

# L'INFORMATEFQ

21e ANNÉE, VOLUME IV, 2004

septembre 2004

## Le formaldéhyde est cancérigène: que faire?

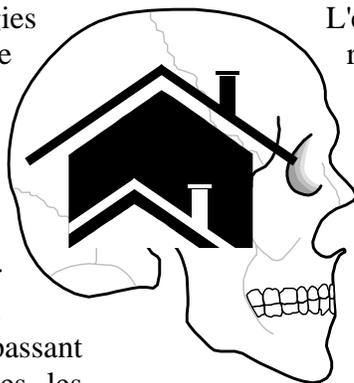
Le formaldéhyde irrite le nez et la gorge à basse concentration et il peut même irriter les yeux avant même que son odeur piquante ne soit perçue.

Gaz émis par plusieurs matériaux de construction, le formaldéhyde fut classé «cancérigène pour l'homme» le 15 juin dernier par le Centre international de recherches sur le cancer (CIRC). «Chez certains sujets, une sensibilité particulière au formaldéhyde se traduit par des altérations du système immunitaire, à l'origine de pathologies asthmatiques», écrivait le Dr Suzanne Déoux, médecin spécialisé dans le bâtiment, dans l'édition d'avril-mai 2004 du magazine français La maison écologique. Le formaldéhyde irrite le nez et la gorge à basse concentration et il peut même irriter les yeux avant que son odeur piquante ne soit perçue, ajoute ce médecin.

Des cuisinières à gaz aux peintures, en passant par les produits nettoyants et les moquettes, les sources de formaldéhyde sont très nombreuses. Les effets sur la santé dépendront de facteurs tels la quantité de matériaux et les produits utilisés, leur taux d'émission de formaldéhyde, le degré de sensibilité des gens (les enfants, les malades, les femmes enceintes et les personnes âgées sont plus sensibles), le taux d'échange d'air ainsi que la température de l'air et son degré d'humidité

qui tous deux peuvent accroître les émissions.

La fumée de tabac est de loin la première source dans l'air intérieur. Parmi les autres sources, il y a les bois collés avec des résines aminoplastes (urée-formol et mélamine-urée-formol): panneaux et boiseries en fibres de densité moyenne (MDF), contreplaqués de bois de feuillus utilisés en ébénisterie, meubles fabriqués avec des panneaux de particules et mousse isolante urée-formol (MIUF), interdite au Canada en 1980.



L'essentiel du formaldéhyde est émis rapidement, mais certains produits, tels les panneaux aux extrémités non scellés notamment après sciage, peuvent en émettre de faibles quantités pendant des années. Le formaldéhyde se fixe aux surfaces poreuses tels les tapis qui le réémettent plus tard.

Aurons nous droit à une autre crise? De 1977 à 1980, la MIUF

fut posée dans 80 000 maisons canadiennes, dont 42 000 au Québec. Bien installée, elle libérait son surplus de formaldéhyde en un jour ou deux et elle n'a posé problème que lorsqu'elle a été mal installée ou dans des endroits inadéquats, selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Par contre, une infiltration de pluie ou de la condensation causée par de l'air humide fuyant par des murs peu étanches, peuvent détériorer cette mousse et relâcher du formaldéhyde. Une psychose, alimentée par les médias, s'est emparé de la population dévaluant toute propriété qui avait été isolé avec ce produit. Il est fort peu probable que cette situation se reproduise, mais ne sait-on jamais!

*Cyberpresse 28 juin 2004*

### *Dans ce numéro*

**Le formaldéhyde est cancérigène: que faire?.....1**

**Première conférence internationale en évaluation immobilière et foncière de la francophonie à Québec et Signature d'un protocole d'entente avec l'Institut canadien des évaluateurs .....2**

**Profil de Martin Thériault et Patrick Dubois.....3**

**La segmentation du marché.....4**

**Coûts d'une maison neuve au Québec.....4**

### Première conférence internationale en évaluation immobilière et foncière de la francophonie à Québec

Par l'entremise de M. André Morin, président du comité organisateur de la conférence, la direction des évaluations au gouvernement du Canada, nous a fait parvenir une invitation officielle afin que deux représentants de l'ATEFQ y participent. Cette conférence aura lieu du 18 au 20 octobre 2004, soit quelques jours avant la tenue du congrès de l'Association. M<sup>me</sup> Annie Bertrand, présidente, et M. Martin Thériault, vice-président, seront les deux délégués officiels de l'Association.

Cette première conférence internationale permettra aux experts de différents pays membres de la francophonie, de partager leurs connaissances en évaluation immobilière et foncière. Ce forum exceptionnel vise à améliorer l'expertise technique et professionnelle des francophones dans le monde entier.



### Signature d'un protocole d'entente avec l'Institut canadien des évaluateurs

Une version préliminaire du protocole d'entente entre les représentants de l'ATEFQ et de l'ICE a été rédigée au mois de juin dernier, faisant suite à la rencontre officielle du 4 décembre 2003, qui avait lieu à la Caisse de dépôt et de placement. Ce protocole fait référence, notamment, à l'entente verbale qui existait entre les parties. Cette dernière était relative à l'obtention du titre de CRA (Canadian Residential Appraiser) pour un technicien membre de notre Association, répondant aux critères d'admissibilité et ayant suivi un cours sur les normes de pratique. Le protocole d'entente devrait se finaliser lors d'une deuxième rencontre prévue entre les parties en septembre prochain et la signature officielle devrait se faire au congrès annuel de l'ATEFQ qui aura lieu le 23 octobre 2004, à Montréal



### 21e Congrès annuel

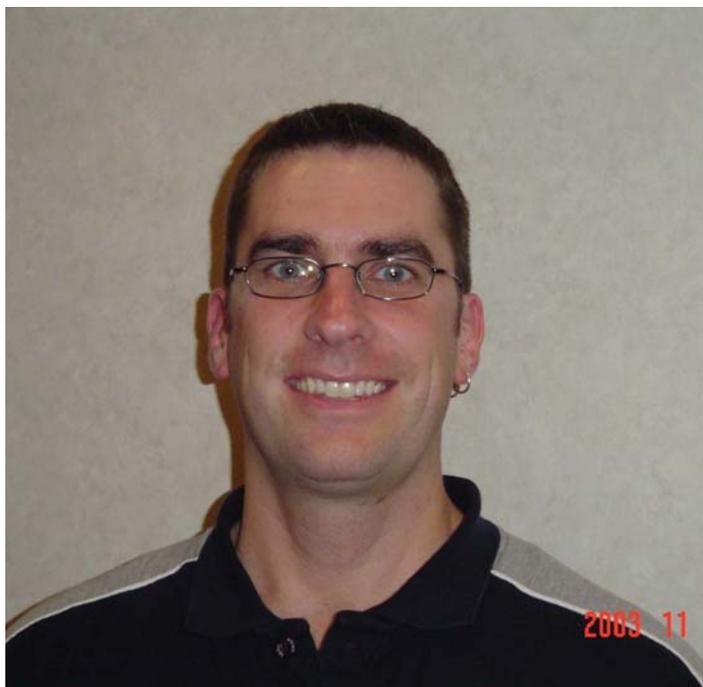
Le conseil d'administration tient à vous rappeler que le 21<sup>e</sup> congrès de l'ATEFQ aura lieu samedi, le 23 octobre prochain au restaurant « Le Bifhèque » situé au 6705, Côte de Liesse, dans l'arrondissement Saint-Laurent à Montréal. Trois conférences, de même que la signature du protocole d'entente, sont inscrites au programme de la journée. **Les places sont restreintes et la date limite pour faire votre inscription obligatoire, par la poste, est le 1<sup>er</sup> octobre 2004.** Vous pouvez consulter le programme de la journée ainsi que les tarifs et modalités sur notre site Internet à [www.atefq.ca](http://www.atefq.ca). Ne manquez pas ce rendez-vous annuel tant convoité !

**PROFILS de deux nouveaux membres du CA**

Bonjour chers membres,

Je me présente, je me nomme Martin Thériault et depuis environ un an je m'implique au niveau de l'association. Je travail dans le milieu de l'évaluation depuis environ une dizaine d'année. Tout au long de ma carrière, j'ai œuvré surtout dans le milieu de l'évaluation municipal, soit pour des firmes privées ou soit, comme présentement, au service de l'évaluation de la ville de Montréal. L'expertise que j'ai acquise au fil des ans est principalement pour les bâtiments de types commerciaux et industriels. Mes objectifs, au sein de l'Association, sont de promouvoir la profession et tenter de tisser des liens entre les gens qui pratiquent le métier aux quatre coins de la province.

**Martin Thériault**  
Vice président



Bonjour à tous!

Tout d'abord je dois vous dire que ma passion pour l'immobilier provient de mon père qui, lorsque j'étais jeune, m'a fait découvrir qu'à l'intérieur des murs d'une maison une ossature de bois existait. Dès l'âge de 15 ans j'ai acquis l'expérience dans le domaine en ayant accompli la finition de deux sous-sols, une remise haut de gamme et quelques réparations mineures dans la maison. Comme la maison m'intriguait d'avantage, le goût de devenir architecte est né en moi. J'ai donc entrepris des études en dessin technique. En cour de mon cheminement, mon père qui travaillait déjà dans le domaine dans l'immobilier m'a fait découvrir d'autre facette de ce domaine. J'ai donc été embauché à la Ville de Montréal au service d'évaluation comme commis de bureau en 1989. C'est à ce moment que j'ai remarqué le travail que faisait le technicien en évaluation. C'est en 1990 que mes études en estimation ont débuté. Par la suite, j'ai réussi l'examen de technicien en 1995. Je pratique l'emploi de technicien depuis 1996, et je suis

présentement en fonction supérieur évaluateur et ce, depuis trois ans. Finalement, je poursuis mes études universitaires depuis 1999. Il me fait plaisir de partager ma passion avec vous et les membres du conseil d'administration et de donner la chance à d'autres d'obtenir un emploi intéressant...

**Patrick Dubois**  
Responsable des offres d'emplois

## La segmentation du marché

Même si le marché immobilier n'est pas près de s'effondrer, les prix de certaines catégories d'immeubles n'évolueront pas au même rythme dans les prochaines années. C'est le cas notamment des maisons unifamiliales et des immeubles en copropriété. Entre 2000 et 2003, les prix des condos ont bondi de 44% dans la région montréalaise comparativement à 40% pour les unifamiliales. La raison? L'impact démographique. En effet, une fois que les enfants ont quitté le nid familial, bien des baby-boomers qui seront sur le point de prendre leur retraite, seront tentés de vendre leur bungalow et de se reloger dans un condo, de luxe de préférence.

En 2001, 20 % des ménages étaient âgés de 65 ans et plus, en 2026 ce sera 29 %, soit près de trois ménages sur 10 pour qui il faudra développer des logements adaptés à une plus grande sédentarité et à des besoins de services accrus. Ces ménages qui en seront souvent à leur troisième ou quatrième achat sur le marché immobilier n'auront pas les mêmes besoins que de

premiers acheteurs, axés sur la maison unifamiliale.

Une étude poussée de la SCHL rappelle en outre les baby-boomers ont été à l'origine du développement de la banlieue, de l'effet de beigne qui en a découlé, mais aussi de la revitalisation de certains quartiers comme le Plateau Mont-Royal. Ces derniers devront tenir compte de l'attachement des boomers à leur patelin. On les retrouve surtout au centre-ville comme à l'Île-des-Soeurs et dans la deuxième couronne de l'île, à Saint-Eustache, Blainville, Terrebonne, Mascouche, Brossard, Boucherville, Sainte-Julie, etc. C'est là sans doute que pousseront les complexes résidentiels de demain qui devront être adaptés aux caprices des boomers car, note M. Recher de la SCHL, « les membres de cette génération ne semblent pas disposés à accepter le concept traditionnel des résidences pour personnes âgées et des soins de soutien, étant donné tous les efforts qu'ils ont déployés pour demeurer maîtres de leur propre destinée ».

*Affaires plus et cyberpresse 08-2004*

### Coût d'une maison neuve au Québec

année	Indice des coûts de construction	Croissance annuelle
1990	0.98	2.8%
1995	1.00	0.8%
2000	1.06	3.5%
2001	1.11	4.6%
2002	1.17	5.6%
2003	1.26	7.6%

Cet indice permet de suivre l'évolution, au fil des ans, du coût de construction d'une maison unifamiliale type bâtie sur un terrain type. Cet indice est plus pertinent que la croissance de prix moyens du neuf, car n'est pas soumis à l'accroissement de taille des maisons.

ASSOCIATION DES TECHNICIENS  
EN  
ÉVALUATION FONCIÈRE DU  
QUÉBEC

C. P. 869 station C  
MONTRÉAL  
QUÉBEC  
H2L 4L6  
[www.atefq.ca](http://www.atefq.ca)