



L'INFORMAT&FQ

Association des Techniciens en
Évaluation Foncière du Québec

La valeur des terres agricoles au Québec

Année 22, n° 2

JUIN 2005

Dans ce numéro :

Les énergies renouvelables...	2
L'énergie solaire au service de votre maison.	et 3
Le prix des maisons n'est pas près de baisser	4 5 et 6
Bourse de mérite 2005 en évaluation	7
Nouveauté: le couvre plancher en PVC	7
Programme de formation 2005-2006	8

Ces dernières années, la valeur des terres agricoles au Québec a fait un très grand bond et, par le fait même, a contribué à l'augmentation des évaluations municipales des agriculteurs. Voici en quelque sorte la trame de fond qui aujourd'hui cause tant de mécontentement parmi les exploitants de la ferme. Les agriculteurs crient haut et fort que les taxes municipales sont beaucoup trop élevés. Au Québec, le prix des terres agricoles a augmenté d'environ 169% en l'espace de seulement dix ans et cela dans l'ensemble des régions géographiques de la province. Mais quelles sont les causes qui contribuent à cette forte hausse? Il y a plusieurs facteurs qui justifient ces augmentations.

Premièrement, il y a l'étalement urbain qui, peu à peu, empiète sur les terres agricoles situées en périphéries des centres urbains, créant ainsi une perte nette du nombre d'hectares dédiés à l'agriculture.

Deuxièmement, le retour à la campagne des gens retraités de la ville qui acquièrent des fermettes capables d'y mettre le gros prix.

Finalement, les enjeux environnementaux découlant de la surproduction de matières fécales animales dans certaines régions, notamment dans le centre du Québec, ont donné lieu à la création de lois quant à l'élimination de ces mêmes déchets. Afin de respecter les lois environnementales, les producteurs de bétails d'élevage intensif doivent acquérir de plus grandes étendues de terre nécessaire pour permettre l'épandage de ces matières. Par conséquent, les producteurs sont devenus extrêmement actifs sur le marché des biens-fonds agricoles.

Les agriculteurs critiquent les méthodes des évaluateurs municipaux en affirmant que les professionnels de l'évaluation ne devraient pas se fier exclusivement sur les transactions du marché mais peut-être da-

vantage sur la qualité des sols. Il faut savoir que les agriculteurs reçoivent du Ministère de l'agriculture du Québec un remboursement de 70 % de leur compte de taxe municipal. En 2004, la facture pour le Ministère a grimpé aux environs de 90 millions de dollars, ce qui gruge considérablement son enveloppe budgétaire. Les agriculteurs disent que cet argent doit servir à la recherche et au développement de l'agriculture et non devenir une source de soutien et de financement pour les municipalités du Québec.

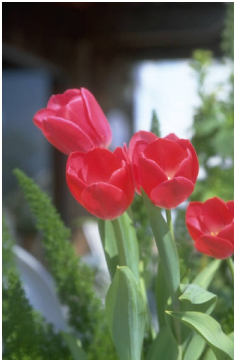
Devant tous ces faits, plusieurs sont d'accord qu'il faut revoir le mode d'évaluation des terres agricoles. Il y a donc un comité interministériel qui a été formé dans le but de trouver des solutions à cette crise. Assis autour de la même table, des représentants du ministère de l'agriculture, des finances et des affaires municipales tenteront de trouver ensemble des solutions viables pour tous et chacun.

Comme beaucoup d'autres ressources naturelles renouvelables, les terres agricoles sont aussi limitées. Donc l'équilibre entre l'offre et la demande crée un marché en effervescence.

Espérant qu'agriculteurs et évaluateurs municipaux trouveront un terrain d'entente...

Martin Thériault

Source : La Semaine verte (21 novembre 2004) et Financement agricole Canada



il faudra attendre la crise énergétique des années des années soixante-dix pour que les gouvernements et les industries investissent dans la technologie photovoltaïque

Les énergies renouvelables...

L'énergie solaire au service de votre maison.

Depuis la nuit des temps l'humain vénère le soleil. Pensons aux Égyptiens avec le dieu Amon, aux Grecs avec Hélios et plus près de nous en Amérique, Inti des Incas. Le potentiel énergétique du soleil est pratiquement partout le même sur la planète, mais par contre, le développement et l'utilisation faits ne sont pas similaires. Malheureusement, le Québec s'intéresse nettement moins à cette énergie non polluante, renouvelable et gratuite que des pays comme la Chine et l'Allemagne par exemple. Mais il y a peut-être une lumière au bout du tunnel.

Un peu d'histoire...

La conversion de la lumière en électricité, appelée effet photovoltaïque, a été découverte par E. Becquerel en 1839, mais il faudra attendre près d'un siècle pour que les scientifiques approfondissent et exploitent ce phénomène de la physique.

L'utilisation des cellules solaires débute dans les années quarante dans le domaine spatial. Les recherches d'après guerre ont permis d'améliorer leurs performances et leurs tailles, mais il faudra attendre la crise énergétique des années des années soixante-dix pour que les gouvernements et les industries investissent dans la technologie photovoltaïque et ses applications terrestres.

Un peu de physique...

Un panneau solaire est composé de cellules photovoltaïques qui elles, à leurs tours, sont composées de matériaux semi-conducteurs (silicium) spéciaux qui permettent aux électrons, qui sont excités lorsque le matériel est exposé à la lumière du soleil, d'être libérés de leurs atomes.

Une fois libérés, ils se déplacent dans le matériau et forment un courant électrique. L'énergie produite par les modules photovoltaïques peut être utilisée immédiatement ou emmagasinée dans les accumulateurs (batteries), pour être consommée plus tard...

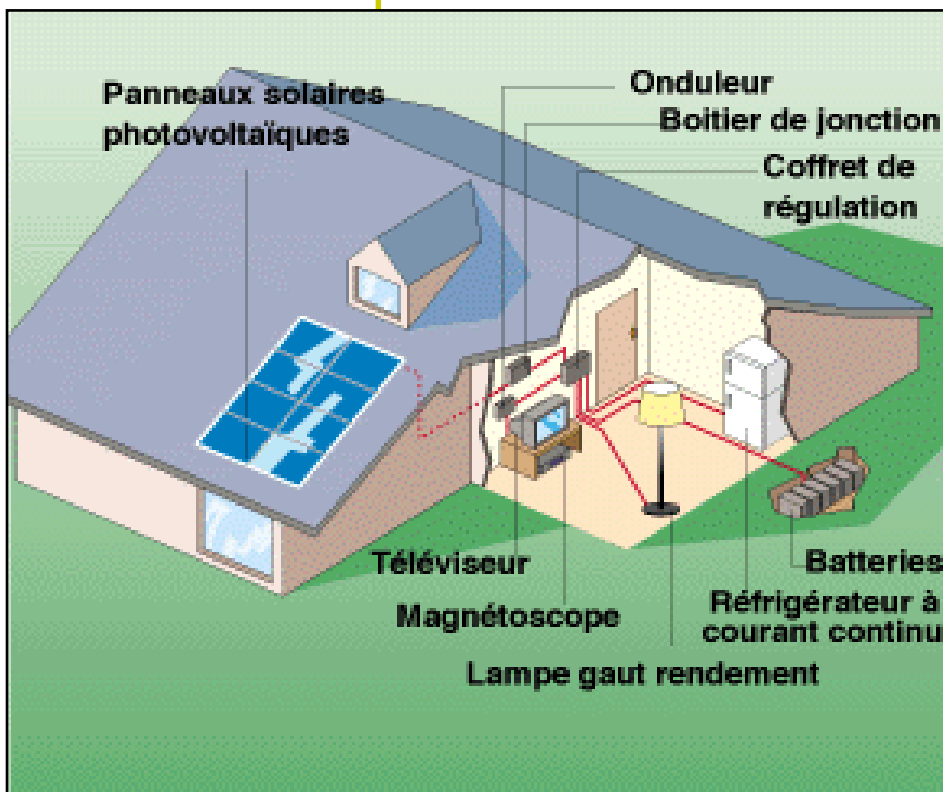
Vous suivez encore ???

Le défi vert dans l'habitation

Dans les années à venir, l'architecte Vouli Mamfredis souhaite que certaines techniques de construction verte deviennent des automatismes, comme les toits verts, les panneaux et les chauffe-eau solaires, les systèmes de récupération des eaux de pluie et les systèmes de chauffage géothermique.

Le rôle des consommateurs

Dans ce virage écologique, les consommateurs ont également leur rôle à jouer.



Les énergies renouvelables...

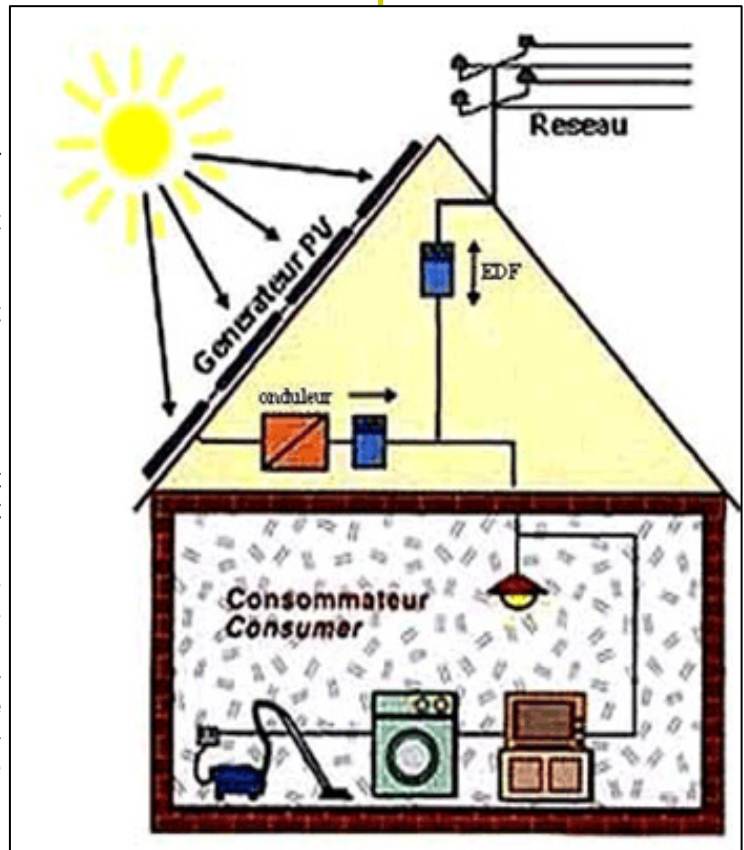
L'énergie solaire au service de votre maison.

Un peu de concret...

Il est vrai pour l'instant qu'il est dispendieux d'équiper notre maison de systèmes pouvant répondre à la demande quotidienne nécessaire en énergie. Par contre, une fois l'amortissement fait (entre 15 à 20 ans), le coût de l'énergie est totalement gratuite et c'est écologique. Mais pourquoi, avec tous ces avantages, l'énergie solaire fait-elle une percée aussi lente au Québec? Il y a des facteurs qui peuvent expliquer cette évidence.

Premièrement, il y a le manque de volonté politique. Au pays de l'hydroélectricité, il est plus payant politiquement de financer un projet hydraulique, qui créera des centaines d'emplois. Cependant, par le fait même, cela laisse des miettes au développement des autres types d'énergie.

Deuxièmement, au Québec, il est interdit de brancher les systèmes solaires au réseau de Hydro Québec, ce qui fait que l'énergie doit être emmagasinée plutôt que d'être redistribuée. Par contre, il est important de noter, que dans plusieurs pays et même dans une province canadienne (Colombie-Britannique), l'interconnexion avec leur système de distribution est possible.



Dans cette ère de prise de conscience écologique collective, les gouvernements devront réagir. En ces temps d'effolement des marchés du prix de l'énergie, les professionnels du bâtiment devront se tourner vers des alternatives pour répondre aux besoins énergétiques de leurs constructions.

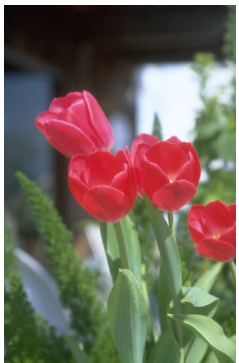
Martin Thériault

Référence : Guide des énergies renouvelables et Le journal Les Affaires

Mais pourquoi, avec tous ces avantages, l'énergie solaire fait-elle une percée aussi lente au Québec?

Rayonnement de l'ATEFQ !

Le 3 mai dernier, c'est la présidente Annie Bertrand qui a représenté l'ATEFQ au souper conférence et à l'assemblée générale de l'Institut canadien des Évaluateurs qui avait lieu à l'Auberge Saint-Gabriel dans le Vieux Montréal. Le programme de formation développé par l'ATEFQ et l'AQICE était à l'ordre du jour de la rencontre.



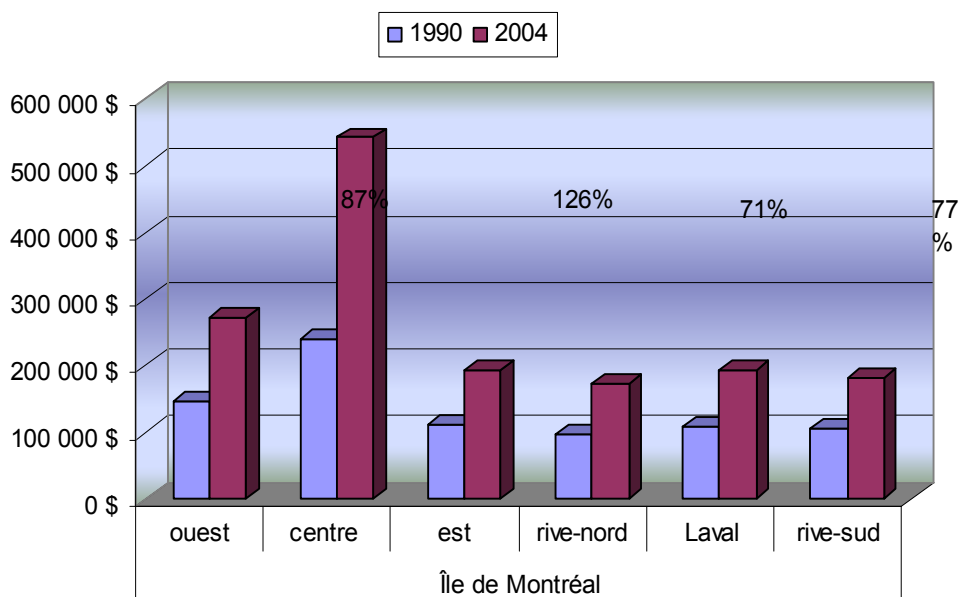
Les maisons sont plus chères mais la capacité de payer est là!



Le prix des maisons n'est pas

La valeur des propriétés qui a fait un bond spectaculaire au cours des deux dernières années se maintiendra pour longtemps. Paul Cardinal, économiste et analyste de marché pour la SCHL, a fait un calcul en se basant sur le revenu constant de 1990 à nos jours et en considérant que les mensualités hypothécaires représentaient 28% du revenu brut. Il s'en dégage que cet acheteur pourrait actuellement payer sa maison 71% plus cher.

Évolution du prix moyen



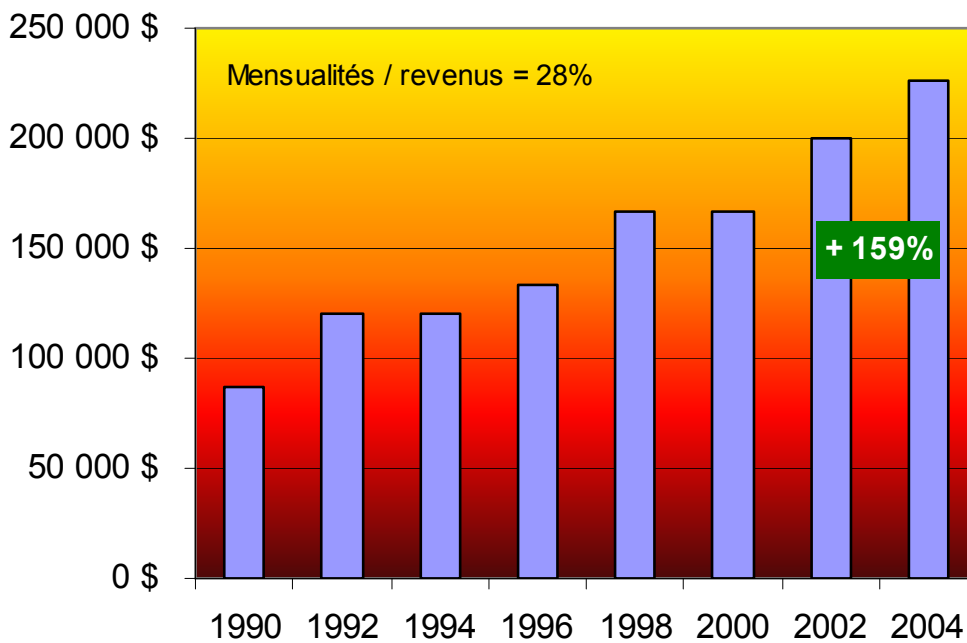
Il a fait le même exercice en considérant le taux d'intérêt constant de 1990 à nos jours. Il en résulte que la capacité d'emprunt pour une maison a augmenté de 52%. En combinant l'effet revenu et l'effet taux d'intérêt, de 1990 à nos jours, la capacité d'emprunt est alors de 159%.

En 2004, un acheteur pouvait payer sa maison 159% de plus qu'en 1990 par l'effet des bas taux d'intérêts et de la hausse des revenus. Les maisons sont plus chères mais la capacité de payer est là!

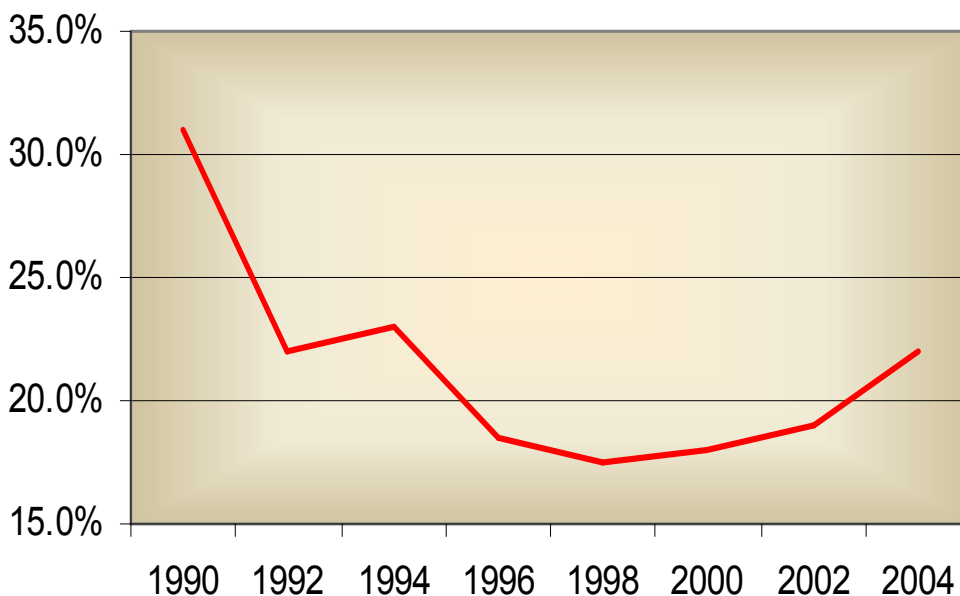
Selon lui, la valeur actuelle se maintiendra grâce au fait que les mises en chantier répondent à la courbe démographique. Les constructeurs maintiennent leur inventaire bas, évitant les problèmes associés à la chute des prix de 1990. L'inflation est sous contrôle et le redressement des finances publiques a réduit les besoins d'emprunt, exerçant une pression baissière sur les taux d'intérêt. Conséquemment un effondrement du marché de l'habitation attribuable à une ascension du coût de crédit est difficilement envisageable à brève et à moyenne échéances.

près de baisser

Capacité d'emprunt des ménages



Mensualités hypothécaires moyennes / revenu brut



Un effondrement du marché de l'habitation attribuable à une ascension du coût de crédit est difficilement envisageable

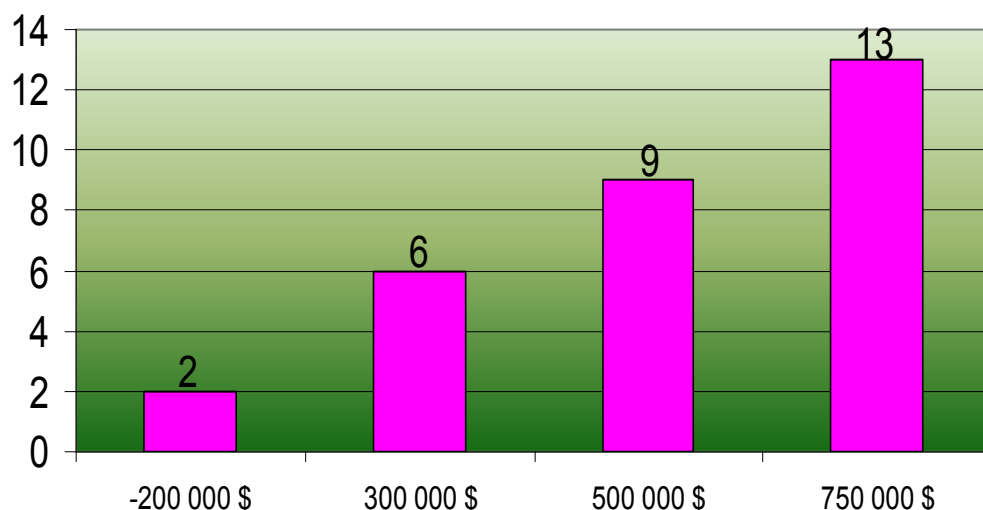




Le prix des maisons n'est pas près de baisser (suite)

Le taux d'effort pour payer sa maison en mensualités hypothécaires ne doit pas dépasser 32% du revenu brut. En 2004 ce taux était de 22%. Avec la hausse des prix et des taux hypothécaires, le taux d'effort pourrait atteindre 25%. On se dirige vers un marché plus équilibré, ce qui enlève des élans à la surchauffe des prix. L'évolution des prix restera plus modeste, 8% en 2005, alors que ce fut 14% en 2004.

NB de vendeurs / acheteurs



Le nombre de vendeurs par acheteur constitue un élément clef de l'évolution des prix. Le marché est toujours très serré avec un ratio de 4 ou 5 vendeurs par acheteur. Les maisons luxueuses vont être plus difficiles à revendre car l'on se rapproche de l'équilibre.

Depuis deux ou trois ans, quand on trouvait une propriété, il fallait négocier immédiatement en offrant presque le prix que le vendeur exigeait, sinon plus, a-t-il poursuivi. Maintenant, les acheteurs vont avoir un peu plus de temps. Par ailleurs, malgré des délais un peu plus longs, le marché demeure encore favorable aux vendeurs, a indiqué Nathalie Clément. Dans un marché « équilibré », les maisons restent en vente entre quatre et six mois. Or, dans la région métropolitaine, le délai moyen était de 73 jours au premier trimestre de 2005, contre 64 jours en moyenne l'an dernier.

En résumé, la hausse se poursuivra, mais à un rythme beaucoup plus modéré. On ne prévoit pas de baisse de prix d'ici 2009. Il faudrait un marché en net surplus, comme en 1989 après une vague de construction spéculative. Éventuellement - quatre ou cinq ans? -, la hausse des prix devrait se stabiliser au niveau de l'inflation

Alain Chénier

Tiré du journal de Montréal 5 mars 2005 et cyberpresse mars et avril 2005.



Bourse de mérite 2005 en évaluation

Pour une 2^e année consécutive, l'Association des techniciens en évaluation foncière du Québec, en collaboration avec l'Association du Québec de l'Institut Canadien des Évaluateurs, a remis une bourse de mérite qui vise à reconnaître le talent, la réussite académique, l'implication sociale et les accomplissements d'un nouveau gradué dans le programme de Technologie de l'estimation et de l'évaluation en bâtiment. Cette année, la récipiendaire de la bourse de mérite 2005 est Madame Caroline Mercier, diplômée du Collège Montmorency. C'est le 14 juin dernier, à la Maison des Arts de Laval, que Mme Annie Bertrand et M. André St-Arnaud ont remis la bourse de mérite.



Félicitations à Caroline Mercier.

De gauche à droite:

Caroline Mercier, récipiendaire de la bourse de mérite

André Blais, coordonnateur du programme TEEB

Annie Bertrand, présidente ATEFQ

André St-Arnaud, secrétaire AQICE

Nouveauté Le couvre-planter en PVC

Le revêtement de plancher de vinyle Collection Cartier, qui imite le bois et ses fibres aussi bien que le carrelage de céramique avec une prodigieuse exactitude, a fait tout un tabac au dernier Salon Expo Habitat de Québec.

Le couvre-planter procède d'une technologie

européenne. Du PVC est fondu dans un canevas de fibre de verre et fini mécaniquement eu égard à son apparence et à sa texture. Il ne se colle pas. On le dépose sur une surface plane. Sa lourdeur fait le reste.

Il est robuste, très résistant à l'eau et à l'humidité. Enfin, il ne se dilate ni

ne se contracte tandis qu'il a de grandes propriétés insonorisantes.

Prix au pied carré: 2,50 \$ à 3 \$.

Distributions Jacques Cartier

Renseignements: 1 800 463-2449

Cyberpresse avril 2005



**Au service des
techniciens depuis
1983**

Association des
Techniciens en Évaluation
Foncière du Québec

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

Messagerie : journal@atefq.ca



RETROUVEZ-NOUS SUR
LE WEB:
WWW.ATEFQ.CA

Programme de formation 2005-2006

Cet hiver, le comité de formation s'est réuni à plusieurs reprises afin de préparer un programme de formation continue pour la prochaine année. Les rencontres ont permis d'élaborer un programme de 8 cours qui seront offerts à l'automne 2005 et à l'hiver 2006. Ces cours seront offerts les mardis soirs ou les samedis et ce, à tous les techniciens et professionnels en évaluation. Je vous présente le calendrier préliminaire qui a été rédigé, mais les dates et les titres de cours seront confirmés dans les prochaines semaines.



<u>Date</u>	<u>Durée</u>	<u>Sujet</u>
13 septembre	3 h 00	Styles architecturaux
4 octobre	3 h 00	Méthode de comparaison
19 novembre	6 h 00	Désuétudes fonctionnelles / structure / chauffage
24 janvier	3 h 00	Termes anglophones de l'évaluation
18 février	6 h 00	Lecture de plans et devis
14 mars	3 h 00	Fiscalité
11 avril	3 h 00	Erreurs fréquentes qu'on voit dans la fiche commerciale
9 mai	3 h 00	Matériaux de construction

Évidemment, pour offrir ces cours, un minimum de 20 inscriptions seront nécessaires afin d'assurer positivement les frais encourus pour ce projet. Les cours coûteront environ 20\$/heure et ils auront lieu au centre-ville de Montréal.

Le programme officiel ainsi que les formulaires d'inscription vous seront envoyés au courant de l'été. Si vous avez des questions, n'hésitez pas à communiquer avec nous par courriel ou par téléphone. Vous trouvez nos coordonnées sur notre site web:

www.atefq.ca