

JUIN 2007

Année 24,
No 2



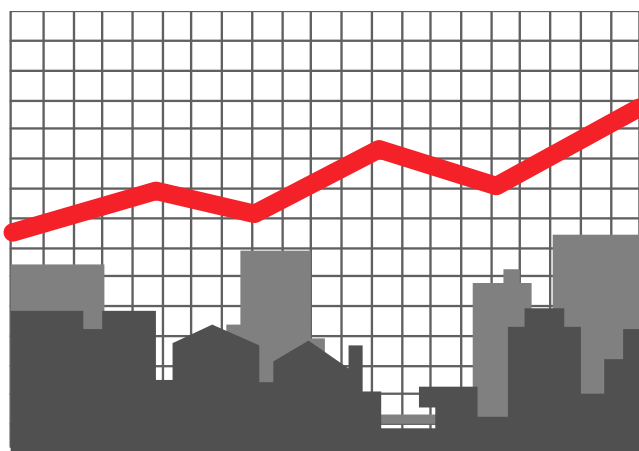
L'INFORMATEFQ

Dans ce numéro :

<i>Des produits dans la mire pour 2007</i>	2
<i>Bactérie ferrugineuse: l'ennemie venue du sol</i>	3
<i>Combien ça rapporte ?</i>	4-5
<i>Le retour à la terre... en ville</i>	6
<i>Notre 4e lauréat de la bourse de mérite</i>	7
<i>La présidente vous informe...</i>	7
<i>Compte rendu de la formation continue de l'année 2006-2007</i>	8

LE MARCHÉ DE LA REVENTE SE PORTE BIEN!

Si la tendance se maintient, le marché montréalais de la revente de maisons et de condos se dirigera vers une autre année record. Alors que l'on prédisait une accalmie notable, le volume de transactions reste exceptionnel depuis le début de l'année. Tous les indicateurs économiques continuent de pointer dans la bonne direction. Entre autres, la bonne performance du marché de l'emploi, la confiance des consommateurs en l'économie toujours positive et des taux hypothécaires qui se maintiennent à un bas niveau.



Au cours du premier trimestre, 21 908 transactions ont été enregistrées sur le système MLS, ce qui représente une hausse de 11%. La revente de condos a été le secteur le plus grouillant, avec une croissance de 14% de l'acti-

vité, le prix moyen ayant augmenté de 6% à 204 000\$ l'unité. Du côté des unifamiliales, les transactions ont crû de 11% alors que le prix moyen a monté de 6% à 223 000\$.

Cyberpresse mai 2007

Secteurs	Prix moyen 08-2006	Variation	Prix moyen 02-2007	Variation
Montréal	327 000 \$	5 %	335 000 \$	4 %
Laval	213 000 \$	0 %	227 000 \$	7 %
Montréal	200 000 \$	6 %	210 000 \$	6 %
Laurentides	197 000\$	6 %	200 000\$	6 %
Lanaudière	153 000 \$	3 %	170 000 \$	9 %

Des produits dans la mire pour 2007

Chauffage à l'antracite

L'antracite est un charbon très dur et à très haute teneur en carbone. Il est très calorifique. Certains le disent peu polluant, d'autres le contraire. Très connu en Europe et à peine encore à Montréal, il est entré à Québec il y a un peu plus



d'un an. Les économies qui en résultent, en comparaison du bois de chauffage, seraient de 40 %. Sa chaleur est ardente, c'est sûr. Cependant, on ne l'allume pas comme on allume un feu de bois. Un cours d'allumage 101 est de nécessité.

Clins en copeaux

Les panneaux en copeaux orientés, si sensibles à l'humidité et au gauchissement, ont été grandement améliorés. Des constructeurs d'élite ne jurent que par eux et les préfèrent désormais au contreplaqué. Ce qu'on fait, en usine, pour les panneaux en copeaux orientés, très



stables et très résistants à l'humidité maintenant, on le fait également pour les planches. De plus, les clins sont traités au borate pour les rendre résistants aux insectes ravageurs, façonnées pour reproduire le grain du bois et peints.

Canexel au goût du jour

Le Canexel reproduit le bois et sa texture. Il s'agit en quelque sorte d'un bois reconstitué puisque résultant d'une mouture de fibres de bois pressées avec couches multiples de finition cuites. Le produit est sans entretien. En fait, aux couleurs tels le bleu, le rouge campagne ou le vert pin s'ajoutent le kaki, le vert profond, le crème et le granit.

Céramique imitant le bois

À première vue, on aurait dit du bois franc. Avantage: là où la présence du bois est impossible, comme dans un sous-sol voire dans une verrière, la céramique y supplée. Parfois, on y reproduit même les nœuds du bois.

Pierre «litho»

Une pierre de pavage taillée géométriquement, d'épaisseur uniforme, au relief veiné et naturel. Elle est rectangulaire (24 pouces carrés) pour les allées et

trottoirs ou concentrique (12 pouces à l'extrémité la plus large) pour des rosaces. «Il y a des gens qui ne veulent ni pierre naturelle de forme et de surface irrégulières qu'ils trouvent laborieuses à installer, ni de pavé uni. La pierre litho est un compromis entre les deux. Cette pierre qui provient de l'Inde est tantôt grise, tantôt beige coquille. Il s'agit d'une pierre de silice sablée, antidérapante et élégante.

Carreaux de terrasse en éclats de pneus

Plusieurs des 620 magasins affiliés, franchisés et corporatifs du groupe Rona au pays offriront bientôt des carreaux (18 po X 18 et 24 po X 24) et ronds (24 po et 30 po de diamètre) en pneus recyclés. Épaisseur: 1,5 pouces tout au plus. Ils sont esthétiques, souples, antidérapants, légers. Ils sièent aux périmètres des piscines, aux aires de jeux des petits, aux terrasses et balcons, qu'ils soient en bois ou en béton. Installation facile: les carreaux de contour sont collés, les autres déposés. Ils sont de couleur gris, sable et terracotta. On peut, pour élever l'esthétique, composer des mélanges.

Cyberpresse janvier 2007

Bactérie ferrugineuse: l'ennemie venue du sol

Après la MIUF, la Pyrite, voici la bactérie ferrugineuse. L'émission *La Fac-ture* a levé le couvercle sur les bactéries ferrugineuses, dont la formation gélatineuse est de nature à créer de sérieux ennuis aux drains de fondation des maisons. La bactérie fréquente les nappes phréatiques. Lorsque l'eau, montant des profondeurs, se meut dans un sol sablonneux ferrugineux, le micro-organisme gobe les infimes particules de fer. Sitôt que la nappe porteuse atteint le drain de fondation, l'air qu'il contient fait grossir les bactéries qui s'agglomèrent pour former une gelée ocre.

En revanche, dans un sol argileux, les bactéries n'en mènent pas large. Elles sont atones, faute de fer. Lorsque les bactéries ferrugineuses sont très actives, elles peuvent coloniser un drain dans le temps de le dire et le boucher en 18 mois. Lorsque leur niveau d'activité est moyen, il leur faut entre 15 et 20 ans. S'il est lent, jusqu'à 30 ans.

Et il y en a plus qu'on ne le croit, même dans des nouveaux quartiers résidentiels. Il y en a souvent dans les vastes lotissements plats. Autant sur la rive nord que sur la rive sud du fleuve.

Des solutions

Préventives:

Il serait opportun que les promoteurs fassent analyser soigneusement les sols dans lesquels ils veulent bâtir. S'il s'avère qu'ils sont colonisés par la bactérie ferrugineuse, ils feront en sorte que les fondations échappent à la nappe ou à la montée des eaux souterraines.

La municipalité, dans son règlement de zonage, pourrait exiger un test pour chaque nouvelle construction, car il est difficile de généraliser une règle efficace.

Selon un inspecteur en bâtiment, dans une même rue, il peut y avoir un problème de bactéries ferrugineuses sur une propriété et non sur une autre. Les fondations d'un cottage seront de huit pieds et auront la semelle dans l'eau. Celles d'une maison voisine à niveaux multiples (split-level) ne s'enfonceront que de quatre pieds dans le sol et se déroberont à la nappe. Aussi bien qu'une autre érigée sur un promontoire, détaillé-t-il.

Curatives:

Pour venir à bout de tout ça, on nettoie le drain après avoir ouvert un «regard» et introduit une caméra. On ne pousse pas la pâte

visqueuse, on la pompe. C'est la solution la plus abordable. Prix : 700 \$ à 1000 \$.

Ou bien on remplace le drain actuel par un autre plus performant. Son diamètre sera de 4 à 6 pouces, sa paroi intérieure lisse et ses perforations de plus grande taille. Prix : 70 \$ à 100 \$ le pied linéaire. Une inspection périodique n'en demeure pas moins requise.

Ou bien, à gros prix, on lèvera la maison elle-même de quelques pieds. On montera les murs de fondation d'autant. On couvrira la dalle de béton de gravier sur lequel on en coulera une nouvelle. Le drain, à l'extérieur, sera à son tour relevé. L'objectif, ici, étant de désaccoupler les fondations de la nappe phréatique de sorte qu'elle n'ait pas d'impact sur le drain.

Maison existante

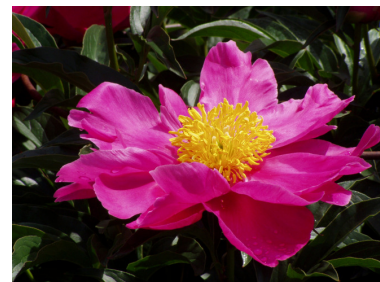
Votre maison a moins de 20 ans? Sous l'entrée d'eau au sous-sol, il y a quelques bouchons: l'un d'eux permet de voir une partie de l'intérieur du drain de fondation.

Pour ce faire, il faut procéder en deux temps. On soulève un premier bouchon, puis on dévisse le second juste dessous. Ce dernier

certaine résistance. Si le fond est ocre et gluant, joignez immédiatement un spécialiste. Votre drain a certainement besoin d'un grand ménage et d'un examen minutieux des composants de drainage.

Cyberpresse novembre 2006

Lorsque les bactéries ferrugineuses sont très actives, elles peuvent coloniser un drain dans le temps de le dire et le boucher en **18 mois**. Lorsque leur niveau d'activité est moyen, il leur faut entre **15 et 20 ans**. S'il est lent, jusqu'à **30 ans**.



Combien ça rapporte?

Même s'il faut prendre les évaluations de modèles automatisés (AVM) avec des pincettes, on peut s'en servir comme un point de départ. Une machine ne remplacera jamais le jugement humain.

Lorsqu'on transforme son chez-soi, on le fait avant tout pour répondre à ses besoins, améliorer sa qualité de vie. Mais même si l'on rénove d'abord pour soi, rien n'empêche de tenter d'évaluer la hausse de la valeur de la maison à la suite des travaux, pour le jour où il faudra revendre. Chaque année, l'Institut canadien des évaluateurs mène un sondage auprès de ses membres pour dresser un palmarès des rénovations qui rapportent le plus.

Depuis le début de 2007, la Chambre immobilière du Grand Montréal dispose de *Valeri*, un système expert qui repose sur une base de données de 700 000 transactions passées. Il est ajusté tous les jours pour tenir compte des nouvelles transactions. C'est ce qu'on appelle l'approche «hédonique», dit François Des Rosiers, professeur de gestion urbaine et immobilière à l'Université Laval, qui peaufine cette méthode depuis plus de 20 ans. Il est en quelque sorte le parrain intellectuel de *Valeri*.

On dit «hédonique», car l'approche se fonde sur le «plaisir» que chaque élément procure à l'acheteur, plutôt que sur le coût réel de construction. En effet, le coût des travaux importe peu aux acheteurs potentiels. «Le propriétaire qui a investi 40 000 \$ dans une grande piscine avec un spa intégré veut ou pense qu'il va récupérer le coût des travaux», dit M. Des Rosiers. Illusion! En réalité, une piscine creusée ajoute seulement 10 000 \$ au prix de vente, en banlieue de Montréal.

Et encore... tout dépend du quartier !

Même s'il faut prendre les évaluations de modèles automatisés (AVM) avec des pincettes, on peut s'en servir comme un point de départ. Selon une enquête du Wall Steet Journal, qui a comparé le prix d'un millier de transactions réelles avec les estimations de Zillow (USA), les résultats sont souvent très justes. À peine quelques points de pourcentage de différence. Mais une fois sur dix, l'estimation est catastrophique: plus que 25 % de différence. Ces systèmes se multiplient, au Québec, outre *Valeri*, le site de vente sans intermédiaire *DuProprio.com* a lancé, il y a un mois, un outil baptisé *Modelo*. Il existe un autre site Internet (www.homeevaluationscanada.com) qui permet d'évaluer le prix de presque toutes les maisons au Canada. Il en coûte 29,95 \$.

Malheureusement, ces systèmes ne tiennent pas compte des carences qu'une visite par le technicien ou l'évaluateur détectera. Ainsi, une cuisine rénovée pour 25 000 \$ mais de mauvais goût pourra nuire à la valeur.

Mise en garde : on ne peut pas additionner à l'infini le prix des composantes d'une maison suréquipée. Par exemple, si les maisons comparables à la vôtre valent 150 000 \$, mais que la vôtre a été agrandie, qu'elle est dotée d'un foyer, d'une thermopompe, d'un garage double, etc., vous ne pourrez pas nécessairement la vendre le double du prix. Le prix moyen des propriétés sur la rue finira par vous rattraper.

Cyberpresse mars 2007,
decormag novembre 2006



Combien ça rapporte?



Une salle d'eau additionnelle gonflera le prix de vente de 2200 \$ à 4500 \$. Une salle de bains complète sera encore plus payante : de 3800 \$ à 6400 \$. Une maison dotée de planchers en bois franc se vendra de 3000 \$ à 5000 \$ de plus qu'une maison dont les planchers sont couverts de tapis. Un foyer fera grimper le prix de vente de 2500 \$ à 4500 \$. Une thermopompe ajoutera 4000 \$ à 5700 \$. Une cuisine de qualité supérieure 11000 \$ et la climatisation centrale 6900 \$.

Facteurs négatifs: 8 à 12 % en moins si jumelé, 3 à 13 % de moins pour un vide sanitaire, 2 à 5 % de moins en raison du bruit, de la pollution et des autres désagréments.

Le retour à la terre... en ville

L'aménagement paysager se répand comme les pissenlits au printemps. Les propriétaires consacrent de plus en plus d'argent à l'aménagement de leur terrain et au confort de leur cour. Investissement ou dépense?



Les propriétaires d'une deuxième ou troisième maison pourront facilement investir 50 000 \$ pour une propriété de 200 000 \$. Pour des rénovations du terrain, le rapport à la valeur de la propriété peut atteindre 30 ou 40 %.

«La nouvelle tendance est à l'occupation de l'espace. J'ai d'ailleurs un voisin qui a tellement occupé le sien, qu'il s'est fait poursuivre par la Ville d'Outremont parce qu'il n'a pas laissé suffisamment de gazon par rapport à la superficie de son terrain, narre Jacques St-Pierre, titulaire de la chaire UQAM-SITQ immobilier. L'investissement massif est une très forte mode, surtout dans les parties centrales de la ville.» On

observait depuis peu une tendance à aménager une véritable cuisine à l'extérieur: surface de cuisson au gaz, minifrigo, plans de travail, évier et eau courante. «Aujourd'hui, on est rendu aux salons à l'extérieur!» s'exclame M. O'Hara. La cour devient une oasis. La nature, polie et organisée, gagne la ville. «Avec les coûts de déplacement et le renchérissement des terrains de villégiature, affirme Jacques St-Pierre, beaucoup de gens se disent qu'ils sont aussi bien d'installer le chalet à côté de la maison.»

Il en va de l'aménagement paysager comme de la décoration intérieure : on le fait d'abord pour soi, mais il y a un point d'équilibre entre trop et pas assez. Si l'aménagement paysager fait partie des éléments considérés lors d'une évaluation, ses composantes sont rarement chiffrées indépendamment. L'évaluateur compare plutôt l'aménagement avec celui des propriétés similaires récemment vendues.

C'est en fait une question d'écart à la moyenne. Ainsi, l'évaluatrice-conseil à la SCHL Nancy Gagnon augmentera ou réduira la valeur de la propriété de

quelques points de pourcentage selon que l'aménagement est de qualité supérieure ou non.

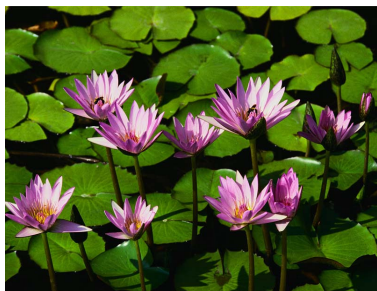
Mais dans un cas comme dans l'autre, l'investissement est rarement récupéré en son entier. «Pour l'aménagement paysager, il y a un fort taux de dépréciation qui peut atteindre 50 % après la première année et d'environ 2 % par année par la suite», énonce-t-elle.

Dans sa thèse complétée en 2006, Unsal Ozdilek, professeur à l'École des sciences de la gestion de l'UQAM a étudié 17 000 propriétés mises en vente sur l'île de Montréal. Son modèle a dégagé que la valeur du terrain comptait pour 33 % de la valeur totale de la propriété et que l'aménagement du terrain jouait pour 7 à 10 %.

«La contribution à la valeur de la propriété des fleurs et d'un gazon bien entretenu est difficile à mesurer, soutient Unsal Ozdilek, mais une chose est certaine : ce facteur amplifie la qualité des autres attributs de la propriété et fait passer inaperçus certains de leurs défauts.»

Cyberpresse mai 2007

**L'aménagement
du terrain joue
pour 7 à 10%
de la valeur
finale!**



Notre 4e lauréat de la bourse de mérite

La bourse de mérite, au montant de 1000\$, est offerte par l'Association du Québec de l'Institut canadien des évaluateurs (700\$) et l'Association des techniciens en évaluation foncière du Québec (300\$). Elle vise à reconnaître le talent, la réussite académique, l'implication sociale et les accomplissements du nouveau diplômé en Technologie de l'estimation et de l'évaluation en bâtiment.

Différents éléments sont considérés pour l'évaluation des candidats, notamment l'implication sociale et la reconnaissance du candidat dans son milieu scolaire, les résultats académiques, le cheminement personnel et les défis surmontés pour atteindre cette reconnaissance et le rayonnement de sa réussite.

C'est donc pour une 4^e année consécutive qu'une représentante de l'Association a remis, le 11 mai dernier, la bourse de mérite nouvellement bonifiée, au récipiendaire Marc-André Caron, un finissant du Cégep de Drummondville.

Toutes nos félicitations !

Sur la photo de gauche à droite:

Julie St-Arnaud, Secrétaire de l'ATEFQ

Marc-André Caron, Récipiendaire de la bourse de mérite

André St-Arnaud, Secrétaire de l'AQICE



La présidente vous informe...

En évaluation comme dans tous les domaines, il est important de tisser des liens avec les autres regroupements semblables à la nôtre. Nous vous avons fait part à plusieurs reprises de notre partenariat avec l'Institut canadien des évaluateurs et de certains développements avec l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec. Cependant, il manquait un partenaire important : l'Association des évaluateurs municipaux du Québec. Ainsi, Martin Thériault et moi-même avons rencontré les représentants de l'AEMQ le 15 mai dernier pour faire connaissance et connaître respectivement chacune de nos organisations.

Voici le nom des représentants de l'AEMQ que nous avons rencontrés :

M. Louis Roy, Président AEMQ

M. Pierre Gosselin, Secrétaire administratif AEMQ

M. Guy Geoffrion, Administrateur AEMQ

Suite à cette rencontre, deux représentants de l'Association ont assisté au congrès de l'AEMQ qui s'est déroulé à Rimouski les 25 et 26 mai dernier afin d'élargir notre réseau de contact et signifier notre présence aux participants de ce congrès. Notre première participation à ce congrès fut bénéfique pour notre Association et très appréciée par les participants. Nous avons eu l'occasion d'échanger avec plusieurs intervenants du domaine.



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

Au service des techniciens depuis 1983



Compte rendu de la formation continue de l'année 2006-2007

Le nouveau comité de formation en est à sa deuxième année d'existence. En partenariat avec l'Association du Québec de l'Institut canadien des évaluateurs, les cours de formation continue sont ouverts à tous. En 2006-2007, il y a eu cinq cours de formation :

L'évaluation des terrains vacants

Mardi 24 octobre

Stéphane Gauvreau, Lévesque, Pires, Caron et Associés

Un monde de compétence et d'organisation

Mardi 21 novembre

Robert Ouimet, Immovex Inc.

L'évaluation des centres commerciaux

Samedi 20 janvier

Claude Lavigne, Caisse de dépôt et placement du Québec

La géomatique

Mardi 27 février

France Mousseau, Les Estimateurs professionnels Leroux, Beaudry, Picard et Associés

Le rapport d'évaluation

Mardi 20 mars

Manon Soucy, Collège Montmorency



Le cours du 20 mars 2007:
Rapport d'évaluation avec
Mme Manon Soucy

