



RAPPORT ANNUEL 2014-2015

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

Au service des techniciens en évaluation depuis 1983

**C.P. 209, succursale Youville
Montréal, Québec, H2P 2V4
www.atefq.ca**

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration de l'ATEFQ est composé de dix techniciens en évaluation œuvrant dans le domaine de l'évaluation immobilière au Québec. Leur participation est entièrement bénévole.



Sur la photo de gauche à droite :

Alain Chénier, éditeur du journal

DEC en administration 1975

Bac en administration des affaires 1978

Employeur : Les Estimateurs professionnels Leroux, Beaudry, Picard et Associés

Francis Limoges, directeur bureau emploi / coordonnateur de la bourse de mérite

DEC en technologie de l'estimation et de l'évaluation en bâtiment 2009

Employeur : Immovex Rive-nord Inc

Éric Matte, CRA, président

DEC en technologie de l'estimation et de l'évaluation en bâtiment 2000

Employeur : Immovex Rive-nord Inc

Annie Bertrand, É.A., directrice des finances et coordonnatrice du congrès

DEC en technologie de l'estimation et de l'évaluation en bâtiment 1998

Bac en administration des affaires 2004

Employeur : Ville de Montréal

Valérie Landry, conseillère

DEC en technologie de l'estimation et de l'évaluation en bâtiment 2011
Employeur : Ville de Gatineau

Martin Drolet, directeur admission / renouvellement

AEC en technologie de l'évaluation en bâtiment 2011
Employeur : Servitech Services Conseils

Josiane Langevin, secrétaire

DEC en technologie de l'estimation et de l'évaluation en bâtiment 2013
Employeur : Ville de Trois-Rivières

Mathieu Tessier, vice-président

DEC en technologie de l'estimation et de l'évaluation en bâtiment 2011
Employeur : Société québécoise des infrastructures

Stéphane Turmel, directeur multimédia

DEC en technologie de l'estimation et de l'évaluation en bâtiment 2013
DEC en administration 2000
Employeur : Groupe Altus

Jean-Pierre Vallières, conseiller (absent sur la photo)

AEC Technologie de l'évaluation en bâtiment 2004
Employeur : Groupe Évimbec Ltée

**PROTOCOLE D'ENTENTE CNAREA
(CANADIAN NATIONAL ASSOCIATION OF REAL ESTATE APPRAISERS)**

L'objectif principal du projet d'entente qui a été signé le 1^{er} mars 2012 avec CNAREA est de permettre aux membres de l'ATEFQ possédant un diplôme en évaluation du bâtiment ou de l'expérience pertinente en évaluation d'obtenir une équivalence de cours qui est normalement exigé pour obtenir le titre de *Designated appraiser residential* (DAR).

La collaboration entre les deux organismes s'étend maintenant à l'intégration des programmes de cours proposés par CNAREA au niveau collégial. À ce niveau, l'ATEFQ participe à des rencontres avec les institutions collégiales et assure un suivi de ces rencontres d'intégration.

Au 31 mars 2015, 25 membres de l'ATEFQ étaient également membre de CNAREA et ce nombre continue de croître.

ADMISSION ET RENOUVELLEMENT

Au 31 mars 2015, nous étions 244 membres. Parmi ceux-ci, il y avait 42 nouvelles admissions dont 21 étudiants et 202 renouvellements dont 9 étudiants.

Voici donc un résumé de leur profil.

Répartition des membres selon leur région (lieu principal de travail) :

Au 31 mars :	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>
Abitibi-Témiscamingue	1 %	2%	3 %	3 %
Bas St-Laurent	5 %	4%	4 %	3 %
Capitale Nationale	11 %	16%	16 %	13 %
Centre du Québec	4 %	5%	4 %	4 %
Chaudière Appalaches	7 %	7%	7 %	9 %
Côte-Nord	1 %	1%	1 %	1 %
Estrie	7 %	8%	6 %	4 %
Gaspésie	1 %	0%	1 %	1 %
Lanaudière	1 %	3%	2 %	5 %
Laurentides	10 %	8%	9 %	10 %
Laval	12 %	8%	6 %	9 %
Mauricie	4 %	4%	6 %	5 %
Montérégie	10 %	10%	10 %	11 %
Montréal	21 %	19%	20 %	19 %
Outaouais	4 %	4%	3 %	3 %
Saguenay Lac-St-Jean	1 %	1%	2 %	2 %
<i>Nombre de membres :</i>	187	191	234	244

Répartition des membres selon le sexe :

Femme :	31 %	29 %	33 %	34 %
Homme :	69 %	71 %	67 %	66 %

Répartition selon le groupe d'âge :

Moins de 25 ans	9 %	10 %	9%	11 %
25 à 34 ans	17 %	16 %	17%	18 %
35 à 44 ans	29%	28 %	24%	18 %
45 à 54 ans	34 %	34 %	36%	32 %
55 ans et plus	10 %	13 %	14%	22 %
<i>Âge moyen :</i>	41 ans	43 ans	43 ans	43 ans

Répartition des membres selon le type d'employeur :

Enseignement et étudiants	17 %	15 %	16 %	15 %
Firmes de gestion immobilière	5 %	4 %	6 %	2 %
Firmes privées d'évaluation	44 %	46 %	39 %	42 %
Gouvernement et autres	2 %	2 %	3 %	6 %
Municipalités et MRC	32 %	34 %	37%	36 %

SUIVI DES DÉVELOPPEMENTS TECHNIQUES

L'association utilise une base de données fonctionnant sous FileMaker depuis juin 2011 afin de faciliter la gestion et la consultation par les membres du conseil d'administration (CA). Le système est stable et fonctionnel, cependant un suivi régulier est apporté afin d'en optimiser le fonctionnement.

En mai 2015, nous avons dû migrer à la version 13; la version antérieure (11) que nous utilisons n'étant plus supportée par le fournisseur du logiciel. L'aide de notre fournisseur informatique a été nécessaire à deux reprises afin de récupérer la copie de sauvegarde suite à des problèmes et erreur de manipulation. Les améliorations et développements se sont poursuivis via la phase 2 portant sur 14 items, puis la phase 3 (9 items); entre avril 2014 et janvier 2015. D'autres modifications de moindre importance devraient être apportées afin de faire évoluer les outils de gestions.

La rédaction d'un guide de l'utilisateur est en cours, comportant déjà une dizaine de sujets.

SITE INTERNET

Le nouveau site web a été lancé officiellement le 28 octobre 2014. Il a été présenté aux membres de l'ATEFQ le 8 novembre 2014, lors du banquet tenu au 31^e congrès annuel.

Cette année, mis à part le développement et déploiement du nouveau site internet, il y a eu des mises à jour régulières de l'information. Celles-ci furent généralement en lien avec la formation continue, les détails du congrès à venir et la diffusion d'information sur la bourse de mérite.

RÉSEAUX SOCIAUX

La page Facebook de l'ATEFQ est un excellent moyen de rejoindre les membres, non-membres ainsi que leurs amis. Elle est utilisée généralement pour effectuer des rappels concernant le congrès annuel, les formations offertes par nos partenaires, ou dans le but d'aviser les abonnés d'une mise à jour du site internet de l'ATEFQ. Cette année, nous avons également diffusé plusieurs liens vers des articles liés à l'évaluation ou à l'immobilier en général. Au 31 mars 2015, 133 personnes étaient abonnées à la page Facebook de l'ATEFQ.

BOURSE DE MÉRITE EN ÉVALUATION

Depuis les douze dernières années, la bourse de mérite en évaluation vise à récompenser le talent, la réussite académique, l'implication sociale et les accomplissements d'un nouveau diplômé du DEC en Technologie de l'estimation et de l'évaluation en bâtiment.

Encore une fois cette année, l'ATEFQ, avec la collaboration de Canadian National Association of Real Estate Appraisers (CNAREA), a remis trois bourses aux institutions suivantes : le Campus Notre-Dame-de-Foy, le Cégep de Drummondville et le Collège Montmorency.

Il s'agissait de trois bourses de mérite distinctes d'une valeur de 500 \$ chacune. Les lauréats sont Mme Sophie Auger Saint-Onge, finissante au Cégep Drummondville, M.

Vincent Gervais-Moreau finissant du Campus Notre-Dame-de-Foy et Mme Maude Bernier, finissante au Collège Montmorency.

Les remises ont eu lieu les 22 mai, 24 septembre et 21 octobre 2015. L'ATEFQ est fière de récompenser les futurs professionnels en évaluation immobilière. Merci à tous les participants.

BUREAU EMPLOI

Au cours de l'année 2014-2015, quatorze offres d'emplois ont été acheminées aux membres de l'ATEFQ. Parmi celles-ci, cinq proviennent de municipalités, quatre de Municipalité régionale de comté (MRC) et cinq concernant des postes à combler dans le secteur privé. Seulement 30 % des offres provenaient de la grande région montréalaise. Les autres offres d'emploi publiées concernaient les régions de l'Outaouais, la Mauricie, la Capitale Nationale, l'Estrie, la Montérégie et les Laurentides. Nous constatons qu'il y a eu beaucoup de demandes réparties au travers du Québec.

Plus que jamais, nous constatons concrètement un élargissement de la nature des tâches confiées aux techniciens. Cette évolution est maintenant encrée dans l'esprit des employeurs. En effet, en plus de la récolte de données techniques, de l'inspection de bâtiments et l'utilisation d'outils informatiques et géomatiques, les habiletés de négociateur ainsi que le jugement du technicien en évaluation sont très recherchés. Le technicien est de plus en plus étroitement impliqué dans le jugement de valeur et son opinion devient une excellente référence pour l'évaluateur. L'accréditation auprès des institutions en évaluation au travers du Canada tel que CNAREA et l'Institut Canadien donne de plus en plus de latitude aux techniciens, en leur permettant de signer plusieurs types de rapports d'évaluation.

Nous notons également une demande d'emploi constante depuis plusieurs mois. En fait, nous recevons en moyenne un peu plus de deux offres d'emploi par mois. Cette statistique démontre une augmentation du besoin de personnel technique dans notre domaine ce qui est une très bonne nouvelle pour la perspective d'emploi autant pour les étudiants que pour les techniciens en recherches d'emploi.

SECRÉTARIAT

Le conseil d'administration s'est rencontré à cinq reprises, soit le 1^{er} mai 2014, 18 juin 2014, 23 septembre 2014, 8 décembre 2014 et le 24 février 2015. Les réunions ont eu lieu dans les bureaux du Groupe Leroux et dans les locaux de l'hôtel de Ville de Trois-Rivières. Valérie Landry, Alain Kilgour, Martin Drolet et Jean-Pierre Vallières ont participé aux rencontres par vidéoconférence (Skype).

COCKTAIL DE RÉSEAUTAGE ATEFQ – COLLÈGE MONTMORENCY

L'ATEFQ a participé à la 2^e édition du cocktail réseautage en collaboration avec le Collège Montmorency. Il s'agit d'un cocktail de type « 5 à 7 » qui a eu lieu le 3 février dernier, permettant aux étudiants finissants d'interagir avec divers intervenants en immobilier au Québec. Éric Matte, Francis Limoges, Annie Bertrand et Josiane Langevin étaient présents pour représenter l'association. Quelques acteurs du milieu de l'évaluation y

étaient représentés dont l'Association du Québec de l'Institut canadien des évaluateurs (AQICE). La salle était également divisée sous forme de tables d'échange où les étudiants pouvaient circuler librement et poser leurs questions et proposer leur candidature aux organismes et employeurs qui étaient présents. L'activité fût un succès et a beaucoup plu aux étudiants, mais également aux employeurs, vu la facilité d'interaction entre eux. Il serait très intéressant de reproduire l'événement dans d'autres établissements scolaires étant donné l'intérêt marqué des deux parties.

RENCONTRES ÉTUDIANTS AU CÉGEP DE DRUMMONDVILLE

Le 12 février 2015, l'ATEFQ a organisé une rencontre avec les étudiants du Cégep de Drummondville. Il s'agissait d'une présentation suivie d'une discussion libre échange dans les classes des différents niveaux scolaires du programme technique de l'estimation et évaluation du bâtiment. Le but de cette rencontre était de présenter l'association et d'expliquer l'utilité et les services qu'elle offre aux membres. De plus, cette rencontre a permis de donner un aperçu concret aux étudiants de ce qu'est le métier d'un technicien en évaluation. En fait, les représentants de l'Association ont fait une présentation de leur expérience. Annie Bertrand, Josiane Langevin, Martin Drolet et Francis Limoges étaient présents pour représenter l'association. Les étudiants étaient invités à poser des questions et interagir. L'activité fût un franc succès et a beaucoup plu aux étudiants. L'ATEFQ compte bien répéter l'expérience aux deux ans, vu l'intérêt marqué lors de cette journée.

RENCONTRE ÉTUDIANTS AU COLLEGE MONTMORENCY

Le 23 mars 2015, au Collège Montmorency, Mme Annie Bertrand a rencontré les étudiants de la première cohorte du programme de Technologie de l'estimation et de l'évaluation du bâtiment. Cette rencontre avait comme objectif de promouvoir l'ATEFQ et d'expliquer les différentes possibilités de carrières dans ce domaine. Celle-ci a fait un résumé de son cheminement de carrière tout en échangeant et en répondant aux questions des étudiants qui ont fortement apprécié cette rencontre.

JOURNAL INFORMATEFQ

L'association a publié l'édition no 31 du journal l'INFORMATEFQ en quatre numéros. Les parutions comprenaient en moyenne deux feuilles en couleur de format 11X17 recto verso. Au total, 32 articles ont été rédigés ou résumés par les membres du conseil. Cela représente un total de 36 pages. Les journaux ont été expédiés à plus de 250 exemplaires chacun. Il s'agissait de la dernière édition complète en format papier. Suite à un sondage en mars 2015, les membres de l'ATEFQ ont fait part de leur préférence pour l'expédition du journal en format électronique.

31^e CONGRÈS ANNUEL DE L'ATEFQ

Un peu plus de 120 intervenants en immobilier se sont déplacés dans la région des Laurentides pour assister au 31^e congrès annuel. Ce rassemblement annuel a eu lieu les 6, 7 et 8 novembre 2014 à l'Hôtel et Spa Mont Gabriel de Ste-Adèle. Un cocktail dînatoire tenu la veille a profité de la participation de plus de 70 personnes. Les participants présents provenaient de toutes les régions du Québec. Ci-dessous, voici les six sujets qui furent abordés lors du congrès 2014 :

- 1. Le régime législatif encadrant la visite des lieux et la production de document
Bref aperçu du régime fédéral des paiements en remplacement d'impôt (1h00)**
Me Vincent Jacob, avocat, Dufresne Hébert Comeau
- 2. La valeur des terres agricoles (1h00)**
Olivier Biron, É.A. agr., Analyste Principal, Évaluation et Risque Environnemental
Financement Agricole, Canada
- 3. L'importance et les difficultés de l'évaluation des maisons anciennes pour fins
d'assurance (1h00)**
Robert Bergeron, ing., Retraité, Représentant de l'association, Ami et propriétaires
de maisons anciennes du Québec (APMAQ)
- 4. Survol des systèmes géothermiques commerciaux (1h00)**
Philippe Pasquier, ing., Ph.D. Professeur, École Polytechnique de Montréal
- 5. Le Fonds immobilier de solidarité FTQ, son modèle d'affaires, son rayon d'action et
ses projets (1h00)**
Gilles Lecours, É.A., AACI, Chargé de projet, Fonds immobilier de solidarité FTQ
- 6. Atelier sur la communication (3h00)**
Howie Clavier, président, Alliance Résolution Inc.

COMITÉ CONSULTATIF SUR L'IMPLANTATION DE LA MODERNISATION DE L'ÉVALUATION FONCIÈRE

Ce comité constitué à l'automne 2011 par le ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire (MAMOT) permet à une vingtaine d'intervenants impliqués dans différentes sphères de la gestion municipale d'échanger sur les difficultés rencontrées dans la mise en place de la modernisation réglementaire de l'évaluation municipale. Les discussions portent sur des propositions de solutions, le suivi et la révision de la réalisation d'actions retenues pour favoriser l'implantation de la modernisation.

Une seule rencontre a eu lieu, soit le 22 avril 2015.

La rencontre a permis, entre autres, de faire le point sur le report partiel de la modernisation. On permettra de reporter partiellement l'échéancier de la modernisation en ce qui a trait aux bâtiments de type non résidentiels, reporté au rôle d'évaluation foncière suivant celui auquel il devait initialement s'appliquer, ainsi qu'à la mise en place du système d'information géographique, aussi longtemps qu'au moins 80 % du territoire de la municipalité n'aura pas fait l'objet de la rénovation cadastrale. Cela vise uniquement les renseignements descriptifs relatifs aux bâtiments non résidentiels.

Également, des discussions ont eu lieu portant sur la signature des certificats de tenue à jour par l'évaluateur. État de situation, toute modification du rôle d'évaluation s'effectue au

moyen d'un certificat signé par l'évaluateur. Jusqu'à tout récemment, le contenu et la forme du certificat étaient laissés à la discrétion des Organismes municipaux responsables de l'évaluation au Québec (OMRE). Depuis le 1er janvier 2012, le contenu et le format du certificat s'avèrent prescrits. Le Manuel d'évaluation foncière du Québec (MEFQ) précise que les certificats doivent comporter la signature numérique de l'évaluateur reconnue par l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ) (Notarius). Des solutions apportées à court et moyen terme nous ont été présentées. Il y a eu une discussion sur la préparation d'un rapport sur la faisabilité d'actualiser les barèmes de coûts. Quant au Comité consultatif sur l'implantation de la modernisation, les réunions bisannuelles deviendront annuelles.

REPRÉSENTATIONS

Souper de Noël de l'AQICE (Association du Québec de l'Institut canadien des évaluateurs)

Le 3 décembre 2014 à Montréal, le président était présent au souper de Noël de l'Association du Québec de l'Institut canadien des évaluateurs.

Soupers de Noël de l'OEAQ (Ordre des évaluateurs agréés du Québec)

Le 4 décembre 2014 à Montréal, le président et la trésorière étaient présents au souper de Noël de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

Congrès AEMQ (Association des évaluateurs municipaux)

L'Association des évaluateurs municipaux du Québec a présenté son congrès annuel à L'Estérel les 28, 29, 30 mai 2015. Pour l'occasion, la trésorière était présente pour représenter l'ATEFQ.

Congrès CNAREA (Canadien National Association of Real Estate Appraisers)

L'association CNAREA a présenté son congrès annuel à Parkville en Colombie-Britannique les 3-4-5 juin 2015.

CONCLUSION

Forte de la croissance record de son « *membership* » l'année dernière, l'ATEFQ atteint en 2015 de nouveaux sommets, avec un nombre record en 2015 de 244 membres !

Plusieurs facteurs expliquent cette excellente performance, incluant, entre autres, la grande visibilité dont l'Association bénéficie via ses multiples activités de représentations, l'accroissement de la popularité du partenariat avec CNAREA et la modernisation de ses outils de communications, comme le site internet et sa page Facebook. À cet égard, la proportion des membres âgés de moins de 25 ans est la plus forte des quatre dernières années.

De plus, la réputation de qualité du congrès annuel n'est plus à faire. Alors que certains organismes s'astreignent à organiser un congrès à tous les deux ans, l'ATEFQ bonifie son congrès annuel par l'ajout d'une journée et d'un banquet en soirée depuis 2013, pour le plus grand bénéfice de ses membres.

Finalement, un merci particulier aux membres du conseil d'administration qui, par leur dévouement et leur dynamisme, contribuent à faire rayonner une association qui, à 32 ans, demeure en pleine croissance !