

Association des techniciens en évaluation
foncière du Québec

L'INFORMATEFQ

Année 26, n° 1

Mars 2009

À bas le sous-sol!

Dans ce numéro :

Le marché de la re- vente a fortement ralenti	2
Dîner conférence au collège montmorency	3
La population vieillit. Maisons intergénéra- tionnelles	4
Nouveau quartier vert à Blainville	5
Toiture: le zinc pour combattre les algues à la source	6
Tunnels de lumière	6
Renouvellement: avis à tous les membres	7
Premier congé de taxes pour une maison écolo	7
Bourse de mérite en évaluation	8
Conférence annuelle de l'Institut canadien des évaluateurs	8

Plusieurs acheteurs boudent le sous-sol. Des raisons? Trop malsain et trop sombre. Ou encore nid à vieilles. À moins d'y être obligé, qui veut se retrouver au sous-sol pour travailler? Et si les ados ont grandi, quelle devient son utilité? Sylvain Charette, directeur de succursale chez Dessins Drummond, a vendu une quinzaine de projets sans sous-sol au printemps dernier. Cette nouveauté est réclamée par les clients de tous les âges, en banlieue comme à la campagne.

Si les acheteurs désertent le sous-sol, ils trouveront de nouveaux espaces pour les accommoder dans les étages. Ainsi, la salle de lavage bouge beaucoup par les temps qui courent. Du sous-sol, elle est passée près de la salle d'eau. Elle se déplace maintenant aux étages ou quand ce n'est pas carrément à côté du garage.

Une façon intelligente d'agrandir,



pour ceux qui veulent de la lumière, c'est de construire une pièce au-dessus du garage. Bureau, cinéma maison, voire chambre principale, toutes les possibilités sont explorées pour cet espace légèrement isolé du reste de la maison.

Un nouveau type de pièce-débaras fait son apparition: le vestiaire de type garderie, avec ou sans casiers. On y met tout: bottes, équipement de sport (casques, patins, skis), sacs d'école, vélos (crochets verticaux), la laisse du chien, la luge... L'idée derrière tout ça: garder l'entrée propre et libre de toute entrave. Au rayon placard, la cuisine nous offre une tendance qui s'accroît beaucoup ces dernières années: l'agrandissement et le changement de vocation de la «dépendance». Cet espace de rangement fera désormais en moyenne 4 pi x 4 pi. En plus des réserves de nourriture, des produits d'entretien et de salle de bains, le congélateur et le deuxième frigo y sont parfois logés.

Cyberpresse octobre 2008

Le marché de la revente a fortement ralenti à Montréal en décembre

En décembre 2008, la copropriété a été la catégorie la plus pénalisée avec des transactions en baisse de 33%. Le prix médian a reculé de 2% à 192 000 \$. Les édifices de 2 à 5 logements, surnommés les «plex», ont tiré leur épingle du jeu avec une diminution de 23% à 269 marchés conclus. Les prix eux ont monté de 3% à 337 750 \$. Un coup d'œil sur l'ensemble de 2008 permettrait de dire que ça ne va pas trop mal car sur 12 mois, le nombre de transactions a reculé de seulement 7%. Pour l'année 2008 (12 mois), les copropriétés ont été les grandes gagnantes alors que la revente a été presque identique au record de 2007. Les maisons unifamiliales ont connu un autre sort, alors que le nombre de ventes a baissé de 10%. Toutefois, les prix médians de ces deux catégories de propriétés ont respectivement augmenté de 3% à 185 000 \$ ainsi que de 6% à 227 000 \$.

La Chambre immobilière croit aussi que son plus récent sondage sur les intentions d'achat renferme des données encourageantes. L'enquête révèle que 5,1% des ménages montréalais estiment très ou assez probable qu'ils fassent une acquisition d'ici un an et 17,2% d'ici 5 ans. Respectivement, ces chiffres s'élevaient à 6,2% et 20,4% en 2007.

Posséder sa propre maison? C'est encore le rêve des jeunes et des moins jeunes. Pour atteindre cet objectif, plusieurs doivent toutefois faire des compromis. Face à l'augmentation du prix des maisons et des terrains, bon nombre d'acheteurs optent pour la copropriété. Quant aux maisons jumelées et en rangée, moins chères que les maisons individuelles, elles se multiplient en banlieue. L'augmenta-

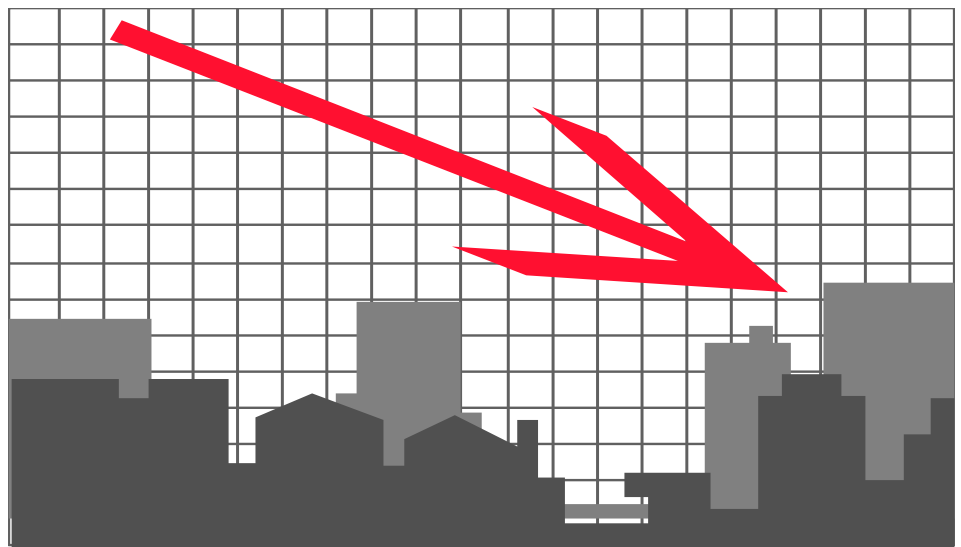
tion du prix des terrains et des infrastructures influence le type de maisons construites dans la région de Montréal. Pendant les 11 premiers mois de 2008, les mises en chantier des maisons individuelles, qui incluent les bungalows et les maisons à deux étages, ont connu une baisse de 16%, révèle la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Au cours de la même période, la construction de maisons jumelées et en rangée a augmenté de 26% et la construction de logements en copropriété a crû de 12%. L'essor des maisons jumelées et en rangées a débuté en 2007, indique Stéphane Duguay, analyste de marché à la SCHL. Les mises en chantier ont alors augmenté de 37%. «Il y a un transfert vers les maisons jumelées et en rangées, constate l'économiste. L'augmentation soutenue du prix des maisons au cours des dernières années, cumulée à la diminution de la taille des ménages, explique ce phénomène, qui va probablement s'accroître dans un contexte de ralentissement économique.» Dans la banlieue de Montréal, les maisons neuves jumelées coûtent en moyenne

237 835\$, alors que les maisons neuves individuelles se vendent en moyenne 331 792\$, calcule la SCHL. Un écart de 93 957\$ (28%).

Pour 2009:

«La région de Montréal n'a souffert que deux fois d'une baisse de prix des maisons, soit de 1% durant la récession de 1982 et de 4% en 1996, quand Québec a sabré les dépenses pour mettre fin à son déficit budgétaire. Il ne faut donc pas craindre une chute en ville des prix à Montréal. De plus, les taux hypothécaires demeurent bas et ne remonteront pas à court terme, selon Michel Beauséjour, chef de la direction de la Chambre immobilière du Grand Montréal. «Et les banques canadiennes n'ont pas resserré le crédit pour l'habitation, contrairement aux américaines», ajoute celui qui revient d'une réunion à New York où plusieurs confrères se mordent les doigts. «Les prêts hypothécaires en souffrance se limitent à un sur 400 au Canada, comparativement à un sur 22 aux États-Unis», dit-il.

Cyberpresse, janvier 2009



Dîner conférence au Collège Montmorency

Le 24 février dernier, l'ATEFQ a participé à un dîner conférence organisé par le département d'estimation et d'évaluation du bâtiment du Collège Montmorency. Ce dîner conférence a eu lieu de 12h30 à 15h00 devant tous les étudiants inscrits au programme. Au total, il y a eu six présentations qui ont varié de 20 à 30 minutes chacune.

Parmi les invités, certains sont venus parler de leur cheminement professionnel depuis leur diplomation au collège (Mathieu Collette et Caroline Mercier) et d'autres étaient là pour présenter leur entreprise dans le but d'embaucher des étudiants et/ou des stagiaires en évaluation (Marcel Morin, Sébastien Jean et André St-Arnaud). L'Association a également été invitée pour faire la promotion du congrès, de la bourse de mérite et du service offre d'emploi. Annie Bertrand, Éric Matte, Jennifer Dionne et Valérie Landry étaient présents à cet événement. Notons que l'ATEFQ compte actuellement 30 membres étudiants qui suivent leurs cours au Collège Montmorency.



Caroline Mercier
Paris, Ladouceur et Associés



Marcel Morin
AEC International



Valérie Landry
Éric Matte
Annie Bertrand
Jennifer Dionne



26e congrès annuel de l'ATEFQ

Ne manquez pas le prochain congrès organisé par les membres du Conseil !

Date: 23-24 octobre 2009

Vendredi 23: cocktail dinatoire en soirée

Samedi 24: présentation de trois conférences

Hôtel: L'Estrimont

Lieu: Mont Orford

Qu'est-ce que l'expropriation?

Le prochain cours de formation continue est offert par l'ATEFQ et l'AQICE:

Conférencier: Vincent Ladouceur

Date: Mardi 31 mars

Heure: 18h30 à 21h30

Lieu: Centre St-Pierre à Montréal

Coût: 75 \$

La population vieillit, une solution: la maison intergénérationnelle

La population vieillit. D'où une demande croissante de maisons intergénérationnelles ou à logement parental. Mais celle-ci reste marginale et donne lieu, actuellement, à une certaine accalmie. Davantage de familles en exigent, car les baby-boomers rejoindront en force les rangs du troisième âge entre 2010 et 2021. La cohabitation intergénérationnelle s'ajoute maintenant au logement en copropriété, au logement locatif, à la maison jumelée et aux résidences pour aînés dans l'éventail des façons d'habiter. Mais, il est difficile d'agrandir une maison latéralement ou de construire une habitation intergénérationnelle toute neuve sur un terrain de 50 pieds de façade. C'est en arrière, au détriment de la cour, du jardin ou de la piscine, qu'il faudrait implanter le logement parental. Cependant, lorsque la façade a 60 pieds, la probabilité de le faire est accrue. Ce sont les maisons de coins de rue qui se prêtent le mieux à l'édification de pareils logements. Il y a plus de place aussi bien pour la construction que pour les espaces de stationnement.

Professeure au département d'anthropologie de l'Université Laval, la Dre Manon Boulianne soutenait, en 2005, sur la base d'une enquête empirique faite quelques

années plus tôt, que la cohabitation intergénérationnelle, qui a principalement pour objet «d'améliorer les conditions de vie de personnes proches pour qui on a de l'affection», est une pratique marginale, voire excentrique. Selon l'APCHQ de Québec, il y aurait au moins une centaine de maisons du genre dans la région. «Le Code du bâtiment, à cet égard, ne contient aucune stipulation, tellement le concept est nouveau. Néanmoins, il est clair aux constructeurs qu'il faille des portes et murs coupe-feu et autres éléments mécaniques sécuritaires», dit le conseiller technique de l'organisme, Guy Simard. En effet, on ne construit pas un logement parental comme on finit un sous-sol. Il lui paraît évident, en revanche, que le besoin sera croissant. La population prend de l'âge et ne peut plus compter sur l'État, juge-t-il.

Les villes sont persuadées du bien-fondé des maisons intergénérationnelles ou à logement parental, mais elles sont sur la corde raide dans les quartiers où un seul logement est permis. C'est pourquoi leur implantation est très encadrée. À Saint-Rédempteur, par exemple, l'entrée principale doit être commune aux deux logements s'il s'agit d'un réaménagement ou d'un agrandissement.

Quant au numéro civique, il est obligatoirement commun. La superficie doit avoir un minimum de 387 pi ca (36 mètres carrés), mais sans dépasser celle du logement principal. Par ailleurs, le logis ne peut contenir plus de deux chambres à coucher. Enfin, l'apparence extérieure doit être intégrée à l'architecture du bâtiment, sans en modifier le caractère familial. Sans compter le respect des marges de recul par rapport aux voisins. À Cap-Rouge, on est peu favorable à la maison intergénérationnelle. À Val-Bélair aussi, mais seulement de façon théorique. Dans l'ancien Lévis, c'est oui. Avec cuisine commune, toutefois. À Sainte-Foy et Sillery, oui également, mais que dans les secteurs où les maisons à deux logements sont permis. À Charlesbourg, enfin, on est ouvert partout à l'implantation de maisons à deux logements. Intergénérationnelles ou non.

Cyberpresse août 2008



Nouveau quartier vert à Blainville

Il reste peu de grands terrains disponibles à la construction résidentielle à Blainville. La municipalité a pris les devants et planifie l'aménagement d'un immense territoire boisé de 250 hectares, tout près de Lorraine et de Bois-des-Filion. Le projet le Chambéry, a-t-elle décidé, sera respectueux de l'environnement. La municipalité n'est pas propriétaire des terrains. Elle a fait faire une analyse écologique du territoire à la suite de consultations publiques sur le plan d'urbanisme, réalisées en 2006. Plusieurs citoyens avaient alors indiqué qu'ils espéraient que la nature soit préservée dans ce secteur. Leur vœu sera exaucé. La Ville de Blainville, en collaboration avec le Ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs, a décidé de protéger 50 des 250 hectares et d'y interdire toute construction résidentielle. La création de ce corridor écologique protégera un vaste milieu humide où l'on trouve une soixantaine d'espèces végétales et une dizaine d'espèces animales. Elle permettra aussi de relier la forêt du Grand-Coteau, à Lorraine, aux tourbières du Plan-Bouchard, à Blainville. Pour faire l'acquisition de certains terrains et mettre en valeur les milieux humides, la municipalité a créé un fonds vert. Les promoteurs dont le projet provoque une perte de milieux humides doivent dorénavant y contribuer en versant une certaine compensation.

«D'habitude, c'est le promoteur immobilier qui nous approche avec son plan, indique François Cantin, le maire de Blainville. Cette fois-ci, nous avons décidé de prendre les devants. Le processus a été long et beaucoup de gens ont

été mis à contribution. Mais nous sommes contents du concept.» La construction du boulevard qui traversera le projet débutera en avril ou en mai, révélera-t-il. Pour l'instant, un seul promoteur, propriétaire d'environ 20% du territoire, participe à l'aventure. Le Groupe Platinum prévoit y construire environ 800 unités. Il compte offrir aux futurs acheteurs la possibilité de se faire construire une habitation standard, semi-verte ou très verte, en proposant divers types de produits.

Le groupe Platinum s'est associé à la municipalité de Blainville pour soumettre un projet à Hydro-Québec, dans le cadre du programme PISTE (Projet d'initiatives structurantes en technologies efficaces). Si le projet est accepté, six bâtiments de six condos auront recours à la géothermie, à l'entrée du projet le Chambéry. Hydro-Québec versera une subvention au promoteur et la municipalité assumera les coûts des puits de géothermie. Hydro-Québec, qui a lancé un appel de propositions en avril 2008, révélera avant la fin de février les projets sélectionnés.

Cyberpresse janvier 2009



Toiture: le zinc pour combattre les algues à la source

Les algues produisent des zones noires sur les toits couverts de bardeau d'asphalte de couleur autre que le noir. Avec un mélange d'eau, d'eau de Javel et de triphosphate de sodium (STP), on peut les supprimer. Mais on peut aussi les combattre à la source avec des bandes de tôle galvanisée ou de zinc. Lorsqu'on fait faire un toit neuf, il est possible de fixer une bande de zinc ou d'autre métal galvanisé (c'est-à-dire recouvert d'une couche de zinc fondu). À mesure que les ions métalliques s'oxydent et s'érodent (avec la pluie), ils lavent le toit et inhibent la croissance des algues. C'est

d'ailleurs pour cette même raison qu'il y a peu d'algues aux alentours des mâts d'électricité, des solins ou des câbles d'ancrage d'antennes, car ils sont tous métalliques.

Autrefois, on posait du bardeau de peur qu'il n'entre de l'eau dans la maison. L'utilité l'emportait sur la beauté. Avec la prolifération des toits pentus, on cherche la résistance et l'efficacité, soit!... Mais aussi la beauté. Elle est devenue incontournable. En revanche, les fabricants «jouent» désormais avec les tons, les jeux d'ombre et de lumière pour cacher le noircissement.

Cependant, son oxydation peut endommager les gouttières en aluminium aussi bien que la végétation au pied du toit. Enfin, si votre bardeau est garanti 15 ans et que des plages d'algues paraissent après 10 ans, ne vous donnez pas forcément la peine de les supprimer. Attendez que sa durée de vie utile soit révolue. À moins que sa garantie ne soit de 25, voire de 30 ans.

Cyberpresse septembre 2008

Tunnels de lumière

Comment amener de la lumière naturelle dans un coin de la maison où l'installation de fenêtres est impossible? Avec des tunnels de lumière flexibles qui emmagasinent les rayons du soleil et les diffusent dans la pièce à travers le toit.

Il s'agit de faire percer le toit et d'y insérer un tube enrobé de métal. Un dôme placé sur la toiture capte la lumière sur 360 degrés. Elle s'engouffre dans le tunnel auto réfléchissant et se répand dans la maison à travers un second dôme d'acrylique ou de verre qui ressemble à un plafonnier. Mais comme il faut percer la toiture, ce n'était pas très populaire... Grâce à l'intérêt des magazines de décoration et à l'emballement des gens pour les rénovations, le produit redevient à la mode. Il ne nécessite aucune source d'énergie. Un simple appareil peut éclairer un espace de 100 à 600 pieds

carrés. Évidemment, la quantité de lumière sera variable, en fonction des nuages, de l'heure de la journée, de la position du dôme sur le toit et de son diamètre (entre 10 et 22 pouces). Le système bloque les rayons ultraviolets, si bien que la couleur du mobilier et des tapis ne sera pas affectée par l'apport de lumière.

Un tube peut traverser plusieurs étages à travers les murs. Le sous-sol d'un bungalow et le rez-de-chaussée d'une maison à deux niveaux peuvent donc bénéficier des rayons du soleil qui passent dans les tunnels de lumière. La nuit et les jours nuageux, une cellule photoélectrique peut prendre le relais de la lumière naturelle. Les tunnels de lumière sont disponibles sous les marques Solatubes, Sun-Domes, Sun Tunnels.

Cyberpresse novembre 2008



Renouvellement - Avis à tous les membres

Il est important de noter que la période de renouvellement des membres 2009 bât son plein. Vous avez jusqu'au 1^{er} avril pour nous faire parvenir votre renouvellement par la poste. À la suite de notre 25^e assemblée générale qui s'est déroulée le 25 octobre dernier au Manoir St-Castin à Québec, les membres présents à l'assemblée ont voté une augmentation de la cotisation annuelle des membres réguliers.

En effet, depuis 1992, les frais d'admission pour être membre de l'ATEFQ étaient fixés à 60\$ annuellement. Suite à la dernière assemblée générale, les frais d'admission seront augmentés de 10\$ pour atteindre 70\$ à compter de 2009. Il est à noter que si vous envoyez votre renouvellement après la date du 1 avril, ces mêmes frais passeront à 80\$. Pour les membres étudiants, aucune augmentation de la cotisation n'a été votée, les frais

d'admission demeure à 20\$ annuellement.

Ceci dit, si vous avez des questions ou des commentaires à nous transmettre suite à cette nouvelle augmentation, nous vous invitons à communiquer avec nous.

Martin Thériault, secrétaire

Premier congé de taxes pour une maison écolo

Benoît Lavigneur, entrepreneur en maisons écologiques, et sa compagne, Catherine Saint-Jacques Thériault, seront les premiers au Canada à recevoir un cadeau fiscal relatif à une certification LEED for Homes. La municipalité de Sainte-Martine, sur la Rive-Sud près de Châteauguay, a adopté à l'unanimité au conseil, le 7 octobre dernier, une résolution donnant au propriétaire d'une nouvelle maison LEED une subvention équivalente à un an de taxes.

M. Lavigneur veut qualifier sa maison pour la certification LEED for Homes platine, la plus exigeante des quatre catégories, pour laquelle il doit cumuler au moins 90 points sur un total possible de 136.

Le cottage cumule 1560 pieds carrés habitables au rez-de-chaussée et à l'étage, auxquels s'ajoute un sous-sol de 780 pieds carrés. Le sous-sol hébergera le bureau de travail de Benoît

ainsi qu'un salon de démonstration pour éléments de construction écologique, murs avec ballots de paille, chanvre ou autre.

De conception solaire passive, la maison sera dotée de planchers radiants au sous-sol et au rez-de-chaussée, avec quelques plinthes électriques d'appoint. L'eau circulant dans la tubulure des planchers sera chauffée par une fournaise électrique située au sous-sol. Le plancher du rez-de-chaussée sera en béton, une masse thermique nécessaire pour le chauffage solaire passif.

Un panneau solaire fournira l'eau chaude pour la douche. «Avec une facture de chauffage de 400\$ par année, ça ne vaut pas la peine d'investir dans la géothermie», fait valoir M. Lavigneur.

AVANTAGES POUR LES MUNICIPALITÉS:

«La décision d'encourager une maison LEED coulait de source pour nous, affirme le maire de Sainte-Martine, François Candéau, d'autant plus que l'approvisionnement en eau est difficile à Ste-Martine, et que nous touchons à notre limite en terme de traitement des eaux usées.» En favorisant l'implantation de bâtiments certifiés LEED sur son territoire, une municipalité augmente ses revenus de taxation et diminue ses frais d'exploitation. La maison LEED demande moins d'eau potable, rejette moins d'eau sale et moins d'eau de ruissellement. Enfin, les maisons LEED génèrent moins de déchets, tout au long de la construction et une fois habitée. Les municipalités peuvent créer un incitatif en accordant une subvention, un congé fiscal, ou encore en réduisant les frais (ou les délais d'obtention) du permis de construire.

Cyberpresse novembre 2008

Association des techniciens en
évaluation foncière du Québec

C.P. 209, Succursale Youville
Montréal, Québec
H2P 2V4

Messagerie :
journal@atefq.ca

Au service des techniciens depuis 1983

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



Bourse de mérite

La bourse de mérite en évaluation, au montant de **1000 \$**, est offerte par l'Association du Québec de l'Institut canadien des évaluateurs et l'Association des techniciens en évaluation foncière du Québec. Elle 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 au Collège Montmorency ou au Cégep de Drummondville.

La date limite pour envoyer une candidature par la poste est le 1 avril 2009.

Le formulaire et les modalités d'inscription sont sur le site internet de l'association.

Conférence annuelle de l'Institut canadien des évaluateurs



Cette année, du 27 au 30 mai 2009, c'est au Mont-Tremblant dans la région des Laurentides que l'Institut canadien des évaluateurs organise sa conférence annuelle. Le thème principal retenu pour cette occasion est « Les piliers du professionnalisme : éducation, expérience, normes élevées ». Cet événement a pour but d'offrir aux participants des confé-

rences sur divers thèmes qui vous aideront à parfaire vos aptitudes dans le domaine de l'évaluation. Plusieurs sujets d'actualité y seront traités lors de multiples présentations données par des experts dans leurs domaines respectifs. La cédule et le titre des conférences offertes sont disponibles via le site Internet de l'Institut et par courrier à leurs membres. Cette activité est une opportunité d'apprendre sur plusieurs sujets et aussi de mieux connaître l'Institut canadien des évaluateurs. Pour les membres inscrits, des crédits de formation pour le programme

de perfectionnement professionnel continu seront accumulés. Pour les participants membres de l'ATEFQ, cette conférence est une occasion unique de prendre connaissance des rouages, avantages et occasions qui nous sont offerts par l'un de nos plus importants partenaires. Je vous invite donc à assister à cette conférence annuelle en grand nombre!

Éric Matte, Vice-président

