

# L'INFORMATEFQ

20e ANNÉE, VOLUME IV, 2003

décembre 2003

## LE CONGRÈS EN PHOTO

### NOUVEAU CONSEIL D'ADMINISTRATION



ATEFQ  
C.P. 869  
STATION C  
MONTREAL  
QUEBEC  
H2L 4L6

Suite à notre 20<sup>e</sup> assemblée générale qui s'est déroulée le 25 octobre 2003 à Québec, les membres de notre Association ont élu un nouveau conseil d'administration. Sur la photographie, de gauche à droite : Martin Thériault, Patrick Dubois, Mélanie DiPalma, Alain Chénier, Annie Bertrand, Louise Allie, Alexis Lerhe-Thomas, Sylvain Chevalier, Julien Pierre et absente Nadia Calzuola.

#### Dans ce numéro

|  |        |
|--|--------|
| Nouveau conseil d'administration.....    | 1      |
| Mot de la présidente.....                | 2      |
| Le congrès en photos.....                | 2      |
| Historique de l'évaluation.....          | 3      |
| Résultats du sondage.....                | 4 et 5 |
| Le développement durable.....            | 6      |
| L'approche hédonique en évaluation....   | 7      |
| Le 20 <sup>e</sup> congrès en bref ..... | 8      |

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Annie Bertrand      | Présidente         |
| Louise Allie        | Congrès            |
| Nadia Calzuola      | Trésorière         |
| Alain Chénier       | Éditeur du journal |
| Sylvain Chevalier   | Admission          |
| Mélanie Dipalma     | secrétaire         |
| Patrick Dubois      | Bureau d'emploi    |
| Alexis Lerhe-Thomas | Étudiant           |
| Julien Pierre       | Étudiant           |
| Martin Thériault    | Vice-président     |

Vous trouverez les coordonnées dans le bottin des membres ou sur notre site Internet  
[WWW.ATEFQ.CA](http://WWW.ATEFQ.CA)

## Mot de la présidente

Oeuvré au sein du Conseil d'administration à titre de présidente pour une 4<sup>e</sup> année consécutive est une opportunité très enrichissante. J'ai la chance d'avoir à mes côtés une nouvelle équipe encore très dynamique et motivée. En effet, lors de l'Assemblée générale annuelle tenue au 20<sup>e</sup> congrès, il y a eu des changements au sein de votre conseil. Julie Brunel, Joel Gaudet, Stéphane Fréjeau et les 2 étudiants nous ont quittés après quelques années d'implication fort appréciées qui méritent un remerciement tout particulier. L'organisation du 20<sup>e</sup> congrès a été une réussite grâce à l'implication assidue des administrateurs au CA, mais aussi grâce à la présence des membres qui ont assisté à ce congrès.

Nous avons eu notre première réunion depuis le congrès et l'année 2004 s'annonce intéressante et remplie de nouveaux projets. Si vous avez des idées de votre côté, n'hésitez pas à communiquer avec nous, vous trouverez les coordonnées des administrateurs concernés sur notre site Web à l'adresse suivante: [www.atefq.ca](http://www.atefq.ca)



Merci à tous !  
Annie Bertrand  
Présidente



### LE CONGRÈS EN PHOTOS

Aperçu de l'audience  
au congrès.

Le cocktail après  
l'assemblée générale



## Historique de l'Évaluation Immobilière au Québec

par M. André Chagnon, professeur à l'université McGill  
M. Chagnon était notre premier conférencier. Il a débuté son exposé en nous mentionnant les différents cycles des fondements qu'a connu l'évaluation au Québec. Son historique de l'évaluation moderne telle qu'on la connaît s'échelonne de 1950 à aujourd'hui.



L'évaluation immobilière pris forme chez les Grecs et les Romains qui avaient besoin d'une forme de revenus rattaché à la cité. Pour qu'une propriété ait une valeur, le droit de possession découle d'une mentalité de société démocratique. Par la suite, il y a le concept de valeur objective qui provient de l'accès à des données valables au travers des différents systèmes impliqués.

La fin de la deuxième guerre mondiale marque le début de la réorganisation des économies. C'est à ce moment que la SCHL fût créée ; on voit la mise en place des règles de crédit et de financement. Les besoins des municipalités vont croissant ainsi que le compte de taxe foncier. Les premiers manuels d'évaluation furent rédigés entre 1950 et 1960. Les pionniers du premier système scientifique d'évaluation des propriétés étaient M. Godin, M. Leroux et quelques autres. C'est dans la même période que M. Ellwood publie aux USA une approche systémique de formules financières. Le cycle

d'implantation qui débuta en 1960 marqua la fin du « Windshield Appraisal », cette ancienne méthode d'évaluation qui consistait à évaluer les propriétés à partir d'une visite extérieure. Durant cette période, une multitude de systèmes existent selon chaque évaluateur. Par la suite, une commission Royale d'Enquête recommande la création d'un meilleur système d'évaluation uniformisé. C'est aussi durant cette période que l'Ordre des Évaluateurs Agréés fut créée.

Dans la foulée de la commission, l'année 1970 marque le début des remises en questions, le but étant de mettre en place un système uniformisé permettant d'obtenir un inventaire nominatif, quantitatif, qualitatif et estimatif du territoire. C'est à ce moment qu'est formé la Direction Générale de l'Évaluation. Les recherches débouchent sur un modèle basé sur celui utilisé en Californie, en y intégrant le concept de codification géospatiale et la paramétrisation des données. En 1977 débute l'intégration pan-québécoise. La loi intègre le concept d'équité

horizontale et la définition de la valeur marchande.

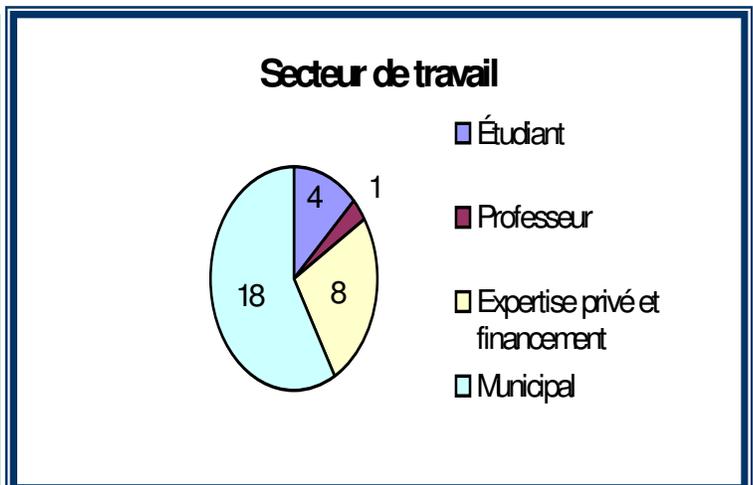
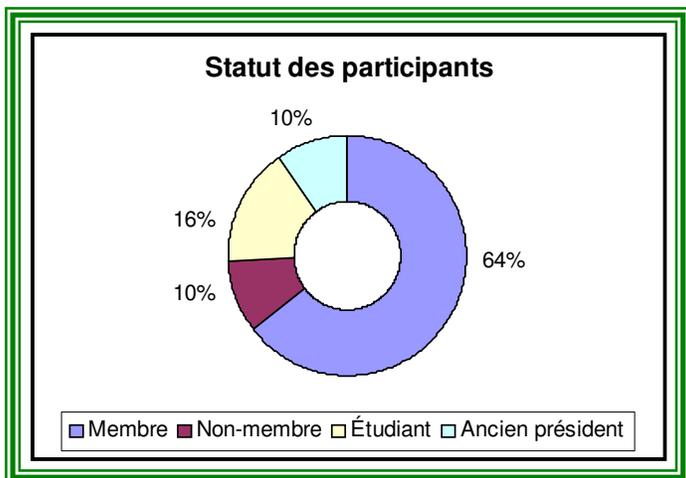
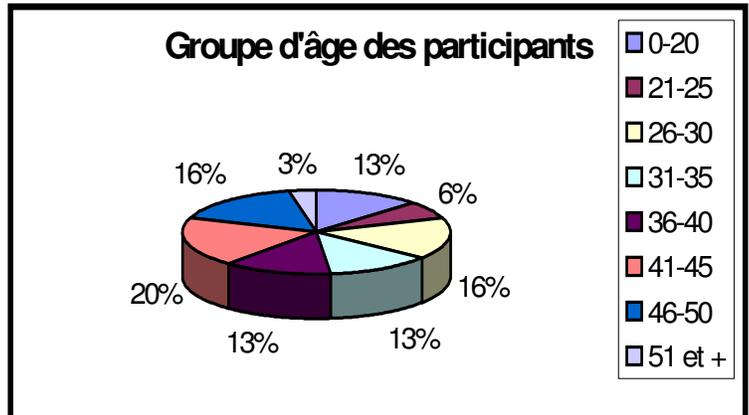
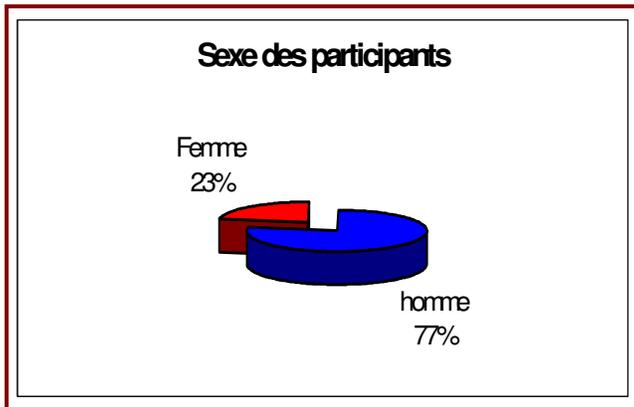
Dès les années 1980, les choses se bousculent : la loi sur la fiscalité municipale est révisée, il y a la création des MRC, l'implantation du zonage agricole, etc. On assiste aussi à l'implantation de l'informatique. À partir de 1985, un intérêt se fait ressentir de la part de la communauté internationale pour le modèle de gestion municipal québécois. Il y a aussi le début des transferts et des missions autour du globe. Finalement, de 1990 à aujourd'hui, les recherches sur la régression multiple s'amplifient. La réforme cadastrale se poursuit, l'utilisation de l'informatique prend de plus en plus de place et les politiciens ne cessent de modifier l'application de la loi sur la fiscalité municipale.

Merci M. Chagnon, votre conférence fut très intéressante et enrichissante.

*Stéphane Fréjeau*

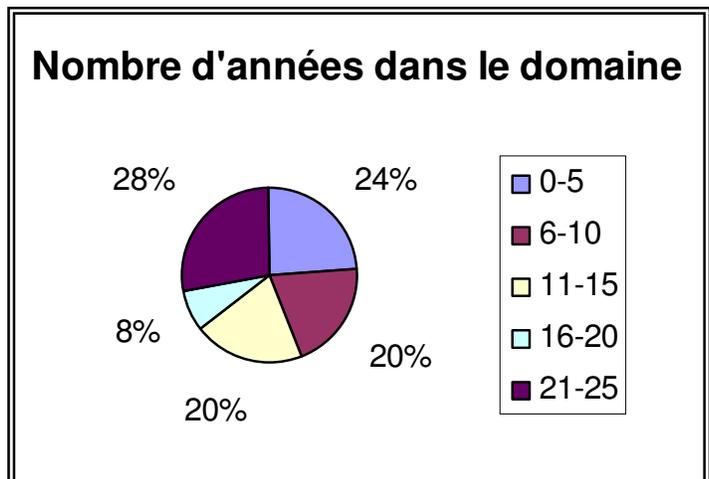
## RÉSULTATS du SONDAGE du 20IÈME CONGRÈS

Pour une troisième 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. Voici quelques résultats du sondage distribué lors du congrès de l'association tenu le 25 octobre 2003. Il y a eu 31 répondants.



### De quelle région provenez-vous?

|                     |    |
|---------------------|----|
| Etrie               | 2  |
| Montreal            | 18 |
| Quebec              | 5  |
| Trois-Rivières      | 1  |
| Lanaudière          | 1  |
| Drummondville       | 1  |
| Outaouais           | 1  |
| Chaudière Appalache | 1  |
| Centre du Qc        | 1  |



Autres résultats du sondage

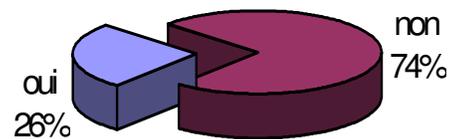
Savez-vous qu'il existe un Site Internet?

Oui 26  
Non 5

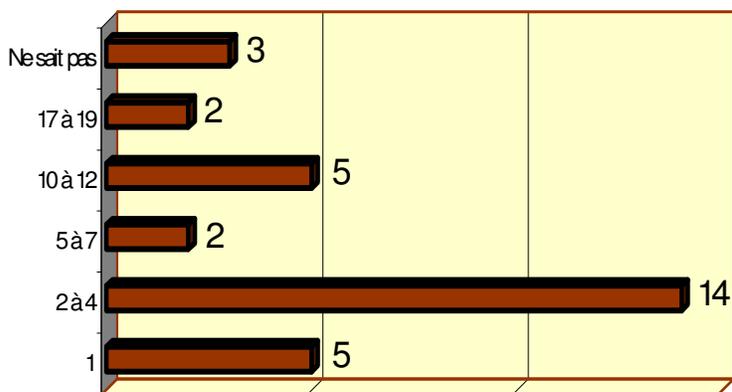
Si oui, avez-vous consulté le site?

Oui 23  
Non 3

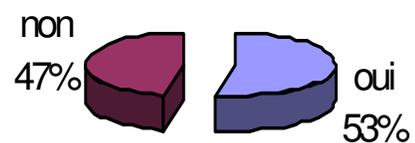
Cotisation annuelle payé par l'employeur



Nombre de participations au congrès



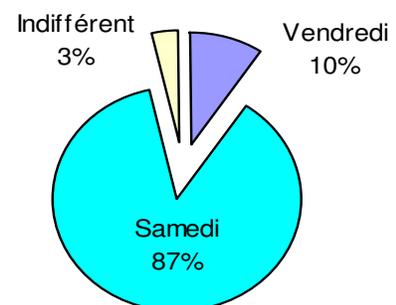
Congrès payé par l'employeur ?



Préférence du lieu du congrès



Journée choisie pour le congrès



Merci d'avoir participé au sondage

L'équipe du C.A.

## Le développement durable

Notre deuxième conférencier était M. Roberpierre Monnier. Il est architecte et travail pour le PARI du CNRC à l'APCHQ. Sa présentation portait sur les effets du développement durable sur le marché immobilier.

**Êtes-vous vert ?** Le Canada dans les accords de Kyoto s'est engagé à réduire la pollution certes, mais les accords en question vont beaucoup plus loin que cela. En vertu de ces accords, le Canada doit promouvoir le développement durable.

Le développement durable signifie une intégration des préoccupations environnementales à toutes les étapes de production et d'utilisation d'un bien. Tous savent qu'il est beaucoup plus économique de recourir à des procédés propres et économes en énergie que d'avoir à payer, plus tard, pour la dépollution et le traitement des déchets. Le développement durable prend aussi en compte la réutilisation ou le recyclage en fin de cycle d'un bien. La maison et le parc immobilier n'échappent pas à ces paramètres dans les dits accords. Le processus est déjà en marche, nombre de fournisseurs se positionnant pour être accrédité selon les divers programmes en place.

Les joueurs sont en fait le gouvernement fédéral, provincial et municipal. Leur but premier est de faire la promotion des technologies et de l'innovation engendrées par le changement climatique et d'encourager les entreprises à l'intégrer à leur planification stratégique contre le réchauffement planétaire. Le premier mandat est soutenu par les organisations fédérales suivantes : CanMET –CTE (Centre des technologies de l'énergie), Travaux publics Canada (CBEP PESPIF, FBI-IBF, etc.) et Environnement Canada. Le deuxième mandat est favorisé par les organisations provinciales, soit MenvQ (Ministère de l'environnement du Québec), Recyc Québec, M.D.E.R. (M.I.C.) (Ministère de l'industrie et du commerce), M.R.S.T. (Ministère de la recherche, science et technologie) S.H.Q. (Société habitation du Québec) et A.E.E. (Agence de l'efficacité énergétique). Le Conseil de la science et de la technologie du Québec formule trois (3) recommandations dans son avis BÂTIR ET INNOVER

(<http://www.cst.gouv.qc.ca/ftp/CSTBatirInnover.pdf>), soit de créer un centre de recherche, créer un centre de démonstration et de créer un centre de transfert en innovation.

Plusieurs programmes ont été conçus par ces organismes dans le but de répondre aux mandats de ceux-ci. Ces programmes offerts au public sont : FACC (Fond d'action pour les changements climatiques), FVM (Fond vert des municipalités géré par la fédération canadienne des municipalités), PENSER (Programme d'encouragement des

système des d'énergies renouvelables), Travaux publics Canada (CBEP PESPIF, FBI-IBF, etc.) et MPMT (TEAM) (Mesure précoce en matière technologique).

Plusieurs outils sont mis à la disponibilité des entreprises pour évaluer divers aspects touchant la construction énergétique. Voici quelque-uns de ces outils : ATHÉNA-Canada (Grille d'analyse de l'énergie intrinsèque des matériaux, des systèmes et du cycle de vie permettant la prise en compte de l'impact global de la construction sur l'environnement), LEED-Etats-Unis et Canada (Grille d'analyse de l'énergie intrinsèque des matériaux, des systèmes et du cycle de vie) et GREEN BUILDING TOOL – International et Défi bâtiment écologique – 2000 (Grille d'analyse des bâtiments, permettant la prise en compte de l'impact global de la construction sur l'environnement). Le but de ces outils est d'analyser les façons de faire afin de : minimiser la consommation des ressources, améliorer les procédés de fabrication, prévenir la pollution et réduire la quantité de déchets produits.

Déjà dans le marché, ces préoccupations commencent à être intégrées dans le marketing, car s'annoncer comme vert est vendeur. Par ailleurs, les gouvernements, dans leurs futures constructions, exigeront de plus en plus des devis incorporant l'analyse de l'impact sur le développement durable selon les outils précités.

En conclusion, la valeur du parc immobilier devra tenir compte des résultats et ces grilles d'analyses feront probablement parti des outils à utiliser.



## L'APPROCHE HÉDONIQUE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

Par Ünsal Özdilek

Professeur en immobilier, Université du Québec à Montréal (UQAM), École des Sciences de la Gestion (ESG)



Le concept de *valeur*, pivot de l'économie, et le concept de *valeur marchande* en particulier, constituent, parmi d'autres, des références de base en évaluation immobilière. Suivant le contexte et le champ d'analyse, ce concept nous porte à le reconnaître comme quelque chose d'aussi essentielle que la notion de temps puisqu'en fin de compte la valeur économique n'est que du temps futur actualisé.

Au cours des âges, et dans notre civilisation depuis le Grec Xénophon (427-355 A.C), les philosophes, moralistes, puis économistes et psychologues n'ont cessé de contribuer à en élucider le sens et, par-là, pour ce qui est de la valeur marchande, fonder l'économie de marché contemporaine. Étant, ni plus mais ni moins, une opinion de l'utilité et de la rareté futures d'un bien, il ne faut pas la confondre avec le prix qui est un fait accompli ou *passé* et le coût de reproduction à neuf qui est *présent*. L'évaluation, pour dire le futur, interprète des faits nécessairement passés. Par conséquent, l'expression chiffrée d'une quelconque valeur immobilière ne sera jamais scientifiquement certaine, mais probable.

Une propriété immobilière est un bien composite multidimensionnel, faite d'attributs distincts variant en quantité et qualité. Elle rassemble des caractéristiques intrinsèques et extrinsèques, tangibles et intangibles qui sont évaluées par des agents économiques supposés *hédonistes*. Dans le sens économique, le terme hédonisme signifie la recherche par tous les échangistes de la maximisation de l'utilité d'un bien ou d'un service, et plus exactement de la maximisation de leur satisfaction suite à une sélection discrète effectuée parmi un grand ensemble de choix et sous contrainte de leur

capacité de payer. Cette préférence, dérivée de la consommation instantanée ou continue d'un bien, est réalisée grâce à un montant payé pour la possession, la garde et la maintenance de ce bien. L'approche hédonique dont se servent les économistes et évaluateurs immobiliers depuis au moins quatre décennies repose sur un ensemble d'hypothèses permettant d'arriver à des résultats concluants.

Pour formuler une opinion de la valeur marchande par ce théorème de prix hédoniques, il faut d'abord déterminer la quantité et la qualité des attributs constituant la propriété et considérer ensuite la structure des désirs et préférences des agents économiques aussi complexes que les caractéristiques des biens eux-mêmes. Toutefois, la décomposition de la valeur d'une propriété et l'observation directe du prix *implicite* de chacun des attributs n'est pas évidente. À priori, il est difficile de répondre à la question : comment peut-on mesurer la valeur contributive d'une pièce additionnelle ou la proximité d'une station de métro ? La réponse traditionnelle se trouve simplement dans la technique de comparaison des ventes.

Les choses se compliquent plus lorsque de très nombreux attributs différents sont à considérer. Comment peut-on estimer le niveau de la satisfaction pour une propriété de quatre chambres, près du métro, avec deux salles de bains comprenant un bain tourbillon comparativement à une autre avec trois chambres, située loin du métro et avec une salle de bain ? L'approche hédonique ou statistique permet donc de résoudre ces problèmes complexes qu'ils soulèvent. Grâce à elle, il est possible d'estimer la contribution marginale de chacun des attributs composant la propriété et, par là, estimer sa valeur marchande globale.

Cette approche à laquelle on réserve communément le nom d'hédonique – encore que la méthode traditionnelle le soit aussi – s'avère très avantageuse, par sa rapidité et sa fiabilité; mais elle souffre d'un ensemble de contraintes qu'il faut connaître, considérer et minimiser lors du processus d'évaluation. La plus importante est sans doute la disponibilité et l'accessibilité aux données et la seconde, leur traitement pertinent par des équipements adéquats. Néanmoins, les limites de cette approche s'estompent considérablement de nos jours et l'évaluateur aura l'intérêt d'en profiter et de l'ajouter à son « coffre à outils ».

### Le 20<sup>e</sup> congrès en bref...

Cette année, le congrès annuel a souligné les 20 ans d'existence de l'Association. Pour l'occasion, tous les anciens présidents ont été invités à se présenter au congrès pour recevoir une mention d'honneur. Ces mentions avaient comme objectif de les remercier d'avoir contribué à faire progresser l'Association par leur travail accompli durant l'exercice de leur fonction. La quasi-totalité des anciens présidents ont accepté notre invitation. Il s'agit de:



← Francine Fortin  
Luc Maillette  
André St-Arnaud ↓

1984  
1990-1991  
1988-89 et 1995-96



Serge Côté ↓ 1985 à 1987



Gaétan Beupré ↓ 1992-1993



Alain Chénier ↓

1997-2000



Par ailleurs, voici les trois conférenciers qui ont accepté de venir présenter un exposé:

- 1-Monsieur André Chagnon,  
Professeur à université McGill  
Thème: L'historique de l'évaluation
- 2-Monsieur Roberpierre Monnier,  
Architecte et conseiller en technologie de la construction  
Thème: Les tendances du développement durable
- 3-Monsieur Unsal Ozdelik, Professeur en immobilier  
Thème: Méthode d'évaluation par l'approche hédonique

De plus, nous avons eu notre assemblée générale des membres. 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 fier de vous annoncer que

le nouveau C.A. est composé de 10 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 21<sup>e</sup> congrès!

*Annie Bertrand*