



LE CONGRÈS 2006



Suite à notre 23^e assemblée générale qui s'est déroulée le 14 octobre dernier au Casino de Montréal, les membres de notre Association ont élu un nouveau Conseil d'administration.

Sur la photographie, de gauche à droite : Richard Gagnon, Annie Bertrand, Nadia Calzuola, Martin Thériault, Mélanie Di Palma, Julie Saint-Arnaud et Alain Chénier.

Annie Bertrand	Présidente
Marin Thériault	Vice-président
Julie Saint-Arnaud	Secrétaire
Nadia Calzuola	Trésorière
Mélanie DiPalma	Admission, renouvellement
Richard Gagnon	Bureau d'emploi
Alain Chénier	Éditeur du journal

Vous trouverez nos coordonnées sur notre site web: WWW.ATEFQ.CA

Dans ce numéro :

DU JAMAIS VU ! UNE PARTICIPATION RECORD AU CONGRÈS !	2
MOT DE LA PRÉSIDENTE	2
L'ÉVALUATION DES TERRAINS VACANTS ET IMMEUBLES INSTITUTIONNELS	3
L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES CENTRES COMMERCIAUX	4
SIMULATION D'UNE CONTESTA- TION DEVANT LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC	6
LE CONGRÈS EN PHOTOS	8
RÉSULTATS DU SONDAGE	10
NOS PARTENAIRES DU CONGRÈS	12





Du jamais vu !!!! Une participation record au congrès !

Le 23^e congrès de l'ATEFQ tenu le 14 octobre dernier au Casino de Montréal a rassemblé pas moins de **120 personnes** œuvrant dans le domaine immobilier au Québec. Parmi ceux-ci, notons la présence de:

- M. Michel Colgan, président de l'AQICE
- M. Louis Roy, président de l'AEMQ
- M. Pierre Potvin, président de l'OEAQ
- M. André Morin, directeur-adjoint de TPSQC



Le congrès s'est déroulé dans le Salon Baccara, une salle invitante, chaleureuse et bornée par une grande fenestration offrant une vue sur un plan d'eau artificiel. Les congressistes ont pu découvrir six conférenciers passionnés qui ont su livrer leur exposé avec dynamisme. Les trois thèmes de la journée étaient:

- L'évaluation des terrains vacants, par M. Mathieu Collette, É.A., A.A.C.I., Altus Helyar
- L'évolution du marché des centres commerciaux, par M. Richard Denis, É.A. Ville de Montréal
- Simulation d'une contestation résidentielle devant le TAQ, présenté par M. Alain Girouard, CRA, Groupe Axival, Boivin, Couture, M. André St-Arnaud, CRA, Les Estimateurs Professionnels Leroux, Beaudry, Picard, M. Claude Chevalier, É.A., juge au TAQ et M. Giorgio DeCubellis, greffier au TAQ

En fin d'après-midi, il y a eu l'assemblée générale. Les membres du conseil d'administration ont présenté leur rapport d'activité, puis ils ont fait une brève présentation du nouveau site web qui entrera en fonction sous peu. L'assemblée s'est terminée par l'élection des postes vacants au sein du Conseil d'administration. L'équipe 2007 sera donc composée de 7 administrateurs.

De ce fait, il s'avère important de remercier les administrateurs sortants, Mme Nathalie Boucher, qui se retire après deux ans d'implication et M. Patrick Dubois, qui se retire après trois années de loyaux services au sein du bureau emploi.

Mot de la présidente

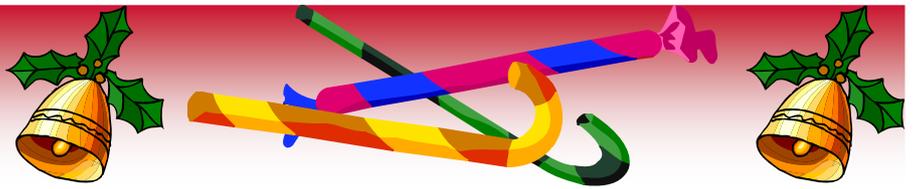
Au nom du comité organisateur du congrès, je désire sincèrement remercier tous les participants du congrès 2006. Cette année, nous avons été chercher des commanditaires pour nous permettre d'augmenter la publicité de notre congrès et nous sommes fiers du résultat escompté, soit cent vingt participants. Les membres du comité organisateur ont travaillé fort pour vous offrir un congrès de qualité. J'aimerais d'ailleurs les remercier pour leur dévouement à cette cause.

J'entame pour 2007 ma 7^e année en tant que présidente de l'Association et je vous remercie de votre confiance. Sachez que c'est pour moi un nouveau défi à chaque année, car mon but est de vous offrir le meilleur service possible et d'augmenter la visibilité de l'Association. Notre membership est en constante progression et nous espérons vivement que cela continue.

Je désire vous souhaiter à vous et vos familles un joyeux temps des fêtes.



Annie Bertrand



L'évaluation des terrains vacants et immeubles institutionnels

La première conférence de la journée a débuté à 9h30 avec M. Mathieu Collette. Le conférencier est un diplômé du Collège Montmorency en technologie de l'estimation et de l'évaluation du bâtiment et diplômé de l'Université du Québec à Montréal au certificat en immobilier. Il est consultant en immobilier chez Altus Helyar. Il est membre agréé de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (ÉA) et membre accrédité de l'Institut canadien des évaluateurs (AACI).

M. Collette a œuvré dans plusieurs domaines de l'immobilier, notamment en évaluation résidentiel, commercial et industriel, pour fin de financement, partage, assurance, acquisition, etc. Il concentre maintenant son expertise dans les secteurs du redéveloppement urbain, de l'utilisation optimale des sites ainsi que dans l'évaluation du patrimoine religieux et patrimonial.

Pour Mathieu Collette, il s'agissait de sa première expérience à titre de conférencier et croyez-moi, il a livré une excellente performance devant plus de cent participants très attentifs. On aurait cru qu'il avait fait cela toute sa vie. J'espère qu'il ne s'agit pas de sa dernière expérience à titre de conférencier et qu'il aura l'occasion de répéter l'expérience à différentes occasions.

La première partie de la conférence touchait l'évaluation des terrains vacants. M. Collette a

donc commencé par énumérer les forces qui dictent les conditions du marché. Il s'agit des forces sociales, économiques, politiques, physiques et environnementales. Ensuite, il a enchaîné avec l'analyse des sites. Il a parlé de la désignation cadastrale, des droits de propriétés à évaluer, des droits de propriétés qui influencent et des restrictions au droit de propriété. Le conférencier a par la suite décrit les caractéristiques physiques des sites : la situation géographique, les contraintes physiques du zonage, la configuration du terrain et la nature des sols.

La conférence s'est poursuivie par une description sommaire des différentes méthodes d'évaluation : méthode de comparaison, méthode d'allocation, méthode du revenu résiduaire au terrain, méthode d'actualisation des revenus et méthode de lotissement. M. Collette a également pris soin d'énumérer les critères de sélection des ventes comparables et d'expliquer où et comment faire la cueillette de données de ces ventes. Pour terminer, il a fait référence aux divers rajustements pour en arriver à une conclusion de valeur : les conditions de marché dans le temps, la nature des droits transférés, les termes de financement, les rajustements accessoires, la situation géographique et les caractéristiques physiques.

La deuxième partie de la confé-

rence concernait les bâtiments institutionnels. M. Collette nous a présenté divers anciens bâtiments du patrimoine de la région de Montréal qui ont été convertis en copropriétés et/ou en résidences pour personnes âgées. Qui sont les acheteurs de ces bâtiments? Quelles sont les restrictions législatives? Comment transforme-t-on ces vieux bâtiments institutionnels ?



Quelles sont les méthodes d'évaluation appropriées ? Comment appliquer la méthode du coût ? Quelles sont les différentes sortes de dépréciation ? Comment appliquer cette dépréciation ? Ce sont autant de questions auxquelles le conférencier a répondu.

Merci Mathieu d'avoir partagé ton expérience avec nous !

Annie Bertrand



L'évolution du marché des centres commerciaux

Le deuxième conférencier était M. Richard Denis, évaluateur agréé à la Direction de l'évaluation foncière de la ville de Montréal et ancien professeur au Collège André-Grasset en évaluation et estimation immobilière.

Petite historique :

L'ancêtre des centres commerciaux sont les agoras des anciennes villes médiévales de l'Europe. On pourrait définir l'agora comme suit : l'Agora désigne le lieu de rassemblement, le marché de la cité.



À la fin du 18^e et début du 19^e siècle, à Montréal, c'est la place Jacques-Cartier dans le Vieux-Montréal où l'on retrouvait cet agora. C'est à cet endroit que se faisait tous les

échanges commerciaux.

La révolution industrielle du 19^{ème} siècle a produit les grands magasins à rayon. Le premier grand magasin a fait son apparition en 1852 à Paris, en France avec l'aide de M. Aristide Boucicaut qui racheta un magasin de la rive gauche appelé « Maison du Bon Marché », un immeuble imposant de quatre étages offrant un éventail complet de marchandises et dont le prix est fixé et étiqueté sur toutes les marchandises. Il n'y a pas de crédit. Les ventes se faisaient au comptant.

L'apparition des centres commerciaux en Amérique du Nord se fera vers la fin des années 1860.

Historique du commerce de détail au Canada :

1868 : Nazaire Dupuis (Dupuis et Frères).

1871: Henry Morgan (La Baie d'Hudson).

1886: James A. Ogilvy (Ogilvy's)

1905: Robert Simpson (Simpsons)

1927: Timothy Eaton (Eaton's).

1931: Timothy Eaton (Eaton's).

1937: Holt Renfrew (Holt Renfrew).

1959: Timothy Eaton (Eaton's).

Les Grands Magasins domineront la 1^{ère} moitié du siècle.

Concepts des centres commerciaux

Qu'est-ce qui caractérise un centre commercial ?

- Amalgame de commerces ; deux catégories : petites boutiques et grandes surfaces.
- Implanté à l'intersection de deux artères commerciales d'envergure. (pôle d'attraction et favorise le développement résidentiel avoisinant).
- Regroupement de commerces à usages semblables.

La présence de locataires majeurs est primordiale au développement d'un centre commercial. Ils génèrent l'achalandage d'une masse critique de consommateurs et crée un pôle d'attraction avec la mixité des petites boutiques. Ils représentent de 40 à 60 % de l'aire locative. Les premiers centres commerciaux sont des mails ouverts en forme de «L» avec deux locataires majeurs.

En 1952, à Montréal, M. Sam Steinberg et M. Lazarus Philips fonde la compagnie Ivanhoe pour développer les terrains de la famille Steinberg. Ils construisirent deux centres commerciaux : Les galeries Norgate (boul. Côte Vertu et boul. Décarie) et le centre Le Boulevard (boul. Pie IX et rue Jean-Talon). Le plus grand centre commercial actuel au Québec est le Carrefour Laval.

Il y a quatre types de centres commerciaux :

- Centre super-régional (Carrefour Laval) :

Superficie de plus de 800 000 pi²; plus de deux grands magasins à rayons; zone de marché de plus de 200 000 personnes; plus de 200 locaux d'unité de commerce de détail (UDC); ventes des UCD > 400\$/pi²; vocation mode.

- Centre régional :

Superficie entre 500 000 pi² et 800 000 pi²; au moins deux grands magasins à rayons; zone de marché d'au moins 100 000 personnes; entre 100 et 150 locaux UCD; ventes des UCD >375\$/pi²; vocation mode.

- Centre communautaire :

Superficie entre 100 000pi² et 500 000 pi²; généralement deux locataires majeurs; généralement un « mail » fermé; entre 50 et 100 locaux UCD; ventes des UCD +/- 200\$/pi²; vocation mode bas de gamme et services.



L'évolution du marché des centres commerciaux

- Centre de quartier

Superficie de moins de 100 000 pi²; généralement un locataire majeur; généralement un « mail » ouvert; vocation services et biens de premières nécessités; ventes des UCD +/- 235\$/pi²; loyer net UCD +/- 13\$/pi².



Les quatre grandes catégories de locataires majeurs:

- Grands magasins à rayons. Type: Sears, La Baie. Ils occupent 100 000 à 200 000 pi².
- Grands magasins à escompte. Type: Zeller, Wal-Mart. Ils occupent 50 000 à 150 000 pi².
- Magasins à rayons Junior. Type: Winners, Village des Valeurs, Rossy. Ils occupent 15 000 et 30 000 p²
- Marchés d'alimentation comportent aussi trois grandes catégories :
 - Épicerie de quartier. Type: Richelieu, Axep. Ils occupent 10 000 à 20 000 pi².
 - Épicerie traditionnelles. Type: Métro, IGA. Ils occupent 20 000 à 45 000 pi².
 - Entrepôts à escompte. Type: Super C, Maxi. Ils occupent 45 000 à 80 000 pi².

Le phénomène des «Big box »

Cela a débuté aux États-Unis à la fin des années 70 et à la moitié des années 80 au Québec.

Il y a au moins trois catégories :

- Magasins entrepôt. Type Club-Price.
- Les «Killers». Type Toy's R Us, Bureau en gros, Rona l'entrepôt, Future shop, Ikea...
- Les hybrides / zone grise. Type Canadian Tire, Winners, Loblaws.

Perspectives d'avenir :

- Consolidation du pôle commercial des centres d'envergure et développement du divertissement.
- Développement des grandes surfaces commerciales en « Power Center ».
- Émergence de nouveaux concepts (life style) type : les « outlets » Saint-Sauveur.
- Commerce en ligne : menace ou opportunité ?

Comment évalue-t-on un centre commercial ?

Des trois techniques, celle du revenu est ce qui se rapproche le plus du comportement des acteurs de ce marché. Il faut faire une analyse économique locale pour vérifier le marché. Ensuite l'on traite des caractéristiques physiques des emplacements et des bâtiments de centre commercial. Puis l'on passe aux prévisions de revenu et à la qualification de ceux-ci. Une fois le revenu utilisable obtenu l'on utilise l'une des procédures de capitalisation disponible.

Nadia Calzuola





Simulation d'une contestation devant le TAQ

La troisième conférence de notre journée était pour le moins fort attendue des nombreux congressistes! En effet, la simulation d'une contestation résidentielle a suscité plusieurs commentaires dus à la qualité des présentateurs, de leurs très grandes crédibilités dans le domaine et par l'effet de nouveauté et de curiosité.



Tout d'abord voici qui étaient ces conférenciers : M. Claude Chevalier, ÉA, est un juge affecté à la section des affaires immobilières du Tribunal administratif du Québec depuis 1998. Il a dirigé la simulation de façon à rendre la démarche très crédible en fonction de ses questions et commentaires mais surtout par sa vivacité d'esprit à rendre le débat intéressant et pointé d'humour. M. Giorgio DeCubellis, greffier au Tribunal administratif du Québec depuis 2001, s'est chargé de rendre la simu-

lation dans les règles de l'art dans la partie protocolaire et du décorum. M. DeCubellis a participé de manière à rendre justice à la mise en scène par les détails logistiques que demande la présentation d'une contestation devant un tribunal.

Dans le rôle de la partie plaignante, M. Alain Girouard, CRA, pour le Groupe Axival Boivin Couture, travaille dans le domaine de l'évaluation depuis près de 20 ans. Il se spécialise à titre d'évaluateur de la division de l'immobilier



résidentiel où il agit comme évaluateur réviseur de l'ensemble des mandats d'évaluation résidentielle complétés par le Groupe Axival Boivin Couture Inc. M. Girouard a livré une très bonne argumentation en faveur de son client soit M. Gentil-Bonhomme, joué de façon remarquable par M. Joël Gaudet, de manière à questionner le rapport d'évaluation municipal dans le but éventuel de faire profiter à son client une baisse de la dite valeur inscrite au rôle d'évaluation.



Simulation d'une contestation devant le TAQ



Dans le rôle de la défense, soit le représentant de la Ville, M. André St-Arnaud, CRA, œuvre dans le domaine de l'évaluation depuis 1965. Il agit comme analyste et évaluateur résidentiel dans les contestations d'évaluation pour la firme « Les Estimateurs Professionnels, Leroux, Beaudry, Picard et Associés ». Il agit également à titre de témoin expert devant les tribunaux tel que le Tribunal administratif du Québec et la Cour du Québec. Il a pour sa part défendu avec une argumentation solide son rapport d'évaluation en précisant au tribunal différents

facteurs et observations qui ont justifiés sa valeur.

En conclusion, les personnes présentes dans la salle ont vécu de belle manière une simulation de demande de révision par des professionnels extrêmement qualifiés et stimulants. Franchement, nous pouvons déclarer que cette conférence fut un véritable succès!

Martin Thériault



De gauche à droite
sur la photo:
Martin Thériault
André St-Arnaud
Alain Girouard
Giorgio DeCubellis
Claude Chevalier



Le congrès en photos



MDprosoft

Michel Demers
Directeur Technique

4330 boul. Jacques-Bizard
Pierrefonds
Québec, H9H 4W2
Mobile: 514.757.7376
mdprosoft@ifrance.com



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



Le congrès en photos

immovex
Évaluation / Agence Inc.
Courriel : evaluation@immovex.ca

▲ **Brossard**
2210 Boul. Lapinière
Brossard (Québec) J4W 1M2

▲ Téléphone : (514) 497-3523
Télécopieur : (514) 645-3075

Drummondville • Laval • Victoriaville



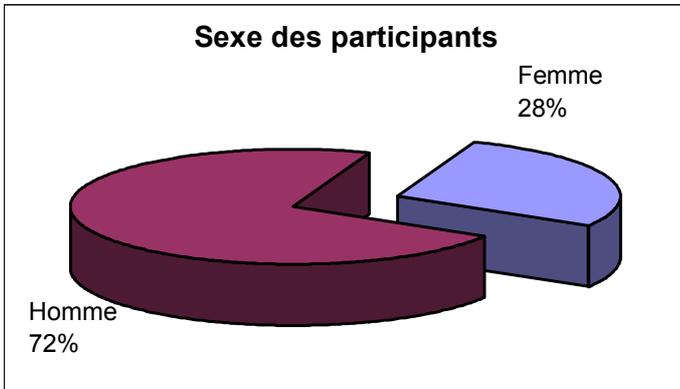
JOYEUX
NOËL



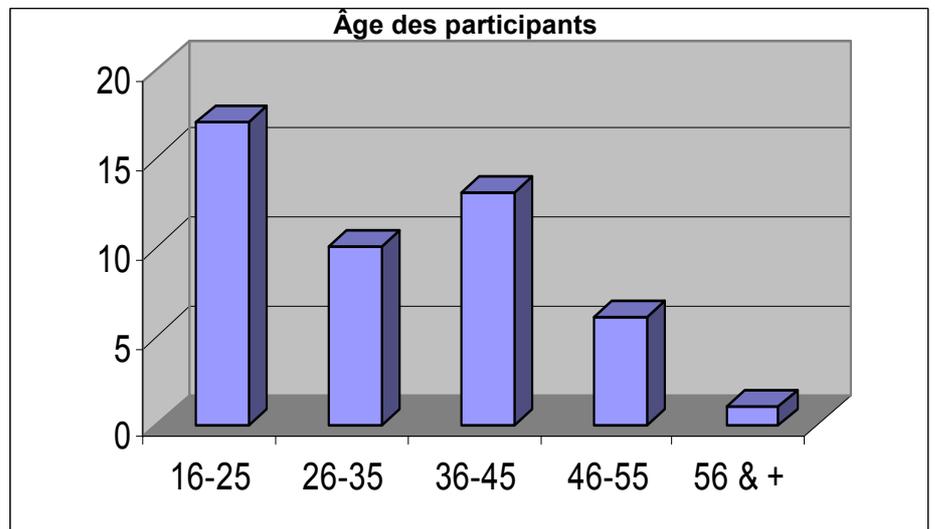
Résultats du sondage du 23^{ème} congrès de l'ATEFQ

Voici quelques résultats du sondage distribué lors du congrès d'octobre dernier. Vous êtes nombreux à y avoir répondu et nous tenons à vous remercier d'y avoir participé. Les commentaires émis sont très importants et nous permettent d'améliorer les futurs congrès.

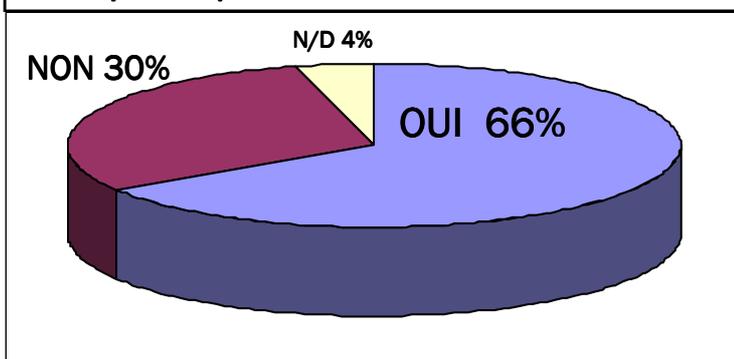
Sexe des participants



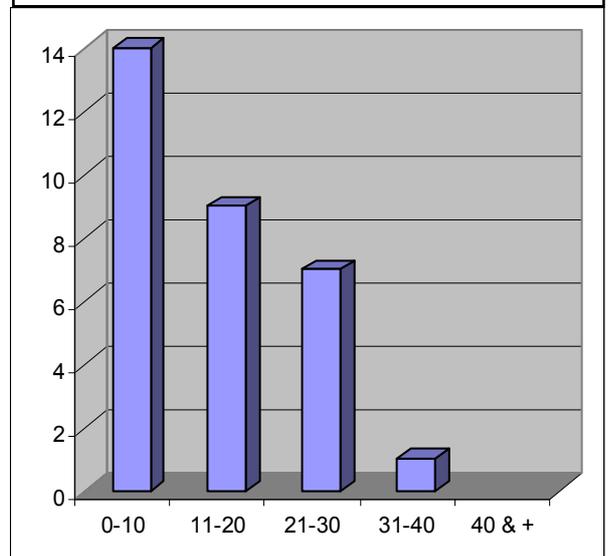
Âge des participants

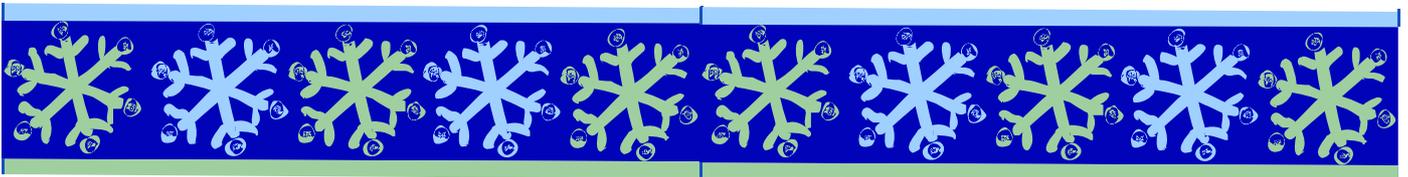


Pratique la profession de technicien

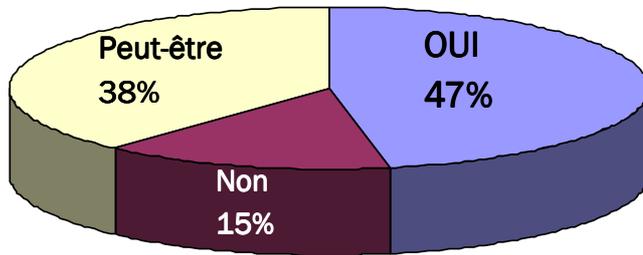


Années d'expérience



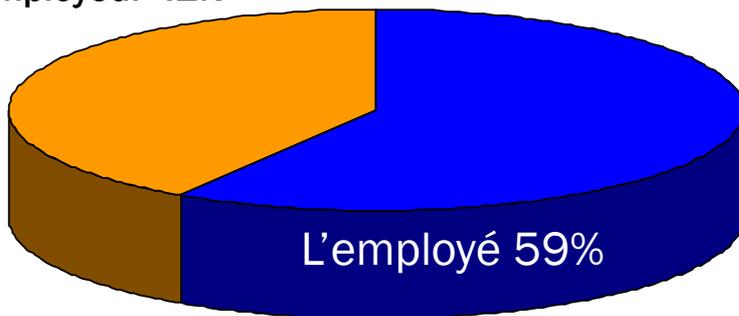


Participation au prochain congrès



Congrès payé par:

L'employeur 41%

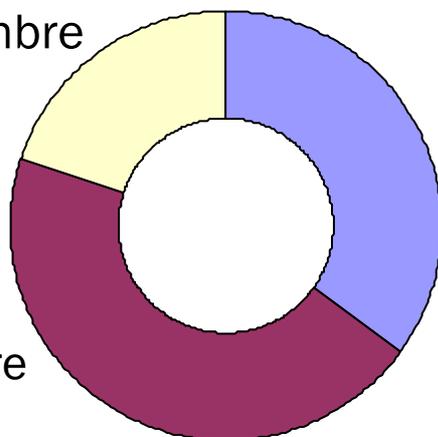


Profil des participants

Non-membre
20%

Étudiant
35%

Membre
45%



**B
O
N
N
E
A
N
N
É
E**

De la part de la
direction du journal
Alain
Chénier

Association des techniciens en évaluation foncière du Québec



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

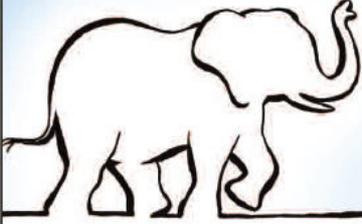
Messagerie : journal@atefq.ca

**Au service des techniciens
depuis 1983**

**Retrouvez-nous
sur le Web!
ATEFQ.CA**

Des **produits d'assurance**
et des **services financiers**
pour réaliser vos projets les plus chers.

- Assurance vie
- Assurance maladie grave
- Prêts hypothécaires
- REEE (régimes enregistrés d'épargne-études)
- REER
- Placements



André Gosselin, A.V.A.
Les Services Financiers André Gosselin
Conseiller en sécurité financière
Conseiller en assurance et rentes collectives
Distributeur autorisé par l'Industrielle Alliance

Place Versailles
5125, rue du Trianon, bureau 400
Montréal (Québec) H1M 2S5
Tél. bur. : 514 353-3230
Sans frais : 1 866 353-3230
Télécopieur : 514 351-9277



INDUSTRIELLE ALLIANCE
ASSURANCE ET SERVICES FINANCIERS INC.

www.inalco.com

L'Industrielle Alliance, Assurance et services financiers inc. est un cabinet de services financiers. P8198G

Nos partenaires



Les Estimateurs professionnels

Leroux, Beaudry, Picard et associés inc.

évaluateurs agréés

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

Téléphone (514) 384-4220
Télécopieur (514) 383-6017

estimprof@lerouxexpert.ca
www.lerouxexpert.ca