



**Association des  
techniciens en  
évaluation foncière  
du Québec**

**Dans ce numéro :**

Un beau jardin donne-t-il de la valeur à une propriété?	2
Les in et out 2006	3
Projet de modernisation de la réglementation sur le contenu des dossiers d'évaluation municipale au Québec	3
La nouvelle maison usinée	4 et 5
Les toits verts	6 et 7
Plan d'action 2006	8
Nouveautés	8

# L'INFORMATEFQ

**Année 23, No 1**

**Mars 2006**

## Le 4e cours d'évaluation en anglais...

Le quatrième cours offert par le comité de formation a été présenté le 24 janvier dernier au Centre St-Pierre à Montréal.

En effet, le cours suivant: Report's forms in English, such as CRAL and CERE, a été donné par M. Sandro Mavica, CRA. Au total, 30

personnes ont assisté à ce cours (20% d'entre eux sont membres de l'ATEFQ). De plus, pendant la pause, café, jus et beignes étaient offerts gracieusement aux participants pour agrémenter leur soirée.



Les prochains cours offerts pour cet hiver auront lieu le 14 mars (Erreurs et mauvaises interprétations de la méthode du coût commercial) et le 3 mai (Matériaux de construction).

*Annie Bertrand*

## Et le 5e cours sur la lecture de plans

Le 5e cours théorique a été donné le samedi 25 février par M. Robert Prévoist, architecte. Les plans métriques utilisés pour donner le cours sont-

sont ceux d'une caserne de pompier à structure d'acier construite sur le territoire de la Ville de Montréal. Au total, 22 personnes se sont inscrites

à ce cours. Pour l'occasion, croissants, muffins, café et jus attendaient les participants à leur arrivée.

*Annie Bertrand*



## Un beau jardin donne-t-il de la valeur à une propriété?

Entrée en inter bloc: 10000 \$. Patio: 8000 \$. Haie de cèdre: 5000 \$. Plate-bande: plusieurs centaines de dollars. Toutes ces dépenses pour fleurir et embellir une propriété lui donnent-elles de la valeur?



Selon une étude publiée en 2002 par le Centre de recherche en aménagement et développement (CRAD), une haie augmenterait la valeur d'une maison de 3,6 % à 3,9 %, une belle plate-bande, de 4,4 %, et un patio, de 12 %. Ces chiffres découlent d'une enquête sur 760 transactions de propriétés dans la région de Québec, effectuées entre 1993 et 2000. Les résultats reflètent l'engouement actuel pour les beaux jardins. Par contre, pour une clientèle âgée, la présence d'arbres est moins appréciée, puisqu'il faut ramasser les feuilles à l'automne. Et s'il y a trop de végétation, cela fait de l'ombre

**Mais il faut savoir équilibrer ses dépenses en fonction du prix de la maison.**

et de l'humidité, ce qui n'est pas recherché. L'étude conclut qu'il vaut la peine d'investir dans l'aménagement du terrain. Mais il faut savoir équilibrer ses dépenses en fonction du prix de la maison.

Alain Bolduc est consultant principal à la SCHL et évaluateur agréé. La «valeur contributive» des travaux que vous exécutez dans votre cour à la sueur de votre front **peut**, selon lui, atteindre

50%. Pour cela, il faut que les travaux soient conformes au quartier, de bon goût, avec une bonne qualité de main-d'œuvre et de matériaux.».

Ainsi, une dépense de 3000 \$ pour un sentier ou une entrée en pavés pourrait se traduire par une augmentation de 1500 \$ de la valeur de votre propriété. Le projet doit cependant correspondre au caractère du secteur. Du coup, il doit être comparable aux propriétés du même type.

Certains placements relativement peu coûteux croîtront à long terme: c'est le cas des arbres par exemple.

Tout particulièrement pour une maison neuve, il est préférable de planter le plus tôt possible. Quinze à 20 ans plus tard, il faut voir loin et haut, ils auront une influence marquée sur la valeur de

la propriété. «Un arbre et quelques arbustes font une différence et il n'en faut pas beaucoup», assure Alain Bolduc.

«C'est extrêmement difficile d'évaluer le retour monétaire de tous ces éléments sur le marché», indique Yvon Poulin, évaluateur agréé depuis 30 ans. Il ajoute par contre qu'entre deux propriétés semblables, un bel aménagement peut faire pencher un acheteur potentiel. Mais là s'arrêtent les retombées. «Sur une entrée en inter bloc, ne pensez pas retirer grand-chose», prévient-il.

Même son de cloche chez Jacqueline Robitaille, directrice de Remax Avantage à Charny et à Lévis. «C'est un atout de vente. Un beau terrain, ça attire l'acheteur. Il ne paiera pas plus cher, mais c'est ce qui fait que le vendeur va chercher son prix.»

La réponse est nuancée.

*Cyberpresse 27 mai 2005*



## Les In et Out 2006

**IN**, Les maisons dites d'architecte. Comment les reconnaître? Leur design est linéaire, les pentes de toit peu accentuées et généreusement fenêtrées;

Les cottages titanesques (3500 pieds carrés ou plus) en simili pierre ont encore la cote auprès des baby-boomers. Tout comme la véranda quatre saisons;

Dans la cuisine, les électroménagers fantômes ou les portes coulissantes pour camoufler le tout et transformer la cuisine en living. Aussi les plaques à induction: elles transmettent la chaleur aux casseroles aussi rapidement que les cuisinières au gaz.

Pour salle de bain, les baignoires à immersion ou à débordement.

**OUT**, Les maisons à tourelle;

Le recouvrement de vinyle;

Les foyers au bois;

Dans la cuisine, les portes d'armoires avec un cadre et celles à moulures arrondies, dites chapeau de gendarme. Aussi, les électroménagers à gadgets high-tech, les couleurs noire ou biscuit (beige pâle);

Salle de bain, les baignoires en coin, la fibre de verre difficile à nettoyer et les petites baignoires avec douche intégrée et rideau de vinyle aux contaminants chimiques.

### Projet de modernisation de la réglementation sur le contenu des dossiers d'évaluation municipale au Québec

Ceux et celles qui étaient présents au congrès de l'ATEFQ en octobre dernier savent que le ministère s'apprête à moderniser l'encadrement législatif et réglementaire du contenu des dossiers d'évaluation au Québec. En effet, le ministère a rédigé un document de réflexion à l'intention des praticiens de l'évaluation foncière municipale, en vue de l'adaptation des dispositions réglementaires au contexte moderne.

Pour votre information, le système actuel a été conçu il y a près de 30 ans à l'ère du crayon et n'a pas été adapté aux réalités technologiques, professionnelles et budgétaires qui caractérisent notre contexte contemporain. Une révision substantielle s'avère donc incontournable

pour mieux tenir compte des besoins et des dispositions modernes, assurant ainsi le maintien du fonctionnement efficace du système décentralisé de production des évaluations foncières au Québec.

**Comme membre de l'ATEFQ, vous avez droit d'exprimer votre opinion à ce sujet**

En

2006, les représentants du ministère effectueront une consultation structurée auprès des intervenants concernés qui voudront

faire part de leurs réflexions à ce sujet. Évidemment, l'Association des techniciens en évaluation foncière du Québec a été sollicitée pour participer à ces consultations. Nous avons donc reçu une copie du dit document de réflexion. Comme membre de l'ATEFQ, vous avez droit à votre opinion à ce sujet. Pour ceux ou celles qui souhaitent participer à cette consultation ou qui désirent recevoir une copie du document, vous devez manifester votre intérêt par courriel à M. Martin Thériault, vice-président ([martin.theriault@cum.qc.ca](mailto:martin.theriault@cum.qc.ca)) avant le 10 mars 2006.

*Annie Bertrand*

## La nouvelle maison usinée



résister

Les mots qualité et maison préfabriquée n'ont pas toujours rimés. La maison mobile (mono modulaire) a nui à l'image de la maison usinée. Il fallait souvent utiliser une désuétude fonctionnelle pour ajuster le coût à la valeur de comparaison. Pourtant, rien de mieux que de construire une maison en usine, vous diront les experts. Les conditions sont idéales. La chaîne de production accélère la fabrication. Les technologies de pointe assurent des assemblages précis.

Un contrôle de la qualité est effectué, du plancher jusqu'à la pose du bardeau. Les retards associés à la sous-traitance sont éliminés. L'utilisation de bois sec évite les déformations pouvant endommager les joints et la peinture. La solidité de la construction est maximisée afin de

au transport. Sans compter que les modules sont fabriqués à l'abri des intempéries. Conséquence: pas de retard dû au mauvais temps. Aujourd'hui, les prix vont de 50 000\$ (pour un bungalow en vinyle) à un million (un manoir en pierre). Ces coûts excluent les fondations, le prix du terrain et la finition intérieure, comme la peinture et les planchers. Qui a dit que la maison usinée n'intéressait que les premiers acheteurs?

Ouvrez n'importe quel magazine d'architecture cool et branché et les chances sont grandes qu'on y parle de maisons usinées. Oubliez les modèles traditionnels, les tourelles et les moulures en plastique. Les maisons présentées visent l'acheteur friand de design actuel, de larges fenêtres, d'espaces ouverts et de beaux matériaux, souvent écolo. Bref, des modèles qui enterrent à jamais les (vieux) clichés de maisons mobiles et de petits bungalows.

Au dernier Salon maison et tendances, Jean-Claude Poitras y dévoile, en association avec Industries Bonneville, le modèle de la Poitras Casa, offerte en cinq versions, qui sera proposé à partir de 225 000\$, excluant les fondations et la décoration intérieure. Des panneaux de fibro-ciment (qui imite la pierre) couvriront le bâtiment.



## La nouvelle maison usinée (suite)

Les murs seront isolés avec de la fibre de cellulose faite de bois recyclé non traité. Le toit sera végétalisé et une terrasse pourra y être aménagée.

Au Salon, la Casa fera 48 pieds de largeur sur 56 pieds de profondeur. Sur un mini terrain urbain, la maison pourrait, dans ce cas, être transformée en cottage. «La flexibilité de cette maison m'enchantent. Elle s'adapte aux besoins du client et peut tout aussi bien s'implanter en ville ou en banlieue. Je l'imagine également

Empyrean NextHouse



the dwell homes  
by Empyrean

toute en bois sur le bord d'un lac ou d'une rivière, à la campagne», dit Jean-Claude Poitras. La contrainte de construction? «En raison du transport, j'ai dû respecter la largeur de 16 pieds des modules», admet-il.

Aux États-Unis, la maison usinée est la toudouille du moment. Allison Arieff, rédactrice en chef de Dwell, un magazine de San Francisco

spécialisé en architecture résidentielle moderne, est l'une des instigatrices du mouvement. Dwell lance ensuite un concours d'architecture de maisons préfabriquées. La firme new-yorkaise Resolution: 4 Architecture remporte le premier prix. Cette dernière explore les possibilités d'exporter la Dwell Home en Europe et au Canada. Reconnu pour la conception de lofts haut de gamme, ce bureau d'architectes a créé, depuis le concours, plusieurs modèles de maisons préfabriquées. «La de-



Comme avec des blocs de jeu pour enfants, l'entreprise Logimag a empilé les composantes de l'immeuble les unes par-dessus les autres. Là où il n'y avait que des fondations, un bâtiment est apparu en quelques heures.

Le transport n'altère en aucun cas la solidité des appartements, les condos sont construits dans un environnement optimal, sans variation de température ni intempérie. Le grand avantage avec les appartements préfabriqués, c'est l'assurance que le mauvais temps ne ralentira pas le chantier. Avec les immeubles de plusieurs appartements, le moindre délai peut avoir un effet domino, et occasionner un retard considérable au bout du compte. Une fois les blocs usinés empilés, il ne reste que le revêtement extérieur, les balcons, et la finition intérieure à compléter.

mande a littéralement explosé», confirme un des architectes de l'entreprise, Jérôme Engelking.

À deux pas du centre-ville !

Ces dernières semaines, les futurs résidents de L'Urbain du Plateau ont pu voir leur appartement littéralement tomber du ciel. Fabriqué en usine, leur logis est arrivé, rue Saint-Urbain, au bout d'une grue.

*Cyberpresse septembre 2005*

## Les toits verts

Les rares toits verts qui existent au Canada ont été construits sur des immeubles spécialement conçus pour ça ou encore sur des édifices en acier ou en béton. Pour avoir un impact écologique, il faudrait aussi verdir les toits des maisons ordinaires. Éliminer des déserts de goudron et de gravier, ces espaces stérils, gaspillés.

En mai 2005, une équipe spécialisée a procédé à la végétalisation d'un immeuble typique de Montréal. Ils ont choisi une coopérative d'habitation située sur la rue Jeanne-Mance dans le centre-ville de Montréal.

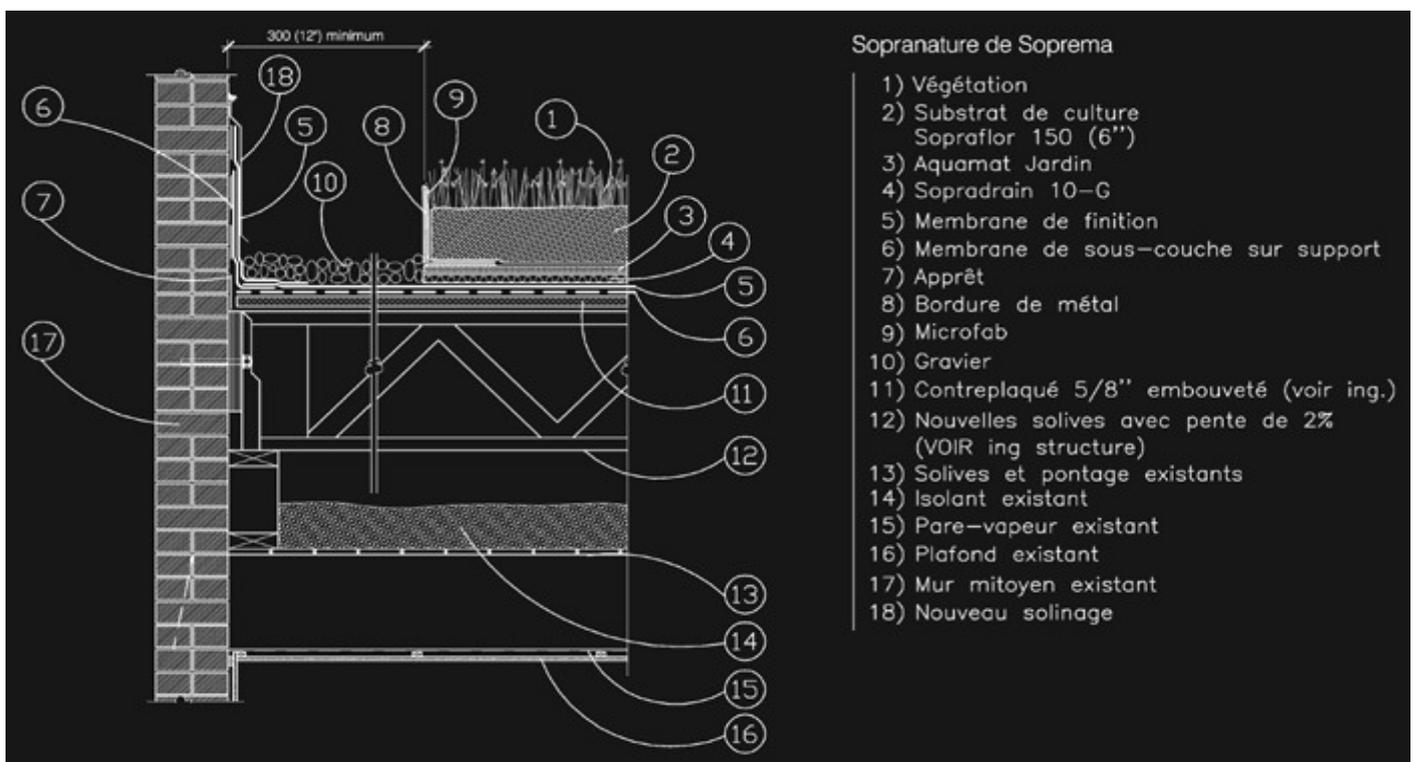
Arrivé sur les lieux, l'ingénieur a fait un premier constat : le toit ac-

tuel est trop fragile. Il ne peut supporter en même temps le poids de la neige et le poids du terreau gorgé d'eau. Il faut donc enlever le toit et le reconstruire rapidement avant qu'il y ait une journée de pluie. Comme les cloisons intérieures de ce type de bâtiment sont trop faibles, il a donc fallu appuyer la nouvelle structure du toit sur le mur mitoyen.

Un contreplaqué est installé sur les solives de toit, puis une première membrane étanche est posée. Une deuxième membrane est ensuite posée au lieu de couler du goudron qui se ferait digérer par les racines des plantes. Il n'y aura pas de gravier non plus par dessus la membrane. Le drainage se fera



par une pellicule perforée où l'eau peut circuler librement, puis une autre membrane poreuse servira à retenir la terre et les racines.



## Les toits verts (suite)

Selon différentes études faites au Canada, un terreau de 6" avec des plantes basses va réduire de 80% l'énergie solaire qui traverse la toiture pendant l'été. En hiver, c'est 15%. Cette climatisation naturelle est surtout attribuable à l'humidité qui s'évapore lentement à travers les plantes. Cela rafraîchit même le voisinage.



La variété de plantes qui a été installée sur la toiture est une variété de grand soleil très résistante au froid, car les conditions climatiques sont plus difficiles sur le toit.

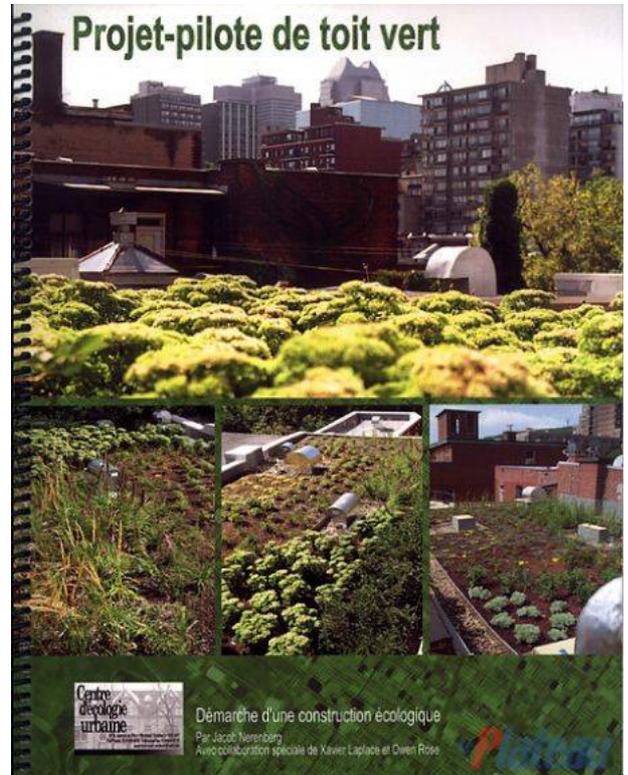
Dans les centres urbains, comme le

Plateau, seulement 5 % des bâtiments existants seraient aptes à recevoir une toiture végétalisée. Puisque le terreau retient l'eau de pluie et qu'il y aura de la neige par dessus, le toit doit être deux fois plus solide qu'à l'ordinaire.

Un toit de ce genre va durer deux fois plus longtemps qu'un toit ordinaire. La végétation le protège des rayons ultraviolets et des écarts de température.

Par contre, il coûte cinq fois plus cher que la réparation normale d'une toiture. Le coût frôle les 25000\$. Par la suite, il faudra aussi prévoir faire du jardinage, donc enlever la mauvaise herbe, ce qui demande plus d'entretien. Cependant, après deux ans, la végétation est établie et couvre tout le sol, donc il y aura moins d'invasion de mauvaises herbes.

En somme, l'aménagement d'un toit vert est un projet d'envergure qu'on ne peut entreprendre à la légère. N'empêche qu'un toit



vert donne fière allure...

Source :

Émission de télévision :

Découvertes (automne 2005)

Journaliste :

Gilles Provost

Réalisatrice :

Marièle Choquette

**Association des  
techniciens en  
évaluation foncière du  
Québec**

C. P. 869 Station C  
Montréal  
Québec  
H2L 4L6

Messagerie :  
[journal@atefq.ca](mailto:journal@atefq.ca)

Au service des techniciens depuis  
1983

Retrouvez-nous sur le Web!  
[WWW.ATEFQ.CA](http://WWW.ATEFQ.CA)



## Plan d'action 2006

Suite à notre réunion du conseil d'administration tenue le 6 décembre dernier, les administrateurs ont élaboré un plan d'action pour l'année 2006. Ce plan d'action comporte des objectifs précis et des actions concrètes. En voici les grandes lignes:

- Création d'une base de données de tous les bureaux d'évaluation au Québec
- Publicité massive auprès des firmes d'évaluation pour recruter de nouveaux membres
- Promotion de notre service de bureau emploi auprès des firmes d'évaluation
- Création d'une trousse d'adhésion pour les nouveaux membres.
- Modernisation du site Internet et mise en ligne de la section des membres
- Publication de 4 éditions du journal en couleur
- Préparation du congrès du 14 octobre 2006
- Remise de la 3e bourse de mérite à un(e) diplômé(e)
- Poursuite du programme de formation continue avec l'AQICE
- Partenariats avec l'OEAQ, AQICE, AEMQ...

## Nouveautés

### Les bains walk-in, c'est le pied!

Après la mode des bains podiums, la baignoire revient sur terre et s'adapte au marché florissant des baby-boomers. La nouveauté: le bain walk-in, une vieille idée qui refait surface et que proposent de plus en plus de fabricants qui flairent la bonne affaire. Ce produit, qui s'installe dans un espace d'une longueur standard de 60 pouces, est équipé d'un plancher antidérapant, d'un banc haut placé, d'un système de contrôle de la température de l'eau et, bien sûr, d'une porte étanche permettant aisément l'entrée et la sortie de la baignoire. Son coût demeure cependant élevé, entre 3000 et 8000\$ US selon le modèle, mais il se compare au prix des autres baignoires de luxe sur le marché.

**Adieu chauffe-eau?**

Une entreprise québécoise a mis au point un système pour chauffer l'eau qui lui a valu le prix TIPTA Prix d'innovation technologique de l'Association de la construction de Toronto. Le produit de Pulsar Advanced Technologies, le Vulcanus MK4, peut réchauffer l'eau de toute une maison au moyen de micro-ondes. Le système, qui peut être caché dans un placard ou dans un mur, remplace le traditionnel réservoir d'eau. Au lieu d'emmagasiner l'eau chaude avant son utilisation, l'appareil la réchauffe sur demande. En quelques secondes, le Vulcanus MK4 peut la faire passer de 35 à 140 degrés Fahrenheit.

Le produit sera en magasin dès le mois de février. Coût: entre 800 et 1000 \$. [www.pulstech.com](http://www.pulstech.com)

**Des toilettes design à installer partout.**

Déjà connue pour son système qui ne demande qu'une entrée d'eau et un accès à l'électricité, l'entreprise Saniflo propose maintenant des toilettes suspendues aux formes dépouillées. Directement adossé au mur, ce modèle Sanistar peut être posé dans des pièces où la tuyauterie ne permet pas d'installer un lavabo et des toilettes conventionnelles. Le récipient hermétique de ces toilettes est bien dissimulé derrière le mur. Qui saura alors qu'il s'agit d'un système par macération? Prix: 1263 \$ pour le macérateur et les toilettes.

Info: [www.saniflo.ca](http://www.saniflo.ca)

*Cyberpresse*