

L'INFORMATEFQ

ASSOCIATION DES TECHNICIENS EN ÉVALUATION FONCIÈRE DU QUÉBEC

Année 26, n°3

Dans ce numéro :



Notre lauréat de la
bourse de mérite
2009 2

Propriétés résiden-
tielles: les prix aug-
menteront 3

Luminothérapie
dans la cuisine 4

Association des techniciens
en évaluation foncière du Québec

Au service des techniciens
en évaluation depuis 1983

www.atefq.ca

Faux ciels, véritable
bien-être 5

La vie dans un
conteneur 6

Aurons nous à éva-
luer des conte-
neurs? 7

Le programme du
26e congrès 8

26^e CONGRÈS ANNUEL
E s t r i m o n t

23-24 octobre 2009

Une profession en évolution



ÉVALUATIONS SERGE LAVOIE INC.
Groupe Eximmo Laurentides, Rive-Nord
ÉVALUATEURS AGRÉÉS



Notre lauréat de la bourse de mérite 2009

La bourse de mérite, 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 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 6^e année consécutive que l'Association a remis, le 16 juin dernier, la bourse de mérite, au récipiendaire David Benoit, un finissant du Collège Montmorency. Notons également la présence de Jennifer Dionne, membre du conseil d'administration de l'ATEFQ, qui a reçu une bourse de 750 \$ de la Fondation Montmorency

Toutes nos félicitations !



Sur la photo de gauche à droite:

Annie Bertrand, Présidente de l'ATEFQ

Manon Soucy, Professeure au Collège Montmorency

Jennifer Dionne Pattyn, Récipiendaire de la bourse de la Fondation Montmorency

David Benoit, Récipiendaire de la bourse de mérite de l'ATEFQ et AQICE

André St-Arnaud, Secrétaire de l'AQICE

Propriétés résidentielles: les prix augmenteront

La baisse appréhendée des prix des propriétés résidentielles au Québec en 2009 n'aura finalement pas lieu. Au contraire, il y aura augmentation. Encore qu'elle ne sera pas considérable.

La baisse des prix anticipée, atteste le Mouvement Desjardins, ne se produira pas. «Le marché a non seulement mieux résisté que prévu à la récession, mais il a repris rapidement de la vigueur», peut-on lire dans le dernier Indice de l'habitation (IHD) de l'institution financière.

Desjardins, début mai, et la

vente, voire des mises en chantier.

Ainsi, le nombre de ventes de logements usagés a bondi de 12 % en juillet. Ce qui paraît symptomatique de la remontée de la confiance des ménages en l'économie et une moindre défiance de leur part à l'égard des marchés financiers. Quant aux mises en chantier, même si les particuliers retenaient leur souffle, elles se maintiennent à près de 40 000 sur une base annuelle.

Les permis de construire devan-

maison unifamiliale a progressé de 6%. Les ventes de tous les types de propriétés ont crû en août 2009, alors que 1674 maisons unifamiliales ont été vendues, une hausse de 5% par rapport au même mois l'an dernier. La copropriété a vu son nombre de transactions augmenter de 15%, alors que les ventes de plex ont connu la progression la plus marquée avec une hausse de 17%.

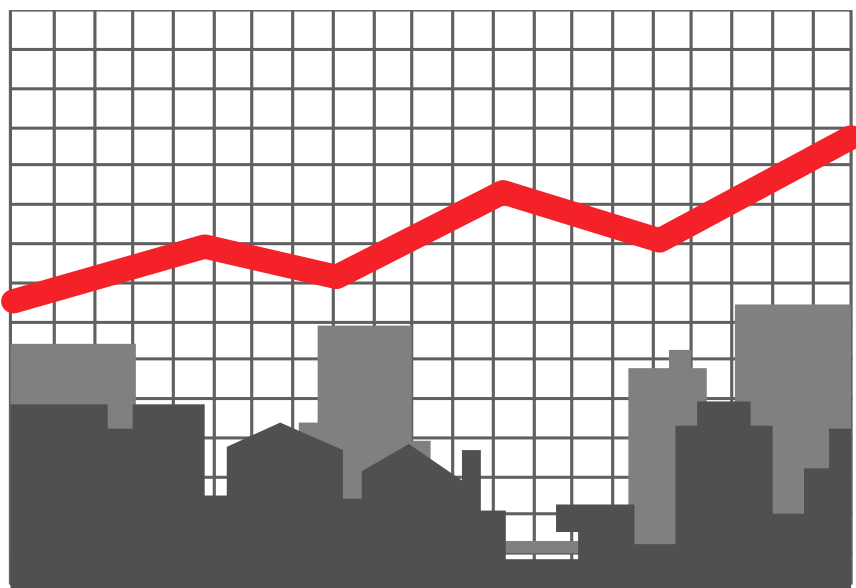
Au chapitre des prix, l'unifamiliale a vu son prix médian progresser de 6% en août 2009 par rapport à l'an dernier. Le prix médian d'une copropriété a quant à lui augmenté de 3% et celui des plex, de 5%.

«Le marché immobilier à Montréal se porte bien en raison des taux d'intérêt qui sont toujours bas, du marché de l'emploi qui s'améliore et de la confiance des consommateurs qui est en hausse», souligne Michel Beau-séjour, chef de la direction de la CIGM.

Les hausses les plus importantes ont été observées à Laval, dans le

secteur de Vaudreuil-Soulanges et sur l'île de Montréal, où les ventes ont progressé de respectivement 24%, 16% et 15% par rapport au même mois en 2008. Le nombre de transactions conclues sur la Rive-Nord a augmenté de 5%, alors que la Rive-Sud a enregistré un léger recul de 2 %.

Cyberpresse septembre 2009



SCHL, fin mai, redoutaient encore un recul des prix. L'un de 2 %, l'autre de 1,6 %. Cela, en raison des inquiétudes que l'économie suscitait. Or, durant les sept premiers mois de l'année, ils ont plutôt progressé de 2,6 %. En juillet seulement, de 4,8 %. «Le bilan annuel devrait avoisiner les 3 %», pronostiquent, à présent, les services économiques de Desjardins. Cela sur fond de retournement du marché de la re-

cent toujours de quelques mois le démarrage de chantiers. «Or ils ont connu un quatrième gain mensuel consécutif», peut-on lire dans l'Indice d'habitation. Ce qui infère une vitalité sûre de la construction neuve d'ici les Fêtes.

Dans la région de Montréal, le nombre de transactions conclues en août 2009 a augmenté de 9% comparativement à août 2008, alors que le prix médian d'une

Luminothérapie dans la cuisine

La **luminothérapie** est un traitement qui consiste à exposer les yeux à une lumière d'intensité et de spectre lumineux spécifique. La Chromathérapie est le traitement de maladies par les couleurs. Soigner par les couleurs est une pratique très ancienne, déjà en [Égypte ancienne](#) on attribuait à chaque couleur, et selon ses nuances, des qualités agissant sur notre santé tant physique que psychologique

Nous connaissons les lampes de luminothérapie; les vertus de la lumière trouvent maintenant leur place dans l'aménagement des pièces de la maison. Des études réalisées dans les pays nordiques révèlent que nous souffrons sans la lumière. Une nouvelle technologie est maintenant offerte au

grand public. Elle s'appuie sur les différentes couleurs de l'arc-en-ciel Dans la maison, les solutions anti-stress que sont la recherche de la santé et de l'harmonie passent dorénavant par la combinaison luminothérapie et chromothérapie. Nous savons en effet que l'action de la lumière et de la couleur permet un rééquilibrage du système nerveux. De simples ampoules de luminothérapie recréent dans les intérieurs un spectre lumineux comparable à celui du soleil.

La cuisine est une pièce très «habitée» de la maison. C'est pourquoi la thérapie par la couleur y joue un rôle de premier plan. C'est une rotation des couleurs très tranquille, très lente. On se sent très bien, ça procure

une sensation reposante.

La Presse en fouinant du côté de la salle d'exposition des futures Résidences du Ritz, nous avons découvert que la cuisine change maintenant de couleur. D'une façon à peine perceptible, pendant la préparation d'un repas, les lumières au-dessus de la crédence varient doucement. La diode électroluminescente (DEL) multicolore change automatiquement à un rythme déterminé, passant par le rose, l'orange, le blanc, le bleu, le vert et le violet. L'atmosphère lumineuse de la pièce varie ainsi en créant des émotions différentes.

Cyberpresse juillet 2009

wikipédia



Faux ciels, véritable bien-être



étions couchés dans l'herbe. Et pour les patients, c'est un changement qu'ils apprécient énormément, dit-elle.

Saav Group, distributeur de SkyCeilings au Québec, souligne que l'efficacité du produit tient à sa capacité de reproduire les nombreux et subtils stimuli du vrai ciel. En fait, le SkyCeilings utilise des photographies haute résolution et une lumière daylight à

Pour la majorité des gens, la vie est belle quand le ciel est bleu, mais comme il est souvent gris, la compagnie Sky Factory a décidé de remédier à la situation en créant de toutes pièces des plafonds lumineux qui offrent un ciel aussi vrai que nature pour des endroits ayant peu ou pas de lumière naturelle tels des restaurants, des hôpitaux, des bibliothèques, des salles de conférence, des boutiques, des hôtels et des résidences.

À ce jour, plusieurs hôpitaux américains et canadiens ont fait l'essai du SkyCeilings, notamment dans des salles de soins et d'examen, là où la lumière naturelle est limitée. Chez nous, l'Hôtel-dieu de Québec a acquis quatre plafonds lumineux au moment de la rénovation de ses salles d'oncologie. Julie Paquet, infirmière chef de ce département, mentionne que ces fenêtres virtuelles donnant sur le ciel ont eu un effet immédiat sur le moral des patients et du personnel. «Il faut savoir que nos salles de traitement en radiothérapie ressemblent un peu à des bunkers, explique Mme Paquet. Dans nos locaux, tout est bétonné pour éviter entre autres les fuites de radiations. On est donc confinés dans des espaces sans fenêtre. Or, depuis l'installation de plafonds lumineux, nous avons l'impression d'avoir au-dessus de nos têtes un magnifique ciel bleu, exactement comme si nous

6500 kelvins, soit la même température de couleur que celle du jour. Et l'éclairage se fait avec des néons spéciaux conçus expressément pour le produit.

Précisons aussi que toutes les commandes de plafonds sont réalisées sur mesure et que le choix se fait parmi un catalogue d'images proposant à peu près tous les ciels imaginables (www.saavgroup.com). En outre, la plupart des images peuvent s'adapter aux dimensions et à la géométrie de différentes sortes de plafonds et de murs. Le procédé peut aussi très bien être appliqué dans le domaine résidentielle, particulièrement au sous-sol. Si vous souhaitez vous procurer un SkyCeilings, il faudra compter environ 250 \$ du pied carré.

Aussi sous forme de fenêtre

Cyberpresse juillet 2009



LA VIE DANS UN CONTENEUR



Franchement étonnant, Container City, ce complexe de 60 appartements construits à partir de 123 conteneurs, est à des années-lumière du bidonville. Derrière un revêtement coloré, les ateliers-résidences s'avèrent tout à fait habitables. Container City ressemble à un immense jeu de Lego. Comme des blocs empilés par les mains maladroites d'un enfant, les conteneurs forment un ensemble asymétrique coloré. Avec des loyers moins chers que la moyenne londonienne, il n'en fallait pas plus pour que des artistes s'approprient ces immeubles originaux.

L'idée est pourtant toute simple. En conservant l'enveloppe métallique des conteneurs, Eric Reynolds obtient le revêtement extérieur de ses immeubles. Ne reste alors plus qu'à isoler les conteneurs, à les empiler, à percer des fenêtres et à aménager l'intérieur comme n'importe quelle nouvelle construction. Les conteneurs qu'il utilise mesurent 40 pieds de long sur 8 de large et comptent un plafond à 8 pieds de hauteur. Amplement de quoi faire un petit studio. Urban Space Management a toutefois soudé quelques conteneurs les uns aux autres pour en faire des appartements plus vastes.

À Corrales, au Nouveau-Mexique, des conteneurs en acier ont été transformés en modestes mais néanmoins coquettes demeures.

Ces maisons-conteneurs ont été créées par la firme PFNC Global Communities pour héberger les travailleurs dans les endroits pauvres de Mexico, près des frontières américaines. Ces maisons comprennent une cuisine bien équipée, une salle de bains, une petite salle à manger et deux places pour dormir.

Chaque maison est climatisée et est munie de ventilateurs, d'électricité et d'eau. Chaque demeure coûte environ 8000 \$, un prix abordable pour les travailleurs des maquiladoras, des usines mexicaines.

Ayant du mal à répondre à la demande de logements, Amsterdam case des étudiants et des assistés sociaux dans des conteneurs et transforme des paquebots en dortoirs. Mais les Néerlandais ne veu-

Pas étonnant alors que les promoteurs viennent de partout pour importer le concept dans leur pays.

lent rien savoir de délais supplémentaires au moment où les listes d'attente s'allongent et où les citoyens trouvent refuge dans les trois villages de conteneurs de la ville. À l'heure actuelle, environ 2500 personnes vivent dans ces conteneurs, qui font 24 mètres carrés (258 pieds carrés). Ils sont empilés à trois de hauteur et ils coûtent environ 340 euros (445\$US) par mois.

L'entreprise chinoise Singamas, deuxième fabricant mondial de conteneurs au monde, construit des «maisons dans des conteneurs» comprenant des électroménagers et des installations sanitaires, une manière de compenser la dégringolade de la demande des conteneurs traditionnels au moment où le commerce mondial ralentit.

Les maisons prêtes à monter sont expédiées depuis la Chine et elles sont assemblées à destination. Les conteneurs forment les murs de la maison. Les prix oscillent entre 30 000\$US et 100 000\$US selon le



nombre de chambres et d'autres options. Singamas vise le marché africain et celui de l'Australie après avoir obtenu des contrats pour fournir des conteneurs à deux pays du Pacifique Sud.

cyberpesse

Aurons nous à évaluer des conteneurs?

D'après la Ville, les alentours du port de Montréal pourraient très bien accueillir un projet comme Container City. Dans ce cas, il est possible que ce soient surtout des artistes qui habitent l'immeuble au départ, croit M. Wexler. Pour des raisons surtout économiques, ils acceptent plus facilement de vivre dans un secteur déstructuré. Peu de temps après, les cafés branchés arrivent, suivis par les jeunes professionnels. C'est un scénario systématique.»

Que les artistes aiment ou pas, la vie dans des conteneurs se heurterait à un autre obstacle à Montréal: le Code du bâtiment. Les hivers plus rigoureux du Québec pourraient mettre à rude épreuve l'isolation des immeubles de Container City.

«L'avantage de notre concept, c'est qu'à partir d'un conteneur, on peut presque tout faire, ajoute toutefois Eric Reynolds. La boîte métallique n'est que le revêtement de l'immeuble. À l'intérieur, le promoteur peut très bien se conformer aux normes de son pays.» *

CONTAINER CITY EN CHIFFRES*

1 casse-croûte: le seul service offert aux résidents de Container City sur le quai.

4 jours: le temps pour compléter la première phase de Container City.

5 étages: la hauteur maximale souhaitable d'un bâtiment conçu à partir de conteneurs.

5 ans: le temps nécessaire pour qu'Urban Space Management récupère son investissement de départ pour Container City I, malgré des loyers peu chers.

50 ans: l'espérance de vie d'un immeuble fait de conteneurs.

80 %: la proportion de matériaux recyclés pour construire Container City.

134\$: le coût de construction par pied carré d'un immeuble de conteneurs.

2000 \$: le coût approximatif d'un conteneur.

10 000 km: la distance parcourue par un conteneur entre la Chine et Londres.



Sachez qu'il existe déjà des réalisations faites ici à partir de conteneurs. Nichée dans la forêt en périphérie de Sainte-Adèle, l'accueillante maison de Jocelyne Labelle et de Bernard Morin laisse deviner les formes des conteneurs dont elle est constituée. Le grand

espace dégagé occupé par la cuisine, la salle à manger et le salon est formé de deux conteneurs placés en parallèle, et entre lesquels on a fait tomber les murs sciés des conteneurs pour faire le plancher. En 10 mois, Bernard Morin et Jocelyne Labelle ont concrétisé un rêve audacieux: construire leur maison à partir de sept conteneurs maritimes, dans la forêt près de Sainte-Adèle. Par l'entremise de leur toute jeune entreprise Idekit, ils offrent maintenant leur expertise à ceux désireux de suivre leurs traces.



Trois conteneurs, un chalet.

Pendant un an, il en a aménagé l'intérieur et il en a fait son futur chalet, un bâtiment surprenant arrivé par les airs sur le bord du lac Aylmer, dans la région de Chaudière-Appalaches. Deux blocs métalliques ont été déposés à quatre pieds l'un de l'autre, à un jet de pierre de l'eau. Le troisième conteneur repose en partie sur le rez-de-chaussée. Le reste du volume est suspendu dans les airs, soutenu par deux poutres et une légère structure de bois. Pierre Morency a largement fenêtré les extrémités des conteneurs du rez-de-chaussée. L'effet recherché est réussi: la famille a l'impression de cohabiter avec la nature, profitant en prime d'une vue imprenable sur le lac. Le tout pour 137 000 \$

Cyberpresse

Au service des techniciens depuis 1983

Horaire du congrès

VENDREDI 23 OCTOBRE	
19h00 à 22h00	Cocktail dînatoire de bienvenue Animation et tirage prix de présences
SAMEDI 24 OCTOBRE	
7h30 à 8h30	Accueil et inscription
8h30 à 8h45	Ouverture du congrès
8h45 à 10h00	Perspectives économiques canadienne dans un contexte international 2009-2011 Maurice N. Marchon, professeur titulaire, HEC Montréal Conférence présentant une analyse à moyen terme de l'impact des grands pays émergents sur l'économie mondiale en termes de croissance et d'impact sur le prix des ressources naturelles. On présentera également une analyse de l'ampleur de la récession et nos prévisions en ce qui concerne la reprise économique mondiale et américaine en particulier pour les années 2010-2011. On analysera les hauts et les bas de l'économie canadienne et tenant compte de l'impact de l'endettement des consommateurs tant au Canada qu'aux États-Unis. On terminera par quelques observations le marché immobilier ainsi que sur les perspectives financières : la répartition des actifs, les taux d'intérêt, les taux de change et les marchés boursiers.
10h00 à 10h30	Pause café
10h30 à 12h00	Jurisprudence particulière et inédite en fiscalité municipale Me Paul Wayland, avocat associé, Dufresne Hébert Comeau Conférence présentant un survol de la jurisprudence récente du Tribunal administratif du Québec et des tribunaux d'appel en matière de fiscalité municipale. L'évaluation de complexes industriels continue de faire couler beaucoup d'encre, notamment sur la désuétude économique, les facteurs de rajustement du MÉFQ, l'article 65, etc. Nous en ferons un bref résumé et aborderons également divers autres jugements, notamment en matière d'exemption de taxes.
12h00 à 13h30	Dîner
13h30 à 14h45	Le coût est-il toujours dans le coup? Robert Prévost, architecte et professeur, Collège Montmorency Conférence présentant le coût dans son contexte historique. L'exposé portera sur les différentes applications de la technique du coût en rapport avec sa justesse économique tout en expliquant les diverses approches méthodologiques au cours du XX ^e siècle. Le coût sera-t-il encore dans le coup au XXI ^e siècle. Cette modernisation avec de nouveaux volumes d'évaluation, ses formulaires d'inscription modifiés, ses calculs à la superficie ou par composantes aideront-ils vraiment à promouvoir la technique du coût ou à la réduire à une simple expression de comparaison avec les autres méthodes connues?
14h45 à 15h00	Mot de fermeture
15h00 à 15h15	Pause café
15h15 à 16h00	Assemblée générale



Crédits reconnus pour les membres
de l'AQICE : 1 crédit / heure
Heures de formation reconnues
pour l'OEAO : 4.0 heures (à confirmer)