



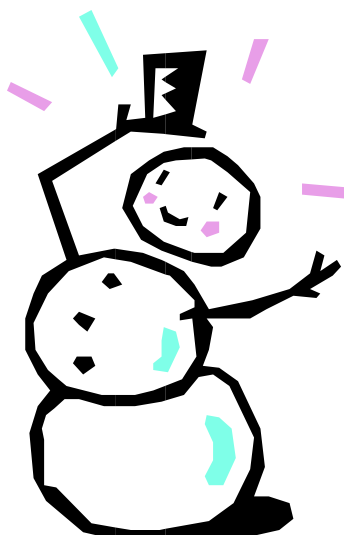
LE CONGRÈS 2005

NOUVEAU CONSEIL D'ADMINISTRATION



Suite à notre 22^e assemblée générale qui s'est déroulée le 22 octobre dernier à l'Hôtel des Gouverneurs de Sainte-Foy, les membres de notre Association ont élu un nouveau Conseil d'administration.

Sur la photographie, de gauche à droite : Patrick Dubois, Nathalie Boucher, Annie Bertrand, Martin Thériault, Mélanie Di Palma, Nadia Calzuola et Alain Chénier.



Annie Bertrand	Présidente
Marin Thériault	Vice-président
Nathalie Boucher	Secrétaire
Nadia Calzuola	Trésorière
Mélanie Di Palma	Admission, renouvellement
Patrick Dubois	Bureau d'emploi
Alain Chénier	Éditeur du journal

Vous trouverez nos coordonnées dans le bottin des membres ou sur notre site Internet WWW.ATEFQ.CA

Dans ce numéro :

Mot de la présidente	2
Le 22 ^e congrès en bref	2
Évaluation des terres agricoles	3
Pourquoi et comment moderniser la réglementation sur le contenu des dossiers en évaluation	4
Le congrès en photos	5
Utilisation de la géomatique et de la statistique en évaluation	6
Sondage du 22 ^e congrès	7
Formation continue	8



Mot de la présidente

plusieurs membres n'étaient pas venus au congrès depuis plusieurs années... Sachez que c'est toujours un plaisir et un privilège pour moi de vous rencontrer personnellement.

Le Conseil d'administration se réunira au mois de décembre pour élaborer le plan d'action 2006 avec des objectifs précis et des actions concrètes. Cependant, je peux déjà vous annoncer que le site Internet aura une nouvelle mise en page et sera modernisé selon les nouvelles tendances du marché.

Dans la poursuite de nos projets, il y aura également d'autres cours de formation qui seront offerts cet hiver et tous les administrateurs poursuivront leurs activités respectives. Tous ces projets et développements nous amènent à relever un défi continu; assurer le rayonnement de l'Association au sein de la communauté québécoise immobilière.

Je vous remercie de votre soutien et de votre fidélité au sein de votre Association.

Annie Bertrand

Une participation inespérée au 22^e congrès de l'ATEFQ

Près de 60 intervenants en immobilier se sont déplacés à Ste-Foy pour venir assister au congrès organisé par les membres du Conseil d'administration avec la collaboration de la compagnie Latulippe Gestion d'événements. Ce rassemblement annuel a eu lieu samedi le 22 octobre dernier à l'Hôtel des Gouverneurs de Ste-Foy. La plupart des participants présents travaillent à titre de technicien en évaluation et proviennent de toutes les régions du Québec. De l'Outaouais au Lac Mégantic, en passant par l'Abitibi, il y en avait de tous les coins du Québec! Parmi ceux-ci, 17 techniciens en évaluation non membres avaient entendu parler de la tenue de notre congrès et ont pris l'initiative de s'y inscrire. Il va s'en dire que la tenue du congrès suscite du bouche à oreille...

L'organisation d'un tel congrès nécessite évidemment la présence de conférenciers intéressants. Je crois sincèrement que nous avons présenté trois excellentes conférences:

1. M. Paul Rouillard, Agronome, É.A., UPA
Thème : **L'évaluation des terres agricoles**
2. M. Alain Raby, É.A., Ministère des Affaires municipales et des Régions
Thème : **Pourquoi et comment moderniser la réglementation sur le contenu des dossiers d'évaluation municipale**
3. M. Sylvain Méthot, É.A., Altus Helyar et M. Martin Laurendeau, Géomaticien, Altus Helyar
Thème : **Utilisation de la géomatique et de la statistique en évaluation**

Cette journée a plu à tous les participants présents qui ont eux aussi été très surpris par l'ampleur des inscriptions. Plusieurs d'entre eux sont demeurés présents pour assister à l'assemblée générale des membres durant laquelle tous les officiers du Conseil d'administration ont fait leur compte rendu complet de leurs activités. Une copie du rapport annuel et du bilan financier a été remise à tous les participants. Pour terminer, nous avons procédé aux élections afin de combler les postes vacants. Le Conseil d'administration est donc composé de 7 administrateurs. Le tout s'est terminé par un petit cocktail où tous et chacun avait une anecdote intéressante à raconter.

Nous remercions grandement tous ceux et celles qui étaient présents au congrès et nous vous invitons à revenir aussi nombreux au prochain congrès qui aura lieu dans la région de Montréal le 14 octobre 2006.

Annie Bertrand



ÉVALUATION DES TERRES AGRICOLES AU QUÉBEC ET ÉVOLUTION DE LEURS PRIX



exploitations agricoles (REA) qui fût adopté en 1981. Plusieurs modifications et moratoires ont été votés pour légitimer les terres et les exploitations agricoles au fil du temps.

Le premier conférencier de la journée était M. Paul Rouillard, agronome et évaluateur agréé pour l'Union des producteurs agricoles. M. Rouillard nous a présenté une conférence décrivant les méthodes utilisées lors de l'évaluation des terres agricoles au Québec et l'évolution de leurs prix. Avec un dynamisme contagieux et des interventions concrètes, M. Rouillard a livré un exposé fort apprécié des personnes présentes à la rencontre.

Premièrement, M. Rouillard a mis en lumière la place qu'occupe l'agriculture au Québec par de nombreuses statistiques et faits. Par exemple, en 2001, la superficie en culture au Québec était de 18 450 km² soit 1.2 % du territoire québécois.

Deuxièmement, il nous a présenté le cadre légal des terres agricoles qui sont sous la Loi de la protection du territoire agricole du Québec (LPTAQ), ce cadre est en vigueur depuis le premier décret en 1978. La LPTAQ régleme entre autre l'établissement des zones vertes, la réglementation sur les coupes en érablière et le sectionnement des terres agricoles. Ensuite, il nous a expliqué le règlement sur les

Finalement, il fût question du cadre d'évaluation des terres agricoles. Pour utiliser les termes de M. Rouillard, il y a certaines spécificités pour le marché des terres agricoles; soit l'hétérogénéité des terres (les différentes régions agricoles, les types de production, le type de sol) et les nombreuses transactions familiales qui ont un impact direct sur les prix. Il ne faut pas négliger

En 2001, la superficie en culture au Québec était de 18 450 km² soit 1.2 % du territoire québécois.

la fonction épuration des rejets de production animale qui influencent, selon les régions, le prix des terres. **D'après l'exposé de M. Rouillard, plusieurs facteurs influencent la valeur mais principalement trois sont retenus pour l'évaluation de la valeur:**

1. **Les caractéristiques du sol** (niveau de phosphore, le niveau d'acidité, potentiel de rendement agricole);
2. **Les travaux d'amélioration**

apportés aux terres agricoles (drainage souterrain, nivelage);

3. La dimension des parcelles.

En résumé, la conférence de M. Rouillard a surtout illustré de façon claire les différents facteurs et ajustements qui sont nécessaires à la réalisation d'une bonne valeur représentative des lois et règles du marché. Suite à cette conférence, nous sommes d'avis que les impacts et les retombées de la législation de l'exploitation des terres agricoles influencent grandement la valeur.

En conclusion, il en est ressorti de cette conférence un débat articulé sur l'évaluation des terres agricoles. Plusieurs participants présents dans la salle ont pris part à la discussion en soumettant de nombreuses questions et commentaires sur l'exposé de M. Rouillard. Le moins que l'on puisse dire, c'est que cette conférence a suscité une multitude d'échanges d'opinions de toutes sortes.

Martin Thériault





Pourquoi et comment moderniser la réglementation sur le contenu des dossiers d'évaluation municipale

Le deuxième conférencier présenté au congrès était M. Alain Raby, évaluateur agréé à l'emploi de MAMR depuis 20 ans. Rappelons que M. Raby avait déjà travaillé dans l'entreprise privée où il a appris à confectionner des rôles d'évaluation et à les défendre devant les tribunaux. Il est actuellement rattaché à la Direction de l'évaluation foncière du MAMR.

Cette présentation se divisait essentiellement en 5 volets :

- ◆ Système québécois d'évaluation foncière
- ◆ Opérations décentralisées
- ◆ Évolution du système d'évaluation
- ◆ Pourquoi moderniser la réglementation ?
- ◆ Comment réaliser cette modernisation

Système québécois d'évaluation foncière

Il est intéressant de savoir qu'au Québec, il existe 3 millions d'unités d'é-

tats obtenus, l'on s'attend des OMRÉ (Organisme municipale responsable de l'évaluation) qu'ils confectionnent les rôles, les tiennent à jour, en justifient le contenu en choisissant, développant et utilisant les moyens à ces fins.

Évolution du système d'évaluation

En combinant les choix individuels avec les choix collectifs, on obtient un partenariat qui apprivoisera l'évolution

et qui en fera un ami et non un en-



disposons de nouveaux outils – expertise et le contribuable a accès à beaucoup plus d'informations via Internet et, par conséquence, est mieux informé.

Comment réaliser cette modernisation

- ◇ Circonscrire les besoins à satisfaire
- ◇ Prescrire les renseignements eux-mêmes
- ◇ Choisir les renseignements pertinents

Système génial mais conçu « à l'ère du crayon ».

valuation administrées par 85 MRC et 105 villes et qui génèrent 8 milliards de dollars par année en taxe foncière.... Nul doute que le système d'évaluation au Québec possède une certaine crédibilité et efficacité.

Opérations décentralisées

Le secret d'une telle efficacité... le partage des tâches ! Tandis que l'on s'attend du MAMR qu'il produise des mécanismes de soutien et d'encadrement tout en ayant un suivi des résul-

nemi. Mais il faut respecter trois conditions :

- ◇ Planifier notre évolution
- ◇ S'exprimer au bon moment
- ◇ Penser « système », « penser globalement, agir localement »

Pourquoi moderniser la réglementation ?

Tout simplement pour assurer la crédibilité des dossiers, contribuer à la pérennité du système et favoriser un meilleur respect des règles. Car n'oublions pas que la réglementation actuelle est fondée sur une « formule tout inclus » d'il y a 30 ans...! Système génial mais conçu « à l'ère du crayon ». Aujourd'hui, l'ordinateur occupe une place importante. Nous

- ◇ Définir des mécanismes de vérification

Le plan d'action de la modernisation réglementaire s'échelonne de novembre 2005 à décembre 2006 pour finalement être mis en vigueur à partir des rôles 2008.

Suite à cette conférence, on constate l'envergure du travail de modernisation que le MAMR prépare dans le but de rendre notre travail à la fois plus léger, mais aussi plus complet.

Un chaleureux merci à M. Raby pour une conférence des plus réussies !

Patrick Dubois



LE CONGRÈS EN PHOTO



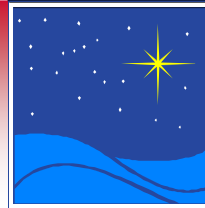
Vue de la
salle atten-
tive lors des
conférences!

Vues de la salle et
des congressistes lors
du dîner.



L'assemblée
générale





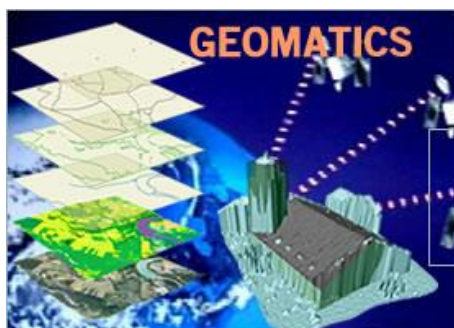
Utilisation de la géomatique et de la statistique en évaluation

Nos troisièmes conférenciers, qui ont animés le congrès 2005 étaient, **Martin Laurendeau**, géomaticien, Altus Dorion et **Sylvain Méthot**, É.A, Altus Heylar. Leur présentation portait sur la géomatique.

Mais qu'est-ce que la géomatique ?

GÉOMATIQUE:

- GÉO pour terre
- MATIQUE pour informatique.



C'est une discipline qui fait appel aux sciences et aux nouvelles technologies pour mesurer la terre et transformer les analyses en informations profitables à la société.

Voici la définition de l'Office de la langue française du Québec, 2005 :

La géomatique est une discipline ayant pour objet la gestion des données géographiques et qui fait appel aux sciences et aux technologies reliées à leur acquisition, leur stockage, leur traitement et leur diffusion.

La géomatique rassemble trois secteurs spécialisés. Le premier, l'acquisition de données, le GPS (global positioning system), le deuxième, le SIG (système d'information géographique), et le troisième, la diffu-

sion de l'information.

Pourquoi cette information serait utile en évaluation ?

1. Valider les données
2. Visualiser les éléments de localisation influençant positivement ou négativement la valeur d'une propriété
3. Comprendre le marché immobilier

La validation des données.

Elle consiste en une analyse spatiale qui permet de déduire les caractéristiques pour un secteur prédéterminé. Quelques exemples de caractéristiques: type de propriété, année de construction, propriété vendue, désuétude économique et fonctionnelle, etc.

Les données obtenues suite à cette analyse nous permet d'en vérifier la cohérence plus facilement. Rappelons que la validation de données est aussi utilisée pour le maintien d'inventaire.

affecter la valeur d'un immeuble.

Cette étape nous amène à la partie graphique de la validation des données. On peut ainsi constater la délimitation des zones d'influences de chacune des caractéristiques.

Comprendre le marché immobilier à l'aide de la géostatistique.

Une analyse beaucoup plus poussée qui permet d'obtenir une interpolation en tout point d'un secteur à partir d'un échantillon de valeurs connues. La résultante est une surface de tendance. Exemples : représentation des types de propriété, distribution médiane (on connaît la valeur de chaque point), carte de covariance (fiabilité), effets de proximité des centres commerciaux sur la valeur marchandes des résidences, etc.

Les questions auxquelles un SIG doit répondre sont : OÙ (Domaine d'étude et étendue géographique), QUOI (Quel objet je peux trouver dans l'espace étudié), COMMENT (Comment l'objet est réparti dans l'espace étudié et quelle est sa relation; analyse spatiale), QUAND (Âge, analyse temporelle).

Visualisation des éléments pouvant



En somme, cette technologie est une réussite et peut apporter beaucoup au monde de l'évaluation.

Nadia Calzuola



Sondage du 22^e congrès

Nous vous remercions de votre contribution au succès de 22^e congrès annuel de l'Association tenu le 22 octobre dernier à l'Hôtel des Gouverneurs de Ste-Foy. Le congrès a réuni un nombre de 54 participants, soit un des plus hauts taux de participation depuis l'histoire de l'Association. Cette journée fut, grâce à vous, une réussite.

Fidèles à nos habitudes, nous vous avons distribué un sondage dans le but d'obtenir votre opinion, et appréciation ainsi que votre profil, toujours dans le but de répondre le mieux possible à vos besoins et attentes pour les congrès futurs.

Voici donc en bref les résultats de ce sondage, d'après un nombre de 40 répondants.

Sexe des participants

Hommes : 75%

Femmes : 25%

Pratique la profession de technicien

Oui : 90%

Non : 10%

Non = Évaluateurs, gestionnaires

Nombre d'années dans le domaine (techniciens)

0-4 ans : 19%

5-9 ans : 3%

10-14 ans : 11%

15-19 ans : 14%

20 ans et + : 53%

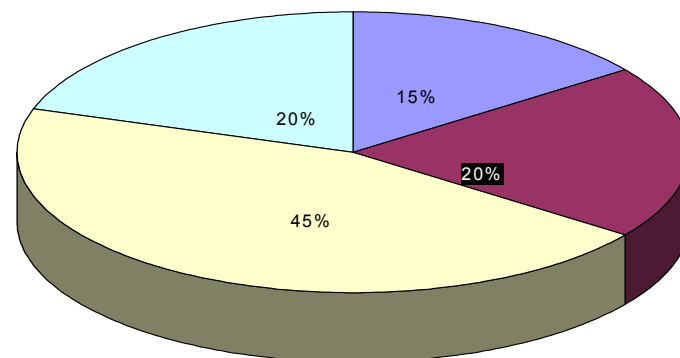
Participation au congrès payée par l'employeur

Oui : 47%

Non : 50%

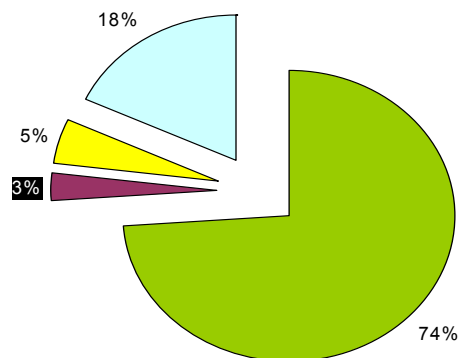
Partiellement : 3%

groupe d'âge



■ 20-29 ans : ■ 30-39 ans : ■ 40-49 ans : ■ 50 ans et + :

statut des participants



■ Membres : ■ Membres étudiants :
■ Anciens membres : ■ Non-membres :

Création de nouveaux contacts lors du congrès

Oui : 92%

Non : 8%

Nous tenons à vous remercier d'avoir pris le temps de répondre à notre sondage. Vos commentaires sont toujours pour nous très importants et instructifs.

Mélanie Di Palma

**Association des techniciens en
évaluation foncière du Québec**

C. P. 869 Station C
Montréal, Québec
H2L 4L6

Messagerie :
journal@atefq.ca

Retrouvez-nous sur le web
ATEFQ.CA



Au service des techniciens depuis 1983



ET



FORMATION CONTINUE:

Deux autres cours ont été offerts par l'ATEFQ et l'AQICE

Les deuxièmes et troisièmes cours offerts par le comité de formation ont été présentés les 4 octobre et 19 novembre derniers au Centre St-Pierre à Montréal. En effet, le cours sur *ce qu'est une évaluation privée versus municipale* et le cours sur *la structure, la mécanique et les désuétudes pour les immeubles évalués par la méthode du coût* ont respectivement été présentés par M. Alain Girouard / M. André

St-Arnaud et par M. Michel Demers.

On constate une constance au niveau des inscriptions soit ± 25 personnes qui assistent à ces cours dont 40% des inscriptions sont des membres de l'Association. De plus, pendant la pause, café, jus, beignes et biscuits sont offerts gratuitement aux participants pour agrémenter la formation. Les prochains cours offerts

auront lieu cet hiver et les deux prochains sujets sont *les termes anglophones utilisés en évaluation* et *la lecture de plans et de vis*. Vous pouvez consulter l'horaire de la programmation 2006 sur notre site Internet à www.atefq.ca

Mélanie Di Palma