

L'INFORMATEFQ

SEPTEMBRE
2007



Association des techniciens
en évaluation foncière du Québec

24^e CONGRÈS ANNUEL

www.atefq.ca

Dans ce numéro :	
Algues bleues: péril en la demeure	2
Gare aux fissures	3
Une inspectrice de la MRC de Matawinie est la cible de coups de feu	3
Les Estimateurs professionnels Leroux, Beaudry, Picard et Associés	4
SMI Informatique	5
La géothermie est-elle rentable?	6
Rénovation	7
Le programme du 24 ^e congrès révisé	8



Vendredi 26
Samedi 27
Octobre 2007

Hôtel Clarendon Vieux-Québec

La fondation d'une vision...



Les Estimateurs professionnels
Leroux, Beaudry, Picard et associés inc.
évaluateurs agréés

Algues bleues: péril en la demeure

Après la MUIF, la Pyrite, la bactérie ferrugineuse, voici les algues bleues. Pour être évaluateur ou technicien, bientôt il faudra des compétences multidisciplinaires.



À la troisième semaine de juillet de 2007, on comptait déjà trois fois plus de plans d'eau affectés par les algues bleu-vert (72) qu'à la même période en 2006 (22). Neuf lacs sont affectés sur toute leur étendue. Les lacs les plus touchés sont souvent des lieux de villégiature de longue date, où les chalets autrefois occupés deux mois par année sont devenus des résidences permanentes. Le problème des algues bleues affectera-t-il la valeur des résidences secondaires en bordure de plan d'eau ?

Au début des années 90, certains secteurs de la ville de Charlesbourg, en banlieue de Québec, avaient connu des problèmes récurrents d'eau potable, qui

avaient forcé les résidents à faire bouillir leur eau durant de longs mois. La maison standard avait alors subi une baisse de valeur marchande de 4,9 %, tandis que les propriétés haut de gamme encaissaient une chute de 8 %. Ce ne sont pas des approximations lancées en l'air : ces données sont le résultat de l'étude approfondie qu'a effectué François Des Rosiers, professeur titulaire de gestion urbaine et immobilière à la faculté des Sciences de l'administration de l'Université Laval. C'est ce qui l'amène à penser qu'une prolifération de cyanobactéries risque d'avoir un impact si le problème est suffisamment important pour empêcher les gens de profiter des bords de lacs. « Ils ont payé cher pour y être. » En effet, une anse transformée en crème de brocoli n'a rien de bucolique.

«Des études au Vermont et au Maine ont montré que la valeur de la propriété varie avec la transparence de l'eau», rappelle Marc Simonneau, biologiste au ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs. Pour que le problème

ait un impact, il doit être persistant, réel... et perçu comme tel. En fait, la perception est aussi importante que la gravité elle-même.

Dans la baie Missisquoi du lac Champlain, dont la réputation en matière de fleurs d'eau est solidement établie, la valeur des propriétés continue d'augmenter, selon un agent immobilier de Venise-en-Québec... qui ajoute du même souffle qu'«on est à 45 minutes de Montréal et si on compare à d'autres bord de l'eau dans les Laurentides et Magog, ce n'est pas cher!»

Les propriétaires ont tout intérêt à agir pour préserver la valeur de leur propriété. Les coûts pourront varier de quelques centaines de dollars - planter quelques végétaux - à plusieurs milliers - refaire la berge ou revoir l'installation septique. De leur côté, les riverains peuvent prendre l'engagement moral de respecter la Charte des lacs, qui décrit les mesures à prendre pour réduire le risque de cyanobactéries.

Cyberpresse juillet 2007

La valeur de la propriété varie avec la transparence de l'eau

Gare aux fissures

Il n'est pas rare de constater la présence de fissures sur une maison ou un immeuble à logements. La plupart du temps, celles-ci révèlent un problème de qualité structurale du mur de fondation. Rien d'alarmant dans ces cas-ci.

Mais lorsque celles-ci ne cessent de prendre de l'expansion et se développent au niveau des fondations, il y a lieu de faire attention et éventuellement faire appel à un géotechnicien pour une évaluation.

Ces fissures résultent d'un tassement du sol. Selon les régions, il est dû à la décomposition de matières organiques, à la consolidation naturelle de l'argile ou, le plus souvent, à un assèchement du sol. De plus en plus couramment sur le marché, les terrains restants sont de moins bonne qualité. Soit c'est un remblai, soit c'est un terrain tout simplement moins portant. Un affaissement est cependant attribuable avant tout à l'assèchement des sols. L'urbanisation et ce qui caractérise son développement en sont à l'origine. Ainsi, 90% des cas d'habitations touchées dans l'île

de Montréal sont dus à ce phénomène. En moyenne, une maison peut s'affaisser de cinq pouces en trois ans. Plus de un pouce, c'est déjà au-dessus d'une limite acceptable. Quand c'est quatre à cinq pouces, c'est grave!

Que faire?

Sur dimensionner les semelles de béton qui supportent les fondations est insuffisant pour contrer le phénomène. Il faut entreprendre des travaux de stabilisation des fondations. La méthode consiste à enfoncer des pieux d'acier sous les fondations et les éléments porteurs de l'habitation. Les pieux sont fixés à la fondation à l'aide d'étriers. Ceux-ci sont boulonnés aux murs et glissés sous la semelle. Les fissures sont bouchées, le drain remplacé et les fondations imperméabilisées avec une membrane hydrofuge. Pour une maison standard, le coût d'une telle opération avoisine en moyenne les 23 000\$, excavation et imperméabilisation comprises. La facture n'inclut pas les travaux de réaménagement intérieur auxquels il faut

procéder; à savoir la réfection des planchers ou des cloisons.

Lorsqu'un affaissement est constaté, les propriétaires ont pour habitude d'intenter un recours contre le constructeur, la municipalité ou le laboratoire d'analyse des sols. Or, cette analyse est censée être faite systématiquement avant les travaux. Malheureusement, elle ne peut prévoir un assèchement du sol à terme et celle-ci n'est pas toujours suffisamment prise en considération par l'entrepreneur. Depuis plusieurs années, les propriétaires concernés peuvent bénéficier d'une subvention pour la réalisation de travaux de renforcement. La Société d'habitation du Québec (SHQ) propose une aide financière, administrée par les municipalités et disponible par le volet Maison lézardées du programme Rénovation Québec. Cette subvention varie de 5000 à 15 000 \$, selon les municipalités. La facture des travaux est partagée en parts égales entre la SHQ, la ville et le propriétaire.

Cyberpresse juin 2006

Une inspectrice de la MRC de Matawinie est la cible de coups de feu

Une inspectrice de la MRC de Matawinie a subi un choc nerveux, jeudi dernier, après qu'un citoyen du chemin de l'Original à Rawdon, Pierre Robinot, 62 ans, ait tiré des coups de feu en sa direction.

En début d'après-midi, la femme se rend sur la rue de l'Original pour le travail. Elle se gare devant la résidence située tout au bout du chemin. En sortant de son véhicule, elle aperçoit que le résident, M. Robinot, est en train de s'installer à sa fenêtre avec une carabine de calibre 22 pointée en sa direction. Elle lui fait signe de la main pour lui dire de ne pas tirer, mais il était trop tard.

M. Robinot a tiré au moins cinq ou six coups de feu en direction de l'inspectrice. La dame n'a pas été atteinte, mais au moins trois projectiles ont laissé des traces sur son véhicule.

L'homme a été arrêté et a comparu devant la Cour jeudi dernier. Huit chefs d'accusation sont portés contre lui. Il est notamment accusé de tentative de meurtre. Pierre Robinot n'avait jamais eu de démêlés avec les services policiers avant cet incident. Il devrait revenir devant la Justice dans les prochains jours pour son enquête sur caution.

L'Action AOUT 2007



Les Estimateurs professionnels

Leroux, Beaudry, Picard et associés inc.

évaluateurs agréés

255, boul. Crémazie Est, 9ième étage
Montréal (Québec) H2M 1M2

Téléphone (514) 384-4220
Télécopieur (514) 383-6017

estimprof@lerouxexpert.ca
www.lerouxexpert.ca

Depuis plus de 35 ans

Sous la bannière de la firme d'experts-conseils Le Groupe Leroux, la société Les Estimateurs Professionnels Leroux, Beaudry, Picard & Associés inc. œuvre dans le domaine de l'évaluation immobilière à titre d'évaluateurs-conseils depuis plus de trente-cinq ans. Fondée par des ingénieurs, la firme a procédé depuis les années 1970 à l'implantation et la confection de plus de 200 rôles d'évaluation.



En constante expansion

L'expérience et la compétence acquises tout au long de ces années lui permettent de développer des solutions intéressantes pour répondre aux besoins sans cesse croissants de sa clientèle. Le siège social de la firme Les Estimateurs Professionnels Leroux, Beaudry, Picard & Associés inc. est situé à Montréal et des bureaux régionaux sont établis ailleurs au Québec notamment dans les régions de Bécancour, Beauharnois-Salaberry, Le Haut-Richelieu, Les Maskoutains, Les Moulins, Montcalm et Vaudreuil-Soulanges.

Nous recrutons !

SMI SEF+

**LA SEULE APPLICATION INTÉGRÉE À 100 %
EN ÉVALUATION MUNICIPALE AU QUÉBEC !**



- Système complet en évaluation municipale (et privée)
- Utilisé par plus de 50 % des municipalités au Québec
- Saisie sur le terrain (incluant le croquis)



Saisie sur le terrain (objectif zéro papier) avec validation inter-champs, inter-blocs, par formule et par correspondance avec les différentes tables, le tout entièrement définissable par l'utilisateur (éditeur de règles).

SEF+ Portable et SEF+ Croquis sont parfaitement intégrés à l'application de SMI. Toutefois, ces modules peuvent être interfacés avec d'autres produits (par exemple : PG ou Consortech).



Quand c'est la solution qui compte !

Téléphone : (418) 543-9413 • Télécopieur : (418) 543-9407 • Courriel : sef@smi-info.com • Site Web : smi-info.com

La géothermie est-elle rentable?

Ça semble miraculeux: une source d'énergie gratuite!

Les systèmes géothermiques profitent de la stabilité de la température du sol. Un tuyau souterrain fait circuler un liquide sous le niveau de gel, où il est réchauffé avant d'être pompé jusqu'à la maison. À l'intérieur, une thermopompe transfère cette chaleur à un système de distribution à air pulsé ou à eau chaude. Alors qu'un système à résistance électrique traditionnel consomme un kilowatt d'énergie électrique pour produire l'équivalent de chaleur, un système géothermique peut transmettre de trois à quatre fois plus d'énergie qu'il en consomme. Ennui: le système coûte entre 20 000\$ et 40 000\$. La puissance de l'appareil se calcule en tonnes, au prix de 8 000\$ par tonne. Les coûts se divisent approximativement en trois parts égales entre le forage et le circuit souterrain d'une part, l'appareillage intérieur en second lieu, et la main-d'œuvre pour le dernier tiers. La profondeur du forage dépend de la quantité de chaleur à produire - donc de la dimension de la maison et de la qualité de son isolation - et de la composition du sol. La durée de vie d'une thermopompe géothermique intérieure peut atteindre 25 ans, en comparaison des 13 à 15 ans des thermopompes extérieures classiques. Le circuit enfoui, pour sa part, peut franchir sans encombre une cinquantaine d'années. Avec un système géothermique, le seul entretien consistera à nettoyer le filtre chaque mois - ce qu'il faudra faire assidûment. Selon des études effectuées au Manitoba, si les filtres du système géothermique ne sont pas nettoyés mensuellement, l'économie d'énergie permise par la géothermie, qui peut dépasser les 60%, chute sous les 30%.

Dans quelles circonstances et en combien de temps un tel système devient-il rentable?

Maison neuve 216 m ²	Chauffage : 80 852 BTU/h	Climatisation : 38 888 BTU/h
	Thermopompe air-air	Géothermique 5 tonnes
Prix du système	12 000\$	40 000\$
Coûts chauffage	3 166\$	1 258\$
Coûts climatisation	106\$	56\$
Coûts entretien annuel	150\$	0\$
subvention		(2 800\$)
Coûts après 20 ans	83 146\$	31 927\$
Intérêts sur surcoût 25 200\$	0\$	21 691\$
Total	83 146\$	78 818\$
Prêts 20 ans 7%	Inflation des frais 2% / an	Rendements 8.36%

Si on inclut dans le calcul la subvention de 2800\$ d'Hydro Québec, la géothermie coûte à l'achat 25 200\$ de plus que la thermopompe classique. Ce surcoût est remboursé en 10 ans. Après la 12^e année, on engrange un bénéfice. Pour maison existante, abordons la situation différemment. Quelle doit être l'ampleur de la facture d'origine pour que l'installation géothermique se justifie? Nous posons l'hypothèse d'une maison nécessitant un appareil géothermique de 3,5 tonnes, au prix de 30 000\$. Soustrayons les subventions de 5500\$ accordées aux maisons existantes, pour un coût net de 24 500\$. Nous supposons également que le préchauffage de l'eau chaude procurera des économies supplémentaires de 150\$ par année. Si le chauffage coûtait à l'origine 1680\$ par année, le surcoût du système sera remboursé en 20 ans. Si on tient compte d'un emprunt sur 20 ans à 7%, nos frais de chauffage doivent au départ être de 2850\$ pour qu'au terme de ces 20 ans, les économies aient totalement remboursé le surcoût et les intérêts versés. De façon générale, le jeu en vaut davantage la chandelle pour les maisons dont les coûts de chauffage atteignent 2500\$, ou dont la surface habitable (sous-sol exclu) excède 2000 pi².

RÉNOVATION

Nos maisons ne sont plus statiques. Les gens les adaptent suivant leur âge, les besoins et la taille de leur ménage, leur quête de confort et de plaisir. Présentement, les fabricants de portes et fenêtres pourvoient au remplacement de celles de la période fébrile de construction de 1985 à 1988. En effet, durant ces années fastes de la construction résidentielle, 222 620 logements ont été mis en chantier dans tout le Québec. Leurs fenêtres ont généralement fait leur temps. Les toitures sont à refaire périodiquement, mais les toitures de maisons presque neuves sont déjà rendues à bout d'âge parce qu'elles ont été faites trop vite ou sans égard aux règles de l'art. Avec la vétusté des maisons et l'urgence de contrer l'ocre ferreuse, eu égard spécialement aux bâtiments résidentiels neufs, les «rénovateurs de drains sont également très sollicités. Plusieurs vendeurs, de peur de poursuites ou de complications au moment de la vente, exigent un «test de drain». Le cas échéant, s'il n'est pas trop abîmé, ils le font débloquer et nettoyer. Puis font installer deux regards pour son entretien périodique. Ensuite, ils peuvent transiger à l'aise. Au Québec, on rénove. Et en grand. Cette année, les ménages devraient dépenser près de 11,3 milliards \$ à cette fin par opposition à 7,5 milliards \$ pour la construction neuve. En 2001, Statistique Canada recensait près de trois millions de logements au Québec. Hormis les améliorations locatives, 7,8 % ont besoin de réparations majeures, 6,2 %, de réparations mineures. Il y en a donc, au bas mot, un million à réparer.

Pour le revêtement extérieur de leur maison, plusieurs propriétaires tournent le dos à la brique parce que trop chère, au déclin de vinyle parce que trop commun et au bois parce qu'ils le jugent dur à entretenir. Ils leur préféreraient des parements tels le Canexel, les bardeaux de vinyle et l'enduit d'acrylique. Ils sont sans entretien, fiables, généralement économiques et de belle apparence. En revanche, des produits nouveaux arrivent sur le marché. Les planches en fibrociment d'abord, les clin en copeaux orientés ensuite. Fait particulier, tous ces revêtements, sauf l'acrylique, reproduisent le bois, son relief et sa veinure.

Le **fibrociment** comprend des fibres - de papier journal (cellulose) - et du ciment. Sans compter du sable. Lisse ou texturé, il se présente non seulement en planches, mais aussi en panneaux, en soffites, en bardeau à bord inférieur droit ou irrégulier. Il est garanti 50 ans. Il est de marque Maxi Plank ou James Hardie. Le prix, installation comprise, est de 6 \$ par pied carré environ.

Le **Canexel** résulte d'une mouture de fibres de bois pressées avec couches multiples de finition cuites. Sur une maison de taille moyenne, pour ce matériau garanti 25 ans, il faut déboursier 2000 \$, voire 3000 \$ de plus que pour les déclins de vinyle ordinaires. Mais pour passer du Canexel au fibrociment, il faut ajouter 1000 \$.

L'**enduit acrylique** comprend du ciment, du sable et de l'acrylique. Du quartz, parfois. Il forme un agrégat, qui épouse tout volume. Son prix est de 8,50\$ par pied carré environ, pose comprise.

Entre le fibrociment et le Canexel se faufile le **bardeau de vinyle** Novik. Il est plus épais que les déclins de vinyle ordinaires. Il est composé, entre autres, de polymère et de poussière de pierre cependant que sa couleur est fondue dans la masse. C'est pourquoi on croit sa décoloration improbable. Installation facile et joints presque invisibles.

Les planches de bois en **copeaux orientés**. Les copeaux sont individuellement couverts de résine, alors que leur direction s'opposent afin que, pour plus de robustesse, ils puissent travailler les unes contre les autres. Et pour qu'ils soient d'une plus grande résistance à l'humidité, les déclins sont couverts d'un papier scellant (Kraft). Chaque planche a une longueur de 16 pi, ce qui diminue les pertes et les joints. On trouve aussi SmartSide en panneaux de 4 pi sur 8 pi, 4 pi sur 9 pi et 4 pi sur 10 pi. En fait, on est si sûr du produit, qu'il soit en planches ou en panneaux, qu'on le garantit 30 ans. Prix par pied carré : à partir de 3,50 \$, installation comprise. Choix de couleurs illimité.

Logements:

7,8 % ont

besoin de

réparations

majeures,

6,2 %, de

réparations

mineures.



ASSOCIATION
DES TECHNICIENS
EN ÉVALUATION
FONCIÈRE DU
QUÉBEC

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

Messagerie :
journal@atefq.ca



Programme du congrès

Salle Dufour

VENDREDI 26 OCTOBRE

19h00
à **21h00** Cocktail au Bar l'Emprise
À l'hôtel Clarendon

SAMEDI 27 OCTOBRE

8h00 Accueil et inscription

9h00 Mot de bienvenue de la Présidente

9h15 **Quand vert rime avec valeur...**
M. André Morin, ÉA, AACI, Gestionnaire national,
Services consultatifs des biens immobiliers, TPSGC
M. Jérôme Vignolles, IPF, CNEI
Expert immobilier, Ethique Immobilis

10h15 Pause

10h45 **L'expert et le TAQ - Conseils pratiques
pour une bonne audition!**
Me Paul Wayland, avocat associé, Dufresne Hébert Comeau

11h45 Dîner

13h15 Assemblée générale

13h45 Pause

14h15 **L'évaluation des biens immobiliers industriels majeurs**
M. Richard Chabot, ÉA, directeur technique, Évimbec Itée

15h15 Mot de fermeture

15h30 Cocktail

La fondation d'une vision...