

L'INFORMATEFQ

18^e ANNÉE, VOLUME II, 2001

MAI 2001

Québec fusionnera les villes tous azimuts

En mai 1996, dans le cadre de la politique de consolidation des communautés locales du ministre Rémy Trudel, seulement 162 des 407 municipalités visées s'étaient prévaluées du programme.

A fortiori, l'épée de Damoclès des fusions forcées par le gouvernement - aussi appelée loi 124 sur l'organisation territoriale municipale - ainsi que la suppression progressive, décrétée par Mme Harel, de la péréquation dans les plus petites municipalités qui avaient refusé de se regrouper dans le cadre de ladite politique semblent avoir fait leur effet.

Mais la croisade gouvernementale contre les guerres de clocher et les dédoublements de services est loin de tirer à sa fin. Après avoir attaqué de front les trois plus grandes agglomérations métropolitaines, le gouvernement n'entend pas s'arrêter chemin faisant. À terme, les frontières d'environ 25 des 31 plus importantes municipalités au Québec devraient être complètement redéfinies.

Après avoir évité les écueils et légiféré à Montréal, à Québec, à Longueuil, à Hull-Gatineau et à Lévis, le gouvernement souhaite faire de même sur le reste du territoire québécois, tel que prévu dans son livre blanc. Au cours des derniers mois, des mandataires ont été nommés un peu partout, de nombreuses municipalités ont volontairement demandé d'être regroupées et certaines fusions ont déjà été concrétisées.

Les prochaines fusions recommandées concernent Sherbrooke, Chicoutimi-Jonquière et Trois-Rivières. Pour la région de Sherbrooke l'on se dirige vers la

fusion des neuf municipalités de la MRC, soit Sherbrooke, Waterville, Ascot Corner, Lennoxville, Fleurimont, Bromptonville, Rock Forest, Dauville et St-Élie-d'Orford. Les maires sont favorables à cette éventualité, d'autant plus que le mandataire propose la création de six arrondissements dans la future ville. Pour Trois-Rivières, l'on propose la fusion de Trois-Rivières, Trois-Rivières-Ouest, Cap-de-la-Madeleine et Ste-Marthe-du-cap. Le gouvernement lui voudrait y ajouter les 2 villes voisines de St-Louis-de-France et Pointe-du-lac. Pour la région métropolitaine de Chicoutimi-Jonquière, la tâche semble plus ardue vue la plus grande réticence des maires de la région et l'animosité proverbiale des villes de Chicoutimi et Jonquière.

En ce qui a trait aux 25 agglomérations de recensement du Québec (entre 10 000 et 100 000 habitants), près de 20 d'entre elles connaîtront des mouvements de frontières au cours des prochains mois, que ce soit Alma, St-Jean-sur-Richelieu, Thetford Mines, St-Jérôme, Shawinigan, Matane, Rimouski, St-Georges-de-Beauce, Rouyn-Noranda, Val-d'Or, Cowansville, Granby ou St-Hyacinthe.

Inspiré d'un article du Devoir, 03/02/2001.

Lu dans un hôtel japonais : *Vous êtes invités à profiter de la femme de chambre.*



Dans ce numéro...

Les fusions municipales.....	1
Notre site internet.....	1
La méthode de lotissement.....	2 et 3
Nouveaux matériaux.....	4

MÉTHODE DE LOTISSEMENT

Cette méthode est utile pour l'évaluation de grands espaces non aménagés susceptible de contenir un ensemble de constructions d'unités résidentielles, industrielles ou commerciales. Elle consiste à projeter une subdivision hypothétique de lots sur un emplacement. Par la suite, on évalue le prix de vente brut de tous les lots, puis on soustrait les coûts d'aménagement. Ce montant doit être escompté sur la période de temps probable nécessaire à la vente de chacun des lots. La mesure de la valeur constitue le prix que paierait le promoteur pour le terrain, en tenant compte de l'utilisation optimale de l'emplacement.

La fiabilité de ce moyen de preuve indirect dépend de la qualité des hypothèses émises.



Données nécessaires à l'utilisation de cette méthode

Objet de l'évaluation

Adresse et désignation cadastrale ;
Identification des droits réels détenus par une ou plusieurs personnes dans l'immeuble à évaluer ;
Croquis du terrain ou matrice graphique ;
Cartes géographiques ;
Plan de lotissement projeté ;
Plan de zonage ;
Copie du schéma d'aménagement ;
Relevé topographique ;
Zones inondables ;
Photographies.

La fin de l'évaluation

But de l'évaluation

Date de l'évaluation

Restrictions et démembrements du droit de propriété

Servitudes ; Réserves et Ententes contractuelles ;
Règlement de zonage et de lotissement ;
Loi sur la protection du territoire agricole et sur l'environnement.

Les forces qui dictent les conditions du marché sociales

Impact des changements démographiques ; Vieillesse de la population, origine ethnique ; Migration vers la banlieue ; Proximité de centres récréatifs, centres commerciaux, transport en commun, écoles, endroits où il existe des possibilités d'emploi, attrait touristique, parc, etc.
Les préférences des consommateurs (types de constructions désirées, types d'infrastructures et de grandeur de lots désirés)

MÉTHODE DE LOTISSEMENT (suite)

Les forces qui dictent les conditions du marché

économiques

La vocation économique de la municipalité et ses perspectives ; le taux de taxe foncière et sa ventilation. Comparaison des villes en compétition ; Le niveau d'endettement de la municipalité ;

Le niveau des salaires et les possibilités d'emplois, taux de chômage ; ventes au détail ;

Nombre de logements vacants ; nombre de locaux vacants ;

Nombre de lots vacants dans la municipalité (desservis, non desservis, vrac) ;

Historique et prévisions du nombre de permis de construction ;

Prévisions économiques (taux d'intérêt, taux de chômage, impôt) ; accès au financement.

politiques

Efficacité du gouvernement local pour attirer de nouveaux projets résidentiels, institutionnels et commerciaux ;

Efficacité administrative (gestion des permis de construction, aménagement du territoire, protection du citoyen).

physiques et environnementales

Accès du site et de la municipalité par rapport à la région analysée (réseau routier, ferroviaire, transport en commun) ;

Topographie régionale ;

Aménagement du territoire ;

Éléments indésirables (absence de ponts, bruits, odeurs, zones inondables, pollution du terrain, type de sol, congestion routière) ;

Capacité et accessibilité du réseau d'infrastructure (égout, aqueduc).

CONCLUSION

Avantages de la méthode

La méthode du lotissement est utilisée pour l'évaluation de grandes superficies de terrains en absence de vente de terrains semblables ;

Dans certaines circonstances, cette méthode peut être la seule permettant d'évaluer une terre.

Inconvénients de la méthode

Les faiblesses inhérentes à cette méthode reposent sur les erreurs d'appréciation de l'évaluateur des points suivants, en particulier :

Le temps requis pour la mise en valeur des lots ;

L'estimation du coût de cette mise en valeur ;

Une actualisation erronée du revenu net des ventes ;

L'estimation de la quantité de lots qui seront acceptés par les autorités municipales au stade final et l'estimation du temps requis par la municipalité pour accepter le lotissement ;

Les incertitudes qui entourent à la fois la disponibilité des prêts hypothécaires et leur taux ;

Les incertitudes qui entourent les taux d'augmentation des taxes foncières durant la période d'écoulement des lots.

On ne devrait recourir à cette méthode que lorsqu'il est impossible d'utiliser la méthode comparative ou lorsque cette dernière entraîne des résultats peu probants.

La validité du résultat obtenu avec cette méthode dépendra de la qualité des hypothèses émises, ce qui exige une recherche plutôt laborieuse et un certain niveau de clairvoyance.

Pour certaines fins d'évaluation, il peut être intéressant de présenter nos résultats sous forme de scénarios (conservateur, optimiste), facilitant ainsi la prise de décision pour notre client.

Résumé des grandes lignes de la conférence de François Duguay É. A. au congrès de l'ATEFQ le 21 octobre 2000. Le texte en italique et souligné est pour attirer l'attention sur ce qui est davantage du domaine du technicien.
Alain Chénier BAA, cra

NOUVEAUX MATÉRIAUX

Un nouveau toit de métal ?

Actuellement, parmi les matériaux disponibles pour les toitures, la tôle d'acier a connu des hauts et des bas, dû à son coût élevé et à des problèmes d'installation assez fréquente. Ajoutons à cela un certain manque d'esthétisme pour ce qui concerne la tôle vissée.

Toutefois, un nouveau produit de tôle prépeinte, fabriqué au Québec, semble avoir réglé les problèmes d'étanchéité et d'esthétisme. L'entreprise *Métal Architectural Compagnie* offre un profilé de tôle performant ou les vis ne sont pas apparentes et le profilé des joints est muni d'une chambre d'air antisiphonage qui réduit les risques d'infiltrations d'eau. De plus, la tôle n'est vissée que sur un seul côté. Le joint de l'autre côté de la tôle est souple et permet la dilatation.

Les anciennes tôles nécessitent une pente minimale de 25% alors que le nouveau profilé est garanti étanche à 100% sur des pentes de 17%. Des entrepôts avec des pentes de 4% ont traversé la période du verglas sans aucune infiltration.

Pour plus de renseignement consulter : www.macind.qc.ca

Tiré d'un article de la presse, 30/06/2000 et du site Internet.

Le fibrociment

Il ne s'agit pas ici d'un nouveau matériau mais de celui d'un méconnu. Utilisé depuis le début des années 50 comme balcons, ceux-ci sont encore en bon état même s'ils sont souvent tachés. Le panneau de fibrociment est un produit durable qui ne nécessite pas de peinture et qui coûte la moitié du prix d'un balcon de fibre de verre. Les panneaux de fibrociment ne sont pas tous identiques. Il faut faire attention à l'importance du contenu en fibre de particules de bois qui réduisent les qualités recherchées du matériau.

Parmi les nouveaux produits prometteurs, on trouve sur le marché des planches et des panneaux de fibrociment

servant de revêtement mural extérieur et qui imitent les planches à clin, le stuc ou les bardeaux. Il résiste à l'humidité, aux chocs, aux insectes et à l'air salin. Flexible et facile à découper, il constitue un excellent support pour la peinture et résistant au feu. Il est également disponible prépeint dans une gamme de 250 couleurs.

Le coût du parement varie selon sa forme et son fini. Sans peinture, les prix varient de 12.35\$/m² à 48.35\$/m², et pour les finis peints à l'usine il faut ajouter 8.00\$/m².

Tiré d'un article de la presse, 31/03/2001 et des sites Internet www.gofinexpert.com et www.goodfellowinc.com.

Lu dans un bulletin touristique russe :

Grande exposition des œuvres de 150 000 peintres et sculpteurs d'époque soviétique, exécutés au cours des deux dernières années.

Dans un bar norvégien : *Les femmes ne doivent pas avoir des enfants dans le bar.*



**ASSOCIATION DES TECHNICIENS
EN
ÉVALUATION FONCIÈRE DU QUÉBEC**

**C. P. 869
MONTRÉAL
QUÉBEC
H2L 4L6**

www.atefq.ca