

# L'INFORMATEFQ

Année 27, no 3

SEPTEMBRE 2010



Association des techniciens  
en évaluation foncière du Québec

Au service des techniciens  
en évaluation depuis 1983

[www.atefq.ca](http://www.atefq.ca)

## Dans ce numéro :

Programme du congrès 2010	2
La grande conversion des églises	3
Immobilier durable, LEED ou BO-MA ?	4
L'éolienne urbaine se multiplie	5
Immobilier: le marché ralentit...mais pas les prix	6
Modernisation du manuel de l'évaluation foncière	7
Du papier journal pour isoler les murs	7
Plancher radiant rapide	7
Lauréat de la bourse de mérite 2010	8

## 27<sup>e</sup> CONGRÈS ANNUEL

### 22-23 octobre 2010

Hôtel Clarion

### Le technicien, un spécialiste de valeur !



## Horaire du congrès

### PROGRAMME DU VENDREDI 22 OCTOBRE

18h00 Inscription des participants

19h00 à 22h00 **Cocktail dînatoire** de bienvenue

### PROGRAMME DU SAMEDI 23 OCTOBRE

7h00 à 8h00 **Petit-déjeuner** et inscription des participants

8h30 Ouverture du congrès

9h00 à 11h00 **Les droits réels susceptibles d'influencer la valeur d'un immeuble**  
Me François Brochu, notaire et professeur titulaire à la Faculté de droit de l'Université Laval

Conférence présentant les droits réels pouvant porter sur un immeuble et qui doivent être pris en compte dans le processus d'évaluation foncière. Nous ferons le point sur les notions de modalités et de démembrements de la propriété en rappelant les principales distinctions qui existent entre les servitudes, l'emphytéose, l'usufruit, l'usage, la copropriété et la propriété superficière. Nous verrons également comment s'assurer de l'existence de ces droits à l'aide du registre foncier et des certificats de localisation.

11h00 Pause café

11h30 à 12h00 **L'heure juste sur la modernisation réglementaire**  
M. Alain Raby, É.A., Ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire

Après quelques années de consultations et de développements, de nouvelles dispositions réglementaires viennent d'être édictées concernant les dossiers d'évaluation foncière. Elles réfèrent à l'édition modernisée 2010 du Manuel d'évaluation foncière du Québec, qui vient aussi d'être publiée. Le responsable de ces développements nous donne l'heure juste sur les enjeux de ces changements et sur la façon dont il est prévu qu'ils s'implantent dans les pratiques d'évaluation foncière au Québec.

12h00 Dîner

13h30 à 15h00 **L'évaluation agricole, un domaine à découvrir!**  
M. Olivier Biron, É.A., agronome, Financement Agricole Canada

Conférence présentant un tour d'horizon du monde de l'évaluation agricole, avec une emphase sur les particularités des différentes productions agricoles. L'évaluation agricole est un domaine d'activité très souvent méconnue et où les désuétudes fonctionnelles et économiques sont importantes et souvent sous-estimées. Nous ferons un survol des productions majeures en plus de donner divers outils pour être en mesure de comprendre un peu mieux cet univers.

15h00 Mot de fermeture et pause café

15h30 Assemblée générale



**AQICE: 4 crédits**

**OEAQ: 4.5 heures**

# La grande conversion des églises



L'école de cirque à Québec est une oeuvre d'art, plafond voûté bleu ciel, colonnes d'inspiration grecque et fenêtres arrondies. Et pour cause: il y a neuf ans, c'était une église catholique... Devenus centres communautaires, bibliothèques ou même appartements de luxe, certains édifices religieux commencent une seconde vie. Mais dans de nombreux autres cas, cet héritage historique tombe entre les mains de promoteurs privés, voire tombe en ruines faute d'entretien. Ainsi en fut-il des églises devenues bars ou discothèques, à Shawinigan (Christ-Roi) et à Hull (Our Lady of the Annunciation).

Les églises et les couvents du Québec suscitent l'envie dans bien des régions d'Amérique du Nord. Mais depuis quelque temps, ce riche patrimoine architectural et religieux fond comme neige au soleil, certains chercheurs parlant même de «tsunami».



«Il ne se passe pas une semaine sans que l'on parle de fermeture ou de vente d'église, de démolition de couvent», regrette Luc Noppen, spécialiste de patrimoine urbain à l'Université du Québec à Montréal (UQAM) et auteur de plusieurs ouvrages sur la question. «Il y a 10 ans, c'était exceptionnel et aujourd'hui cela fait partie de notre quotidien», ajoute-t-il. Chaque année, il y a à peu près une vingtaine d'églises qui ferment.

Et la tendance s'amplifie: les religieux ont en moyenne plus de 70 ans et vivent dans des bâtiments trop grands et trop coûteux à entretenir. Les fidèles, eux, ont déserté les églises. Le gouvernement du Québec se montre malgré tout assez généreux pour préserver cet héritage. «Quand on va en Ontario ou aux États-Unis et qu'on leur raconte ce qu'on fait ici, ils sont époustouflés. Parce que ça n'existe pas ailleurs», affirme Luc Noppen. Il y a toutefois beaucoup trop de bâtiments religieux pour que le gouvernement prenne tout en charge. Selon l'expert en patrimoine, il faudrait concentrer les efforts sur certains édifices importants.

*Cyberpresse, 02-2010*

À Limoilou, une petite église a été recyclée en appartements.



# Immobilier durable, LEED ou BOMA ?

Technopole Angus, Montréal, certifié LEED-ND

Peu de projets majeurs annoncés en immobilier commercial dans les dernières années n'ont pas été accompagnés de la poursuite d'une accréditation verte. C'est comme si les accréditations LEED et BOMA étaient devenues incontournables dans un secteur reconnu pour son conservatisme.

Cet intérêt s'explique ainsi : pour les gestionnaires et propriétaires d'immeubles, c'est une manière de réduire leurs frais d'exploitation et la consommation énergétique des bâtiments; pour les entreprises et organisations, un

immeuble vert est une façon de se positionner dans un marché concurrentiel pour le recrutement et la rétention d'une main-d'œuvre qualifiée. C'est sans parler des gains de productivité escomptés ou des taux d'absentéisme plus bas à

cause d'une meilleure circulation d'air et d'une meilleure luminosité. De curiosité, il y a à peine trois ans, le bâtiment vert est devenu un grand différenciateur sur le marché.

Deux certifications dominent.

Parmi les certifications les plus connues se trouvent BOMA BEST et LEED, un acronyme pour Leadership in Energy and Environmental Design. Au Canada, jusqu'à tout récemment, les nouveaux édifices comptent appliquer pour une certification LEED, alors que les édifices existants se tournaient vers l'autre certification, celle créée par l'Association des propriétaires et administrateurs d'immeubles du Canada (BOMA). Cette situation



pourrait changer avec l'introduction d'une nouvelle certification LEED-EB pour les bâtiments existants, comme il en existe aux États-Unis.

Si les coûts de construction initiaux pour un édifice LEED peuvent être de 2 à 15% supérieurs à ceux d'un bâtiment standard, dépendant du type de certification recherché, les bénéfices escomptés pour ce type de construction les compenseraient amplement aux yeux de plusieurs. La prochaine génération couvrira les écoles, édifices gouvernementaux et les bâtiments des services publics.

*Immobilier commercial, 12-2009*



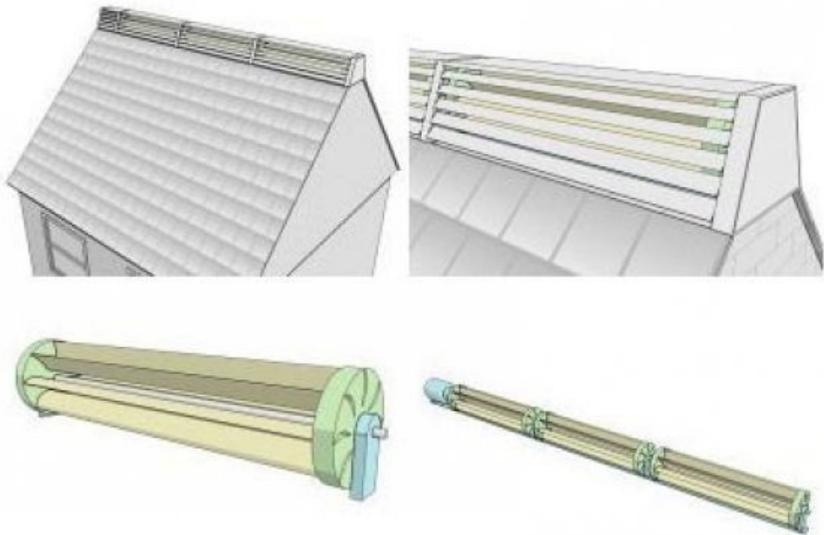
Maison de l'OACI à Montréal, certifié LEED EB

# L'éolienne urbaine se multiplie



conception. Une entreprise québécoise travaille actuellement à la conception d'un nouveau type d'éolienne destiné au marché résidentiel. L'engin en forme de cône plat est peu visible et, argument massue, fait moins de bruit qu'une machine à laver. Mise à l'essai à la Biosphère de Montréal, la turbine ressemble à une boîte de thon dans laquelle on aurait découpé des fentes. Le vent se faufile à l'intérieur et la fait tourner autour d'un axe vertical. L'électricité est tirée de cette rotation.

Nommée RidgeBlade, par l'entreprise The Power collective, c'est une longue turbine étroite, couchée dans une boîte oblongue, qu'on peut fixer sur le toit d'une maison ou d'un édifice. L'éolienne urbaine britannique RidgeBlade, mentionnée dans cette chronique il y a deux semaines, aura sa petite soeur américaine. Il ne manque plus que des partenaires manufacturiers pour lancer les aéro-turbines d'Aerotech International, une entreprise de l'Illinois, sur le marché américain. Les diverses versions s'attachent à un immeuble existant, horizontalement ou verticalement, ou s'y intègrent dès la



Pour le moment, on ne peut voir ces turbines en action qu'à la Biosphère et sur le toit d'institutions comme le Cégep de Sorel-Tracy. Les éoliennes à pales conventionnelles, fixées sur un mat, tournent plus vite que la vitesse du vent. C'est cette différence qui entraîne un bruit désagréable, ajoute M. Binda. L'éolienne de Vertica tourne quant à elle moins vite que le vent, d'où sa discrétion. Malgré tout, les municipalités ne sont pas très favorables aux éoliennes.



## Immobilier: le marché ralentit... mais pas les prix

Les prix n'ont toujours pas fléchi, on trouve encore quantité de bicoques sans cour arrière digne de ce nom à 375 000\$, mais l'immobilier affiche des signes de ralentissement à Montréal. Le mois dernier, par rapport à juillet 2009, les transactions dans la région métropolitaine ont diminué de 26%. Au 31 juillet 2010, le nombre d'inscriptions en vigueur sur le système MLS avait baissé de 7% par rapport à la même date l'an dernier.

Dans le Grand Montréal, les conditions du marché continuent d'avantager les vendeurs. La maison unifamiliale, la copropriété et les plex ont en effet tous enregistré une croissance de leur prix médian par rapport à juillet 2009. Dans la région de Montréal, le prix médian d'une maison unifamiliale s'est fixé à 258 000\$ (+5%), celui d'une copropriété à 220 000\$ (+8%) et celui des plex à 381 500\$ (=9%).

### L'Indice des prix des logements neufs

L'Indice des prix des logements neufs (IPLN) a progressé de 0,2% à Montréal en juin, après une hausse de 0,3% en mai, a révélé Statistique Canada. D'une année à l'autre, l'IPLN a progressé de 3,3% en juin à la

suite d'une hausse de 2,9% enregistrée en mai, partiellement en raison de l'amélioration des conditions économiques dans presque tout le Canada au cours de la dernière année.

### Les ventes de chalets en effervescence.

Même si le Canada a mieux supporté que d'autres pays la dernière crise financière, reste que le marché de l'immobilier a légèrement fléchi au pays en 2009, notamment dans le secteur des chalets et des maisons de campagne. Au Québec, les prix se sont stabilisés. Ainsi, les données recueillies sur le marché des chalets et des maisons de campagne révèlent une augmentation des ventes frisant les 80 % de janvier à avril. Ce rebond du marché des résidences secondaires s'expliquerait en partie par la remontée du cours des actions et un retour à la stabilité dans les finances personnelles. Ce qui aurait incité la tranche des baby-boomers et de la génération X (35 ans et plus) à revenir dans le marché des chalets et des maisons de campagne.

Par contre, les acheteurs sont plus pru-

dents que par le passé, signalent les auteurs. On note, par exemple, que ce sont les propriétés les moins chères qui s'envolent en premier et surtout celles situées au bord de l'eau. Les résidences qui n'ont pas accès aux rives d'un lac restent plus longtemps sur le carreau, même que les ventes de ces propriétés ne seraient pas revenues au niveau d'avant la récession, peut-on lire dans le rapport.

Un sondage réalisé par services immobiliers Royal LePage rapporte que les acheteurs québécois dans une proportion de 60 % réclament en effet des propriétés à proximité d'un lac, d'une rivière ou d'une plage tout en exigeant un milieu de vie qui leur garantit la sainte paix. D'ailleurs, rares sont ceux qui magasinent une cabane en pleine forêt ou un lopin de terre sans originalité.

*Cyberpresse 08-2010*



## Modernisation du manuel de l'évaluation foncière

Le 10 juin dernier, le ministère des Affaires municipales, Régions et Occupation du territoire (MAMROT) avait invité différents organismes regroupant les acteurs de l'évaluation municipale à réfléchir sur les enjeux de la formation face à la modernisation du manuel de l'évaluation foncière.

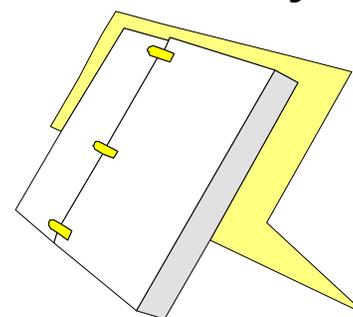
Votre association explore la possibilité de former un comité avec l'Association des évaluateurs municipaux du Québec (AEMQ) et l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ) afin de mettre en place un processus de formation répondant aux diverses modifications prévues. Une première rencontre de travail en présence d'un représentant du MAMROT a eu lieu le 24 août dernier.

De plus amples informations vous seront transmises ultérieurement, l'entrée en vigueur des premiers éléments de la modernisation étant prévue pour l'exercice 2012.

Dossier à suivre !

*Alain Kilgour*

Également, venez entendre les derniers développements à ce sujet au congrès. Un représentant du ministère est notre second invité au programme.



## Du papier journal pour isoler les murs

Dans le bon vieux temps, on isolait souvent les murs avec du papier journal. Aujourd'hui, le journal que vous tenez entre vos mains, que vous mettrez demain dans votre bac de recyclage pourrait être converti en fibre (ouate) de cellulose isolante et insonorisante, se retrouver bientôt sur les tablettes de votre marchand de matériaux et, finalement, dans les murs de votre maison. Ce n'est pas de la fiction.

Le papier journal (85 %) de rebut non contaminé - à moins que ce ne soit des fibres de bois recyclées - est moulu puis mélangé à du borax (15 %) qui est un sel cristallin de magnésium ou de sodium qui confère à la cellulose une remarquable résistance au feu. En effet, le borax (ou sel de bore) produit des molécules d'eau lorsqu'en contact avec la flamme ou exposé à une très forte chaleur. Sans compter que le sel rend le matériau répulsif aussi bien aux insectes qu'à la moisissure. La cellulose est le meilleur des mondes entre la laine et le polyuréthane et est totalement écologique.

*Cyberpresse, 08-2010*

## Plancher radiant rapide

Installer un plancher chauffant se fait désormais en deux temps, trois mouvements, du moins en un jour au lieu de trois ou quatre, en comptant la pose des carreaux, avec le nouveau système d'installation FlexSnap de la compagnie Flextherm.

Le câble vert chauffant s'installe maintenant sur un treillis au lieu des anciens gabarits linéaires orange. Le chauffage par plancher radiant n'assèche pas l'air ambiant et peut représenter jusqu'à 28 % d'économie d'éner-

gie. De plus, le câble vert de Flextherm n'émet pas de champs électromagnétiques significatifs.

Les prix demeurent à environ 500 \$ pour une salle de bain moyenne, y compris le thermostat électronique.

*Cyberpresse 09-2009*



# ASSOCIATION DES TECHNICIENS EN ÉVALUATION FONCIÈRE DU QUÉBEC

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

Messagerie : [journal@atefq.ca](mailto:journal@atefq.ca)

Retrouvez-nous sur le Web!

[atefq.ca](http://atefq.ca)

Au service des techniciens depuis 1983

## Notre lauréat de la bourse de mérite 2010

La bourse de mérite, au montant de 1000\$, est offerte par l'Association du Québec de l'Institut canadien des évaluateurs et l'Association des techniciens en évaluation foncière du Québec. Elle vise à reconnaître le talent, la réussite académique, l'implication sociale et les accomplissements du nouveau diplômé en Technologie de l'estimation et de l'évaluation en bâtiment.

D'autres éléments sont considérés pour l'évaluation des candidats, notamment la reconnaissance du candidat dans son milieu scolaire, le cheminement personnel et les défis surmontés pour atteindre cette reconnaissance et le rayonnement de sa réussite.

C'est donc pour une 7<sup>e</sup> année consécutive que l'Association a remis, le 15 juin 2010, la bourse de mérite en évaluation, au récipiendaire Mathieu Breault, diplômé du Collège Montmorency.

Toutes nos félicitations à Mathieu !



Sur la photo de gauche à droite:

Éric Matte, Président entrant, ATEFQ

**Mathieu Breault, Récipiendaire de la bourse de mérite en évaluation**

Manon Soucy, Professeure et coordonnatrice, Collège Montmorency

André St-Arnaud, Secrétaire, AQICE