

L'INFORMATEFQ

19^e ANNÉE, VOLUME I, 2002

JANVIER 2002

LA MAISON DE CARTON !

Non ce n'est pas une farce. DURAKIT SHELTERS attend des contrats pour au moins 1500 maisons en carton ondulé. Au prix de 15\$ le pied carré, soit 15 000\$ pour une superficie de 1000 pieds, la maison Durakit peut intéresser des pays en développement, des résidants du Nord, des industriels (pour les grands chantiers) et des agriculteurs (pour leur main-d'oeuvre saisonnière).

Norampac, le grand producteur de cartons-caisses, de Montréal, a conçu un panneau à paroi triple fait de fibres recyclées renforcées. À partir de boîtes de carton, Norampac a eu l'idée d'une maison préfabriquée et s'est associée à Durakit, qui était à la recherche d'un partenaire. Durakit a obtenu le sceau de conformité au Code du bâtiment de l'Ontario en juin 2001.

Le panneau à paroi triple a trois quarts de pouce d'épaisseur, l'équivalent de deux panneaux de gypse avec un espace vide, au centre, ou de la mousse rose, pour résister aux grands froids. La maison peut ainsi résister à un tremblement de terre de 8,1 sur l'échelle de Richter et des vents de 225 km/h. «Le fabricant a donné deux

maisons au Salvador et ce sont les seules encore debout après les trois tremblements de terre des derniers mois. La compagnie est aussi en phase finale de négociations avec le Salvador, qui projette trois contrats, dont le premier de 500 maisons, avec porche, dessinées par les Salvadoriens» et en montre à l'usine de Norampac à Vaudreuil, raconte Stéphane George. Cette structure bien que légère supporte le poids de trois Cadillac, elle résiste au feu et surpasse les normes sur l'humidité. Côté isolation le toit obtient un R40, alors que les murs eux ont un facteur de R20.

L'installation est très rapide, en deux ou trois jours, car elle ne nécessite ni joints ni peinture. Il suffit de prévoir le terrain, une base en béton ou un plancher optionnel.

La compagnie compte des réalisations au Québec, en Ontario, en Espagne, au Salvador et dans les Émirats Arabes Unis. Ces maisons sont couvertes par une garantie de 5 ans et l'espérance minimale de durabilité est de 25 ans.

Tiré d'un article de La Presse du jeudi 31 mai 2001, ainsi que du site Internet www.durakit.com



Dans ce numéro...

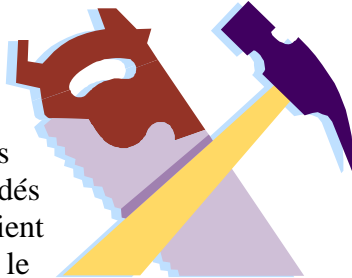
La maison de carton	1
La rénovation, retour sur investissements	2
La rénovation, part de marché	2
Âge apparent et rénovation	3
Variations de valeur des terres	3
Profil de Stéphane Fréjeau	4
Profil de Julie Brunel	5
En 2002, les prix ne casseront pas	6
Intentions d'achats	6
Tournée des CÉGEP	7
Une révolution dans le domaine des données	8

LA RÉNOVATION

Retour sur investissement

« Les propriétaires ne veulent pas dépenser beaucoup d'argent sur la rénovation domestique, mais ils veulent maintenir la valeur dans leurs maisons comme un investissement », Bob Wade, président de l'ICE.

Plusieurs centaines de membres de l'Institut Canadien des Évaluateurs ont été sondés et les questions portaient sur les projets offrant le plus de potentiel pour la récupération de son investissement et ce qui est la moyenne de remboursement prévisible. Nos spécialistes en évaluation résidentielle ont choisi les projets qui, à leurs avis, offrent le meilleur potentiel pour le remboursement au moment de la vente.



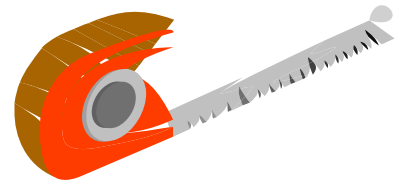
TOP 10

Retour probable d'un investissement en :

Peinture et décoration, intérieure	73%
Rénovation de la cuisine	72%
Rénovation de la salle de bain	68%
Peinture extérieure	65%
Amélioration des planchers	62%
Remplacement des portes et fenêtres	57%
Addition d'une pièce au rez-de-chaussée	51%
Addition d'un foyer	50%
Pièce au sous-sol	49%
Fournaise/remplacement du système de chauffage	48%

Au même moment, le Journal de Montréal publiait un article sur ce sujet qui corroborait en tout point ces données pour le Québec.

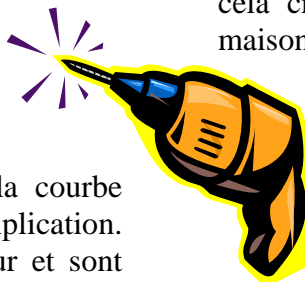
Traduction et résumé d'un article de L'Évaluateur canadien, hiver 1999 par Alain Chénier.



La part des dépenses de rénovation est l'une des plus élevée au pays. Dans l'ensemble du Canada, depuis 1989, les dépenses de construction neuve ont diminué de 10%, alors que les dépenses de rénovation ont connu une hausse de 34%. Au Québec, la part de la rénovation représente 68% des dépenses en construction résidentielle.

davantage disposés à dépenser pour augmenter la qualité de vie de leur environnement. Par ailleurs, si la création de ménages diminue, cela crée une baisse de la demande pour les maisons existantes. Les propriétaires seront donc plus enclins à remettre leur résidence au goût du jour qu'à la vendre.

Plusieurs s'entendent pour dire que la courbe démographique permet des pistes d'explication. Les 45-64 ans ont un revenu supérieur et sont



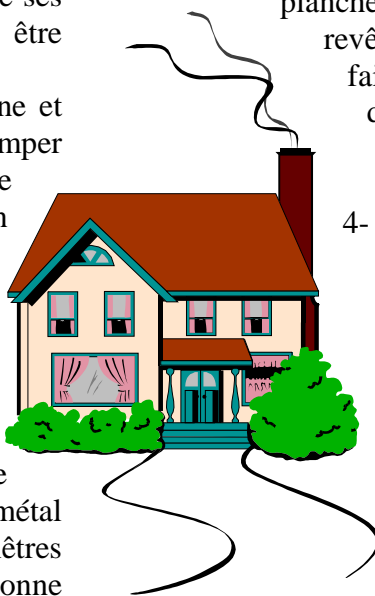
Tiré d'un article de Québec-habitation août 2001

réparation	amélioration et ajout	chalet	transformation	part des dépenses rénovations		000 \$
				1989	2000	
1 425 355	4 515 895	120 844	70 846			
23%	74%	2%	1%	52%	68%	en %

Âge apparent et rénovation

Voici quelques trucs populaires à utiliser pour déterminer l'âge d'une maison et ou de ses rénovations si ces dernières ne peuvent être obtenues du propriétaire actuel.

- 1- Les appareils de plomberie en porcelaine et autre ont une date de fabrication d'étamper dans ces derniers. En relevant le couvercle du réservoir de la toilette, l'on obtient soit la date de construction ou à tout le moins la date de rénovation de la salle de bain.
- 2- Les vitres des nouvelles fenêtres sont, depuis plusieurs années, généralement composées de carreaux thermaux. Ces dernières ont aussi une date de fabrication d'étamper sur la bande de métal qui sépare les carreaux. Si plusieurs fenêtres ont la même date, c'est d'habitude une bonne indication de l'âge de la maison ou de la date quand les fenêtres ont été rénovées.



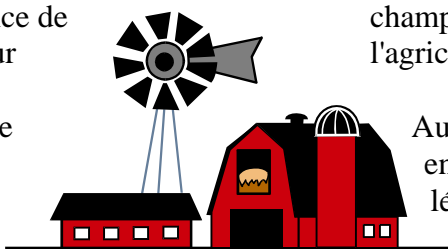
domestiques.

- 3- Pour la plupart des maisons construites avant 1965 ont à employé la planche comme sous plancher. Après 1965, le sous revêtement de sol le plus usuel est fait de contre-plaqué, jusqu'au début de 1980 où le sous revêtement de sol d'aggloméré est devenu populaire.
- 4- Avant 1950, la plomberie d'alimentation en eau a été en acier galvanisée (1920 à 1950). Après 1950, le cuivre est devenu le matériel de choix.
- 5- À la fin de 1960, le prix de cuivre a explosé et le plastique est devenu le matériel de choix pour le retour aux égouts

Traduction libre d'un texte de L'évaluateur canadien, printemps 2001

Variations des valeurs des terres

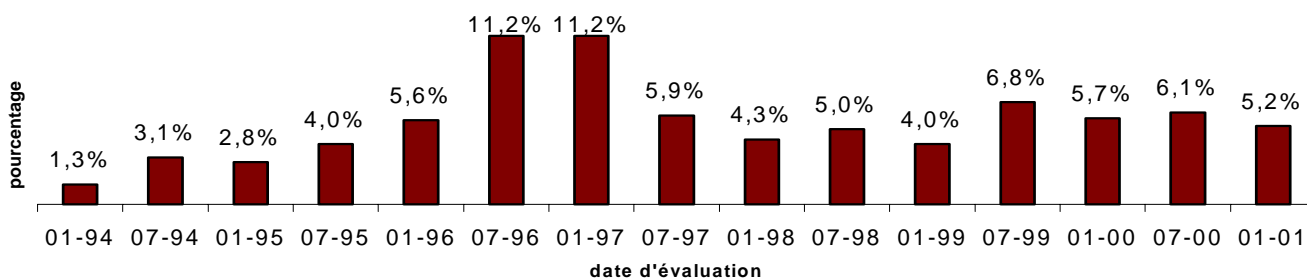
En 1985, Farm Credit Corporation (FCC) a établi un système de référence de 245 propriétés agricoles pour surveiller les variations des valeurs des terres à travers le Canada. Depuis 1990, ces propriétés ont été évaluées deux fois par an professionnellement. Ces terres choisies représentent les classes les plus répandues du sol agricole dans chaque zone de recensement. Les propriétés de référence sont situées en zones agricoles et représentent l'utilisation optimale de la terre actuelle. Une pondération est assignée à



chaque propriété, basée sur la zone améliorée de champs enregistrés par le recensement 1996 de l'agriculture.

Au Québec l'augmentation de 5.2 % enregistrées au 1 janvier 2001, est légèrement plus basse que l'augmentation moyenne de 5.4 % expérimentées dans les sept périodes de rapport précédentes. Ces augmentations stables sont dues en partie à la nature de la production agricole au Québec, soit la grande part occupé par la production porcine.

Traduit de L'Évaluateur canadien, été 2001



Profil de Stéphane Fréjeau, secrétaire

Bonjour à tous, mon nom est Stéphane Fréjeau. J'ai 24 ans et je réside à Laval. Je suis diplômé du Collège Montmorency en Technologie de l'estimation et de l'évaluation du bâtiment. Je complète actuellement un bac en administration profil immobilier et finance à l'Université du Québec à Montréal. Je possède déjà mon diplôme du certificat en administration et je viens tout juste de compléter la portion gestion de mon certificat en immobilier. Il me reste un cours pour compléter la portion évaluation. Je suis aussi très fier de pouvoir vous annoncer que j'ai été l'heureux récipiendaire d'une bourse d'excellence pour l'ensemble de mes résultats de la portion complétée de mon certificat en immobilier. C'est la compagnie BOMA qui m'a remis la bourse lors du Forum Immobilier 2001 de Montréal.



J'ai débuté ma carrière de technicien en évaluation en travaillant pour une firme qui était spécialisée dans la production de rapports d'évaluation pour fins de financement hypothécaire. Je n'ai travaillé qu'un été dans ce créneau d'évaluation, mais cela m'a suffi pour voir un peu toutes les facettes importantes du métier; prendre contact avec le client, inspecter et mesurer la propriété, rechercher les comparables, remplir les rapports (différents selon les institutions) et contacter le responsable

du dossier à l'institution financière. Ensuite, j'ai été technicien pour Les estimateurs professionnels Leroux, Beaudry et Picard. À cet endroit, j'ai fait de la ré-inspection résidentielle pour les municipalités de Sainte-Sophie et de Harrington. J'ai occupé ce poste le temps d'un autre été. Depuis février 2001, je travaille à la Communauté Urbaine de Montréal. J'ai débuté en inspection résidentielle dans la ville d'Anjou et sur le Plateau Mont-Royal puis, au début de l'été, j'ai réussi le concours d'évaluateur résidentiel. J'occupe ce dernier poste depuis le début du mois de septembre où je suis en charge de la ville de Kirkland et de l'Île Bizard.

Je conclus cette présentation en vous mentionnant que je suis membre de l'ATEFQ seulement depuis cette année, mais je donne un coup de main aux membres du Conseil d'administration depuis déjà quatre ans. J'ai accepté les mandats de secrétaire et de responsable de la publicité. Je suis d'avis qu'avec notre équipe dynamique, nous réussirons à faire progresser l'Association et à offrir plus à nos membres.

Profil de Julie Brunel, trésorière

Bonjour, pour faire suite à nos deux confrères et consœurs de la dernière parution du journal, je me présente : Julie Brunel, j'ai 25 ans et je demeure à Mascouche, une ville en banlieue de Montréal.

J'ai connu la profession de l'évaluation en participant à un stage d'un jour, organisé par l'école

secondaire que je fréquentais. J'ai passé la journée avec un évaluateur à observer son travail, ce qui m'a semblé très intéressant. Par la suite, j'ai fait mes études en estimation et évaluation en immobilier au collège Montmorency où j'ai obtenu mon

diplôme (DEC) en 1997. À ma première année de cégep, j'ai fait partie du Conseil d'administration de l'Association des étudiants et j'occupais le poste de trésorière.

J'ai débuté ma carrière en faisant de l'inspection à la MRC de la Matawinie, pour la saison d'été 1997. J'ai ensuite travaillé pour un entrepreneur général, Progertek, en estimation pendant un an. Je me suis ensuite dirigée dans le domaine de l'évaluation, pour la firme Gagnon, Goudreau, Leduc où je faisais le maintien de la banque de donnée et j'aidais les évaluateurs dans leurs recherches d'information. J'ai ensuite travaillé chez Les estimateurs professionnels Leroux, Beaudry et Picard comme inspecteur au niveau des immeubles commerciaux et industriels. Maintenant, je travaille pour la firme d'évaluation Roy, Sanche, Gold comme

technicienne ou j'évalue principalement des immeubles industriels.

Mon début de cheminement de carrière m'a permis de connaître plusieurs facettes du marché immobilier. À travers ceci, j'ai commencé mes études à l'UQAM afin d'obtenir mon titre d'évaluateur agréé.



Je suis membre de l'ATEFQ depuis maintenant 5 ans. J'aime bien faire partie de l'Association, car elle me permet de rencontrer des gens de ma profession d'un peu partout de la province lors des congrès annuels. J'espère vous compter parmi nous au prochain congrès en octobre 2002.



En 2002, les prix du marché ne casseront pas

La région de Montréal n'a pas encore atteint le sommet de son cycle et les prix vont augmenter. Il ne faut pas craindre une débâcle comme au début des années quatre-vingt-dix, assure Paul Cardinal, analyste de marché de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Plus de 200 constructeurs, fournisseurs et financiers en ont pris bonne note jeudi, au cours de la conférence annuelle de la SCHL sur les perspectives de l'habitation, qui a également permis de faire le point sur 2001. Les courtiers sur le marché de la revente vont atteindre un nouveau sommet cette année, soit 33 000 transactions, une hausse exceptionnelle de 12%. Le marché s'est moqué des attentats, même en octobre, avec une hausse de 17%. «Il devrait pourtant approcher d'un point de retournement», souligne Paul Cardinal, qu'on percevrait davantage en juin prochain en raison de la synchronisation imparfaite de l'économie et de l'habitation. Le marché demeure solide et favorable aux vendeurs. Les inscriptions baissent de 15%, à un point tel qu'il y a rareté de

propriétés à vendre au centre et à l'ouest de l'île. Il ne faut donc pas s'étonner que le prix moyen de la revente dans la région augmente de 6% en 2001 et de beaucoup plus dans l'Ouest-de-l'Île. Dans la région de Montréal, le prix d'une maison de deux étages a connu une augmentation de 4,2% pour s'établir à 222 563\$, le prix d'un bungalow a grimpé de 2,7% à 143 633\$ et celui d'un condominium a augmenté de 0,9% pour atteindre 121 083\$.

Les prix vont monter plus lentement en 2002, de près de 2% dans le condo et de 3% dans l'unifamilial, selon la SCHL. L'habitation redevient même progressivement, depuis quatre ans, un investissement pour se protéger de l'inflation, dit M. Cardinal. Partout au Québec, le marché demeure favorable aux vendeurs, déclare Kevin J. Hughes, économiste régional de la SCHL.

La rénovation va bon train après que les Québécois eurent acheté des propriétés en grand nombre durant les années quatre-vingt-dix.

Laurier Cloutier La Presse 07 décembre 2001 et Presse Canadienne du 02 janvier 2002.

INTENTIONS D'ACHATS ACCRUES VERS LA BANLIEUE

Contrairement aux années passées, les acheteurs potentiels envisagent moins l'achat d'une habitation sur l'île de Montréal. La vigueur du marché a poussé l'écart à près de 70 000\$ avec une propriété similaire en banlieue.

Dans un contexte où les maisons moins dispendieuses seront davantage en demande, il n'est pas étonnant que l'île soit moins souvent envisagée par les ménages ayant participé à l'enquête pour l'achat éventuel d'une résidence.

Les intentions se répartissent comme suit : Montréal 38%, Laval-Rive-Nord 23%, Rive-Sud 19% et les secteurs autres 19%.

Le choix vedette demeure la maison individuelle existante dans un quartier bien

établi. Plus des deux tiers des ménages ont l'intention d'acheter une propriété possédant ces caractéristiques. L'intérêt pour les habitations neuves accapare 25% des intentions d'achats.

Les maisons plus spacieuses seront davantage recherchées. Le besoin d'espace est une raison souvent évoquée pour l'achat d'une propriété. Qui dit plus grand dit plus cher, ce qui renforce les intentions d'achat en banlieue.

SCHL novembre 2001

Lu dans les petites annonces :

A vendre : chaise haute pour petite fille chromée

A louer : belle chambre pour dame bien chauffée

A vendre : porte monnaie étanche pour argent liquide

Tournée des cégeps qui offrent le programme en évaluation

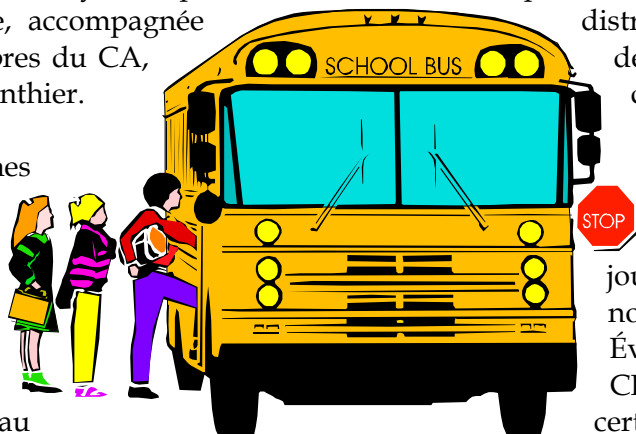
Cet automne, le Conseil d'Administration a décidé de faire une campagne de publicité intensive afin de promouvoir l'Association des Techniciens en Évaluation Foncière du Québec auprès des étudiants et des professeurs qui sont actuellement au CÉGEP. Pour ce faire, nous avons décidé d'envoyer la présidente, c'est à dire moi-même, accompagnée d'un des membres du CA, soit François Lanthier.

Nous sommes allés braver la première tempête de neige le jeudi 29 novembre en se rendant vers Québec au

Campus Notre-Dame-de-Foy afin d'y rencontrer trois groupes d'élèves. Pour votre information, ce collège a aboli le DEC en estimation et évaluation du bâtiment pour le remplacer par une AEC (Attestation d'Études Collégiales). Cette modification fait en sorte que les élèves doivent suivre le programme de façon intensive (pas de relâche durant l'été) et que les cours généraux tels que français, philosophie et éducation physique ne font plus partie du programme. En ce qui concerne les cours techniques, il semblerait que se sont les mêmes et que le contenu est identique.

Une fois les rencontres terminées à Québec, nous nous sommes rendus à Drummondville afin de rencontrer les trois groupes du Cégep de Drummondville pour le lendemain matin, soit le vendredi 30 novembre.

Par la suite, dans les jours suivants, je suis aussi allée visiter les étudiants du Collège Montmorency qui se font peu nombreux comparativement aux deux autres cégeps. Difficile à imaginer vu la pénurie de techniciens tant dans le domaine de l'évaluation que de l'estimation.



Lors de ces nombreuses rencontres, nous avons côtoyé une centaine d'étudiants qui se dirigeront soit en évaluation, soit en estimation. Les étudiants ont été très réceptifs et plusieurs d'entre-eux ont fait leur demande d'admission la journée de notre visite. De la documentation présentant l'Association et ses services a été distribuée à tous les étudiants et professeurs

de même que quelques copies du journal du congrès en noir et blanc afin de leur permettre de visualiser le journal de l'ATEFQ. Nous avons pris le temps de leur parler de notre bureau d'emploi, du congrès, du site Internet, du journal, mais surtout, de l'entente que nous avons avec l'Institut Canadien des Évaluateurs concernant l'octroi du titre de CRA. Nous avons également pu, avec certains des groupes, discuter de la profession en tant que telle et du cheminement de certains membres du CA dans leur milieu de travail.

Je tiens à remercier, au nom du CA, tous les professeurs qui ont gentiment accepté de nous donner trente minutes de leur temps afin que nous puissions faire nos présentations dans leur cours. Nous avons également eu une excellente collaboration des coordonnateurs et il est primordial de le souligner, d'autant plus que nous avons fait cette tournée en fin de session.

Par ailleurs, nous avons constaté que ce sont les étudiants plus âgés et les groupes de 2^e et 3^e années qui sont plus enclins à devenir membre de l'Association, et ce, pour différentes raisons. Nous envisageons de refaire cette tournée à tous les deux ans afin de conserver un suivi avec les étudiants et de garder contact avec les enseignants.

Merci à tous et bienvenue à tous les nouveaux membres étudiants... c'est un plaisir de vous compter parmi nous.

*Annie Bertrand
Présidente.*

Une révolution dans le domaine des données

La réforme cadastrale ainsi que la réforme de la publicité foncière en cours constitue une révolution dans la façon de travailler pour les évaluateurs. Les méthodes ancestrales datant parfois de plus de 150 ans seront considérablement modifiées avec ces deux réformes.

La réforme du cadastre apporte plus de précision et d'uniformité en obligeant de toujours transiger des lots clairement identifiés. Fini les parties de lots impossibles à situer. Pour l'évaluateur municipal, cela représente tout un avantage en réduisant les fastidieuses recherches et balancement de lots. Par contre, tous les lots relevant du cadastre unifié du Québec, il n'y a plus de moyen facile d'identifier à quelle municipalité un lot appartient. Cela est particulièrement vrai lorsque l'on considère la non-continuité des numéros de lots pour une municipalité réformé qui connaît de nombreuses opérations cadastrales subséquentes. Ces opérations reçoivent leurs numéros selon l'ordre d'arrivé au MRN, gestionnaire du cadastre et du registre foncier et ce pour tout le Québec. Pour un évaluateur en pratique privé, cela complique la tâche car il doit noter une série de lots de 7 chiffres au lieu d'un nom de cadastre et de quelques numéros de lots avoisinants.

La réforme de la publicité foncière devrait se faire en faveur de l'évaluateur municipal qui à été partie prenante d'un groupe de travail composé d'intervenants directement touchés par les changements envisagés.

Les principales modifications concernent les actes qui seront fournis aux municipalités et aux évaluateurs. La nouvelle liste est beaucoup plus complète que celle qui découlait des actes dits translatifs. Finis les trous dans la chaîne de titre. Dorénavant tout acte pouvant affecter le rôle d'évaluation, tant au niveau des propriétaires que de la valeur des biens immeubles, sera transmis à l'organisme responsable de l'évaluation. La contrepartie pour la municipalité et l'évaluateur est de fournir au registre foncier une liste des lots

situés sur son territoire et d'aviser la direction générale de toute modification. Cette opération est intégrée dans la législation.

La mise en place du registre foncier informatique se fera progressivement selon un calendrier qui s'échelonne d'octobre 2001 à DÉCEMBRE 2003. L'un après l'autre, les 73 bureaux de la publicité des droits feront l'objet d'une opération consistant à numériser tous les index aux immeubles depuis 1830, ainsi que les contrats déposés depuis le 1er janvier 1974. Par la suite, les actes seront inscrits uniquement sur support informatique, la transmission aux municipalités pouvant se faire sous forme papier ou sous forme informatique via Internet. C'est cette dernière option qui sera favorisée car éventuellement l'on tend vers le sans papier.

La mise en place du système informatique du registre foncier (SIRF) permettra à la clientèle de conclure des affaires à distance avec le registre foncier. Ainsi, les clients pourront consulter sur le site Internet différents documents. L'inconvénient provient de la tarification à l'acte ainsi que de la non-continuité des lots pour une municipalité donné. La tarification à l'acte implique une inconnue des coûts, le nombre d'acte à lire étant variable. De plus, la non-continuité des lots complique les recherches pour les comparables, les bornants etc.

Information tiré de transition, bulletin d'information sur la réforme de la publicité foncière, Mai 2001.

Les articles non signées sont de Alain Chénier, éditeur du journal.

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

**C. P. 869
Station C
MONTRÉAL
QUÉBEC
H2L 4L6
www.atefq.ca**