

## À l'agenda de la DEF

Comité consultatif sur  
l'implantation de la modernisation  
de l'évaluation foncière (5<sup>e</sup> réunion)

Québec 25 avril 2013

Conférence de la DEF au congrès  
de l'AEMQ

Trois-Rivières 1<sup>er</sup> juin 2013

## Soutien quant aux contrats de services professionnels d'évaluation foncière

Le Ministère vient de publier un nouveau document de soutien à l'intention des officiers municipaux afin de leur fournir les connaissances de base nécessaires pour administrer les contrats de services professionnels en matière d'évaluation foncière.

Intitulée *Les services professionnels d'évaluation foncière au Québec*, cette publication découle des commentaires et suggestions formulées par le Comité consultatif sur l'implantation de la modernisation de l'évaluation foncière : une table multidisciplinaire qui relève de la Direction de l'évaluation foncière. Ce document de 26 pages s'adresse d'abord aux officiers municipaux chargés de préparer les devis techniques que comprennent aux contrats de services professionnels en ce domaine. Conçu comme un aide-mémoire pratique, le document vise à :

- faire connaître l'essentiel des travaux prescrits en matière d'évaluation foncière municipale et des produits qui doivent en résulter;
- présenter divers ajouts ou modalités d'exécution qui, sans être prescrits par la loi, peuvent faire partie des exigences dans un tel contrat de services;
- favoriser l'uniformité dans la façon de structurer les devis techniques compris dans les contrats ainsi que dans la terminologie utilisée.

Il tient compte des réalités législatives, réglementaires et normatives de 2013 relatives à l'évaluation foncière, y compris celles instaurées par la modernisation réglementaire édictée en 2010 et en cours d'implantation.

Publié sur le [site Web](#) du Ministère, ce document constitue une source de référence facilement accessible pour quiconque s'intéresse au contenu des travaux d'évaluation foncière municipale exigés au Québec.

## Quoi de neuf sur le site Web du MAMROT?

Documents mis à jour ou ajoutés depuis le 14 septembre 2012, dans la section « Évaluation foncière » du site Web du MAMROT :

- [Ordre du jour de la 3<sup>e</sup> réunion du Comité consultatif sur l'implantation de la modernisation de l'évaluation foncière](#) (17 oct. 2012)
- [Applications de calculs et barèmes : Immeubles non résidentiels](#) (7 nov. 2012)
- [Bulletin 2012 des facteurs de rajustement](#) (19 nov. 2012)
- [Fichiers de transmission électronique des renseignements](#) (tous les fichiers sauf : Rôle d'évaluation, Sommaire du rôle, Proportion médiane, Certificat de tenue à jour) (4 déc. 2012)
- [Applications de calculs et barèmes : Immeubles multirésidentiels](#) (12 déc. 2012)
- [Les services professionnels d'évaluation foncière au Québec](#) (14 déc. 2012)
- [Fichiers de transmission du système d'information géographique](#) (20 déc. 2012)
- [Bulletin 2012 des facteurs de rajustement au coût de base de l'édition modernisée](#) (1<sup>er</sup> fév. 2013)



## Formation de transition sur la modernisation

Un programme de formation est disponible pour appuyer l'implantation de la modernisation. Développé et diffusé sous la responsabilité de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ), en collaboration avec le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire et l'Association des évaluateurs municipaux du Québec, ce programme est accessible à toute personne qui œuvre déjà dans le domaine de l'évaluation municipale. Comportant cinq modules, il est prévu que sa diffusion soit récurrente d'ici 2016.

Pour la description des cours, les dates confirmées des prochaines séances et les modalités d'inscription, consulter le [site Web de l'OEAQ](#)

## Bulletin annuel des facteurs de rajustement au coût de base

Le bulletin annuel des facteurs de rajustement au coût de base pour les dossiers de propriété modernisés, en date du 1<sup>er</sup> juillet 2012, est maintenant accessible sur le [site Web](#) du MAMROT.

Ce bulletin fait état de changements importants. D'abord, les facteurs de taxes de vente pour les bâtiments résidentiels sont présentés selon une nouvelle échelle d'intervalles de valeur. En effet, le plafond pour un remboursement complet selon les portions de TPS (36 %) et de TVQ (50 %) passe de 200 000 \$ à 225 000 \$, alors que les autres plafonds pour un remboursement décroissant passent, dans un premier temps, de 225 000 \$ à 300 000 \$ et, dans un second temps, de 300 000 \$ à 450 000 \$ pour être identiques à l'échelle antérieure par la suite. De plus, tous les facteurs de taxes de vente ont été révisés pour tenir compte de la hausse de la TVQ à 9,5 % et d'un remboursement de 50 % ou moins, selon la valeur de la contrepartie.

Ensuite, les facteurs d'envergure, pour les bâtiments non résidentiels, sont dorénavant applicables en fonction de la superficie totale de ces bâtiments (étages, mezzanines, attique et sous-sols) pour l'ensemble de l'unité d'évaluation. Six intervalles de superficie ont ainsi été définis et sont dorénavant considérés pour l'application des facteurs d'envergure, lesquels s'appliquent indistinctement des types de bâtiments non résidentiels.

Les facteurs de classe, pour les bâtiments non résidentiels, ont également été révisés pour tenir compte de cette nouvelle réalité concernant les facteurs l'envergure.

Pour ce qui est des facteurs économiques, ils sont tous présumés à 1,00 pour l'ensemble du Québec. Il appartient à chaque évaluateur signataire de déterminer et d'appliquer des facteurs économiques, lorsqu'il constate des différences à l'échelle locale ou régionale.

Ce bulletin sera intégré au *Manuel d'évaluation foncière du Québec* à l'occasion de sa mise à jour prévue en mai prochain. Tous les textes concernant les facteurs d'envergure seront alors modifiés. Toutefois, les facteurs contenus dans ce bulletin peuvent être utilisés dès maintenant, même s'il n'a pas encore un caractère officiel.

## Établissement des facteurs de rajustement pour les bâtiments non résidentiels

Une importante opération relative à l'établissement des facteurs de rajustement vient de se terminer. En effet, la presque totalité des services d'évaluation ont transmis à la DEF du MAMROT les renseignements sur des nouvelles constructions non résidentielles réalisées entre 2006 et 2011. Dans le cadre de cette opération, plus de 240 dossiers de propriété ont été transformés par la DEF selon les renseignements descriptifs modernisés et 184 de ceux-là ont pu être comparés avec les coûts de construction déclarés par les propriétaires.

Un comité sur l'établissement des facteurs de rajustement pour les bâtiments non résidentiels a été formé pour réviser les facteurs d'envergure, de classe et économique, nécessaires aux rajustements du coût de base des bâtiments non résidentiels et afin d'assurer la crédibilité et la transparence de cette opération. Ce comité était composé de représentants des villes de Montréal (Marie-Christine Rousseau et Christian Guay), de Québec (Sébastien Fraser), des firmes d'évaluation Évimbec (Richard Chabot)

et Servitech (Stephan Roy), de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (Pierre Gosselin), des associations industrielles (Pierre Pelletier), du milieu universitaire (François Des Rosiers) ainsi que de trois représentants de la DEF.

Ce comité s'est réuni à deux reprises; la première fois, pour orienter les travaux d'analyse qu'effectueraient la DEF et, la deuxième fois, pour établir les nouveaux facteurs. À partir des propositions des membres du comité, les facteurs retenus ont produit les meilleurs résultats quant aux ratios coût/évaluation pour les 184 dossiers analysés, c'est-à-dire une médiane de 100 % et un écart type de 16,3 %.

Des remerciements particuliers sont exprimés à l'endroit des membres du comité pour leur professionnalisme et leur engagement à trouver un consensus. Il en est de même pour toutes les personnes qui ont fourni des données. Cette importante collaboration a permis de mener à terme ces travaux.

## @ Nous joindre

Pour formuler des commentaires ou des suggestions concernant ce cyberbulletin, nous vous invitons à utiliser l'adresse [evaluation.fonciere@mamrot.gouv.qc.ca](mailto:evaluation.fonciere@mamrot.gouv.qc.ca).