

L'INFORMATEFQ

19^e ANNÉE, VOLUME V, 2002

décembre 2002

LE CONGRÈS EN PHOTO

NOUVEAU CONSEIL D'ADMINISTRATION



ATEFQ
C.P. 869
STATION C
MONTRÉAL
QUÉBEC
H2L 4L6

Suite à notre 19^e assemblée générale qui s'est déroulée le 26 octobre 2001 à , les membres de notre Association ont élu un nouveau conseil d'administration. Sur la photo-graphie, de gauche à droite : Alain Chénier, Sylvain Chevalier, Joël Gaudet, Annie Bertrand, Louise Allie, Julie Brunel, Caroline Legault, Claude jr. Bigras et absent Stéphane Fréjeau.

Annie Bertrand	Présidente
Louise Allie	Congrès
Claude jr. Bigras	Étudiant
Julie Brunel	Trésorière
Alain Chénier	Éditeur du journal
Sylvain Chevalier	Admission
Stéphane Fréjeau	Secrétaire
Joël Gaudet	Bureau d'emploi
Caroline Legault	Étudiante

Dans ce numéro

Nouveau conseil d'administration.....	1
Mot de la présidente.....	2
Le congrès en photos.....	2, 7 et 8
Le congrès en bref.....	3
Évaluation des églises et des bâtiments historiques	3 et 6
.....	
.....	
.....	

Vous trouverez les coordonnées dans le bottin des membres ou sur notre site Internet
WWW.ATEFQ.CA

Mot de la présidente

Quel plaisir de vous représenter à nouveau en tant que présidente du Conseil d'administration de l'Association des Techniciens en Évaluation Foncière du Québec. Vous êtes des membres très précieux et je compte faire de mon mieux avec mon équipe pour faire en sorte que l'ATEFQ se fasse connaître d'avantage. Il faut entre autre promouvoir notre site Internet et l'améliorer au niveau du contenu en autant que le prix est abordable.

Par ailleurs, l'an prochain sera notre 20^e congrès. Il aura lieu à Québec et nous voulons augmenter le nombre de participants. Ceux du dernier congrès savent que cette année, à Montréal, on a eu un nombre records d'inscriptions! J'aimerais bien atteindre un objectif similaire pour celui qui se déroulera à Québec d'autant plus que se sera le 20^e congrès.

En terminant, je vous souhaite un joyeux temps des fêtes et n'hésitez pas à communiquer avec nous pour toute information.

Annie Bertrand Présidente



LE CONGRÈS EN PHOTOS

Aperçu de l'audience au congrès.

Monsieur Robert Prévost,
L'évaluation des églises et
des bâtiments historiques
avec Joël Gaudet.



Le 19^e congrès en bref...

Cette année, le 19^e congrès de l'Association a eu lieu le samedi 26 octobre dernier dans la nouvelle ville de Longueuil à l'hôtel Gouverneur Île Charron. Une participation record depuis plusieurs années et remarquez que 35% de nos membres étaient présents à ce rassemblement annuel... il s'agit d'un excellent taux de participation si on compare avec les congrès de l'Ordre des évaluateurs agréés et l'Institut Canadien. De plus, quelques techniciens non-membres se sont inscrits à ce congrès.

Nous avons trois conférenciers:

1. Monsieur Robert Prévost, Architecte et Professeur : L'évaluation des églises et des bâtiments historiques
2. Monsieur Serge Paquin, Agent d'évaluation foncière au Ministère des Affaires Municipales : Les enjeux de l'application de la base 1997
3. Monsieur Jean-Luc Bélanger, Évaluateur Agréé : L'expropriation

Par la suite, vers la fin de l'après-midi, nous avons eu notre assemblée générale des membres durant laquelle il y a eu beaucoup d'échange étant donné une bonne participation de nos membres présents. Notamment, un des sujets très animé fut concernant la pénurie des techniciens et le salaire. De plus, lors de cette assemblée, tous les membres du Conseil d'administration ont fait un compte rendu complet de notre dernière année et nous avons procédé aux élections afin de combler les postes vacants. Je suis fière de vous annoncer que le C.A. est à nouveau composé de 9 personnes dynamiques et que nous formons une équipe extraordinaire...

Je remercie tous ceux qui étaient présents au congrès et j'espère que vous serez aussi nombreux, sinon plus l'an prochain... pour le 20^e congrès!

Annie Bertrand

Évaluation des églises et des bâtiments historiques

Lors de l'inspection d'un bâtiment religieux ou historique, il est primordial de bien le visualiser dans son espace tridimensionnel afin de le dessiner en plans, en coupes et en élévations. Les mesures doivent être vérifiées au moins par deux méthodes distinctes pour le périmètre, la hauteur et l'épaisseur des murs aux différents niveaux.

La procédure la plus efficace pour le relevé du bâtiment, c'est de scinder ses composantes selon leurs caractéristiques architecturales, soit : l'enveloppe extérieure, le système structural, la mécanique du bâtiment, les aménagements intérieurs et le transport.

Pour l'enveloppe extérieurs, tous les éléments d'architecture sont importants, tel que la qualité des produits, la nomenclature exacte des types de pierres de maçonnerie ou de pièce de bois, les moulures, les pilastres, les linteaux, les allèges, les cornières et les pinacles. Cette description précise des constituantes existantes et leurs caractéristiques architecturales permet l'ajustement des coûts de base par un pourcentage correspondant à l'opinion de l'évaluateur.

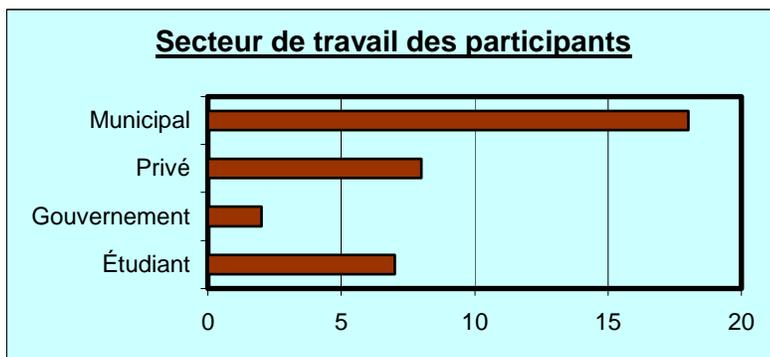
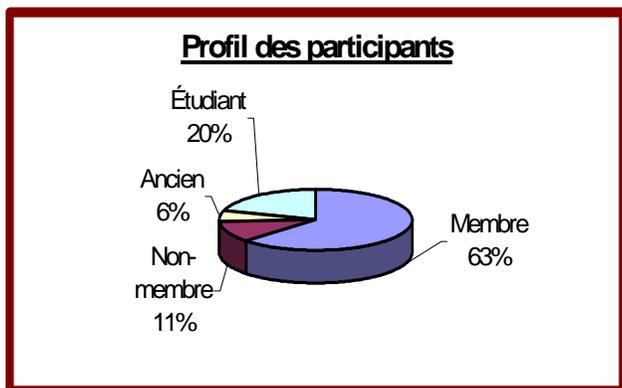
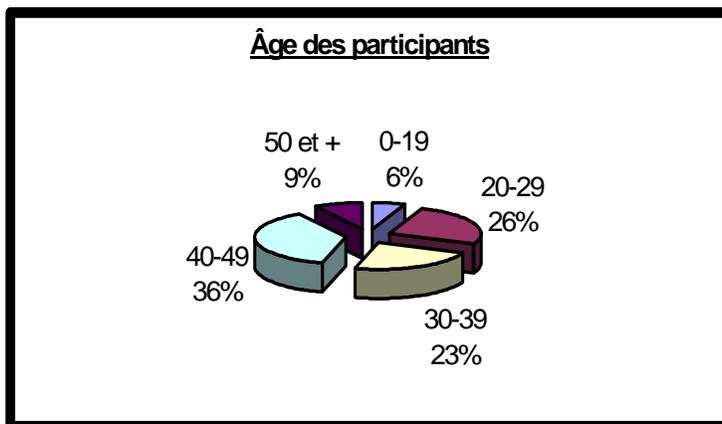
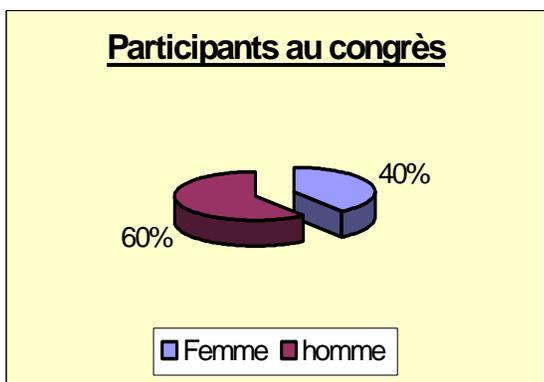
Pour le système structural, la représentation graphique des composantes facilité la compréhension du mécanisme du transfert des charges ainsi que le relevé et les formats de la structure et des fondations de l'immeuble. Les bâtiments avec une architecture complexe méritent, selon le cas, une majoration des coûts entre 20 à 30 % pour compenser le mode de fabrication, d'installation et d'érection de cas constituantes.

Pour la mécanique du bâtiment, une description technique des appareils et de leurs accessoires assure un compte rendu précis et un calcul des coûts basé sur la réalité. La distribution du filage électrique, les canalisations de plomberie et la tuyauterie des gicleurs dépendant de leur nombre et de leur endroit d'installation, peuvent être compensés par un facteur de 20% lors des calculs.

(Suite en page 6)

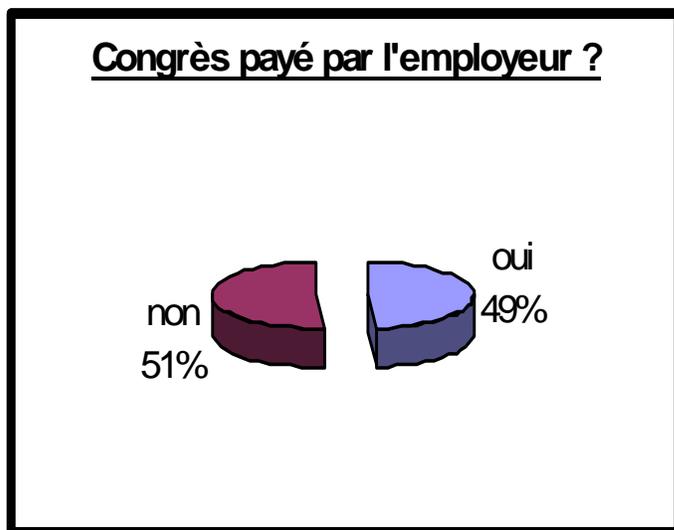
Résultat du sondage en bref

Pour une deuxième consécutive, lors du congrès, le Conseil d'administration a décidé de distribuer un sondage afin d'obtenir l'opinion et l'appréciation des participants sur le congrès en général. Ceci dans le but d'améliorer les prochains congrès selon vos besoins. Nous avons profité de l'occasion pour demander le profil de nos participants à ce congrès et nous avons cru bon de vous donner les résultats. Nous avons eu 35 répondants au sondage parmi les participants.

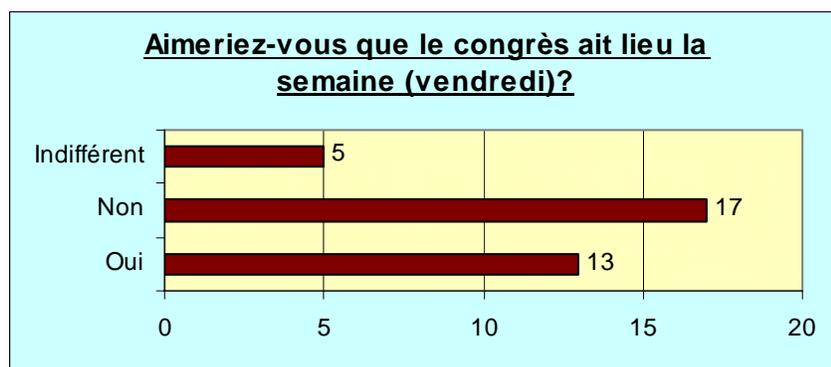
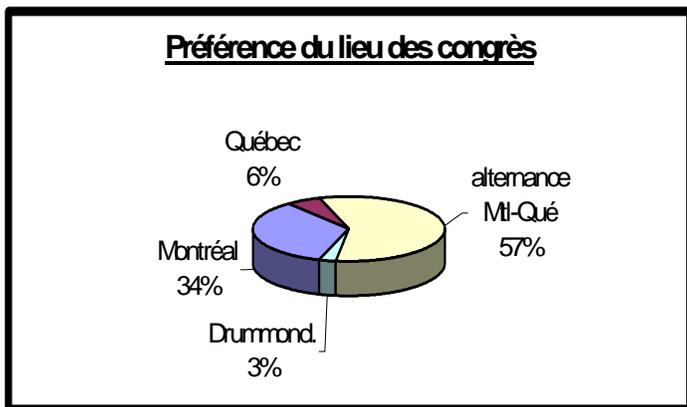
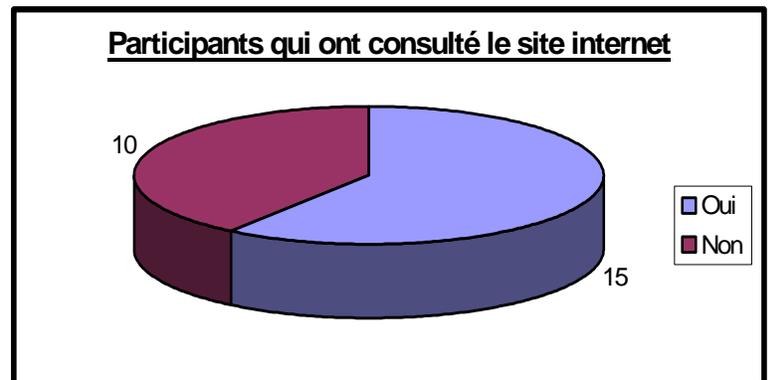
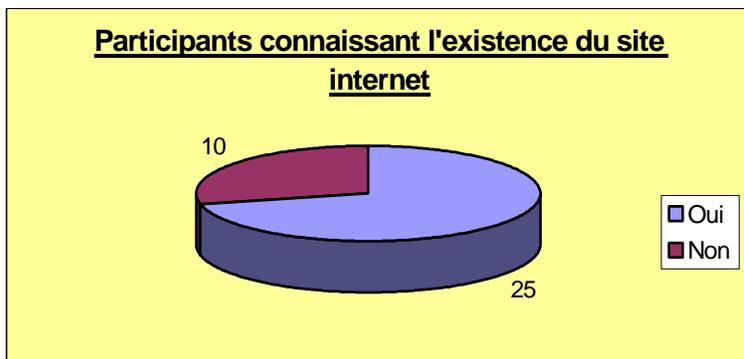
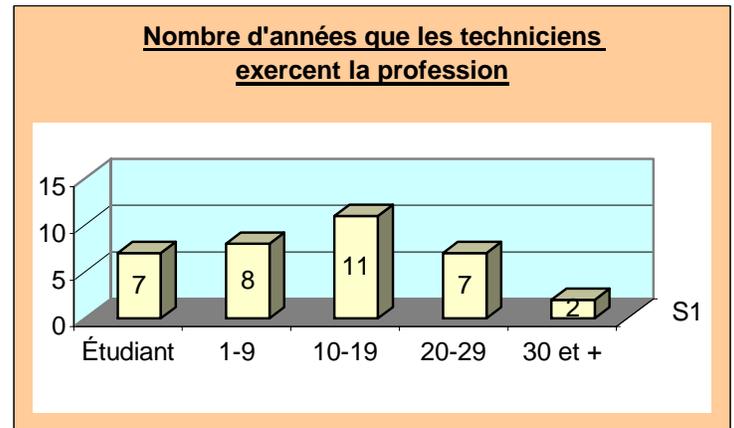
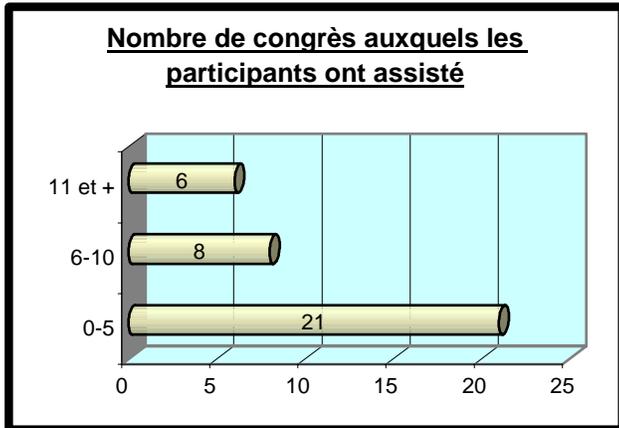


De quelle région provenez-vous?

Estrie	7
Montreal	22
Quebec	4
Hautes Laurentides	1
Lanaudière	1



Autres résultats du sondage



➤ Nous vous remercions à tous et à toutes d'avoir pris le temps de répondre à ce sondage.

Annie Bertrand et Sylvain Chevalier
Pour le conseil d'administration

Évaluation des églises et des bâtiments historiques (suite)

Dans la majorité des bâtiments, les calculs sont effectués selon les données des volumes d'évaluation ou sur les coûts du marché parce que les systèmes de chauffage, de climatisation, de ventilation, d'électricité, de la protection incendie et le vol ont été remplacés en partie ou en totalité à cause des rénovations au cours des années.

Pour les aménagements intérieurs et le transport, une description littéraire et détaillée des finis, des moulures, des dorures, de la décoration et même l'essence des boiseries permettent d'apprécier le caractère exceptionnel de certains bâtiments religieux et historiques. Cette qualité artistique se reflète dans le choix de taux appropriés lors des calculs.

En conclusion, l'évaluation des bâtiments religieux ou historiques, exige une connaissance approfondie des matériaux et des différents processus de construction à travers l'évolution de notre architecture. De plus, elle aide au choix des produits de remplacement, si nécessaire, et favorise un meilleur résultat final de l'expertise.

Julie Brunel

Les enjeux de l'application de la base 1997

Monsieur Serge Paquin du ministère des affaires municipales et de la métropole est venue nous entretenir sur les enjeux de l'application de la base 1997; c'est à dire les avantages et les inconvénients de ce nouveau volume

PRINCIPAUX AVANTAGES :

1- Les facteurs de rajustement sont prédéterminés et révisés annuellement

Facteur de temps : Applicable pour tous les types de bâtiments, il remplace le facteur de conversion de la base 1983 et 1972.

Facteur de taxe : Applicable pour tous les types de bâtiments. Ce nouveau facteur tient compte du remboursement des taxes.

Facteur d'envergure : Applicable pour les bâtiments commerciaux, industriels et institutionnels.

Même utilisation que le facteur d'économie d'échelle dans la base 1983.

Facteur de classe : Facteur qui joue un rôle essentiel dans le rajustement du coût de base. Il tient compte des caractéristiques relatives à la complexité de construction, la qualité des matériaux et à la main-d'œuvre spécialisée. Applicable pour les bâtiments commerciaux, industriels et institutionnels. Les facteurs de classe résidentielle tout comme le facteur de classe 1 du volume commercial doivent être établis par l'évaluateur.

Facteur économique : Applicable pour tous les types de bâtiments. Ce nouveau facteur, remplace le facteur F de la base 1983 et 1972. Il doit être calculé par l'évaluateur. Dans le bulletin 2003, des facteurs économiques seront disponibles pour la catégorie de bâtiment industriel. Ces nouveaux facteurs seront conçus pour les industries opérant dans des régions éloignées, endroit où les facteurs économiques peuvent être très difficiles à établir.

2- La présence de nombreux guides de calcul et l'ajout éventuel de plusieurs autres.

Il y aura l'ajout de nouveaux guides comme par exemple un guide qui va nous aider à calculer le wattage nécessaire pour l'éclairage et les services au bâtiment. Nouveau guide pour établir la classe du bâtiment. Pour avoir utilisé ce guide je peux vous dire qu'il sera un outil indispensable dans les dossiers de contestation, puisqu'il a été bâti par plusieurs spécialistes du domaine dont les bureaux de contestation. Tous les guides de la base 1983, structure, gains et pertes de chaleur pourront être encore utilisés. De plus, il est important de dire que ces guides sont conçus dans le seul but de faire le meilleur remplacement possible.

3- Dans le cas des bâtiments de ferme, un relevé basé sur la qualité des composantes plutôt que sur la quantité d'éléments.

4- Mise à jour bis annuelle par cédérom le MAMM nous fournit le barème des taux sous forme Excel.

PRINCIPALES FAIBLESSES

Pour ce qui est des faiblesses de la base 1997, monsieur Paquin nous laisse le soin de les identifier lors de notre pratique. En prenant le temps de l'informer.

Joël Gaudet.



Monsieur Serge Paquin É.A., Les enjeux de l'application de la base 1997 et Sylvain Chevalier

Le diner



Monsieur Jean-Luc Bélanger, É. A., L'expropriation avec Louise Allie.

ATEFQ

Compte rendu de l'atelier de monsieur Jean-Luc Bélanger

Au dernier congrès de l'A.T.E.F.Q. s'étant tenu à l'hôtel Gouverneur de l'Île Charron à Montréal en octobre dernier, nous avons eu le privilège d'accueillir monsieur Jean Luc Bélanger, évaluateur agréé, venu nous entretenir d'expropriation. D'entrée de jeu, l'animateur nous définissait en terme clair et concis ce qu'est l'expropriation. Sa présentation fut ponctuée d'article de loi se rattachant aux points élaborés et des cas concrets en plus des jugements de cour sont aussi venus colorer la conférence.

Côté contenu en tant que tel, nous avons été gâté! L'expropriation est un sujet pointu mais combien complexe! La procédure d'expropriation est régie par des lois auxquelles les intervenants doivent se référer. Les indemnités accordées lors de l'expropriation sont en fonction de différentes valeurs dont celle au propriétaire, de convenance, à l'exproprié, de réinstallation, de relocalisation entre autre. Le préjudice causé pas l'action en cours entre aussi en ligne de compte pour le dédommagement. La méthode d'évaluation employée diffère dans le cas d'un terrain vacant ou d'une propriété construite. Dans le premier cas, la méthode de comparaison ou du lotissement s'avère appropriée. Dans le cas de la propriété construite, la méthode du coût, de la parité (comparaison) ou du revenu (résidentielles ou commerciales) sont des méthodes plus justes.

Autres faits; le dommage occasionné par le rapprochement de l'emprise routier et celui relié à la situation juridique influent aussi sur la valeur de l'indemnité. Les dommages moraux par contre seront plus rarement pris en considération sur l'évaluation puisqu'ils sont de nature personnelle. Les taxes, les honoraires professionnels et autres frais afférents sont aussi ajoutés au dossier d'expropriation. Avant de terminer, le conférencier faisait un parallèle entre l'évaluation pour fin de fiscalité municipale et pour fin d'expropriation. Le rôle du technicien ainsi que ses compétences et ces connaissances ont de plus été soulignés pour mener à bien ce type de dossier.

Monsieur Bélanger terminait sa conférence avec un « clin d'œil » à l'égard des techniciens sans lesquels les évaluateurs seraient démunis. En bref, un excellent atelier! *Louise Allie*

Bravo pour l'obtention du titre de CRA!

J'aimerais souligner la réussite de trois membres de l'ATEFQ pour l'obtention du titre de CRA de l'Institut Canadien. En effet, Mathieu Collette, Martin Bisailon et Gaétan Laverdière ont été honorés lors du souper de Noël de l'Institut Canadien qui a eu lieu le 3 décembre dernier. Félicitations à vous trois !

Annie Bertrand, présidente



Le cocktail après l'assemblée générale.