



L'INFORMATEFQ

Dans ce numéro :

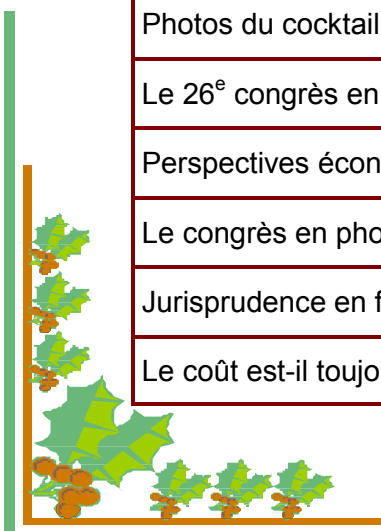
Photos du cocktail dinatoire	2
Le 26 ^e congrès en bref...	3
Perspectives économiques	5
Le congrès en photos	6 et 7
Jurisprudence en fiscalité municipale	9
Le coût est-il toujours dans le coup ?	11

LE CONGRÈS 2009

Suite à notre 26^e assemblée générale qui s'est déroulée le 24 octobre dernier à l'hôtel de villégiature Estrimont suites et spa dans le canton de Magog-Orford, les membres de notre Association ont élu un nouveau Conseil d'administration.

Sur la photographie, de gauche à droite : Alain Chénier, Valérie Landry, Éric Matte, Annie Bertrand, Alain Kilgour et Louis Émond.

Lors de l'impression du journal, les postes n'étant pas encore distribués, l'attribution des postes sera diffusée dans le prochain journal.



Le cocktail du vendredi soir



Les membres du Conseil 2009



La chanteuse Jocelyne De Beaujour

Présence re-
marqué du
caricaturiste
et d'une
chanteuse



Valérie Landry et le caricaturiste Yves Dufresne

<p>Groupe Axival Boivin Couture</p>	<p>Alain Girouard, CRA Associé Évaluateur immobilier Real Estate Appraiser</p> <p>Tél.: (514) 899-0823 Télé.: (514) 899-1025</p> <p>8724, boulevard Langelier St-Léonard (Québec) H1P 3C6</p> <p>axival@groupeabc.ca www.axival.ca</p>
---	---

Le 26^e congrès en bref...



Le 26^e congrès de l'ATEFQ aura attiré près de 110 participants de tous les coins du Québec!!! Les membres organisateurs du congrès sont satisfaits du travail accompli. Ils ont travaillé fort pour vous livrer un congrès de qualité et à l'image de ce que nous sommes!

Ce 26^e congrès de l'ATEFQ s'est tenu les 23 et 24 octobre dernier à l'hôtel de villégiature l'Estrimont, à Orford. Un cocktail dînatoire de bienvenue était organisé le vendredi soir pour accueillir les soixante participants présents. Bouchés chauds et froides, boisson, prix de présence, chanteuse et caricaturiste attendaient les congressistes. Tout cela a pu se concrétiser grâce à la participation de douze commanditaires.

Les conférences se sont déroulées dans une belle grande salle. Les congressistes ont pu découvrir quatre conférenciers passionnés qui ont su livrer leur exposé avec dynamisme. Les trois thèmes de la journée étaient:

1. Perspectives économiques canadienne dans un contexte international 2009-2011

Maurice Marchon, professeur titulaire, HEC Montréal
Cette conférence a été présentée par le commanditaire [SMI informatique](#)

2. Jurisprudence particulière et inédite en fiscalité municipale

Paul Wayland, avocat, Dufresne Hébert Comeau
Cette conférence a été présentée par le commanditaire [Évaluations Serge Lavoie Inc.](#)



3. Le coût est-il toujours dans le coup?

Robert Prévost, professeur, Collège Montmorency
Gilles Lecours, évaluateur agréé, Solim
Cette conférence a été présentée par le commanditaire [JLR recherche immobilière](#)

En fin d'après-midi, nous avons procédé à notre assemblée générale. Les membres du conseil d'administration ont présenté le rapport annuel. L'assemblée s'est terminée par l'élection des postes vacants au sein du Conseil d'administration. L'équipe 2009 sera donc composée de six administrateurs, dont deux nouvelles personnes qui se joignent à l'équipe.

De ce fait, nous tenons vivement à remercier nos administrateurs sortants, soit M. **Martin Thériault** et Mme **Nadia Calzuola** qui nous quittent après 5 ans de loyaux services et Mme **Jennifer Dionne**, qui nous quitte après 2 années d'implication.

Rédigé par *Annie Bertrand*



immovex

Évaluateurs Agréés Inc.

Courriel : evaluation@immovex.ca

▲ **Brossard**
2210 Boul. Lapinière
Brossard (Québec) J4W 1M2

▲ Téléphone : **(514) 497-3523**
Télécopieur : **(514) 645-3075**

Drummondville • Laval • Victoriaville

SMI SEF+

**LA SEULE APPLICATION INTÉGRÉE À 100 %
EN ÉVALUATION MUNICIPALE AU QUÉBEC !**

- Système complet en évaluation municipale (et privée)
- Utilisé par plus de 50 % des municipalités au Québec
- Saisie sur le terrain (incluant le croquis)



Saisie sur le terrain (objectif zéro papier) avec validation inter-champs, inter-blocs, par formule et par correspondance avec les différentes tables, le tout entièrement définissable par l'utilisateur (éditeur de règles).

SEF+ Portable et SEF+ Croquis sont parfaitement intégrés à l'application de SMI. Toutefois, ces modules peuvent être interfacés avec d'autres produits (par exemple : PG ou Consortech).



Quand c'est la solution qui compte !

Téléphone : (418) 543-9413 • Télécopieur : (418) 543-9407 • Courriel : sef@smi-info.com • Site Web : smi-info.com

Perspectives économiques



La première conférence de la journée était donnée par M. **Maurice N. Marchon** Professeur titulaire – HEC Montréal et portait sur les **Perspectives économiques nord-américaines 2009-2011 dans un contexte mondial.**



Dans un premier temps, l'on aborde le déplacement du centre économique vers les pays émergents du BRIC (Brésil, Russie, Inde et Chine). Une série de tableaux permettent de bien mettre en perspective cette réalité. En 1992, le PIB des USA en % du PIB mondial est de 22.5% alors que le BRIC représente 16%. En 2007, ces chiffres sont respectivement 21.5% et 21% alors que les projections pour 2013 donnent 18.7% contre 27.8%. L'on dit que si les USA tousse, le Canada attrape la grippe or, le déplacement ici souligné laisse entrevoir un futur différent. L'impact de la Chine sur le prix des matières premières industrielles est dominant puisque la corrélation avec le taux de croissance de la production industrielle de la Chine a été de 86 % de janvier 1997 à septembre 2009 comparativement à 58 % avec celui du G7. Ainsi, le taux de change du dollar canadien est principalement déterminé par le prix des matières premières qui est à son tour tributaire du taux d'expansion de l'économie mondiale et de la production industrielle de la Chine en particulier.

Les USA demeurant encore notre principal débouché pour la production industrielle, la reprise économi-

que de ces derniers ajoutera à la bonne performance générale, car ce secteur a été éprouvé. Une série de tableaux ont alors mis en perspective que le creux de la récession américaine a probablement eu lieu en juin 2009. Par ailleurs, la déconfiture de la bulle immobilière a assaini le marché. Maintenant que les mises en chantier sont bien inférieures aux unités nécessaires à long terme, les excédents de maisons sur le marché vont se résorber au cours des 12 prochains mois. Les prix des maisons devraient se stabiliser au cours des prochains trimestres et l'indice d'accessibilité n'a jamais été aussi élevé depuis le début de la statistique en 1971.

L'inflation étant très bien maîtrisée dans tous ces marchés, les taux d'intérêts resteront relativement bas. Ainsi, on constate que les hypothèques résidentielles restent dans une fourchette de 4 à 6%, alors que le financement corporatif lui a connu des soubresauts qui se stabilisent. Ainsi les taux sont passés de 6.5% en 2007 à 9.5% en 2008 pour revenir à 6.2% en 2009.

Le Canada et particulièrement le Québec se sont bien tirés de cette récession. La confiance des consommateurs et l'influence de la performance de la Chine n'y sont pas étrangers. La stimulation monétaire sans précédent de même que la stimulation fiscale ajoutées à la reprise économique mondiale annonce des jours meilleurs. Par contre, les consommateurs canadiens ont à peine commencé l'ajustement nécessaire de leurs dépenses par rapport au revenu personnel disponible. Cet ajustement se fera sans compromettre la reprise mais plutôt comme un frein bienvenu à l'inflation.

Pour le marché de l'habitation, au Québec, les mises en chantier sont

toujours au beau fixe, cela reflète la récession plus faible et les prix qui augmentent toujours mais à un taux de plus en plus faible. Le taux d'endettement des consommateurs est à un niveau record mais le service de la dette reste supportable aussi longtemps que les taux d'intérêt hypothécaires restent bas. Dans un graphique qui démontre que le prix des maisons à Montréal est très élevé par rapport au revenu personnel disponible par habitant, la composition du marché montréalais avec son grand nombre de locataires doit être pris en considération, ce qui amoindrit grandement cette donnée.

Enfin, je constate que les prédictions publiées dans les journaux doivent toujours être mis en perspective avec le lieu de celui qui les fait. En effet, l'influence locale de l'économie semble déformer les prédictions qui sont extrapolées pour les marchés externes.

Pour plus de détail :

<http://neumann.hec.ca/pages/maurice.marchon/Public/Articles/arc2009.pdf>

Alain Chénier



Maurice N. Marchon et Martin Thériault

Le congrès en photos



Mot de la présidente
Annie Bertrand



La pause



Le diner



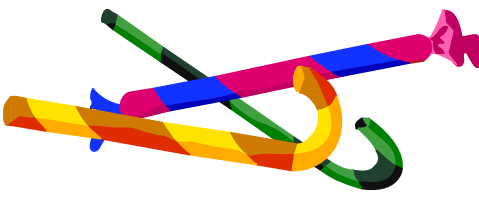
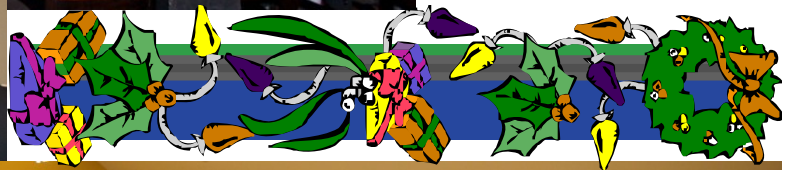
Le congrès en photos



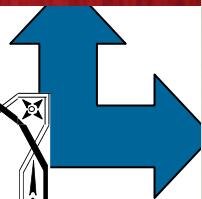
Le dîner du midi



Le kiosque de SMI Informatique



Le conseil sortant
à l'assemblée générale
et le nouveau conseil





ÉVALUATIONS SERGE LAVOIE INC.

Groupe Eximmo Laurentides, Rive-Nord

ÉVALUATEURS AGRÉÉS

983, rue Valiquette

Sainte-Adèle (Québec) J8B 2M4

Saint-Jérôme

(450) 436-1285

Fax: 436-9926

Saint-Adèle

(450) 229-6693

Fax: 229-6556

Ligne direct: 1-800-317-8022

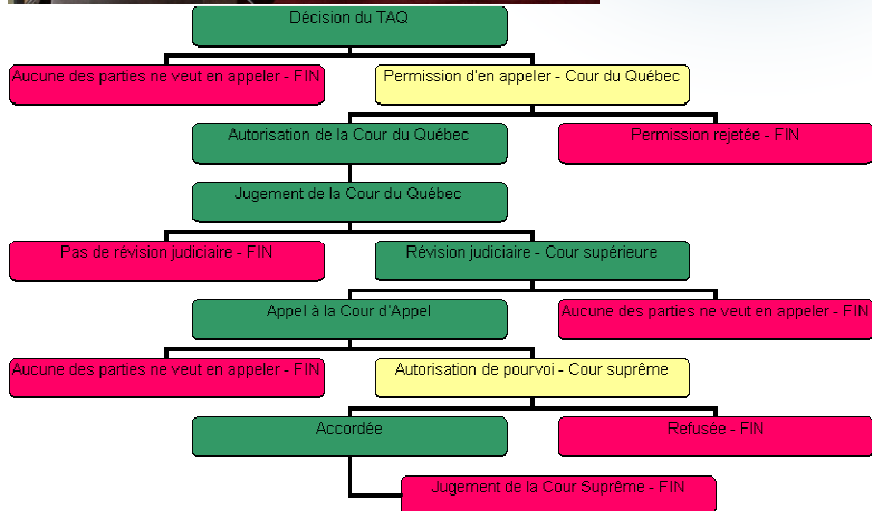
Courriel: info@blpv.com

Jurisprudence en fiscalité municipale



Encore une fois cette année, **M. Paul Wayland** a eu l'immense gentillesse d'être conférencier lors de la deuxième présentation à notre 26^e congrès annuel. Celle-ci avait pour titre « **Jurisprudence particulière et inédite en fiscalité municipale** ». Cette conférence a eu pour objectif de faire connaître à nos membres certaines étapes engagées devant le TAQ en référence à certains gros dossiers de contestation municipale pour des propriétés industrielles. M. Wayland nous a aussi dressé un portrait du cheminement judiciaire d'un dossier complexe! Nous avons constaté que ces étapes d'appel et de contestation de jugement peuvent dans certains cas extrême repousser une décision judiciaire de ± 8 ans. Il a aussi été question de désuétude économique, facteurs de rajustement et date d'évaluation, production industrielle, exemption de taxes et finalement de l'inclusion ou l'exclusion au rôle d'évaluation de certains systèmes électriques et mécaniques. Évidemment, la totalité de la conférence a été pigmentée de plusieurs faits et anecdotes vécues par Paul Wayland en rapport à certains dossiers. Les conférences généralement données par Maître Wayland sont toujours dynamiques, intéressantes, remplies de connaissances, blagues et renseignements les plus pertinents les uns que les autres. En conclusion, je crois sincèrement que M. Wayland a encore une fois captée l'attention de tous les participants de notre 26^e congrès annuel.

Rédigé par *Éric Matte*



Requêtes incidentes devant le TAQ pour production de documents et pour visite des lieux

Alcan Inc. c. Ville de Saguenay et Domfoam International Inc. c. Ville de Montréal

Systèmes électriques et mécaniques: être ou ne pas être portés au rôle?

IBM c. Ville de Bromont, Multi Marques c. Ville de Laval, Imperial Tobacco c. Ville de Montréal et Daubois c. Ville de Montréal

Désuétude économique

Domtar Inc. c. Ville de Windsor, Interquisa c. Ville de Montréal et IBM c. Ville de Bromont

Et pour terminer: The Assembly of the Church of the Universe c. Municipalité de Frelighsburg ou l'adoration du plant de marijuana!!

Dufresne Hébert Comeau
Avocats

Paul Wayland 800, Place Victoria, bureau 4500
514.392.5719 C.P. 391, Montréal (Québec) H4Z 1J2
Téléphone : 514.331.5010, poste 5719
Télécopieur : 514.331.0514
Courriel : pwayland@dufresnehebert.ca



Nadia Calzuola et Paul Wayland



Bâisseurs de données immobilières

Venez visiter notre nouveau site web :
www.jlr.ca

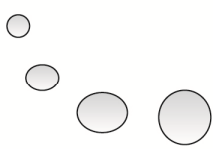
PLUS DE 25 NOUVEAUTÉS VOUS ATTENDENT DANS CETTE NOUVELLE VERSION

- > 2,5 millions de bâtiments répertoriés, dont plus de 50% photographiés
- > 3,5 millions de transactions immobilières de tous types
- > L'information est mise à jour sur une base quotidienne

Recherchez des propriétés vendues

Choisissez à partir de critères précis

- Résidentiel - Industriel
- Commercial - Terrain
- Construction neuve
- En bordure d'un cours d'eau
- En territoire agricole



Recherchez par code postal, ville,
RTA, circonscription foncière
et maintenant par MRC.

Générateur de comparables

À partir d'une adresse, ciblez sur une carte géographiques les propriétés vendues dans un rayon allant de 500 mètres à 10 kilomètres de votre sujet.

L'outil par excellence afin d'avoir une idée de la valeur marchande d'une propriété !

Devenez membre de JLR et accédez à la banque de données immobilières la plus complète du Québec !

Toutes les ventes sont répertoriées

« Même celles effectuées sans l'intermédiaire d'un courtier »

Pour tout savoir sur l'immobilier consultez : www.jlr.ca

Le coût est-il toujours dans le coup ?



Robert Prévost

La 3^{ème} conférence a été présentée par deux professeurs du Collège Montmorency ; M. Robert Prévost et M. Gilles Lecours possédant tous les deux une énorme expérience dans le domaine de l'évaluation. Leur conférence portait sur la méthode du coût...

Ils ont réfléchi sur « **Le coût est-il toujours dans le coup ?** » En fait, ils font allusion à la simplification de la fiche du MAM, qui est en voie d'être introduite par le Ministère des Affaires Municipales.

Un retour en arrière...

L'origine de la méthode du coût qu'on connaît aujourd'hui découle d'une philosophie Américaine inspiré du manuel Boeckh vers les années 1930. Vers les années 1932, nous avons vu l'apparition du manuel Marshall & Swift qui est d'ailleurs toujours d'actualité aujourd'hui.

Au Québec vers **1972**, on voit apparaître le manuel du MAM, version impériale. C'est le 1^{er} manuel bien adapté à l'approche du coût et qui permet de *rester dans le coup*.

Le 2^{ème} manuel voit le jour en **1983**, version métrique. Ce manuel apporte une nouvelle approche. Par contre, on y retrouve moins de produits et moins de spécifications, en plus d'être basé sur un système de remplacement des matériaux à outrance, toujours selon M. Prévost.

Le 3^{ème} manuel, « version métrique améliorée » sort en **1997**. Le guide a des systèmes sophistiqués de calculs pour tous ce qui touche aux charpentes, aux fondations ainsi qu'aux systèmes mécaniques. Est-il trop attaché à des petits détails ? Est-il loin de la réalité ? Est-il loin d'être dans le coup ? D'après nos conférenciers, il est préférable d'avoir une bonne connaissance des structures conventionnelles. Pour une démarche fiable du coût.....il faut une inspection détaillée, une description précise, des taux adéquats et des calculs précis pour être *dans le coup tout le temps*.....

Nos deux conférenciers se sont posés la question sur les nouvelles tendances. Peut-être devrait-on y réfléchir..... L'approche proposée par le mode

numérique afin de réduire le temps d'inspection est-elle réaliste dans tous les types d'expertise ? Le coût a-t-il la tête sous la guillotine ? Le coût est-il voué à une inscription symbolique dans les rapports d'évaluation ? Les nouvelles approches technologiques de transfert de l'information conduiront-elles vers la décadence de la technique du coût ? Assistons-nous au retour de l'évaluation basée sur des photos comparatives ?

Basé sur un système de remplacement des matériaux à outrance

L'évaluation basée sur des photos comparatives ?



Gilles Lecours

Enfin, sommes-nous encore dans le coup ? Le système d'évaluation avait pris du retard, la situation sera remédiée par la modernisation présentement à l'étude. Pour conclure, n'oubliez pas que le coût n'est qu'une des trois méthodes d'évaluation. Son usage n'est pas obligatoire. Le coût a un avenir mais est-il différent du passé ? C'est mieux s'il veut rester dans le coup ! Merci à nos deux experts pour cette conférence teintée de réflexion !

Nadia Calzuola



Nadia Calzuola, Robert Prévost, Gilles Lecours, Jennifer Dionne

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



Les Estimateurs professionnels
Leroux, Beaudry, Picard et associés inc.

évaluateurs agréés

255, boul. Crémazie Est, 9^e étage
Montréal (Québec) H2M 1M2

Téléphone: (514) 384-4220
Télécopieur: (514) 383-6017
Courriel: estimprof@lerouxexpert.ca



*La Société d'Analyse
Immobilière D.M. Inc.*

Conseillers en évaluation immobilière

**Gilles Maillé, E.A.
Ronald Leblanc, E.A.
Yvon Pelletier, E.A.**

171, rue Saint-Eustache
Saint-Eustache, Québec J7R 2L5

**Tél. : (450) 472-9851
Fax : (450) 472-5930**