

## Misons sur nos compétences

### 23<sup>e</sup> Congrès annuel de l'ATEFQ

#### Dans ce numéro :

Programme du	2
Un peu de futurologie	3
L'immobilier se porte bien	4 et
Nouveautés	6
Stabilisation de la valeur des terres	7
La maçonnerie mise à mal par le réchauffe-	7
Nos commanditaires principaux	8

**SAMEDI LE 14 OCTOBRE 2006**

**Casino de Montréal**  
*Salle Baccara*



ASSOCIATION DES TECHNICIENS  
EN ÉVALUATION FONCIÈRE  
DU QUÉBEC

Dufresne Hébert Comeau  
Avocats



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

INDUSTRIELLE ALLIANCE  
ASSURANCE ET SERVICES FINANCIERS INC.

## Misons sur nos compétences

ASSOCIATION DES TECHNICIENS  
EN ÉVALUATION FONCIÈRE  
DU QUÉBEC

### 23<sup>e</sup> Congrès annuel de l'ATEFQ

#### Programme de la journée

9 h 00 Inscription

9 h 15 Mot de bienvenue de la Présidente

9 h 30 *L'évaluation de terrains vacants et d'immeubles institutionnels*

M. Mathieu Colette, É.A., A.A.C.I., Altus Helyar

10 h 30 Pause-café

11 h 00 *L'évolution du marché des centres commerciaux*

M. Richard Denis, É.A., Ville de Montréal

12 h 00 Dîner: buffet chaud et froid avec un verre de vin

13 h 30 *Simulation d'une contestation devant le TAQ*

M. Alain Girouard, C.R.A., Groupe Axival, Boivin, Couture

M. André St-Arnaud, C.R.A., Les Estimateurs professionnels Leroux, Beaudry, Picard

M. Claude Chevallier, É.A., Juge au Tribunal administratif du Québec

M. Giorgio DeCubellis, Greffier au Tribunal administratif du Québec

14 h 30 Pause-café

15 h 15 Assemblée générale

16 h 30 Cocktail

**SAMEDI LE 14 OCTOBRE 2006**

Casino de Montréal - Salle Baccara  
1, avenue du Casino, Montréal Qc H3C 4W7  
Tél. : 514.392.2746

**Frais d'inscription (INCLUANT REPAS DU DÎNER ET COCKTAIL)**

Membre : 65 \$ | Non-membre : 100 \$ | Étudiant : 50\$

## Un peu de futurologie

Il y a 50 ans, le Québec se trouvait en pleine période bungalow. La télévision apparaissait dans les salons, le linoléum tapissait les planchers et une pancarte «gare au chien» servait de système d'alarme. Comment l'habitation changera-t-elle au cours des prochaines décennies?

En 1987, la superficie moyenne des maisons neuves était de 1200 pieds carrés. En 2005, elle était de 2000 pieds carrés. Dans 50 ans? Elle sera certainement plus petite, croit Sylvain Charrette, technologue pour Dessins Drummond. «La tendance ne peut que s'inverser», affirme-t-il. D'après lui, le coût grandissant des matériaux dérivés du pétrole et les ménages de plus en plus petits forceront l'industrie à construire des maisons de taille réduite. Paul Lewis, professeur à l'Institut d'urbanisme de Montréal, s'interroge aussi sur la grandeur des logements. «En même temps que la taille des ménages a diminué, la grandeur des logements a augmenté, constate-t-il. Il n'est pas rare de voir deux personnes partager un grand logement de sept ou huit pièces.» Le grand défi du futur? Faire plus avec moins: des maisons plus petites, mais avec plus de rangement et plus de possibilités d'aménagement.

Dans la seconde moitié du XXI<sup>e</sup> siècle, la naissance d'un enfant n'entraînera pas nécessairement un déménagement. En une jour-

née, les parents pourront déplacer des murs, en ajouter un ou deux en quelques tours de tournevis, et hop! une nouvelle chambre apparaîtra.

«Plusieurs grandes entreprises utilisent déjà des murs amovibles pour créer des espaces de bureau. L'apparence de ces murs va s'améliorer, et les propriétaires pourront à leur tour décider eux-mêmes des divisions de leur maison», croit Avi Friedman, directeur du programme de la maison abordable à l'Université McGill. D'après lui, dans les prochaines



décennies, les consommateurs achèteront des ensembles de fabrication de murs à bas prix dans les magasins à grande surface. Le procédé sera aussi simple que de monter un meuble.

«C'est aberrant d'avoir à entreprendre des travaux importants juste pour agrandir ou ajouter une pièce, affirme-t-il. Dans l'avenir, les familles, les célibataires et les couples pourront adapter leur intérieur selon leurs besoins, au fur et à mesure que leur situation

changera.»

Qu'arrivera-t-il lorsque les baby-boomers auront 100 ans? Les générations qui suivent hériteront-elles d'un surplus de maisons? Kevin Hughes, économiste à la Société canadienne d'hypothèques et de logement, croit que seule une immigration importante pourra empêcher une chute des prix. «Je pense qu'il peut y avoir une montée considérable de la revente quand les baby-boomers vont quitter leurs maisons, croit M. Hughes. On peut donc anticiper que la construction de maisons individuelles sera moins importante dans les prochaines décennies.»

Pas de panique, tempère-t-il. Les gouvernements, en favorisant la venue d'immigrants pour combler cet écart démographique, peuvent éviter la catastrophe. Il croit par contre que dans l'avenir, on verra davantage de maisons louées et même prêtées à leur successeurs par des personnes âgées. «Si elles veulent toutes vendre en même temps pour partir en appartement ou en foyer, on n'échappera pas à une correction majeure du marché, explique M. Hughes. Cependant, tout porte à croire que les baby-boomers vont retarder le plus possible le départ de la maison, en préconisant les soins à domicile. Dans ce cas, le déplacement démographique se fera graduellement et dérangera moins le marché immobilier.»

Cyberpresse novembre 2005

## L'immobilier se porte bien

Selon les statistiques recensées dans le système MLS, 3169 ventes se sont produites en janvier, une augmentation de 8% par rapport au même mois en 2005. Le volume des ventes s'est élevé à 649 M\$, une progression de 17%. Et la valeur moyenne des propriétés unifamiliales faisant partie de ces calculs a monté de 10% pour se situer à 204 000 \$ pour le grand Montréal. En février le volume de ventes a totalisé 1,02 G\$, une hausse de 10% par rapport au même mois en 2005. Au total, 4978 ventes ont été comptabilisées, une hausse de 4% par rapport au mois de février l'an dernier. En ce qui concerne les inscriptions résidentielles, la croissance est aussi au rendez-vous avec 35 699 inscriptions au 28 février alors qu'on en comptait 31 712 à pareille date en 2005. Le prix moyen d'une maison unifamiliale sur l'île est de 312 000 \$. Dans la région métropolitaine qui inclut Laval, la Montérégie, les Laurentides et Lanaudière, le prix moyen était de 204 000 \$, une hausse de 5%. Pour le mois de mai la Chambre immobilière du Grand Montréal (CIGM) constate une hausse de 5% des transactions sur le réseau MLS, pour un to-

tal de 5357 ventes. Pendant la période, la valeur moyenne d'une propriété unifamiliale dans la région métropolitaine a grimpé de 7% à 218 000 \$, alors que sur l'île de Montréal, cette moyenne a monté de 8% pour atteindre 339 000 \$. Cela se produit malgré une croissance sur un an de 1,6% à 32 216 des inscriptions sur le système MLS, en date du 31 mai.

### Maisons: pas de baisse marquée attendue

Le mouvement à la hausse des prix des maisons qu'a connu le Canada ces dernières années ne devrait pas se renverser de façon significative, selon les économistes de la Banque Scotia. Adrienne Warren, économiste principale au sein d'Études économiques Scotia, souligne que le Canada a connu trois autres cycles haussiers du prix des maisons au cours des 50 dernières années, d'une durée de cinq à six ans chacun, alors que la hausse actuelle dure depuis environ sept ans. Selon elle, dans l'ensemble, la possibilité que la tendance des prix se renverse de façon appréciable sur le plan national est relativement faible, si on considère entre autres que le prix des

maisons au Canada n'a chuté qu'au cours de sept des 50 dernières années. Tout rajustement à la baisse des prix réels serait plutôt le fait d'une érosion inflationniste.

Selon la SCHL, les prix de vente des habitations demeureront robustes lors des 18 prochains mois, mais la valeur des propriétés s'appréciera moins vite parce que le marché se resserre. C'est ce l'on peut voir dans la boule de cristal de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), qui entrevoit une économie qui croît moins vite qu'auparavant et un ralentissement des mises en chantier. Aussi, l'augmentation possible des taux d'intérêt pourrait refroidir les ardeurs des acheteurs. Lors de la revente, les prix moyens monteraient de 6% en 2006 et de 3% l'année qui suit.

La Chambre immobilière du Grand Montréal (CIGM) s'attend à ce que le marché de l'immobilier résidentiel conserve son élan malgré le ralentissement attendu des mises en chantier. L'organisme s'appuie autant sur des données statistiques qu'un sondage effectué récemment pour fonder ses affirmations.

### Prix moyen des maisons unifamiliales vendues

Région	Janvier \$	Janvier %	Février \$	Février %	Mai \$	Mai %
Montréal	306 000\$	5%	312 000\$	4%	339 000\$	8%
Laval	205 000\$	7%	214 000\$	10%	235 000\$	18%
Montérégie	197 000\$	12%	191 000\$	5%	197 000\$	4%
Laurentides	190 000\$	17%	188 000\$	8%	194 000\$	4%
Lanaudière	153 000\$	8%	151 000\$	5%	156 000\$	5%

## L'immobilier se porte bien (suite)

Le groupe Multi Réso qui a réalisé un sondage auprès de 349 personnes souligne que les intentions de vendre et d'acheter augmentent encore. Le sondage téléphonique effectué cet hiver relève que 25% des répondants entendent faire un achat d'ici 5 ans, alors que 9% d'entre eux sont prêts à passer à l'acte dans les 12 prochains mois. En 2003, ces proportions respectives étaient de 21% et 8%, alors qu'en 2001, elles étaient de 20% et 6%. Du côté des vendeurs potentiels, 23% des personnes interrogées songent à céder leur propriété d'ici 5 ans, alors qu'elles étaient 21% et 18% en 2003 et 2001.

### Les mises en chantier piquent du nez

La baisse des mises en chantier a atteint 25 % au Québec, par rapport à avril 2005, et même 38 % dans la région métropolitaine de Montréal, selon les données de la SCHL. La construction de copropriétés a chuté de 42 % dans la région de Montréal où les logements invendus s'accumulent. Le nombre de condos neufs, mais toujours inoccupés, s'élevait à 2180 dans la région métropolitaine, en mars dernier. Lors des quatre premiers mois de l'année, on note un recul de 6% à 11 683 nouvelles constructions. Le logement collectif, lui, voyait ses mises en chantier baisser de 35,8% à 2059 nouvelles constructions. Les maisons individuelles, quoi que toujours populaires, enregistrent un recul de 7% avec 1924 mises en chantier. C'est

en 2004 que les mises en chantier ont touché leur sommet et la tendance est à la baisse depuis l'an dernier, malgré des soubresauts occasionnels.



### Se loger à prix raisonnable?

Le prix des logements a grimpé de plus de 20 % depuis l'an 2000 dans la région de Montréal. Vous cherchez un logement dans la région métropolitaine ? La location d'un appartement de quatre pièces vous coûtera deux fois plus cher au centre-ville et à l'Île-des-Soeurs (1098 \$) que dans le secteur Villeray/Saint-Michel/Parc-Extension (503 \$). Les autres secteurs les plus abordables sont Saint-François/Saint-Vincent/Duvernay, à Laval (526 \$) et la région de Saint-Jérôme (529 \$). Ensuite, retour à Montréal, dans Hochelaga-Maisonneuve, pour un loyer moyen de 530 \$. Vous augmentez vos chances de trouver un logement abordable en arpentant la couronne Nord, celle des quatre grandes zones métropolitaines où le loyer moyen

est le plus bas, à 558 \$. Si votre terrain de chasse s'étend au Québec entier, vous viserez plutôt le Saguenay, où le loyer d'un quatre pièces n'est que de 472 \$. Évitez Gatineau : le loyer moyen, à 660 \$, dépasse celui de la région de Montréal.

Dans la grande région de Montréal, le loyer moyen d'un quatre pièces est passé de 594 \$ en 2004 à 616 \$ en 2005, une hausse de 3,7 %. Cette augmentation est supérieure aux 3,3 % de 2004. Depuis 2000, le loyer moyen a crû de 21%. Le taux d'inoccupation a augmenté en 2005 pour la quatrième année consécutive, pour

s'établir à 2% dans la grande région métropolitaine. La situation s'améliore, mais le marché montréalais demeure sous le point d'équilibre, qu'on situe habituellement à 4 ou 5 %. Pour les logements de deux chambres avec un loyer de moins de 500 \$, l'inoccupation s'est contractée à 0,9 % en 2005. Elle était à 1,1 % en 2004.

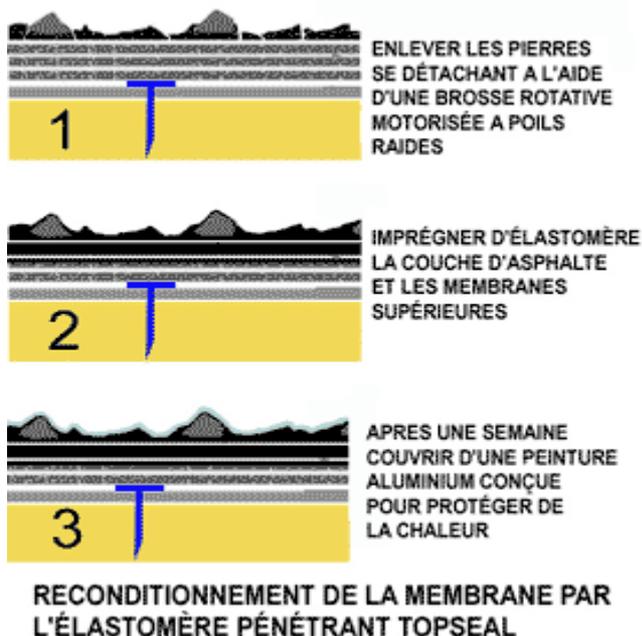
On ne doit pas compter sur la construction neuve pour réduire la pression. En raison des coûts élevés de construction, ces logements ne peuvent être loués sous 900 \$, à moins d'être subventionnés. On est loin du loyer moyen. Les constructions neuves en 2005 ne représentent qu'un demi de 1 % des 700 000 logements locatifs de Montréal. Ça ne permet même pas de renouveler le parc locatif sur 100 ans. »

*Cyberpresse 2006*

## Saviez-vous qu'on pouvait reconditionner l'étanchéité des vieux toits d'asphalte et graviers ??

C'est maintenant possible avec l'aide d'élastomère liquide. L'élastomère liquide pénètre dans la toiture existante et évite d'arracher la toiture existante et de la jeter dans l'environnement. Il pénètre dans la toiture et lui redonne son imperméabilisation tout en bouchant les microfissures.

Le processus de reconditionnement se fait en 3 étapes :



Naturellement, on retrouve d'autres produits que Topseal sur le marché mais celui-ci a fait ses preuves. Ce produit n'est pas nouveau dans le domaine commercial.

### Un peu d'histoire :

Anciennement, les membranes multicouches étaient fabriquées avec du goudron et duraient en moyenne 25 ans. Vers les années 70, elles ont été remplacées par des membranes d'asphaltes et de graviers car les

vapeurs de goudrons étaient toxiques pour les ouvriers. Les membranes multicouches d'asphaltes sont moins durables que celles du goudron. Elles ont une durée de vie d'environ 16 ans.

La dégradation des toitures d'asphaltes et de graviers est causée à 85 % par la chaleur. Cette chaleur fait perdre les huiles de l'asphalte et la rend cassante. Voilà la raison pour laquelle on recouvre l'asphalte de gravier. Le gravier réfléchit le soleil et l'empêche de frapper sur l'asphalte noir. Notre température influence beaucoup la durée de vie de la membrane. Ces membranes sont aujourd'hui beaucoup plus coûteuses qu'autrefois les causes sont dues à des coûts élevés de main d'œuvre et de pétrole. Mais on peut les **reconditionner !!!**

Cette technique offre plusieurs avantages :

- Pour un toit qui n'a jamais coulé et qui doit être refait pour des mesures de prévention : plus économique de 40 % qu'une réfection à neuf.
- Durable : empêché le réchauffement par la peinture réfléchissante si on applique celle-ci à tous les 7 ans.
- Pour une toiture ayant déjà coulé : cette technique est plus économique et le produit est garanti 15 ans contre les défauts.
- Environnement : pas de déchets bitumés et pas de bouillonne d'asphalte qui a une odeur fort désagréable.

Sécuritaire : produit s'installe à froid.

Et quelques restrictions :

- Ne peut être installé sur un toit humide.
- La pose se fait à une température supérieure à 0° C.

Pour plus amples renseignements, vous pouvez consulter le site :

[Http://www.guidesperrier.com](http://www.guidesperrier.com)

## Nouveau revêtement de toit imitant l'ardoise

Novik, entreprise établie à Saint-Augustin-de-Desmaures, près de Québec, vient de mettre en marché un tout nouveau système de revêtement de toit. En copolymère, ce produit imite les tuiles d'ardoise, mais à une fraction du coût de l'ardoise. Contrairement à la concurrence, Novik a choisi de produire des panneaux

de toiture de 53,5 pouces sur 22,5 pouces qui s'emboîtent les uns dans les autres, plutôt que des tuiles individuelles, qui se chevauchent. Couvrant une plus grande surface, ils permettent d'accélérer la pose, ce qui réduit les frais d'installation de 60 %, selon la compagnie.

Appelé Novislate, ce revêtement de toiture est disponible en neuf couleurs et coûte approximativement 3,50 \$ le pied carré. C'est environ 25 % plus cher que les bardeaux d'asphalte haut de gamme.

Pour en savoir plus :

[www.novik.com](http://www.novik.com)

Cyberpresse mars 2006

# Stabilisation de la valeur des terres

Après avoir connu une véritable frénésie ces 15 dernières années, atteignant même un sommet en 2002, la valeur des terres en culture et des terres agricoles s'est finalement stabilisée au cours des trois dernières années.

«La stabilité de la valeur des terres transigées au cours des dernières années, a expliqué le président du Groupe AGE-

CO, M. Michel Morisset, est un juste reflet des conditions économiques prévalant dans les principaux secteurs de l'agriculture québécoise, tant en termes de revenu qu'en termes de croissance de la production.» La valeur moyenne des terres en culture varie considérablement, passant de 2622 \$ l'hectare dans le Bas-Saint-Laurent à 10 394 \$ l'hec-

tare dans la région de la Montérégie-Ouest.

«Sur base d'indice, constatent les experts d'AGECO, la valeur des terres en culture est passée de 100 à 343 au cours de cette période. Cela représente un taux de croissance de 9 %.»

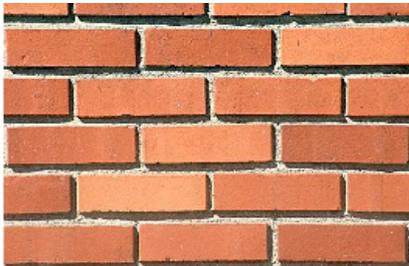
*Cyberpresse 17 mai 2006*

## La maçonnerie mise à mal par le réchauffement climatique

Bien que le réchauffement climatique apporte des avantages certains, comme des hivers plus doux, il occasionne en revanche des problèmes importants à la maçonnerie des bâtiments, en raison de l'augmentation des fréquences de gel et de dégel durant la saison froide. Il y a 75 ans, on relevait de cinq à 10 épisodes de gel et de dégel durant l'hiver. Maintenant, on assiste à 200 à 300 épisodes de gel et de dégel, parfois deux ou trois dans la même journée. C'est très dur pour la maçonnerie, car le phénomène du gel et du dégel fait éclater la pierre ou la brique, et oblige les propriétaires à intervenir plus souvent pour éviter la dégradation de leur patrimoine.

Selon M. Ouellette, la meilleure technique d'inspection des murs de pierre ou de brique est de porter son regard de haut en bas ou l'inverse, afin de déceler l'apparition de fissures ou des joints évidés entre les rangées de pierres ou de briques. «Si l'on observe des lézardes, des fissures très profondes, à la base du bâtiment, le problème provient de la structure. On ne pourra s'en tirer en colmatant la lézarde. Il faudra faire appel à

des spécialistes en structure du bâtiment, car les fondations peuvent être en cause. Pour les fissures fines, il s'agit d'appliquer un mortier spécialisé afin de les boucher.»



Les joints évidés nécessitent une intervention, car ils peuvent occasionner des infiltrations d'eau dommageables à l'intérieur du mur. «Si les joints à remplacer ont une profondeur de plus 25 millimètres (1 1/4 pouce), on devra procéder par couches successives en laissant sécher entre les applications, car autrement le mortier ne collera pas», note M. Ouellette. Il faut aussi s'assurer d'utiliser un mortier de restauration contenant de la chaux, qui est plus élastique et plus souple que les mortiers à base de ciment sans chaux. Les parements de briques sont habituellement rivés au mur par des ancrages métalliques. Puisque

la brique devient humide par temps pluvieux, ces «clous» s'usent jusqu'à devenir totalement inefficaces au bout d'une cinquantaine d'années.

C'est au bas des fenêtres, dans le haut des murs et aux abords des balcons que l'eau ruisselle le plus. En réancrant le mur à ces endroits, on retarde l'apparition de renflements, ou carrément un éclatement des briques causé par le gel et le dégel des infiltrations d'eau.

«Beaucoup de propriétaires croient qu'une allège ou un linteau fissuré doit être remplacé. Ce n'est pas nécessaire, car on peut la conserver en utilisant la technique de l'ancrage en X, qui consiste à insérer des vis en biais», signale le président de Maçonnerie Rainville.

Dernier conseil: il faut examiner attentivement l'état des solins. Des fissures ou des trous dans les solins vont permettre à l'eau de pluie de s'infiltrer à l'intérieur des murs, créant ainsi un climat propice à la détérioration des joints de maçonnerie et à l'éclatement de la pierre ou de la brique durant la saison froide.

*Cyberpresse juin 2006*

## Association des Techniciens en Évaluation Foncière du Québec

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

Messagerie : journal@atefq.ca

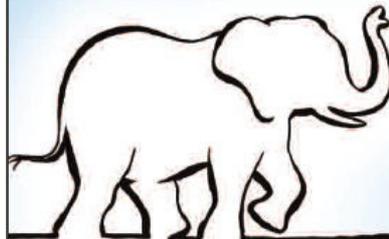
**Retrouvez-  
nous sur le  
Web!  
ATEFQ.CA**

*Au service des techniciens  
depuis 1983*



Nos  
principaux com-  
manditaires

Des **produits d'assurance**  
et des **services financiers**  
pour réaliser vos projets les plus chers.



- Assurance vie
- Assurance maladie grave
- Prêts hypothécaires
- REEE (régimes enregistrés d'épargne-études)
- REER
- Placements



**André Gosselin, A.V.A.**

*Les Services Financiers André Gosselin*  
Conseiller en sécurité financière  
Conseiller en assurance et rentes collectives  
Distributeur autorisé par l'Industrielle Alliance

Place Versailles  
5125, rue du Trianon, bureau 400  
Montréal (Québec) H1M 2S5

Tél. bur. : 514 353-3230  
Sans frais : 1 866 353-3230  
Télécopieur : 514 351-9277



[www.inalco.com](http://www.inalco.com)

L'Industrielle Alliance, Assurance et services financiers inc. est un cabinet de services financiers.

P8198G



**Les Estimateurs professionnels**

**Leroux, Beaudry, Picard et associés inc.**

**évaluateurs agréés**

255, boul. Crémazie Est, 9<sup>ième</sup> étage  
Montréal (Québec) H2M 1M2

Téléphone (514) 384-4220  
Télécopieur (514) 383-6017

estimprof@lerouxexpert.ca  
[www.lerouxexpert.ca](http://www.lerouxexpert.ca)