Association des Techniciens en Évaluation Foncière du Québec

L'Informatefq

Année 26, n° 2

Juin 2009

Dans ce numéro:

Considération 2 de sécurité personnelle

Kiosque de l'ATEFQ au congrès de ICE

45e congrès de 1'AEMQ / 50e anniversaire de 1'AEMQ

Prix des maisons: le Québec se tire bien d'affaire

Les saisies de maisons diminuent au Qc

Tendances: Les 6 salles de bains nouvelle vaque

Comment estimer la valeur des bâtiments partiellement construits?

Présentation de 8 l'ATEFQ au CEGEP Drummondville

Nomination de Francine Fortin à la présidence de l'OÉAQ

Nomination de George Semine à la présidence de l'AQICE

Le Québec s'en tire

Statistique Canada nous annonçait hier que l'économie canadienne a créé 36 000 emplois en avril. Le Québec mène la marche avec 22 000 emplois. Ces chiffres mensuels apportent un répit plus que bienvenu dans un marché profondément déprimé.

Le Québec a été relativement épargné par la récession. Pendant que l'Ontario perdait 174 000 emplois, le Québec en perdait 32 000. Parce qu'il est à peu près absent du secteur automobile, parce qu'il a entrepris un vaste programme de réfection de ses infrastructures, parce qu'il a été largement à l'abri de la bulle immobilière, le Québec a réussi jusqu'à maintenant à limiter les dommages. Au total, seulement un Québécois sur 125 a perdu son emploi depuis le début de la récession. Ce n'est pas drôle, mais c'est tout de même infiniment moins démoralisant qu'en Ontario. Historiquement, le taux de chômage en Ontario a toujours été inférieur à celui du Québec. Ce n'est plus vrai. Aujourd'hui, l'Ontario compte 8,7% de chômeurs, contre 8,4% pour le Québec.

Les deux autres grandes victimes de la récession, ce sont l'Alberta et la Colombie-Britannique. L'économie albertaine est étroitement liée aux prix du pétrole et du gaz. C'est une économie en dents de

scie. Quand les prix montent, tout va bien, l'argent rentre, les emplois se créent par milliers, les prix de l'immobilier s'envolent. Quand les prix baissent, la bulle éclate. C'est exactement ce qui se passe en Alberta.

Le cas de la Colombie-Britannique n'est pas plus encourageant. À elle seule, cette province fournit les trois quarts des exportations canadiennes de d'oeuvre aux États-Unis. C'est, de loin, le principal produit d'exportation de la province. Or, le marché américain de la construction résidentielle est pratiquement au point mort. Toujours depuis octobre, la province a perdu 52 000 emplois, un sur 45. Parmi les quatre grandes provinces, qui représentent ensemble 87% de la taille de l'économie canadienne, c'est clairement le Québec qui parvient le mieux à surnager au milieu de la pire tourmente des 70 dernières années.

Ces informations permettent de mettre un bémol sur les données canadiennes sur l'habitation. Celles du Québec sont tellement différentes qu'il faut toujours relativiser les grands titres de journaux; Canada ou Québec, voila la question à se poser.

Cyberpresse, Claude Picher, mai 2009

Page 2 L'Informatefq



Considération de sécurité personnelle

Considération de sécurité personnelle

Il est difficile, voire impossible, pour la plupart d'entre nous de distinguer qui est potentiellement violent et dangereux de qui ne l'est pas. L'expérience nous dit que les personnes violentes ne paraissent pas différentes de nous.

Voici quelques précautions utiles :

1) À partir de votre bureau:

Faire une lettre d'engagement avec le nom du propriétaire ou celui que vous rencontrerez. Le fait que le nom soit « publicisé » réduit souvent les ardeurs de violences. Également, diffuser dans votre entourage votre horaire et où vous serez. Assurez-vous que vous avez un téléphone cellulaire en fonction de marche avec une batterie bien chargée.

Élaborer des stratégies de sortie commode pour revenir à votre véhicule sans paraître alarmé. Par exemple, avoir à obtenir votre appareil photo est généralement crédible.

2) Avant d'entrer:

Soyez conscient de l'endroit où sont les voisins en milieu rural, au cas où vous auriez besoin d'aide à la hâte

Toujours essayer de trouver une place pour garer sa voiture de façon à vous permettre de vous déplacer rapidement pour sortir de la propriété

N'oubliez pas de vérifier la présence de chien, particulièrement ceux qui demeurent silencieux.

3) Contact

À la porte d'entrée, identifiez-vous avec confiance et confirmer l'identité de votre hôte. Si ce n'est pas la personne que vous attendiez, savoir pourquoi et être prudent

Si la situation semble suspecte, expliquer que vous ferez l'extérieur en premier, et ne pénétrez pas à l'intérieur. Il suffit de se rendre à votre véhicule et d'évacuer la propriété.

Si votre hôte est manifestement sous l'influence de l'alcool ou d'autres intoxicant, trouver un moyen pour sortir de la propriété rapidement.

4) À l'intérieur:

Une fois à l'intérieur, si les actions de votre hôte sont irrégulières, restez aussi calme que possible et essayer de sortir vers votre véhicule. Plus les excuses de votre sortie sont crédibles et plus vous êtes calme, plus grandes sont les chances que la manœuvre fonctionne.



Ne pas monter dans le véhicule du client, sauf s'il est clair que le véhicule est le seul moyen d'atteindre la propriété à inspecter.

Ne prenez pas les clients dans votre véhicule.

Ne vous fiez pas aux aérosols pour chiens contre un assaillant humain. Ces aérosols sont seulement 1/10ème de la force des pulvérisateurs utilisés par la police. Ne donnez pas de mauvaises nouvelles à votre client à la propriété.



Traduit librement de Évaluateur canadien, volume 51, livre 1, 2007

Année 26, n° 2 Page 3

Kiosque de l'ATEFQ au congrès national de l'ICE

Cette année, l'Institut canadien des évaluateurs tenait son congrès au Québec, plus précisément au Mont Tremblant. Dans le but de sensibiliser les autres provinces à la structure collégiale d'enseignement au Québec et au contenu du DEC en Technologie de l'estimation et de l'évaluation du bâtiment, l'ATEFQ a tenu un kiosque d'information en partenariat avec le collège Montmorency et le cégep Drummondville les 28 et 29 mai 2009.

La présence de ce kiosque a permis une certaine visibilité auprès des participants, mais surtout auprès des administrateurs de l'Institut canadien des évaluateurs qui sont répartis à travers le Canada. Rappelons que notre protocole d'entente avec l'ICE prendra fin en décembre 2009 et que nous sommes en négociation avec l'ICE pour faire renouveler cette entente, avec ou sans modification. Notre présence fut remarquée des congressistes et fort appréciée des organisateurs de l'événement. Annie Bertrand et Éric Matte ont assuré une présence au kiosque tout au long des deux journées.





45e congrès de l'AEMQ / 50e anniversaire de l'AEMQ

Le 50e anniversaire de l'Association des évaluateurs municipaux du Québec a été souligné à leur 45e congrès annuel qui avait lieu les 29 et 30 mai dernier dans la ville de Québec. Pour l'oc-

casion, le président de l'AEMQ, M. Pierre Huot, a invité la présidente de l'ATEFQ à se joindre à eux. C'est ainsi que Mme Annie Bertrand s'est rendue à Québec pour assister à leur 45e congrès. Cette présence a permis à Mme Bertrand d'entrevoir de nouveaux horizons pour l'ATEFQ.



Notons, par ailleurs, que le Ministère des affaires municipales a fait une présentation fort attendue sur le MÉFQ édition modernisée 2010. Le nouveau cd du MÉFQ n'est toutefois pas totalement terminé, il reste notamment la partie qui traite des dossiers non résidentiels. De plus, le MAM a tenu un kiosque d'information avec, entre autre, la présence de M. Serge Paquin, ancien administrateur de l'ATEFQ à ses débuts.











Page 4 L'Informatefq



Prix des maisons: le Québec se tire bien d'affaire

Le prix médian d'une maison unifamiliale est en légère hausse de 1% en mars 2009 comparativement à mars 2008

Malgré la récession, les Québécois ne peuvent pas se plaindre car les prix des maisons ont mieux fait ici au premier trimestre que dans l'ensemble du pays, et ce dans toutes les catégories.

C'est la conclusion que l'on peut tirer à la lecture du rapport trimestriel intitulé /Étude sur le prix des maisons/, diffusé par les Services immobiliers Royal LePage. Le réseau d'agents immobiliers évalue les prix du premier trimestre comparativement à la même période l'an dernier.

À Montréal, le prix moyen des maisons individuelles a augmenté de 2% à 232 375 \$ au premier trimestre, alors qu'il reculait de 6,1% dans l'ensemble du Canada. Royal LePage indique qu'avec le niveau d'activité de mars, il faut s'attendre à la hausse habituelle des unités vendues au printemps car les acheteurs préfèrent déménager l'été.

M. Soper estime qu'il faut aussi prévoir que l'achat d'un condo devienne plus attrayant. «Puisque les taux hypothécaires sont plus bas que jamais et que le gouvernement a lancé des initiatives visant à encourager les premiers acheteurs à faire leur entrée sur le marché, l'accessibilité s'améliore de plus en plus pour les acheteurs d'une première propriété.»

Pour le mois de mars, les ventes de maisons unifamiliales ont reculé de 11% en mars 2009 par rapport à l'an dernier. Les ventes de copropriétés ont diminué de 15% et celles des plex de 6%.

Le prix médian d'une maison unifamiliale est en légère hausse de 1% en mars 2009 comparativement à mars 2008, s'établissant à 227 000\$. Le prix médian des copropriétés a enregistré une hausse de 2%, et de 3% pour les plex.

Sur le plan géographique, l'île de Montréal a enregistré une baisse des ventes de 11% en mars. Elles ont diminué de 14 % sur la Rive-Sud, de 4% à Laval, de 11% sur la Rive-Nord et de 27% dans le secteur de Vaudreuil-Soulanges. Au 31

mars 2009, le nombre d'inscriptions en vigueur sur le système MLS était en hausse de 14% par rapport à la même date l'an dernier.

L'autre indicateur important, c'est celui concernant les mises en chantier. La Société canadienne d'hypothèque et de logement a indiqué qu'en mars, le bilan était mitigé.

Les données annualisées éliminant les variations saisonnières relèvent 35 400 nouvelles fondations le mois dernier, contre 28 700 en février. C'est dû notamment à des gains dans le logement collectif.

Par contre, sur une base strictement mensuelle, l'on remarque un ralentissement de 13,7% à 2561 mises en chantier comparativement à mars 2008. Le Saguenay est la seule région où l'activité a été stable. Les sous-secteurs des logements collectifs et des condos ont été les plus pénalisés.

Cyberpresse, avril 2009



Année 26, n° 2 Page 5

Les saisies de maisons diminuent au Québec

L'économie est encore très fragile, mais le secteur immobilier montre des signes encourageants, du moins au Québec. Au premier trimestre de 2009, le nombre de maisons reprises par les banques a ainsi reculé pour la première fois depuis deux ans. Selon la firme JLR recherches immobilières, 512 propriétés ont été saisies par les banques ou délaissées volontairement par leurs propriétaires au cours du premier trimestre de 2009. Il s'agit d'un recul de 23% par rapport au dernier trimestre de 2008.

Depuis deux ans, le nombre de maisons reprises avait constamment progressé au Québec, passant de 373 au dernier trimestre de 2006 à 662 au dernier trimestre de 2008. Janvier 2009 a été passablement actif, avec 223 reprises, mais les mois de février et mars ont vu le nombre de délaissements reculer à 148 et 141 respectivement. Ce recensement de JLR vise tous les condos, maisons unifamiliales et plex recensés dans les 73 bureaux fonciers du Québec. Les taux d'intérêt hypothécaires ont effectivement atteint des creux historiques. Depuis deux ans, le taux hypothécaire d'un an a baissé de près de trois points de pourcentage, si bien qu'il est aujourd'hui possible d'obtenir un taux de 3,25% pour cette échéance. Pour le terme de cinq ans, le meilleur taux en ville de 4,05%.

La baisse des taux d'intérêt a deux effets favorables. D'abord, pour les propriétaires mal pris, il est plus facile de restructurer leurs emprunts hypothécaires et de réduire leurs charges. Ensuite, la baisse des taux favorise le marché de la revente.

Le phénomène de baisse est particulièrement frappant en Montérégie, une région d'entrepreneurs qui avait été frappée par la hausse du dollar et la chute des exportations. Dans cette région, seulement 27 et 24 maisons ont été reprises en février et mars, un recul par rapport aux 55 et 57 de décembre et janvier. Le recul est également marqué en Outaouais et à Montréal (8 et 10 saisies en mars, respectivement, contre 19 et 16 en janvier).

La partie est encore loin d'être gagnée, cependant. Les préavis de saisies continuent d'être en hausse au Québec. Il s'agit des avis transmis par les institutions financières aux propriétaires qui sont en défaut de payer depuis trois mois. Cet avis leur donne 60 jours pour régulariser la situation, sans quoi leur maison sera saisie. Au premier trimestre de 2009, 2061 avis de 60 jours ont été envoyés, soit une hausse de 8% sur le trimestre précédent. Au dernier trimestre de 2006, quand l'économie roulait à plein régime, 1294 avis avaient été transmis aux propriétaires.

Le Québec ne se compare en rien aux États-Unis, néanmoins. Dans certaines régions comme Miami, Los Angeles et Las Vegas, les prix sont en baisse de quelque 30% depuis leur sommet, selon The Wall Street Journal. À Boston, les prix ont reculé de 14,8% depuis le sommet de septembre 2003. Les prix sont à ce point déprimés que pour un ménage américain sur six, le prêt hypothécaire est supérieur à la valeur de la maison.

Bref, quand on se compare...

Cyberpresse avril 2009



Voilà des données à retenir lorsque vous rencontrez des propriétaires qui ne se fient qu'aux titres des articles sans les lires, particulièrement ceux parlant de données canadiennes. Page 6 L'Informatefq

Tendances: Les salles de bains nouvelle vague

Des baignoires aux formes plus douces, des vasques plus étudiées, du mobilier suspendu, des receveurs de douche extra-plats, des robinets muraux: voilà quelques-unes des tendances pour la salle de bains de 2009.



Ambiance organique

- > Mobilier suspendu: pour agrandir la pièce et faciliter le nettoyage, on fait disparaître les pieds d'armoires mais aussi le pied de la toilette.
- > Lavabos et bains s'épaississent: ni complètement rond ni complètement carré pour une allure plus sophistiquée.
- > Robinets muraux: pour cacher la plomberie et donner un look encore plus épuré.
- > Rangement simplifiée à l'extrême. Pour un gain de temps, l'organisation se fait par thème ou par casier.
- > Niveler le plancher de la salle de bains avec celui de la douche ou, pour de l'existant, installer un receveur de douche extra-plat à seulement un ou deux pouces de profondeur pour faire disparaître les rebords.
- > Intégrer une banquette-comptoir.
- > Tendance éclairage aux DEL multicolores direct et indirect.



Les divisions s'effacent

Les divisions s'effacent entre la salle de bains et la chambre. Parfois, la baignoire trône près de l'entrée, comme un objet d'art, et sera visible de la chambre. D'autre fois, un simple muret ou demimur joue le rôle de séparateur entre les deux pièces.

La toilette est encore discrète - un peu d'intimité de grâce- mais moins cachée. Elle est de plus en plus souvent séparée du reste de la salle de bains mais délimitée par une porte givrée plutôt que pleine. La douche est totalement transparente.

Les consommateurs apprécient l'ouverture sur la salle de bains et demandent des solutions imaginatives par le biais de murs intelligents: demi-murs, portes coulissantes, blocs miroir. Ces ouvertures sont étudiées pour permettre le passage de l'espace et de l'éclairage.

Cyberpresse mai 2009





Année 26, n° 2

Comment estimer la valeur des bâtiments partiellement construits?

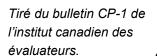
Il arrive parfois qu'on demande à un technicien de préparer un rapport d'inspection d'étape ou l'évaluation d'un bâtiment qui est en construction. Il faut évidemment être très prudent lorsqu'on estime la valeur d'améliorations partielles. Des difficultés peuvent survenir lorsqu'on utilise une estimation fondée sur un pourcentage d'achèvement des travaux pour établir la valeur du bâtiment "tel quel". Dans la grande majorité des cas, la simple application du pourcentage d'achèvement à l'estimation du coût total de construction surévalue de façon importante la propriété dans son état actuel.

II est fortement recommandé au technicien qui prépare un rapport d'inspection d'étape de limiter ses remarques à une estimation du pourcentage d'achèvement des travaux et de n'indiquer aucune valeur monétaire pour le bâtiment "tel quel". Si le client veut connaître la valeur du bâtiment «tel quel», cette évaluation exige un rapport d'évaluation accompagné de tous les documents pertinents. Il est souhaitable, bien que rarement possible, qu'un tel rapport utilise pour comparaison des bâtiments partiellement construits et de nature semblable.

Il est également fortement recommandé de conserver des documents photographiques adéquats des locaux au moment de l'inspection. Lorsque leur construction est interrompue, les bâtiments partiellement achevés semblent perdre rapidement tout ce qui s'enlève facilement, et même la plus grande partie de ce qui est difficilement transportable. Dans un tel cas, sans documents photographiques, il est difficile pour le technicien de justifier le pourcentage d'achèvement des travaux.

On demande parfois au technicien d'indiquer le coût d'achèvement des travaux, seul ou accompagné d'un rapport d'évaluation complet. Il est es-

sentiel que le rapport indique très clairement que le coût d'achèvement estimé suppose la continuité des travaux. En effet, d'autres coûts pourraient s'ajouter si un entrepreneur devait être remplacé ou si la construction devait être interrompue pour des raisons telles aue les conditions climatiques, les conflits de travail, etc. Il est aussi très important que le rapport stipule clairement que le simple fait de soustraire le coût d'achèvement des travaux de la «valeur à la fin des travaux» n'indique pas la valeur du bâtiment "tel quel".







Au service des techniciens depuis 1983

Association des Techniciens en Évaluation Foncière du Québec

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

Messagerie : journal@atefq.ca



Présentation de l'ATEFQ au CEGEP Drummondville



Le mardi 14 avril 2009 à 13h00, Éric Matte, Jennifer Dionne et Valérie Landry se sont présentés au CEGEP Drummondville pour effectuer une présentation de l'ATEFQ. Par la même occasion, André St-Arnaud a fait une présentation de l'Institut canadien des évaluateurs. Cette séance d'information avait pour but de faire connaître l'Association auprès des étudiants de cet établissement, de présenter le site Internet et de les sensibiaux avantages d'être mem-

bre. Compte tenu de la participation volontaire à cet événement et de la plage horaire accordée, seulement 13 étudiants du programme en cours ont assisté à l'activité. Le peu d'inté-

rêt de la part des étudiants présents nous indique que notre Association semble méconnue à Drummondville. Nous devrons donc redoubler d'efforts pour les années à venir pour inciter ces étudiants à faire partie de notre Association. Nous comptons retourner les rencontrer cet tomne, mais cette foisci, nous demanderons que cette rencontre soit faite dans le cadre d'un cours obligatoire.



nombreux Présentation conjointe de l'institut canadien des évaluaêtre memteurs par André Saint-Arnaud.

Nomination de Francine Fortin à la présidence de l'OÉAQ

En mai 2009, Francine Fortin est devenue la nouvelle présidente de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec. Celle-ci succède à Pierre Potvin, le président sortant. Pour ceux et celles qui ne connaissent pas le parcours de Mme Fortin, elle a été présidente de l'ATEFQ en 1984 et présidente de l'AEMQ en 1990.

Nomination de George Semine à la présidence de l'AQICE

Soulignons l'arrivée de M. George Semine à la présidence de l'Association du Québec de l'Institut canadien des évaluateurs. En effet, M. George Semine remplacera M. Michel Colgan qui était en poste depuis 1995.

