



# L'INFORMATEFQ

Bienvenue au 25<sup>e</sup> anniversaire

Septembre 2008  
Année 25, no 3

**Dans ce numéro :**

Infiltrations  
d'eau: colmater  
les fissures 2

Les fourmis  
charpentières 3

Le marché  
immobilier hors  
Québec 4

Le marché immo-  
bilier au Québec 5

Les produits de  
béton léger sont  
arrivés 6

Un toit blanc:  
pour le prix et  
l'environnement 6

Un peu d'histoire  
1983-2008: 25 ans 7

Les présidents  
depuis la création  
de l'ATEFQ 7

Programme du  
congrès 2008 8



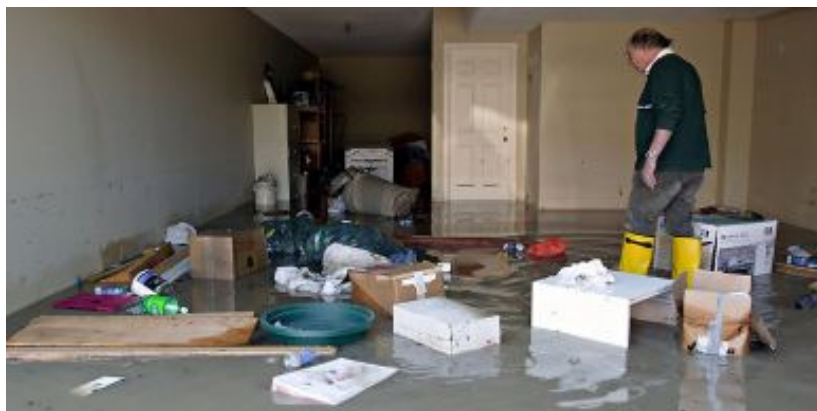
## 25<sup>e</sup> CONGRÈS

Manoir St-Castin, Lac Beauport, Québec  
24-25 octobre 2008



Association des techniciens en  
évaluation foncière du Québec

## Infiltrations d'eau: colmater les fissures



*Il ne faut pas sous-estimer l'importance d'une infiltration, c'est une alarme qui sonne. Encore que l'eau peut provenir du toit.*

**A**u printemps, le sol gelé en profondeur forme une barrière à la pénétration de l'eau dans le sol. Les eaux de surface sont alors retenues entre la fondation et le sol gelé, créant une pression d'eau sur la fondation. Dans ce cas, toute fissure ou tout défaut dans le drain de fondation peuvent engendrer des infiltrations d'eau dans le sous-sol. Il ne faut pas sous-estimer l'importance d'une infiltration, c'est une alarme qui sonne. Encore que l'eau peut provenir du toit. Après être passée dans la maison par un solin disjoint, avoir fait son chemin dans l'entre-toit jusqu'aux murs extérieurs, puis coulé jusqu'aux fondations, ou elle ruisselle, finalement, contre celles-ci. Les balcons et les toits terrasses ont de très légères pentes qui éloignent les eaux de pluie des portes donnant accès à la maison. Lorsque la neige accumulée empêche l'égouttement de l'eau de surface, le niveau de l'eau peut monter au-dessus

du seuil de la porte et s'infiltrer dans les murs de la maison, causant des dommages importants aux finis intérieurs ainsi que de la moisissure dans les murs. En plus, le poids de la neige abondante de l'hiver dernier sur les dalles de béton en porte-à-faux des galeries, par exemple, a pu avoir un effet de traction ou d'arrachement sur les fondations mêmes et provoquer une fissuration.

Si les murs du sous-sol sont au gypse et la dalle de béton recouverte d'un faux-plancher, les infiltrations pourraient n'être pas immédiatement visibles. Il faudra être attentif aux odeurs éventuelles de moisi et à un taux d'humidité constant et anormalement élevé, et se résoudre, le cas échéant, à ouvrir localement les matériaux pour s'assurer de la présence ou non d'eau. Si l'eau vient du haut des murs, on croit d'ordinaire à une fissure. Si elle suinte à l'angle des murs et de la dalle de béton, cela est symptomatique d'un désordre dans le drain de fondation. On s'aperçoit du dysfonctionnement du drain, rappelle-t-on, s'il y a une plage d'humidité, des cernes, des moisissures ou de la poudre blanche à la rencontre de la dalle de béton et des murs. Il s'agit de symptômes visuels.

Vous découvrez une fissure préoccupante dans vos fondations? Il faut colmater de peur qu'elle ne s'aggrave. Idéalement, on le fait par l'intérieur. On injecte de la résine d'expansion, flexible en permanence. Un jet à haute pression la poussera jusqu'à la surface extérieure pour l'obturer de part en part. D'un autre côté, il ne faut pas confondre fissure et lézarde. La lézarde ne donnant lieu qu'à l'introduction de la pointe d'un couteau ou d'une mince feuille de papier. Sur des fondations neuves, cela est fréquent. Le séchage entraînant un léger retrait du béton. Néanmoins, il faut d'une année à l'autre en surveiller l'évolution. Car elle pourrait ou non s'aggraver. Possible qu'elle reste stable et ne donne jamais lieu à des infiltrations.



# Les fourmis charpentières

Les fourmis charpentières appartiennent à un genre particulier de fourmis qui sont reconnues pour leur aptitude à endommager les structures boisées. La fourmi rouge charpentière (*Camponotus herculeanus*) et la fourmi noire charpentière (*Camponotus pennsylvanicus*) sont les deux plus communes au Canada. En plus d'être une nuisance dans les maisons lorsqu'elles y cherchent de la nourriture, les fourmis charpentières peuvent également endommager le bois de charpente en y creusant des galeries. La fourmi rouge charpentière possède un corps noir brunâtre et un thorax brun rougeâtre. La fourmi noire charpentière est entièrement noire brunâtre.

Les fourmis charpentières nidifient en creusant des galeries dans le bois à l'extérieur. Elles préfèrent le bois humide en décomposition. Leur présence dans une maison peut donc indiquer un problème d'humidité ou le pourrissement des structures. Les fourmis charpentières peuvent, à l'occasion, creuser dans du bois sain, mais, habituellement, c'est du bois de résineux, comme du pin ou plus communément, du bois qui est pourri et mou. Elles ne mangent pas le bois, mais l'éjectent du nid sous forme de sciures, un peu comme de fins copeaux. Ces sciures sont filamenteuses, un peu comme les copeaux que l'on trouve dans les taille-crayons.

En plus de creuser des galeries dans les boiseries extérieures des immeubles, dans les escaliers de bois et dans les sols, elles infestent également les espaces creux comme l'espace entre les murs, le grenier, les portes creuses, les fissures, les lézardes, les meubles et les galeries de termites. On a également trouvé des nids derrière des livres dans les bibliothèques, derrière les tiroirs des commodes et des armoires et dans de la sty-

romousse isolante.

Les fourmis charpentières pénètrent dans les maisons de plusieurs façons : par les fenêtres, les trous dans les fondations, le système de chauffage et les climatiseurs; le long des fils électriques ou téléphoniques, aux endroits où les branches des arbres touchent à la maison ou par les structures boisées attachées à la maison, comme les galeries et les hangars. On peut également amener des fourmis à l'intérieur avec le bois de chauffage.

Il existe plusieurs signes évidents d'infestation, comme les fourmis qui se promènent à la recherche de nourriture ou des essaims de fourmis reproductrices ailées qui essaient de s'échapper vers l'extérieur, habituellement au printemps. Une accumulation de sciure expulsée des galeries qu'elles creusent, des ouvertures comme des fentes dans le bois ou un léger bruissement dans les murs, les planchers et les boiseries sont autant de signes courants de leur présence.

## Lutte:

Il faut d'abord modifier les conditions qui favorisent l'infestation par les fourmis charpentières. Il faut donc éliminer tout bois pourri ou infesté autour des immeubles, sortir le bois de chauffage à l'extérieur et le garder loin des bâtiments. Si c'est possible, il faut remplacer par du bois sain le bois de charpente pourri ou infesté. Il faut également chercher ce qui cause de l'humidité dans la maison et remédier au problème. Il faut remarquer, cependant, qu'une fois qu'une colonie est bien établie, il est habituellement nécessaire de localiser et de traiter les nids même pour exterminer ces insectes à long terme. En cas d'infestation grave, on peut confier le travail à un exterminateur professionnel.

*Santé Canada*



*Leur présence dans une maison peut donc indiquer un problème d'humidité ou le pourrissement des structures.*



## Le marché immobilier hors Québec

Près du tiers des propriétaires de maisons achetées au cours des cinq dernières années aux États-Unis doivent maintenant rembourser un prêt hypothécaire d'une valeur supérieure à celle de leur propriété. Le prix des maisons a enregistré une baisse annuelle de 9,9% au second trimestre, ce qui se traduit par une dépréciation de la valeur nette réelle pour 29% des propriétaires résidentiels. La dépréciation de la valeur nette réelle et la chute des prix font en sorte qu'il est plus difficile de vendre une propriété à profit. Près du quart des ventes de maison l'an dernier aux États-Unis se sont soldées par une perte nette pour les vendeurs.

*C'est le  
18e mois  
de baisse  
consécutif  
pour cet  
indice.*

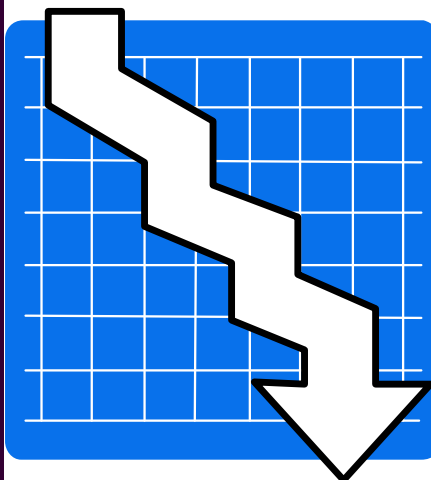
Les prix des logements ont enregistré une baisse record en juin, accusant un recul de 15,9% sur un an, selon l'indice S&P/Case-Shiller mesurant les prix dans les 20 plus grandes agglomérations américaines. C'est le 18e mois de baisse consécutif pour cet indice. L'indice des prix dans les 10 plus grosses villes du pays a encore plus reculé, chutant de 17% sur un an. C'est là aussi une baisse record. Cependant, le rythme de la baisse a tendance à ralentir. La Californie affiche le plus haut pourcentage de propriétaires de maison à valeur nette réelle négative. La proportion excède les 90% dans quatre régions métropolitaines de l'État, et dépasse les 80% dans cinq autres régions. À Stockton et Modesto, plus de la moitié des ventes résidentielles enregistrées au second trimestre faisaient suite à une saisie. La proportion de ventes par jugement hypothécaire s'élevait à 15% à l'échelle nationale.

L'immobilier européen lui aussi est menacé. L'Espagne, la Grande-Bretagne et l'Irlande sont les plus exposés, car le marché immobilier y partage beaucoup de traits

communs avec celui des États-Unis: une bulle des prix (jusqu'à 146% de hausse en Espagne depuis 2000), un endettement très élevé des ménages (120% du produit intérieur brut au Royaume-Uni, 110% en Espagne) et un système de prêts à taux variable qui alourdit la charge de la dette quand les taux remontent. Résultat: SP présage une «correction majeure» au Royaume-Uni, une crise «longue et douloureuse» en Espagne, et un effondrement de la construction en Irlande.

En Espagne, les prix ont amorcé leur déclin ces derniers mois, et les ventes de logements urbains ont plongé de 34,3% par rapport à l'année dernière. Dans ce pays, l'envolée des prix s'est doublée d'un boom de la construction. L'impact du retournement immobilier sur l'économie en est d'autant plus violent. Ils ont déjà cédé 8% depuis un an outre-Manche et devraient encore lâcher 17% d'ici mai 2009, estime SP. En France, où les prix ont également flambé, la pratique très majoritaire des taux fixe protège les ménages face à la hausse des taux. Ils sont en outre moins endettés qu'en Grande-Bretagne ou en Espagne. Mais pour les acquéreurs, les crédits deviennent plus difficiles à obtenir.

Les prix des logements neufs au Canada ont augmenté à leur rythme le plus lent depuis plus de six ans, en raison de l'assouplissement du marché de l'habitation dans les provinces de l'Ouest, suggèrent les données publiées par Statistique Canada. Les prix de vente des entrepreneurs ont ainsi progressé de 3,5% entre juin 2007 et juin dernier, comparativement à l'augmentation d'une année à l'autre de 4,1% enregistrée en mai. Il s'agissait du taux de croissance le plus faible enregistré depuis mars 2002, alors que les prix d'une année à l'autre avaient crû de 3,4%.





## Le marché immobilier au Québec

Au Québec, la hausse du prix des maisons reste vigoureuse et s'oppose aux appréhensions suscitées par la crise des prêts à risques aux États-Unis. En effet, d'après les résultats d'une enquête menée au cours de 12 derniers mois, les prix ont crû en majorité dans 20 des 25 quartiers de sept municipalités sondées. La montée continue, mais le rythme d'ascension ralentit. Le prix moyen des maisons de la région de Montréal continuera de croître dans la seconde moitié de l'année, mais avec plus de modération, selon deux études diffusées par Royal LePage Real Estate Services. Selon l'étude sur le prix des maisons de Royal LePage, la région de Montréal a enregistré des hausses de prix supérieures à la moyenne nationale dans les segments des bungalows (6,5 %) et des appartements d'immeubles en copropriété (4,7 %) au deuxième trimestre de 2007.

«Même s'il y a quelques nuages autour, le Québec se débrouille assez bien sur le plan économique, commente le chef de la direction de la Chambre immobilière du Grand Montréal, Michel Beauséjour. Le marché immobilier devrait donc être assez stable, mais il ne battra pas l'année record de 2007.» Tant selon Royal LePage que selon la CIGM, le nombre de transactions continuera à diminuer. Royal LePage évoque une baisse de 6,5 pour 2008. «C'est ça le phénomène nouveau, note M. Beauséjour. On s'en va lentement vers un marché équilibré, puis vers un marché d'acheteurs.» Le marché de la revente immobilière de la région de Montréal, toujours plus solide qu'ailleurs au Canada, s'oriente vers l'équilibre, soit

une période du cycle moins favorable aux propriétaires. Par contre, d'ici la fin de 2008 ou le début de 2009, le marché tendra vers plus d'équilibre et deviendra équilibré, avec de huit à 10 logements à vendre par acheteur, durant 2009 ou le début de 2010.

Le mouvement vers l'équilibre ralentit la hausse des prix. Au deuxième trimestre, les ventes ont de fait baissé de 3 % et le prix moyen a monté de 4 %, malgré une hausse des inscriptions à vendre de 7 %, selon l'étude. La revente de Montréal se comporte beaucoup mieux qu'ailleurs au Canada, où les ventes ont chuté à Toronto (-14 %), à Vancouver (-20 %) et à Calgary (-32 %). Aux États-Unis, le prix des maisons chute de 16 % cette année et autant en 2007. L'on se félicite de ce que le marché immobilier au pays soit fondé sur des règles et des pratiques prudentes en matière de prêts, l'existence d'institutions financières bien établies, la fierté des Canadiens et leur disposition à se «bâtir» un capital immobilier.

*Cyberpresse juillet 2008*



*La montée  
continue, mais  
le rythme  
d'ascension  
ralentit.*

## Les produits de béton léger sont arrivés

C'est une petite révolution «verte» dans le monde des produits de béton qui nous arrive. En remplaçant le sable par de minuscules granules de verre recyclé, il est maintenant possible de fabriquer du béton trois fois plus léger que le béton standard tout en conservant les mêmes propriétés physiques du produit. Ce qui permet un débouché important pour le recyclage du verre tout en réduisant fortement le combustible nécessaire au transport des produits de béton. Ces granules ne contiennent ni silice ni solvant et peuvent remplacer le sable dans une multitude de fonctions dont la fabrication de produits de béton préfabriqués. Les architectes et les consommateurs soucieux de l'environnement seront heureux



d'apprendre que l'utilisation de verre recyclé permettra d'obtenir des points LEED pour la certification d'immeubles écologiques. Le verre recyclé peut remplacer le sable dans des mortiers adhésifs pour le carrelage ou dans la fabrication de comptoirs de béton plus légers. Il sera sûrement très populaire pour les planchers de béton radiant, car en diminuant leur poids, on réduit aussi les coûts de renforcement de la structure. L'usage le plus intéressant sera probable-

ment la fabrication d'éléments de béton préfabriqués trois fois plus légers. En rénovation, le poids de la maçonnerie est souvent un problème pour la charpente des murs comme des planchers. Il est maintenant possible de poser de la brique ou de la pierre légère là où il aurait fallu renforcer la structure intérieure ou épaissir la fondation de la maison pour recevoir de la maçonnerie standard.

*Cyberpresse mai 2008*



## Un toit blanc: pour le prix et pour l'environnement

L'augmentation récente du coût de l'asphalte et des produits pétroliers a eu un effet très important sur le coût des toitures d'asphalte et gravier traditionnelles. Du coup, les membranes de toiture de type EPDM sont devenues beaucoup

plus attrayantes qu'il y a un an. Ces membranes blanches très durables ont de nombreux avantages pour l'environnement et peuvent servir de base pour un futur toit végétalisé. La couleur blanche a une importance sur la longévité du

toit car elle empêche la membrane de surchauffer lorsqu'elle est exposée au soleil. L'EPDM est une membrane qui demeure très souple en hiver, gardant un coefficient d'élasticité de 300% à -40°C. C'est aussi un produit très résistant à la déchirure. Pour un toit standard de 1000 pieds carrés, comptez environ 7000\$ pour une membrane de 60 mil d'épaisseur. Ajouter 1000\$ pour la finition extérieure des parapets en aluminium pour des raisons esthétiques.

*Cyberpresse août 2008*



## UN PEU D'HISTOIRE... 1983 - 2008 : 25 ANS !!!

En 1977, un nouveau programme a vu le jour au Cégep : Technologie de l'estimation et de l'évaluation en bâtiment. Ce programme a régulièrement changé de nom avec les années et très peu d'institutions d'enseignement offrent ce programme sous forme de diplôme d'étude collégial. Ce programme a pour but de former des personnes pouvant œuvrer dans toutes les sphères de l'évaluation immobilière, que ce soit pour des fins de valeur marchande, de financement hypothécaire, de taxation municipale, d'expropriation, d'assurance ou autre.



En 1983, plusieurs techniciens déjà sur le marché du travail ont senti le besoin de se regrouper pour se faire connaître. C'est ainsi qu'est née l'Association des techniciens en évaluation foncière du Québec.

Le 27 avril 1983, l'Inspecteur général des institutions financières accordait une lettre patente à l'Association des techniciens en évaluation foncière du Québec Inc. comme étant une corporation au sens stricte de la Loi sur les compagnies. Cette lettre patente était enregistrée le 9 mai de la même année et concrétisait l'existence légale de l'ATEFQ. Ces démarches furent l'initiative de quatre personnes, soit: Jacques Lévesque, Jacques Morneau, Martin Landry et Claude Gagnon.

Les co-fondateurs de l'Association eurent rapidement de nouveaux adhérents puisque dès le 30 juillet 1983, une première assemblée eu lieu au Pavillon André-Coindre du Campus Notre-Dame-de-Foy à Cap-Rouge, où cinq autres personnes s'étaient associées aux co-fondateurs pour former le conseil d'administration provisoire jusqu'à une première assemblée générale des membres. Ces personnes étaient: Francine Fortin, Michel Lagacé, Bernard Derome, Sylvain Boisjoli et Serge Côté.

C'est finalement le 19 novembre 1983 que se tenait la première assemblée générale de tous les membres de l'ATEFQ et par le fait même, le premier congrès ! C'est donc à ce moment que le premier conseil d'administration fut officiellement élu! Cette année-là, l'Association comptait 59 membres réguliers et 32 membres étudiants.



### LES PRÉSIDENTS DEPUIS LA CRÉATION DE L'ATEFQ

1984	Francine Fortin	1992	Gaétan Beaupré	2001	Annie Bertrand
1985	Serge Côté	1993	Gaétan Beaupré	2002	Annie Bertrand
1986	Serge Côté	1994	Josée Courchesne	2003	Annie Bertrand
1987	Serge Côté	1995	Josée Courchesne	2004	Annie Bertrand
1988	André St-Arnaud	1996	André St-Arnaud	2005	Annie Bertrand
1989	André St-Arnaud	1997	Alain Chénier	2006	Annie Bertrand
1990	Luc Maillette	1998	Alain Chénier	2007	Annie Bertrand
1991	Luc Maillette	1999	Alain Chénier	2008	Annie Bertrand
		2000	Alain Chénier		



ASSOCIATION DES  
TECHNICIENS EN  
ÉVALUATION  
FONCIÈRE DU  
QUÉBEC

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

Messagerie :  
journal@  
atefq.ca

Retrouvez-nous  
sur le Web!  
[WWW.ATEFQ.CA](http://WWW.ATEFQ.CA)

Au service des techniciens en évaluation depuis 1983

## Programme du congrès

### Vendredi 24 octobre

**19h00** Cocktail dînatoire  
Présence d'un magicien et tirage de prix de présence

### Samedi 25 octobre

**8h00** Accueil et inscriptions

**8h30** Ouverture du congrès

**9h00** **Changer pour durer**  
M. Alain Raby, É.A., Ministère des Affaires municipales et des Régions

Conférence qui traitera du projet de modernisation des dossiers d'évaluation municipale. Bien qu'il ne s'agisse pas du «dévoilement officiel» du contenu modernisé des dossiers, cette conférence nous fera part du cheminement parcouru et des divers éléments qui caractérisent les développements retenus à ce jour. Enfin, le conférencier fera ressortir les attentes particulières du ministère envers le personnel technique des services d'évaluation municipale, pour contribuer à la réussite de cette modernisation très attendue.

**10h00** Pause café

**10h30** **Les baux commerciaux**  
M. Christian Guay, É.A., M.B.A., Immobilière nationale

Dans le cadre de la présentation sur les baux commerciaux, le conférencier abordera la nature du bail, les types de baux, le bail du point de vue du locataire et du bailleur, les éléments essentiels du bail et les clauses additionnelles fréquentes.

**11h30** Dîner

**12h45** Assemblée générale

**13h30** **L'organisation du travail pour l'implantation de l'inspection informatisée**  
M. Richard Gagné, É.A., Ville de Sherbrooke  
Mme Sonia Auclair, É.A., Ville de Trois-Rivières

Conférence présentant le processus d'intégration de l'inspection informatisée dans les activités courantes de l'évaluation foncière à Trois Rivières et Sherbrooke. De plus en plus d'organisations sont intéressées à ce type d'inspection et se préparent à l'implanter; cette conférence aide à démystifier l'outil informatique. Les principaux points touchés sont:

- Organisation du travail et préparation pour l'inspection informatisée
- Suivi, contrôle et traitement des données en mode visite de permis, inventaire, vente
- Possibilité d'utilisation des systèmes en place pour chacune des deux villes.

**14h30** Pause café

**15h00** **La certification LEED et son impact sur l'évaluation**  
M. Claude Bourbeau, Architecte  
Président, Conseil du bâtiment durable, Section Québec

Le développement durable est un mot à la mode et le domaine du bâtiment n'y échappe pas. Si le système LEED, outil d'évaluation de la performance environnementale, a été introduit majoritairement par les institutions publiques, il fait l'objet d'un intérêt croissant pour le secteur privé. Ceci pose la question de la valeur du bâtiment durable sur le marché et de la rentabilité des édifices verts. Le conférencier tentera de répondre à ces questions en exposant l'origine du système d'évaluation, en décrivant sa pénétration dans le marché nord-américain, canadien et québécois, et en décrivant les efforts déployés par le Conseil du bâtiment durable du Canada pour en assurer le déploiement.

**16h00** Cocktail de fermeture

