

## La copropriété résidentielle par actions, un mode de possession inusité



Si cette «structure juridique» de copropriété est peu répandue chez nous, elle est pourtant commune en Ontario aussi bien qu'aux États-Unis, à New York et à Chicago spécialement. À Montréal, on en dénombre dix, dont Les Appartements Port-Royal, Le Linton, Le Château et l'Acadia. Il s'agit d'édifices de très haut standing.

### Modus operandi



Le promoteur, au lieu de transformer l'immeuble d'habitations qu'il possède en copropriété indivise ou divise, crée une compagnie qui se substitue à lui comme propriétaire. Les administrateurs de la com-

pagnie vendent ensuite des actions (accompagnées d'une convention d'actionnaires), mais ils ne le font qu'une fois. Chaque lot d'actions est affecté à un logement précis. Si un acheteur s'intéresse à un appartement, il passe un contrat privé pour l'acquisition des actions correspondantes. Ensuite, il signe la convention d'actionnaires (ou bail de propriété) qui stipule son droit à occuper le lieu qu'il a choisi, précise ses obligations eu égard aux frais communs, aux règlements de propriété, à la vente éventuelle de ses actions, voire

à la location de son logis. La compagnie se réservant toutefois le droit de racheter les actions. Chose certaine, elle a le dernier mot quant au choix des actionnaires subséquents.

Au lieu de passer acte devant un notaire, l'acheteur le fait devant le registraire de la compagnie qui peut être un avocat ou autre. Tout est privé. Rien ne paraît au registre fon-

cier. Pas de taxe de mutation. Enfin, un seul compte de taxes foncières, fondé sur la valeur globale de l'immeuble.

Par ailleurs, la propriété de chaque particulier se limite aux actions qu'il possède. Mais au sens de la loi, il est locataire du logement qui lui échoit suivant la convention d'actionnaires, le propriétaire étant la compagnie.

Enfin, ce mode de propriété est généralement méconnu du public, des prêteurs hypothécaires, des courtiers et agents immobiliers, des corporations municipales (hormis Montréal) et même des avocats.

Beau problème pour y faire une évaluation.

*Cyberpresse avril 2006*



DANS CE NUMÉRO :	
Bien calculer avant de plonger	2
Le 24e congrès annuel	3
Hausse des taxes ???	4
L'évaluation immobilière vient au 8e rang dans les 50 meilleures carrières en Amérique	5
Données économiques	6
Nouveautés 2006	7
Un stage d'un jour pour une étudiante	8
La formation continue se poursuit	8

## Bien calculer avant de plonger

*La neige tombe. Le mercure indique -30 degrés Celsius. Parfait pour une saucette!  
Une piscine creusée dans la maison, qui n'en n'a pas rêvé?*



Mieux vaut connaître les tenants et aboutissants de ce projet d'envergure avant d'y plonger. Bien entendu, un tel projet n'est pas à la portée de toutes les bourses. Difficile de s'en tirer sous la barre des 100 000\$ pour bien aménager une piscine intérieure.

Il faut acheter le bassin, puis déboursé une somme équivalente pour un système de ventilation efficace. S'ajoute la construction du bâtiment qui accueille la piscine et les frais annuels d'utilisation qui se chiffrent à quelques milliers de dollars. Cependant, il est possible de réduire les coûts globaux, notamment en planifiant la construction de la piscine en même temps que la maison. On peut installer une piscine n'importe où, dans la mesure où

on contrôle très bien l'humidité. Mais voilà, ça coûte une fortune d'avoir un système qui est adéquat. Il existe deux types recommandables de système: le tout combiné (Dry-o-tron) dont le prix oscille entre 20 000\$ et 40 000\$, ou une alternative; l'échangeur d'air muni d'un compresseur qui est fabriqué au Québec par la compagnie Édenair 8000. L'appareil coûte environ 10 000\$. Il s'occupe strictement de l'air, en déshumidifiant et en réchauffant la pièce. Il faut donc aussi se procurer un chauffe-eau.

En terme de valeur ajoutée, dans le meilleur des cas, on peut espérer récupérer 50% des coûts. Même qu'on observe qu'après un certain temps, l'intérêt baisse et que l'été, personne ne s'en sert.

### PISCINES ÉCOLOGIQUES:

Nager avec les grenouilles.

Chez nos voisins du Sud, la mode fait fureur depuis plus de dix ans et est considérée comme le dernier chic à Toronto où elle s'implante solidement. En Europe, l'idée a rapidement fait son chemin. Au Québec, les piscines écologiques sont encore rarissimes. Même si, à grandeur égale, le coût est somme toute similaire, les clients québécois de piscines creusées ont un penchant marqué et quasiment exclusif pour le bassin bleu et l'eau chlorée.

Une «piscine» tout ce qu'il y a de naturelle, avec quelques nénuphars et plantes aquatiques, comme un lac du Nord, mais en un peu plus chaud. Pas de béton, aucun produit chimique, que quelques pompes pour assurer une bonne circulation de l'eau, une bonne épaisseur de pierres de rivière d'un côté et un mini marais filtrant de l'autre pour garantir une épuration constante. La piscine écologique coûte environ le même prix qu'une piscine creusée, soit quelque 25 000\$ pour un projet moyen réalisé par des spécialistes. L'eau dans une piscine écologique de taille moyenne est plus chaude que celle d'un lac nordique, mais que l'eau d'une piscine creusée bétonnée.

## Bien calculer avant de plonger (suite)



Avec le temps, les algues ne prennent-elles pas le dessus pour devenir un horrible cauchemar? Le secret avec un bassin naturel, c'est l'équilibre. Il suffit de reproduire la nature et celle-ci se chargera du reste. Plus le bassin est grand et profond, plus l'équilibre est facile à obtenir. Comme l'eau s'y réchauffe moins facilement, les algues ont plus de difficulté à s'y propager. Au Québec, les concepteurs utilisent souvent des filtres à bactéries (ces bactéries bénéfiques détruisent les algues) ou des purificateurs à rayons ultraviolets pour donner un coup de pouce à la nature.

Contrairement aux piscines creusées qui constituent souvent plus un boulet qu'un avantage au moment de vendre votre maison, les spécialistes assurent qu'une piscine écologique constitue un plus, au même titre qu'un terrain

très bien paysagé. Vu le nombre minime de piscines écologiques sur notre territoire, la théorie reste à prouver. N'oublions pas que les baby-boomers sont encore très attachés à leur piscine bleue et n'accrochent pas à l'écologie autant que les plus jeunes. Un tel concept, ça leur fait peur. Ils craignent de perdre le contrôle ou de consacrer trop de temps à l'entretien. Ça réduit la taille du marché, donc une valeur ajoutée aléatoire.

*Cyberpresse décembre 2005 et juillet 2006*



## Le 24e congrès annuel... un événement à noter à votre agenda...

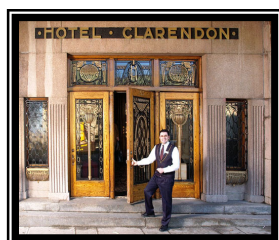


### DATE ET LIEU DE L'ÉVÉNEMENT

Cocktail de bienvenue  
Vendredi le 26 octobre 2007  
Heure : 19h00 à 21h00

Congrès  
Samedi le 27 octobre 2007  
Heure : 8h30 à 17h00

Hôtel Clarendon  
57, Rue Sainte-Anne  
Vieux-Québec (Québec)



★★★★  
HOTEL  
Clarendon

### Conférences:

#### L'expert et le TAQ:

**Conseils pratiques pour une bonne audition!**

Me Paul Wayland, avocat associé, Dufresne Hébert Comeau

#### Quand vert rime avec valeur...

André Morin, ÉA, AACI, Travaux publics et Services gouvernementaux Canada

#### Bâtiment à vocation unique et ses dépréciations

M. Richard Chabot, ÉA, Évimbec

## Hausse des taxes???

Les propriétaires de maisons résidentielles à Montréal doivent se préparer à une forte hausse de l'évaluation foncière de leur maison qui progressera en moyenne de 42 % dans l'ensemble de l'île. La Ville abaisserait ses taux d'imposition pour limiter les hausses de taxes. L'application des nouvelles valeurs foncières seraient aussi étalées sur trois ans. Ces mesures laisseraient tout de même



vent pas non plus échelonner la hausse de la taxe scolaire sur plusieurs années ou faire payer les propriétaires en plusieurs versements. Au Québec, rares sont les commissions scolaires qui profitent d'une assiette fiscale suffisante pour ne pas toucher de subvention de péréquation. Outre les commissions scolaires de Montréal, on en retrouve une à Sainte-Foy et une dans les Laurentides. Résul-

### Plusieurs élus municipaux se montrent maintenant inquiets pour l'impact du rôle d'évaluation sur le compte de taxes scolaires.

plusieurs propriétaires avec des augmentations d'impôt foncier. Les contribuables avec des hausses de valeurs foncières plus fortes que la moyenne verront leur compte de taxe augmenter. Il n'y a pas qu'à Montréal que l'évaluation foncière des propriétés est sur le point d'exploser. Plusieurs villes de banlieue s'attendent à des évaluations en forte hausse, jusqu'à 50 % dans certains cas. Le taux de taxation, assurent-elles toutefois du même souffle, sera révisé à la baisse en conséquence. Un rapide sondage des principales villes de la banlieue montréalaise qui attendent des nouveaux rôles d'évaluation foncière au cours de l'automne permet de constater qu'on s'attend à peu près partout à une hausse importante. C'est la

même situation dans les grands centres urbains du Québec. «Il n'y a pas une ville où l'administration va laisser son taux de taxation identique, prévoit même le maire de Saint-Eustache, Claude Carignan. Ils se feraient assassiner.» Il existe toujours des exceptions, particulièrement là où il y a des variations importantes selon le type et la situation d'immeuble. Les lieux de villégiature avec des lacs importants voient de grande disparité dans les hausses de valeurs.

Plusieurs élus municipaux se montrent maintenant inquiets pour l'impact du rôle d'évaluation sur le compte de taxes scolaires. En vertu de la loi, le taux de la taxe scolaire est fixe, ce qui augmentera la facture. Les commissions scolaires ne peu-

tat: même si l'évaluation foncière augmentera en moyenne de 42% à Montréal, la taxe scolaire subira une légère hausse de 3% ou 4%. À l'opposé, les propriétaires résidentiels de la Rive Sud ont encaissé une augmentation de plus de 50% de leur compte de taxe scolaire à la suite de la hausse récente de l'évaluation foncière.

Chaque année, le ministère de l'Éducation fixe la somme dont les commissions scolaires ont besoin pour chaque élève. Même si les revenus de taxe augmenteront, les commissions scolaires ne toucheront pas un sou de plus. Québec diminuera sa subvention d'une somme équivalente. Le taux de taxe ne peut être revu à la baisse.

## Hausse des taxes??? (suite)

Si une commission scolaire posait ce geste, l'État supprimerait ses subventions. La commission scolaire serait alors aux prises avec un manque à gagner.

### Québec réagit.

Dans la première mouture du projet de loi, Québec se contentait d'étaler sur trois ans la hausse des valeurs foncières aux fins de la taxe scolaire. Il permettait aussi aux contribuables dont la taxe scolaire est supérieure à 300 \$ de la payer en deux versements égaux. Or, le gouvernement profitait de la hausse des valeurs foncières pour diminuer les subventions de péréquation qu'il verse aux commissions scolaires ayant atteint le plafond de 35 cents par 100 \$ d'évaluation. Il réalisait ainsi des économies annuelles de

172,5 millions de dollars. Pour couvrir les besoins financiers des commissions scolaires, les propriétaires fonciers se retrouvaient donc à payer plus qu'avant, et le gouvernement, beaucoup moins.

### Un crédit de taxe scolaire.

Dans les amendements au projet de loi 43, Québec maintiendra les subventions de péréquation à 595 millions de dollars par année, a-t-il annoncé. Ainsi, il renonce aux économies annuelles de 172,5 millions. Les contribuables dont la valeur de la propriété a augmenté, parfois de 40%, toucheront un crédit de taxe scolaire. Grâce à ce crédit, l'augmentation de la taxe sera limitée à la hausse des dépenses des commissions scolaires. Ces contribuables

verront donc leur taxe scolaire croître de 4% par an en moyenne, si leur nouveau rôle d'évaluation entre en vigueur à compter de 2007. Quelques cas particuliers existent, en raison de nouveaux rôles en 2006. Sur le territoire de la commission scolaire Marie-Victorin, à Longueuil, un contribuable dont la valeur de la propriété est passée de 200 000 \$ à 296 800 \$ (+48,4%) a payé 1039 \$ cette année en taxe scolaire (+48,4%). L'an prochain, il ne paiera que 744 \$, une baisse de 28,4% attribuable au crédit de taxe scolaire. En 2008, son compte sera de 767 \$, en hausse de 3,1%.

*Cyberpresse août, septembre et décembre 2006 ainsi que canoë septembre 2006.*

### **L'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE VIENT AU 8<sup>e</sup> RANG DANS LES 50 MEILLEURES CARRIÈRES EN AMÉRIQUE**

Les résultats d'un sondage mené en avril 2006 par la revue MONEY et le site Salary.com aux États-Unis révèlent que l'évaluation immobilière vient au 8<sup>e</sup> rang parmi les 50 meilleures carrières en Amérique. Ont été exclus les ouvrages à risques élevés, les types d'emplois trop limités, ayant moins de 15 000 détenteurs de tels postes. Une pondération a été utilisée pour le niveau de stress, la flexibilité horaire, l'environnement de travail, le niveau d'avancement et bien sûr la rémunération.

1 Informaticien	46.07%
2 Professeur universitaire	31.39%
3 Conseiller financier	25.92%

4 Administrateur ressources humaines	23.47%
5 Adjoint médical	49.65%
6 Analyste en marketing	20.19%
7 Analyste en technologie de l'information	36.10%
<b>8 Évaluateur immobilier</b>	<b>22.78%</b>
9 Pharmacien	24.57%
10 Psychologue	19.14%

Le pourcentage représente l'augmentation des emplois disponibles sur 10 ans.

## Données économiques

### Le prix médian des maisons

En 2007, l'appréciation serait de 6 % selon les perspectives de l'habitation dans la région de Québec par la SCHL. Par comparaison, l'augmentation de 2006 sur 2005 aura été, en principe, de 8 % tandis qu'en 2005, 2004, 2003 et 2002, elle a été de 14, 15, 10 et 9 % respectivement.

Néanmoins, sur le marché de la revente, les gens se disputent les logements de 150 000 \$ et moins. Le nombre de vendeurs par acheteur étant de quatre, le délai moyen de vente est de 45 jours. Quant aux propriétés de 200 000 \$ et plus, les acheteurs sont moins nombreux à les réclamer. En effet, le ratio vendeurs/acheteur est de 11 et le temps de vente, de 90 jours. Le ratio est donc trois fois plus élevé que celui des 150 000 \$ et moins, le délai de vente, deux fois plus long. Au quatrième trimestre pour la région de Montréal, le prix moyen d'une résidence unifamiliale s'est élevé à 217 500 \$, en hausse de 5,6 pour cent par rapport à la même période l'an dernier. Pour un condominium standard, la hausse a été de 4,9 pour cent, à 195 156 \$.

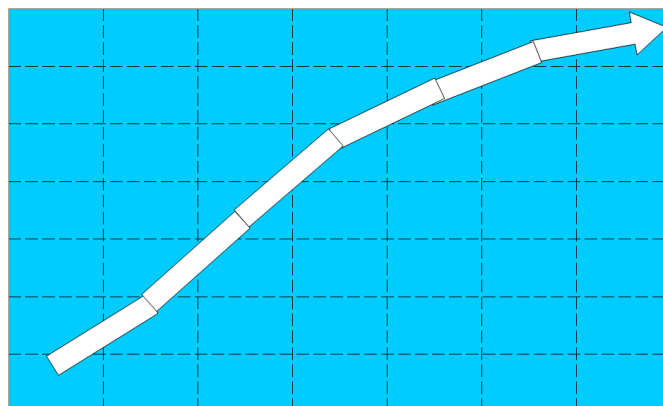
Les maisons unifamiliales (août 2006)

Secteur	Prix moyen	Variation
Montréal	327 000 \$	5%
Laval	213 000 \$	-0,5%
Montérégie	200 000 \$	6%
Laurentides	197 000 \$	3%
Lanaudière	153 000 \$	3%

La maison la plus chère à vendre actuellement au Québec? Le prix demandé: 8 000 000 \$. Située à Senneville, à l'extrémité ouest de l'île de Montréal, elle a même été offerte à 10 900 000 \$ au début de l'année.

L'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ) prévoit que le repli des mises en chantier dans la province se poursui-

vra en 2006 et 2007, bien que les dépenses en rénovation se maintiendront. Alors que les mises en chantier dans l'ensemble du Québec atteignaient un sommet en 2004, à 58 448 logements, elles ont glissé à 50 910 en 2005. En 2006, on prévoit qu'elles atteindront environ 44 000 et, en 2007, plus ou moins 39 000 unités. On considère comme un repli naturel le ralentissement en cours et à venir, compte tenu de la croissance annuelle moyenne des ménages prévue au Québec pour les cinq ou six prochaines années, qui devrait s'établir à 35 000. Étant donné la rareté des terrains, leurs prix et le prix de l'habitation, le logement collectif est appelé à se maintenir.



### Marché de la rénovation : un ralentissement? Quel ralentissement?

D'après un sondage mené par la firme Ipsos Reid pour la Banque Royale du Canada, 70% des propriétaires songent à rénover une partie de leur maison. D'après le sondage, la salle de bains, le sous-sol et la cuisine demeurent les grands projets les plus prisés des québécois. C'est cependant la peinture qui occupe le premier rang des travaux intérieurs: 45% des répondants envisagent de repeindre une partie de leur maison d'ici deux ans.

## Nouveautés 2006

### Revêtement extérieur

Le polymère d'acrylique pour vêtir sa maison.

Appliqués sur les faces extérieures d'une maison, les polymères d'acrylique peuvent, comme le glaçage sur le gâteau, modifier radicalement l'aspect d'une propriété. Le polymère d'acrylique est théâtral. On l'utilise abondamment à Las Vegas et ailleurs pour conférer à des bâtisses couvertes de contreplaqué l'aspect d'un grand hôtel européen ou d'un palais vénitien. Plusieurs compagnies en produisent et en vendent en Amérique du Nord.



Le polymère d'acrylique, à la fois élastique et très résistant, est appliqué en très mince couche non pas directement sur la bâtisse, mais sur un support qui doit lui permettre de respirer et d'évacuer toute condensation et humidité. On installe d'abord un pare-air et un dispositif pour liquider toute formation d'eau. Pour les mêmes raisons, pas question d'effleurer le sol avec ce produit. Puis se succéderont en fonction des besoins soit des panneaux d'un gypse résistant aux intempéries, soit des panneaux de fibrociment ou de dérivés de bois. Si une isolation thermique est souhaitée, on pourra « sandwicher » également des panneaux d'isolant thermique dans ce feuilleté. L'isolation au polystyrène expansé ajoute un facteur de R6 à R8 au mur extérieur. La dernière étape consiste à couvrir le tout d'une natte de fibre de verre nappée de colle. Une fois séchée, la surface n'est pas sans rappeler la toile d'un peintre. On y appose alors la couche de polymère d'acrylique.

On peut créer de toutes pièces des encadrements de fenêtres ou des éléments décoratifs en relief avec des



bandes de polystyrène également nattées. Durcis par les composants, ils sont fort résistants. L'ensemble sera parfaitement imperméable si le travail est soigneusement fait.

Le prix est de 8 \$ à 13 \$ le pied carré en fonction du mode d'assemblage et des prouesses techniques requises. La surface peut être lisse ou granulée et incorporer d'autres matériaux comme le quartz pour évoquer notamment le granit. Elle peut imiter la pierre et la brique à s'y méprendre.

### Chauffage

Le chauffage à eau chaude procure le meilleur confort qui soit mais nécessite une fournaise, des tuyaux et un entretien régulier. Écotherm, un produit français, est une technologie nouvelle qui préserve le principe de la masse thermique mais sans eau. Chaque unité est indépendante donc pas de fournaise ni tuyau. On utilise à la place une épaisse plaque d'aluminium qui contient l'élément électrique. Le tout est inséré au centre d'un radiateur qui permet d'utiliser trois sources de chaleur : le rayonnement, la convection et l'inertie thermique. La résistance électrique chauffe la plaque, qui à son tour chauffe le radiateur. Celui-ci reste chaud même lorsque le thermostat fait une pause. Les radiateurs procurent une chaleur douce et constante sans brûler les poussières ou dessécher l'air.



# Association des techniciens en évaluation foncière du Québec

**Au service des techniciens depuis 1983**

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



Messagerie :  
journal@atefq.ca



## UN STAGE D'UN JOUR POUR UNE ÉTUDIANTE

Le 25 janvier dernier, l'Association a été complice d'une journée d'initiation au travail d'une étudiante du secondaire avec l'aide de **M. Pierre Gosselin, É.A.** de la firme **Les Estimateurs professionnels Leroux, Beaudry, Picard et Associés Inc.** En effet, une jeune étudiante, Amélie St-Louis, du Collège l'Assomption a sollicité l'aide de l'ATEFQ pour lui donner un coup de main afin de trouver une entreprise pour faire un stage d'une journée. Encore une fois, l'entreprise Les Estimateurs professionnels Leroux, Beaudry, Picard et Associés Inc., a été très réceptive au projet de l'Association et a accueilli la stagiaire avec enthousiasme. La journée a été concentrée sur le travail du technicien en évaluation dans le secteur municipal et une partie de la journée s'est déroulée en inspection pour faire découvrir le véritable métier de technicien ... en plein mois de janvier!

*Martin Thériault*

---

## LA FORMATION CONTINUE SE POURSUIT

Le comité de formation fait son œuvre. Les trois derniers cours offerts ont été un succès avec un taux de participation stable.



Mardi 24 octobre 2006  
Évaluation des terrains vacants  
Stéphane Gauvreau, ÉA  
Lévesque, pires, Caron et Ass.



Samedi 20 janvier 2007  
Évaluation des centres commerciaux  
Claude Lavigne, AACI, Directeur, Investissements chez Cadim,  
Division immobilière de la Caisse de dépôt et de placement du Qc.



Mardi 21 novembre 2006  
Un monde de compétence et  
d'organisation  
Robert Ouimet, CRA  
Associé chez Immovex Inc.