

L'INFORMATEFQ

ANNÉE 29, N° 1

MARS 2012

Dans ce numéro :

| | |
|---|---|
| Signature officielle du protocole avec CNA-REA; Présentation au collège Montmorency | 2 |
| Rencontre des collègues et le protocole; Présentation au CNDP | 3 |
| Immobilier et <i>pot</i> font mauvais ménage | 4 |
| Formulaire d'auto déclaration des rénovations | 5 |
| L'unifamiliale neuve en voie d'extinction | 6 |
| La fin du «tout-à-l'égout»? | 7 |
| Offres d'emploi par courriel | 8 |

Bureaux: le marché montréalais à un tournant

Hausse des loyers, baisse du taux d'occupation, locataires à la recherche de nouveaux locaux: la tendance actuelle laisse entrevoir le lancement de projets d'immeubles de bureaux à Montréal en 2012. Pricewaterhouse Coopers entrevoit aussi une activité accrue cette année. Dans son plus récent rapport, la firme estime que «deux à trois» projets mixtes - comprenant des bureaux, des résidences et des commerces - pourraient démarrer cette année dans la métropole.

Kevric a mis fin en 2011 à une décennie sans aucune construction privée au centre-ville de Montréal. Le promoteur a lancé l'Altor, une tour mixte de 35 étages qui comprendra 230 000 pieds carrés de bureaux, située juste en face du square Victoria.

Plusieurs autres groupes ont des projets prêts à démarrer aux quatre coins du centre-ville. Ils attendent simplement de louer de grands blocs d'espace avant de démarrer les travaux.

Or, SNC-Lavalin, Rio Tinto, Deloitte et VIA Rail sont tous à la recherche de vastes locaux, «ce qui laisse présager un début d'année occupé», indique CBRE dans son plus récent rapport.

L'année 2011 a été très favorable pour les propriétaires d'immeubles de bureaux montréalais. Le taux d'occupation a chuté de 8,1% à 6,6% au centre-ville et de 9,6% à 8,3% dans l'ensemble de la métropole, selon les données de CBRE.

M. Miller s'attend à des hausses de loyer de 1\$ à 2\$ le pied carré en 2012 dans la métro-

pole. Cette augmentation réduira l'écart entre le coût de location dans une construction neuve et le coût dans un gratte-ciel existant, militant d'autant plus pour le lancement de nouveaux projets, observe-t-il.

Cyberpresse janvier 2012





Signature officielle du protocole d'entente avec CNAREA

Comme vous le savez sans doute, l'Institut canadien des évaluateurs n'a pas accepté de renouveler le protocole d'entente qui a pris fin en décembre 2009. Ce protocole, rappelons-le, permettait aux membres de l'ATEFQ d'obtenir le titre de CRA (Canadian Residential Appraiser) sans faire le baccalauréat.

février 2012 inclusivement.

Ainsi, le 1er mars 2012, pour offrir une autre alternative à nos membres, l'ATEFQ a procédé à la signature officielle du protocole d'entente avec CNAREA. Le protocole d'entente est disponible sur notre site Internet : www.atefq.ca

Or, lors de l'assemblée générale annuelle de l'ATEFQ tenue le 29 octobre 2011 à Montréal, les membres présents ont mandaté le Conseil d'administration, par l'entremise d'une résolution adoptée à la majorité, de conclure une entente de partenariat avec CNAREA, entente qui doit faire l'objet d'une consultation électronique des membres au préalable. La consultation électronique des membres s'est déroulée du 9 au 15

L'objectif principal du projet d'entente avec CNAREA est de permettre aux membres de l'ATEFQ possédant un DEC en évaluation ou de l'expérience pertinente en évaluation d'obtenir une équivalence au BAC qui est normalement exigé pour obtenir le titre de DAR.

CNAREA est une Association nationale d'évaluateurs qui délivre plusieurs titres professionnels, dont celui du DAR (Designated Appraiser Residential). Ce titre est reconnu par l'ensemble du marché immobilier (au même titre que l'Institut canadien des évaluateurs). Nous vous invitons à consulter le site web de CNAREA pour obtenir plus d'information www.cnarea.ca.



M. Steven G. Coull, chief executive officer, CNAREA

M. Éric Matte, président, ATEFQ

Présentation au Collège Montmorency

Encore une fois cette année, l'ATEFQ, représentée par Eric Matte et Patrice Lafontaine, a été invitée lors d'une journée carrière qui se tenait au CE-GEP Montmorency le 21 février 2012.

Cette journée est toujours très populaire au sein des étudiants des trois années en Technologie de l'estimation et de l'évaluation en bâtiment. Cette année encore, on pouvait y compter une cinquantaine d'étudiants présent et tous les professeurs du programme. Plusieurs intervenants oeuvrant dans l'immobilier faisaient des présenta-

tions sur leurs milieux de travail respectifs. Ceci permet d'offrir de très belles opportunités pour tous les étudiants. L'ATEFQ en a donc profité pour faire une présentation de l'association, les avantages à devenir membre et tous les programmes que nous offrons qui pourrait aider les étudiants.

Cette journée a été couronnée d'un grand succès pour le collège et elle nous permet, habituellement, de recruter quelques membres étudiants au sein de notre association.

Éric Matte

Rencontre d'information avec les collèges concernés par le protocole d'entente

Avant de procéder à la signature officielle du protocole d'entente, CNAREA et l'ATEFQ ont rencontré les collèges cités dans le protocole d'entente. Ainsi, le 23 février 2012, une rencontre d'échanges a eu lieu à Montréal pour faire la présentation de CNAREA et pour discuter des programmes et des services que peut offrir CNAREA aux étudiants.



Sur la photo de gauche à droite :

Pour l'ATEFQ :- Éric Matte, président; - Annie Bertrand, vice-présidente

Pour les institutions d'enseignement :- David Benazera, Campus Notre-Dame-de-Foy; -
Valérie Carrier, Cégep Drummondville; - Manon Soucy, Collège Montmorency

Pour CNAREA :- Michel Beaudoin, représentant du Québec ;- Steven G. Coull, chief executive officer; -
Robert Ouimet, responsable de la formation

L'ATEFQ au Collège Notre Dame de Foy

Le 1er mars dernier, j'ai eu de plaisir de rencontrer un des deux groupes d'étudiants inscrits à l'attestation d'études (AEC) du Campus Notre-Dame-de-Foy de Québec (secteur Cap-Rouge), à l'invitation de M. Normand Godbout enseignant. Pendant un peu plus d'une heure, j'ai pu partagé avec eux mon expérience personnelle de travail en évaluation municipale, échanger sur les perspectives d'emploi et faire une courte présentation des objectifs de l'ATEFQ.

Cette cohorte composée de 9 étudiants

et étudiantes complètera sa formation en mai prochain suite à un stage de quelques semaines en entreprise. La qualité de la formation dispensée est reconnue par la reconnaissance du diplôme décerné, dans le protocole d'entente avec CNAREA, au même titre que la formation dispensée par le collège Montmorency et le CÉGEP de Drummondville. Fait intéressant à rappeler, c'est ici même en ces murs qu'est née notre association il y a bientôt 30 ans !

Alain Kilgour



Immobilier et *pot* font mauvais ménage

*les trafiquants de
drogue semblent
de plus en plus
opter pour le
grand luxe en
s'installant dans
des maisons
cossues de
banlieues*

Un courtier immobilier montréalais vient d'être radié à vie pour avoir vendu 10 maisons ayant servi à la culture de cannabis, sans en aviser les acheteurs. Les faits reprochés à M. Nguyen se sont produits en l'espace d'à peine 18 mois, tout juste après l'obtention de son permis d'exercice en 2005. Dans une décision au ton très sévère, l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) estime que l'homme est devenu courtier «dans l'unique but» de commettre ces actes illégaux.

Duc Quang Nguyen s'est déclaré coupable aux deux chefs d'accusations portés contre lui, si bien qu'il n'a pas eu à témoigner devant le tribunal administratif de l'OACIQ. Le syndic de l'organisme a accumulé une solide preuve contre l'ex-courtier et estime que ses explica-

tions auraient de toute façon été «incroyables» s'il avait plaidé non coupable.

Les infractions se sont produites entre janvier 2005 et août 2006, dans les banlieues montréalaises de Repentigny, Laval et L'Assomption. En gros, l'OACIQ reproche à Duc Quang Nguyen d'avoir agi comme courtier dans la vente de 10 maisons où du pot avait été cultivé, sans en aviser les nouveaux acheteurs.

Or, les courtiers sont tenus par la Loi de révéler cette information, puisque la culture de marijuana peut causer des dommages sérieux aux résidences, notamment des moisissures et un affaiblissement de la structure.

Dans sa décision, l'OACIQ démontre que M. Nguyen était «fort probablement» au courant de ces pratiques illégales. Plusieurs des propriétés ont été mises en vente dans les semaines qui ont précédé ou suivi une saisie policière de marijuana, si bien «qu'on ne peut croire que le défendeur dit la vérité lorsqu'il a répondu (à l'OACIQ) qu'il n'était pas au courant de ce fait», souligne la décision.

La culture s'étend partout. Fini les petits appartements, les entre-

pôts miteux ou les garages poussiéreux : les trafiquants de drogue semblent de plus en plus opter pour le grand luxe en s'installant dans des maisons cossues de banlieues, pour s'adonner à leurs activités illicites.

En louant une résidence, les criminels limitent leurs pertes advenant que les autorités procèdent à une saisie. Le loyer de luxueuses résidences est élevé, mais les criminels détournent souvent les compteurs d'électricité.

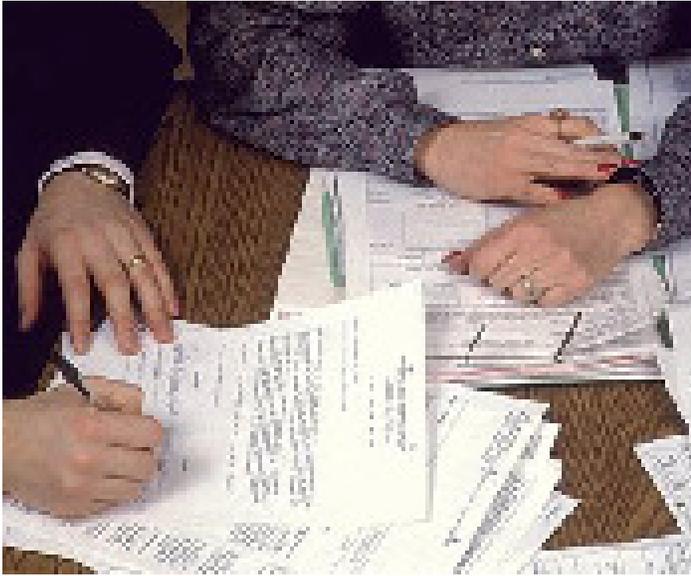
Malheureusement le Québec n'a pas suivi l'exemple de l'Ontario qui a modifié la loi en 2006 pour notamment: exiger que des fonctionnaires municipaux inspectent un bien-fonds sur réception d'un avis de la police selon lequel il a servi à cultiver de la marijuana. Si les fonctionnaires municipaux déterminent que le bien-fonds n'est pas sécuritaire, ils ordonnent l'exécution de travaux de redressement pour en assurer la sécurité. Au Québec il n'y a pas de véritable collaboration et souvent des propriétés passent sous le radar des éva-

aluateurs

*Cyberpresse 02-2012 et
TVA 10-2011*



Formulaire d'auto déclaration des rénovations



La Loi sur la fiscalité municipale veut que les évaluateurs mettent à jour le rôle d'évaluation afin de tenir compte des améliorations apportées aux maisons. Les évaluateurs sont donc tenus de visiter toutes les maisons au moins une fois tous les neuf ans. Mais c'est mission impossible, avec 24 inspecteurs pour 265 000 résidences de cinq logements et moins à Montréal. Le

programme d'auto déclaration se veut donc une mesure d'efficacité permettant d'éviter les visites inutiles dans les maisons qui n'ont pas été rénovées. Les autres grandes villes du Québec ont aussi instauré un processus d'auto déclaration pour épargner du temps et de l'argent. La Ville de Laval a abandonné l'inspection systématique après avoir réalisé que les deux tiers des maisons visitées n'avaient pas connu d'amélioration assez importante pour justifier une modification de l'impôt foncier. Québec a emboîté le pas en 2010. Depuis, 22 000 lettres ont été expédiées à des propriétaires de maisons construites depuis 1960. Cette tendance se répand même auprès des évaluateurs municipaux privés.

La Ville leur demande d'indiquer le type de rénovations et d'évaluer le coût des travaux. «Si une visite s'avère nécessaire, nous communiquerons avec vous», précise la lettre. Les propriétaires qui ne répondent pas ou qui fournissent de faux renseignements sont passibles d'une amende d'au moins 100\$ et d'au plus 50 000\$, menace la Ville. «Ce n'est pas un nouveau programme, mais c'est une nouvelle façon de l'appliquer», explique Bernard Côté, chef de division à la Direction de l'évaluation foncière de Montréal.

Les citoyens ne se font pas trop tirer l'oreille. À Laval, des contrôles de qualité ont permis de constater le haut niveau d'honnêteté des citoyens: 90% des formulaires ont été dûment remplis. À Montréal, le taux de réponse s'élève à 80%. Près des trois quarts des répondants ont affirmé avoir réalisé des travaux. Certains propriétaires s'inquiètent des conséquences si l'évaluateur découvre des travaux qui nécessitaient un permis. Mais le service de l'évaluation ne fera pas de dénonciation, assure M. Côté. L'information obtenue par les évaluateurs n'est jamais transmise à d'autres services de la Ville, pas plus qu'au fisc, d'ailleurs.

Cyberpresse octobre 2011



«Ce n'est pas un nouveau programme, mais c'est une nouvelle façon de l'appliquer»





L'unifamiliale neuve en voie d'extinction

La maison unifamiliale neuve touche un creux dans la région montréalaise, signale la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Il y a 12 ans, en 2000, il se construisait plus de 10 000 maisons. Cette année et en 2012, moins de 5000 maisons seront construites par année. Sa part de marché recule à environ le quart des mises en chantier.

Le prix élevé des terrains incite les promoteurs à densifier le cadre bâti et favoriser la construction de logements en copropriété. De plus, le prix élevé des maisons neuves décourage plus d'un acheteur. Toujours est-il qu'il faut aller de plus en plus loin en banlieue pour trouver des mai-

sons neuves à vendre. À Sainte-Sophie-des-Laurentides, hors RMR, il se construit proportionnellement cinq fois plus de maisons qu'à Saint-Jérôme, dans la RMR.

Dans la même optique de densification, les Québécois n'échapperont pas au downsizing. La réduction de la surface habitable est inévitable en construction, en raison notamment de l'augmentation des coûts de la construction, de l'énergie et de la rareté des terrains. À l'instar des petites voitures performantes, pourquoi de petites habitations bien pensées n'auraient-elles pas autant de succès? Dans la foulée, l'apparition des ménages à personne seule a contribué au phénomène du downsizing, car ces derniers exigent moins d'espace et utilisent parfois leur appartement comme un simple pied-à-terre.

Une petite habitation n'est plus associée à une condition modeste. Cette idée du rêve américain (grosse maison, grosse voiture) est en train de changer, en raison de l'instabilité économique et des profonds changements démographiques

Au Québec, le réflexe

est encore aux apparences lorsqu'il s'agit de choisir un logis. Les maisons contemporaines intimident souvent et les plus novatrices font même peur. Il faut arrêter de penser aux apparences, pour dépasser la notion du «beau», et se diriger vers le «bon». La tendance est plus avancée dans les condominiums. Un escalier qui paraît bien en photo est beaucoup moins pratique qu'un escalier bien placé dans la maison. «On regarde les demeures en termes d'images et non de la manière dont on vit dedans, soit toutes les choses qu'on ne voit pas sur les photos.» Les architectes cherchent avant tout à faire une «bonne» maison contemporaine et non pas une «belle» maison.

Cyberpresse
09 et 11 2011



La fin du «tout-à-l'égout»?

Certaines municipalités, comme Saint-Hyacinthe, interdisent de rejeter l'eau dans la rue. D'ici à l'automne, la Ville de Montréal devrait offrir à ses résidents 1000 barils de pluie pour une somme modique (autour de 20\$). «Si toutes les maisons d'un quartier avaient un baril, dit M. Tougas, économiste et chef du Service de l'eau à Montréal, cela soulagerait le réseau d'égout de 13%, lors d'une forte pluie comme on en voit environ tous les deux ans.» Sachant que les toits plats sont drainés par un tuyau relié aux égouts, le Service de l'eau de la Ville de Montréal travaille à établir de nouvelles pratiques pour ces constructions. «Une gargouille ou une gouttière pourrait acheminer l'eau vers un jardin de pluie, explique M. Tougas. Il faut sortir du paradigme tout-à-l'égout.» Bref la récupération de l'eau de pluie fera éventuellement partie de l'évaluation d'une propriété.

De son côté, l'agronome Lili Michaud, chante convaincue de la récupération de l'eau de pluie, fait remarquer «qu'il vaut mieux arroser quand c'est bon pour les plantes plutôt qu'en fonction du règlement municipal». L'entretien des pelouses et jardins fait presque doubler, en période estivale, la consommation d'eau potable. L'eau de pluie est disponible immédiatement, et sa récupération est aussi simple que l'installation d'un réservoir en dessous de la gouttière.

Outre l'entretien du terrain, l'eau de pluie peut servir à laver la terrasse, bichonner la voiture, emplir la piscine ou actionner les toilettes. Les toilettes ne sont pas en reste, un réservoir de 2 000 litres niche sous l'escalier, dans le sous-sol, et alimente les deux toilettes à double chasse de la maison. Coût de l'installation: environ 2 300\$. La créativité est sans limites quand il s'agit de doter une maison d'un système sur mesure de récupération d'eau de pluie. Guy Lajoie, horticulteur-paysagiste (Décoration horticole Guy Lajoie), propose depuis des années une façon invisible

de faire percoler l'eau de pluie sur le terrain. La gouttière se déverse directement dans une boîte dont on ne voit que le grillage à la surface du sol. Cette boîte alimente un drain agricole (quatre pouces de diamètre), non troué dans sa première partie, jusqu'à deux mètres de la fondation. Le tuyau troué serpente ensuite sous le sol, sur toute l'étendue du terrain. «Pour une résidence typique moyenne, on peut compter 75 à 100 pieds linéaires de drain sur environ 5000 pieds carrés de terrain, pour 150\$ à 300\$ si exécuté avant la finition du terrain

Le sol argileux, sur lequel repose une maison sur deux à Montréal, se contracte sous l'effet de la sécheresse, une véritable misère pour les fondations. C'est pourquoi Mario Lafrenais, qui a agrandi sa maison sur le Plateau, a décidé de diriger l'eau de pluie dans le sol, pour lui conserver une bonne humidité. «Nous avons creusé un trou de 5 pieds de largeur, 20 pieds de longueur et 10 pieds de profondeur, sur toute la longueur de l'agrandissement, et nous l'avons rempli de pierre concassée, relate-t-il. Toute l'eau du toit est acheminée dans ce drain. La maison déjà bâtie s'est redressée sous l'effet de ce système.»

Il s'agit d'un geste avisé, affirme Philippe Sabourin, de la Ville de Montréal, qui estime que M. Lafrenais prévient ainsi les dommages. Gilbert Tougas, économiste et chef du Service de l'eau à Montréal, explique qu'en gardant l'eau sur le terrain et en la laissant percoler, par exemple en faisant dévier l'eau des gouttières à environ 1,5 mètre de la maison, on protège les fondations posées sur un sol argileux. Si la récupération est encore un geste de conscience, son absence pourrait devenir une dépréciation fonctionnelle dans un avenir pas si lointain.

Cyberpresse 09-2011



Certaines municipalités, comme Saint-Hyacinthe, interdisent de rejeter l'eau dans la rue. Le service de l'eau de la Ville de Montréal travaille à établir de nouvelles pratiques



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
depuis 1983



Rassembleuse et visionnaire, l'Association des techniciens en évaluation foncière du Québec est un organisme à but non lucratif ayant pour mission le regroupement des techniciens en évaluation au Québec.

Cette Association regroupe actuellement :

- des personnes qui possèdent une formation reconnue en évaluation, acquise dans un collège ou une université ;
- des personnes qui possèdent une expérience pertinente de quelques années sur le marché du travail dans le domaine de l'évaluation ;
- des étudiant(e)s qui poursuivent actuellement leurs études dans le domaine de l'évaluation.

Objectifs

Les objectifs de l'Association sont de promouvoir le technicien auprès des intervenants en immobilier, de faire reconnaître les spécialisations de sa profession, de permettre à ses membres d'approfondir leurs connaissances et d'avoir des échanges entre eux. L'ATEFQ offre des services et activités qui ciblent vos multiples intérêts et stimulent vos horizons de carrière.

Offres d'emploi par courriel !

Suite à l'intégration de fonctionnalité que nous permet la base de données, nous avons le plaisir de vous informer que l'ATEFQ privilégie désormais l'envoi des offres d'emploi directement aux membres par courriel plutôt que par courrier standard.

Ce nouveau mode d'envoi permet d'augmenter considérablement l'efficacité du processus de communication entre les entreprises et organismes à la recherche de

techniciens(nes) en évaluation et les membres de l'ATEFQ. En effet, en plus de faire profiter aux membres des avantages pratiques de la correspondance électronique et de réduire les coûts d'expédition, l'envoi par courriel réduit grandement les délais entre l'envoi et la réception des offres d'emploi.

Ainsi, il devient maintenant très important de maintenir vos renseignements personnels enregistrés dans votre profil

de membre, notamment votre adresse courriel, à jour.

Pour être en mesure de recevoir sans interruption toutes les offres d'emploi envoyées par l'ATEFQ, nous vous invitons à nous faire part le plus rapidement possible de tous changements dans ces renseignements. Si vous êtes dans l'impossibilité de recevoir un courriel, faites le nous savoir.

Mathieu Tessier

Directeur bureau emploi

Renouvellement adhésion 2012-2013

Au début de février dernier, nous avons procédé à l'envoi par la poste des formulaires d'adhésions pour l'année 2012-2013 (ainsi que des reçus d'impôt 2011). Les renouvellements étant effectifs dès le 1er avril prochain, il ne vous reste que quelques jours afin de profiter du tarif préférentiel et de maintenir votre participation active au sein de votre association. Fort de l'appui d'un peu plus de 180 membres, votre participation nous permet d'assurer une représentativité des techniciens auprès des différents organismes tels l'OEAQ, l'AEMQ et le MAMROT.

Le récent protocole d'entente confirme la force du regroupement. C'est pourquoi je lance un défi à chacun de vous : que chaque membre recrute un nouvel adhérent !

Alain Kilgour Dir., admission et renouvellement