



L'INFORMATEFQ

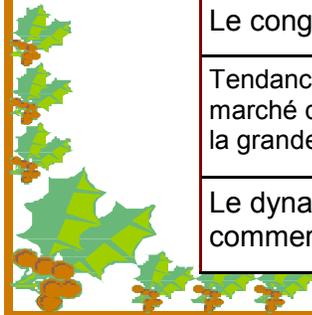
LE CONGRÈS 2012

Suite à notre 29^e assemblée générale qui s'est déroulée le 27 octobre dernier à l'hôtel Gouverneur centre-ville de Trois-Rivières, les membres de notre Association ont élu un nouveau Conseil d'administration.

Sur la photographie, de gauche à droite : , Mathieu Tessier, Alain Kilgour, Patrice Lafontaine, Annie Bertrand, Éric Matte et Alain Chénier.

Dans ce numéro :

Photos du cocktail	2
29 ^e congrès en bref	3
Nouvelles normes en efficacité énergétique au Québec	5
Problèmes de pyrite ou de pyrrhotite à Trois-Rivières	7
Le congrès en photos	8 à 10
Tendance de développement et marché de la copropriété dans la grande région métropolitaine	13
Le dynamisme de l'immobilier commercial québécois	15



Le cocktail du vendredi soir



Pas véritablement commencé et déjà derrière les barreaux.



Ensuite au musée Québécois de culture populaire.



Et ça se termine dans la suite.



Le 29^e congrès en bref

Lors du 26 et 27 octobre dernier à Trois Rivières a eu lieu notre 29^e congrès annuel. Cet événement, attire à chaque année une panoplie d'intervenants du milieu de l'évaluation. Encore une fois cette année, la participation au congrès et au cocktail dinatoire a été plus que satisfaisante.

Voici quelques statistiques sur le profil des participants:

27% des participants étaient des femmes

64% des participants sont membres de l'ATEFQ

27% des participants ont leur titre de CRA

Âge moyen des participants: 43 ans

Nous avons également eu droit à une visite de la vieille prison qui fut très éducative! Nos trois congressistes ont su attirer l'intérêt de nos participants et les conférences données étaient d'actualité dans le milieu de l'immobilier. Sachez que c'est principalement grâce à votre participation que le congrès annuel est à chaque fois un succès. Je tiens aussi à remercier nos conférenciers qui sont les principaux intérêts de cette journée, nos commanditaires qui sont essentiels à la réussite de cet événement et évidemment à tous les membres du CA, qui je le rappelle, travaillent à l'année longue pour cet événement.

Pour la prochaine année, 2013 sera notre 30^e anniversaire, nous sommes déjà à l'organisation de cet événement qui sera dignement souligné à Québec. Vous serez rapidement informé de la date et du lieu du 30^e congrès d'ici les fêtes.

Éric Matte, président



Membres du groupe



ECGL	418 627-3521
Eximmo Montréal	514 931-8899
Évaluation Serge Lavoie inc.	450 229-6693
Évaluattech Services d'Évaluations inc.	418 696-0248
Évaluation Mauricie	819 372-9733
Dufresne Savary & Associés inc.	819 823-9715
L'équipe de S. Blais & Associés	819 778-0300

www.eximmo.ca

Dufresne Hébert Comeau Avocats

Paul Wayland
514.392.5719

800, Place Victoria, bureau 4500
C.P. 391, Montréal (Québec) H4Z 1J2
Téléphone : 514.331.5010, poste 5719
Télécopieur : 514.331.0514
Courriel : pwayland@dufresnehebert.ca





Membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec

 **Immovex**

Évaluateurs agréés

Valeur marchande/valeur assurable
RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL • INDUSTRIEL
ENTREPRISE - IMMEUBLE - ÉQUIPEMENTS

Expert-conseil

ACHAT - VENTE - FINANCEMENT - LITIGE - SUCCESSION - ETC

Brossard
3705, Place de Java, suite 240
Brossard (Québec) J4Y 0E4
Tél. : 450 671-9205
Télééc. : 450 671-0766

Laval
1177, Autoroute 440 Ouest, bureau 208
Laval (Québec) H7L 3W3
Tél. : 450 975-9200
Télééc. : 450 975-9001

Saint-Jérôme
230, De Martigny Ouest, bureau 7
Saint-Jérôme (Québec) J7Y 2G3
Tél. : 450 431-3200
Télééc. : 450 431-1431

Sans frais : 1 877 975-9205

Points de service
Joliette • Drummondville • Victoriaville • Orford

www.immovex.ca

La force d'un groupe d'expérience

7 succursales pour mieux vous servir

Nouvelles normes en efficacité énergétique au Québec



Bernard Gaudichon, T.P., Conseiller principal, Abrisat APCHQ

M. Bernard Gaudichon, de l'APCHQ, nous a dressé un portrait des normes énergétique québécoises depuis leur mise en place en 1983 jusqu'en 2012.

À cette époque, le Québec innovait en obligeant les entrepreneurs à respecter une qualité de construction et une efficacité énergétique minimale. Avec les années, certaines améliorations ont été ajoutées mais elles ne suivent pas les innovations technologiques. Aujourd'hui, les règles les plus strictes en ce qui concerne l'efficacité énergétique restent des accreditations volontaires, tel que Novoclimat et R2000. Cependant, ces normes restent marginales dans le domaine de la construction résidentielle. Monsieur Gaudichon souligne qu'étant donné la forte compétition au niveau des prix des maisons neuves, la demande est faible car les acheteurs ne réalisent pas l'avantage de ces normes mais considèrent le surplus de coût qu'elles entraînent. En conclusion, tant que les normes énergétiques les plus strictes ne seront pas obligatoires, elles resteront marginales dans le marché de l'habitation et leur apport à la valeur marchande ne sera pas reconnu.

Patrice Lafontaine





Bâisseurs de données immobilières

Venez visiter notre nouveau site web :
www.jlr.ca

PLUS DE 25 NOUVEAUTÉS VOUS ATTENDENT DANS CETTE NOUVELLE VERSION

- > 2,5 millions de bâtiments répertoriés, dont plus de 50% photographiés
- > 3,5 millions de transactions immobilières de tous types
- > L'information est mise à jour sur une base quotidienne

Recherchez des propriétés vendues

Choisissez à partir de critères précis

- Résidentiel - Industriel
- Commercial - Terrain
- Construction neuve
- En bordure d'un cours d'eau
- En territoire agricole

Recherchez par code postal, ville,
RTA, circonscription foncière
et maintenant par MRC.

Générateur de comparables

À partir d'une adresse, ciblez sur une carte géographiques les propriétés vendues dans un rayon allant de 500 mètres à 10 kilomètres de votre sujet.

L'outil par excellence afin d'avoir une idée de la valeur marchande d'une propriété !

Devenez membre de JLR et accédez à la banque de données immobilières la plus complète du Québec !

Toutes les ventes sont répertoriées

« Même celles effectuées sans l'intermédiaire d'un courtier »

Pour tout savoir sur l'immobilier consultez : www.jlr.ca



Problèmes de pyrite et/ou de pyrrhotite à Trois-Rivières

Bernard Gaudichon, T.P, Conseiller principal, Abritat APCHQ

Monsieur Gaudichon nous a dressé un portrait des effets de la pyrite et de la pyrrhotite sur les bâtiments et les actions entreprises par les différents acteurs du problème. Tout d'abord, nous avons appris la différence peu connue entre pyrite et pyrrhotite. La pyrite est un minerai utilisé dans le remblai. Les problèmes liés à ce minerai sont souvent des fissures provoquées par un gonflement progressif sous la dalle de béton. C'est la raison pour laquelle ce problème se manifeste souvent sous forme de fissures dans les garages. La pyrrhotite est utilisée dans la recette du béton. Ce minerai provoque une réaction chimique lorsqu'il est exposé à trois éléments en même temps : l'air, l'eau et les bactéries. À ce moment, la pyrrhotite se cristallise en lamelle et dégage de l'acide sulfurique. Les manifestations de cette réaction sont une poudre blanche produite par la sulfatation du minerai et une fissuration en toile d'araignée. L'étape suivante est un désagrègement du béton de la fondation impliquant une faiblesse structurale majeure. Le cout des réparations dans la région de Trois-Rivières est en moyenne de 150 000\$. Il reste encore des réparations à faire pour 5 ans environ. Monsieur Gaudichon nous a présenté la perspective de l'APCHQ qui est impli-

quée dans plusieurs cas de résidences neuves ayant des dommages reliés à ces problématiques. Face à l'ampleur des réclamations, il envisage une refonte complète des plans de garantie offertes par son organisme.

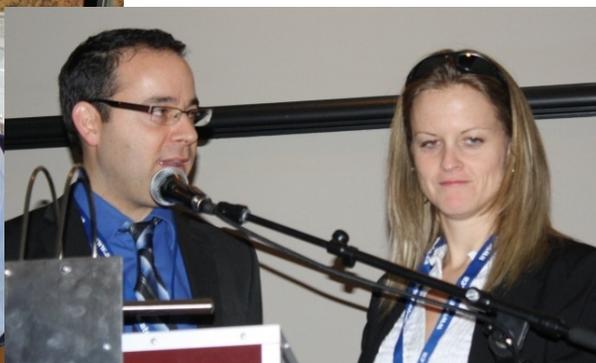
Patrice Lafontaine et Alain Chénier.



Le congrès en photos

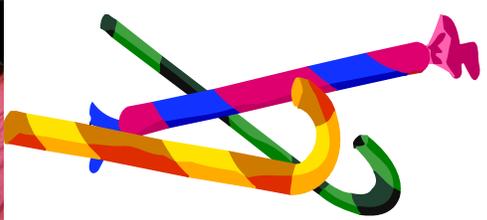


Après l'ins-
cription, le
déjeuner





Excellent diner





L'assemblée générale





*CANADIAN NATIONAL ASSOCIATION
of REAL ESTATE APPRAISERS*

**LES MEILLEURS ÉVALUATEURS AU CANADA
SONT CERTIFIÉS ET RÉGIS PAR LA
*CNAREA***

**Box 157, Qualicum Beach, BC V9K 1S7
Telephone: 888-399-3366 cnarea.ca**

MICHEL BEAUDOIN

CRA, DAR, Réviseur certifié

michel.beaudoin@groupepca.com

t. **450 435-1315** f. 450 435-4472
1 800 363-8237

905, Boul. Michèle-Bohec, bur. 206, Blainville (Qc) J7C 5J6
22, Av. Lafleur Nord, Saint-Sauveur (Qc) J0R 1R0



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

Tendance de développement et marché de la copropriété dans la grande région métropolitaine et au centre-ville.



Mathieu Colette, É.A, Groupe Altus

Monsieur Colette nous a présenté les nouvelles tendances en matière de développement urbain. Il a souligné l'importance des transports en commun dans les orientations urbanistiques, notamment dans l'approche T.O.D, Transit Oriented Development. Cette approche privilégie une mise en valeur intégrée et la mise en place d'un éco-quartier, une ville dans la ville. Ce type de développement à haute densité vise

à avoir les services essentiels à distance de marche du milieu de vie. Monsieur Colette nous a présenté l'exemple du futur développement autour de la gare de Sainte-Thérèse. Dans la seconde partie de son exposé, nous avons constaté que malgré l'impression populaire d'un essoufflement de la demande pour les copropriétés, les statistiques démontrent que plus de la moitié des unités qui seront construites entre 2012 et 2016 sont vendues à ce jour. Cependant, plusieurs grands projets de tours d'habitation au centre-ville pourraient changer la donne.

Patrice Lafontaine



Raymond Chabot Grant Thornton acquiert la firme ECGL spécialisée en évaluation et finances immobilières

Québec, le 22 novembre 2012 – Dans le but de maintenir son positionnement distinctif par la diversification de ses services, Raymond Chabot Grant Thornton annonce l'acquisition d'ECGL, la plus importante firme d'évaluation immobilière privée en expertise de la **région de Québec**. Fondée en 1977, ECGL est aujourd'hui la plus importante firme d'évaluation immobilière privée en expertise de la région de Québec. Elle compte sur le savoir-faire d'une vingtaine de professionnels reconnus afin de répondre aux besoins de sa clientèle dans le domaine de l'évaluation commerciale, industrielle et résidentielle.

À noter que l'équipe d'ECGL poursuivra ses activités à ses bureaux de Québec (Lebourgneuf) et de la Beauce (Saint-Georges) sous le nom d'ECGL, division de Raymond Chabot Grant Thornton. Pour plus d'information sur ECGL, consultez le site www.ecgl.ca.





1175, boul. de la Rive-Sud, bureau 200
Saint-Romuald, Québec, Canada G6W 5M6
tél. : 418 834-7000

ÉVIMBEC
évaluateurs agréés

6095, boul. Métropolitain Est, bureau 201
Saint-Léonard, Québec, Canada H1P 1X7
tél. : 514 955-5556

www.evimbec.ca

Jean-Guy Bernard AACI, MRICS
Vice-président directeur, Québec
Recherche, évaluation et services conseils
Gestion des impôts fonciers



1100, boulevard René-Lévesque Ouest, bureau 1600, Montréal, QC H3B 4N4 Canada
Directe 514.395.3817 **Cell.** 514.233.0112
Bureau 514.392.7700 **Télec.** 514.392.7760
jg.bernard@groupealtus.com

groupealtus.com



*La Société d'Analyse
Immobilière D.M. Inc.*

Conseillers en évaluation immobilière

Gilles Maillé, E.A.
Ronald Leblanc, E.A.
Yvon Pelletier, E.A.

171, rue Saint-Eustache
Saint-Eustache, Québec J7R 2L5

Tél. : (450) 472-9851
Fax : (450) 472-5930

Le dynamisme de l'immobilier commercial québécois



Jean Leclerc, Adm.A, MBA, Consultant immobilier.

Monsieur Leclerc nous a dressé un portrait du marché de l'immobilier commercial au Québec en se concentrant sur les grandes régions urbaines. Il a illustré la place du Canada dans le marché mondial en ce qui a trait aux coûts d'exploitation

et les a également comparés aux économies émergentes. Les causes du dynamisme québécois sont multiples. Les loyers compétitifs et le bas taux d'inoccupation font que Montréal risque d'attirer plusieurs investissements étrangers. À Laval, on connaît une croissance stable depuis les dix dernières années mais cette croissance est due en partie au déplacement des activités de Montréal vers Laval. Monsieur Leclerc a également présenté des perspectives encourageantes pour les régions de Gatineau, Drummondville et Québec. En conclusion, le dynamisme du secteur immobilier commercial et les loyers abordables permettent de croire à une croissance des investissements dans ce secteur à l'échelle du Québec.



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



De très *joyeuses fêtes* de la part de
votre conseil d'administration
de l'ATEFQ



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

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

Téléphone: (514) 384-4220
Télécopieur: (514) 383-6017
Courriel: estimprof@lerouxexpert.ca