

Le début d'un temps nouveau : Règlement, Manuel et ... savoir-faire

Conférencier : M. Alain Raby É.A.

Direction de l'évaluation foncière

Congrès annuel de l'Association des Évaluateurs Municipaux du Québec
Victoriaville, le 29 mai 2010



**Affaires municipales,
Régions et Occupation
du territoire**

Québec 



Contenu de la présentation

1. Contexte contemporain et mandat de modernisation
2. Bref historique
3. Le *Règlement sur le rôle d'évaluation foncière*, à compter de 2010
4. L'édition modernisée 2010 du MEFQ
5. Règlement, Manuel et ... savoir-faire : 4 sujets
6. Échéancier d'implantation dans les pratiques municipales
7. Soutien et accompagnement du Ministère

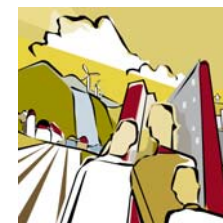
**Affaires municipales,
Régions et Occupation
du territoire**

Québec 

Le système d'évaluation foncière au Québec



- 3,3 millions d'unités d'évaluation
- 183 organismes municipaux responsables (84 MRC et 99 villes)
- 64 services publics et 20 firmes privées
- 120 M\$ par année : coût pour les municipalités
- 8,6 G\$ par année en taxes foncières municipales, soit 60% des revenus des municipalités du Québec



Contexte et mandat de modernisation

- Mission de la DEF : assurer le développement et l'instauration des politiques encadrant les travaux d'évaluation foncière municipale
- Orientations stratégiques retenues par le Ministère :
 - Accroître l'autonomie des municipalités
 - Renforcer la concertation dans nos interventions
 - Revoir et adapter notre offre de services
- L'adaptation aux besoins modernes est incontournable
- Notre mandat de modernisation consiste à
 - Alléger et assouplir les obligations des services d'évaluation
 - S'adapter aux moyens contemporains
 - Protéger la crédibilité du système



Bref historique de la modernisation

- Demandes d'allègement par les municipalités (1999-2005)
- Consultation générale des praticiens (2006)
- Recherches et développements internes (depuis 2006)
- Comité réviseur des développements (depuis 2007)
- Consultation des fournisseurs de services informatiques (2009)
- Modification du pouvoir de réglementation (P.L. 45, 2009)
- Diffusion de la version préliminaire du MEFQ 2010 (en 2009) et de sa version officielle (depuis le 19 mai 2010)
- Publication des amendements au *Règlement sur le rôle d'évaluation foncière* (26 mai 2010)

3.

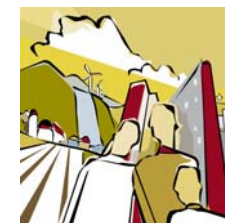
Le Règlement sur le rôle d'évaluation foncière, à compter de 2010 (G.O.Q. du 26 mai 2010, p. 2089)



- Cohérence accrue avec les étapes du processus de confection et de tenue à jour
- Modernisation et uniformisation de la terminologie
- Suppression des formulaires prescrits et élimination des règles relatives aux équivalents informatiques
- Maintien de l'obligation de se conformer aux consignes énoncées au MEFQ :
« 2. Tout renvoi au Manuel signifie que l'évaluateur doit se conformer aux consignes qui y sont énoncées. »
- Références plus précises au contenu du MEFQ restructuré
- Nouvelles dispositions sur des sujets déterminants
- Détermination du délai de transition

4.1

L'édition modernisée 2010 du *Manuel d'évaluation foncière du Québec* (diffusée depuis le 19 mai 2010)



- Concrétise les objectifs stratégiques du Ministère
- Disponible exclusivement en ligne, sur le site Web de *Les Publications du Québec*
- Une image renouvelée :

Un nouveau manuel d'évaluation
entièrement informatisé
et facile à utiliser

[www3.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/
produits/mamrot.fr.html](http://www3.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/produits/mamrot.fr.html)

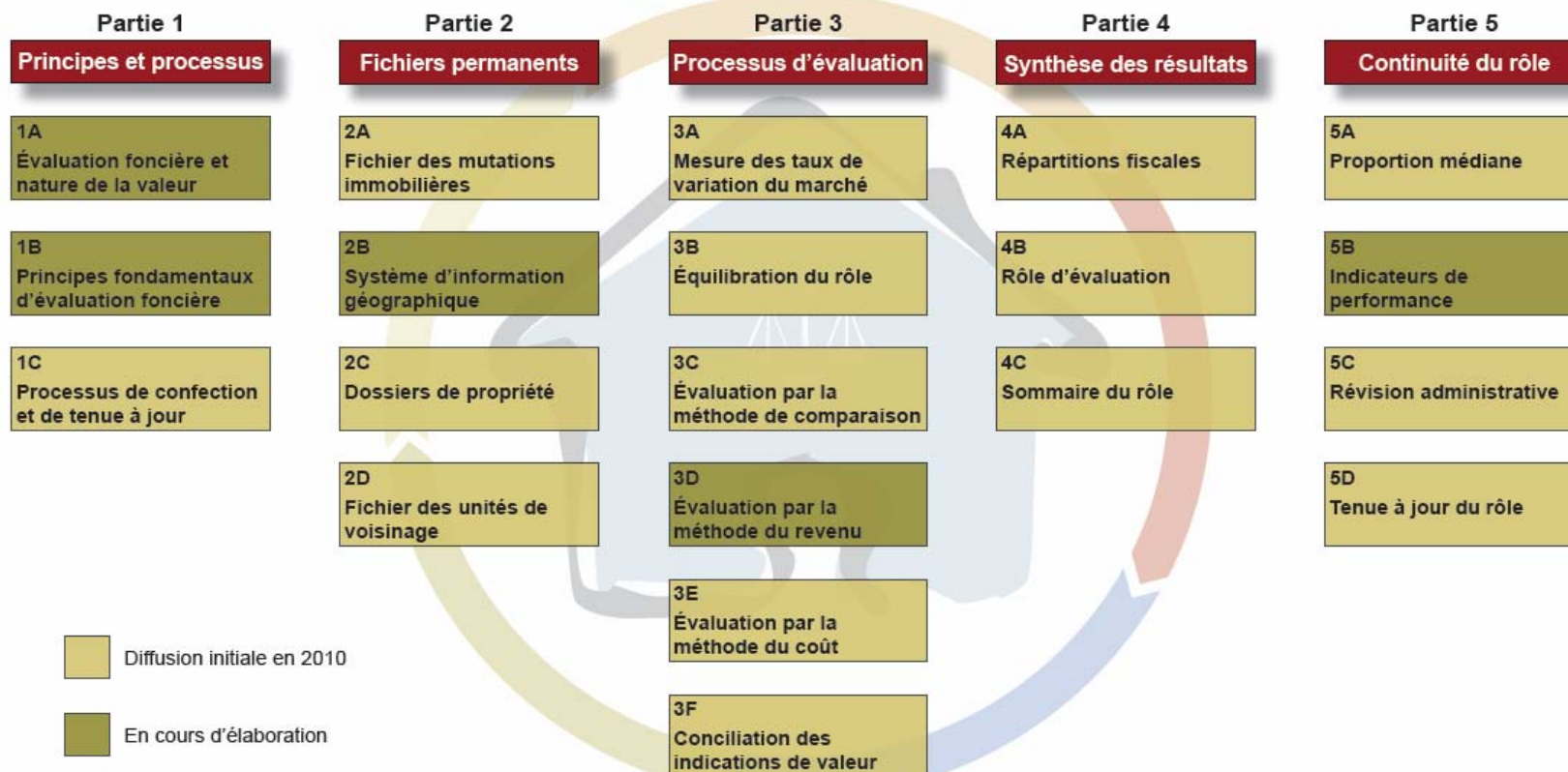
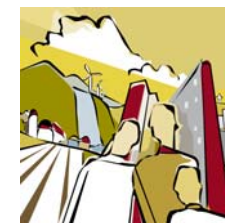
Affaires municipales,
Régions et Occupation
du territoire

Québec

The image shows the cover of the 'Manuel d'évaluation foncière du Québec 2010 Édition Modernisée'. The cover features a central logo of a house with a scale of justice inside, surrounded by a circular arrow. The text on the cover includes the title 'MANUEL d'évaluation foncière DU QUÉBEC 2010' and 'ÉDITION MODERNISÉE'. To the right, there is a promotional message in French: 'Un nouveau manuel d'évaluation entièrement informatisé et facile à utiliser', followed by the website URL 'www3.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/produits/mamrot.fr.html'. At the bottom right, the logo for 'Affaires municipales, Régions et Occupation du territoire' and the word 'Québec' with the provincial coat of arms are displayed.

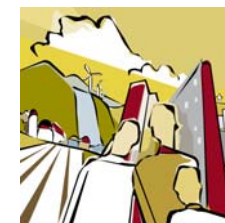
4.2

L'édition modernisée 2010 du MEFQ : une structure nouvelle mais familière



4.3

L'édition modernisée 2010 du MEFQ : une présentation didactique



- Format paysage
- Exemples d'application illustrés
- Photographies
- Repères graphiques
 - Puces « caramel »
 - Trame bleu pâle
 - Pictogrammes exclusifs

PARTIE 2C – DOSSIERS DE PROPRIÉTÉ
Chapitre 4 – Renseignements descriptifs applicables aux bâtiments RÉSIDENTIELS

4.19.3 Verrière trois saisons

Verrière trois saisons : construction à parois translucides installée en permanence sur une issue du bâtiment principal. Cette verrière peut être constituée de différents matériaux tels que le verre, le polymère, la fibre de verre, etc. Elle ne peut être utilisée l'hiver puisqu'elle n'est ni isolée ni chauffée adéquatement pour y séjourner de façon permanente.

La verrière trois saisons est décrite par une séquence de quatre renseignements :

- **Aire (R6203Ax)**. Surface brute de plancher occupée par la verrière trois saisons.
- **Année (R6203Bx)**. Millésime de l'année au cours de laquelle la verrière trois saisons ainsi décrite a fait l'objet de rénovations.
- **% rénovations (R6203Cx)**. Proportion, exprimée en pourcentage, de la partie de la verrière trois saisons ayant fait l'objet de rénovations, appréciée par rapport à la surface totale du plancher, des murs et du toit de la verrière trois saisons.
- **% RCT (R6203Dx)**. Proportion, exprimée en pourcentage, signalant les détériorations de la verrière trois saisons nécessitant un remplacement à court terme, appréciée par rapport à la surface totale du plancher, des murs et du toit de la verrière trois saisons.

À caractère multiple, cette séquence de renseignements est utilisée autant de fois que nécessaire pour décrire adéquatement ce qui caractérise les verrières trois saisons du bâtiment.

Renseignements décrivant une verrière trois saisons :

- la verrière est de forme rectangulaire, d'une largeur de 4,30 m par 4,80 m;
- cette verrière a été installée en 2007.

| VERRIÈRE 3 SAISONS | RÉNOVATIONS | RCT |
|--------------------|-------------|-----|
| aire | année | % |
| 20,6 | 2007 | 100 |

Exemples de verrières trois saisons

voir 2.4.4 pour les détails sur la notion de rénovation.

voir 2.4.3 pour les détails sur l'appréciation d'un pourcentage.

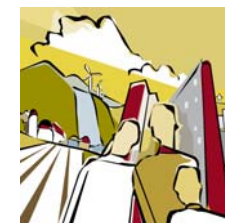
voir 2.4.5 pour les détails sur la notion de détérioration nécessitant un remplacement à court terme.

Manuel d'évaluation foncière du Québec – 2010

2C-149

4.4

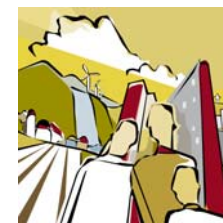
L'édition modernisée 2010 du MEFQ : traitement différent des actes professionnels



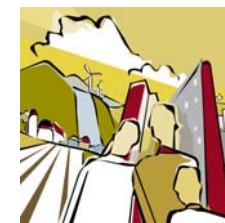
- Réorganisation/simplification des barèmes de coûts unitaires en base 1997
- Règles de démonstration des calculs « sans formulaire »
- Systématisation de la détermination de la classe
- Systématisation de l'établissement de l'âge apparent
- Retrait de l'obligation de démontrer l'application des actes professionnels dans chaque dossier de propriété

4.5

L'édition modernisée 2010 du MEFQ : éléments à être publiés ... en 2011!



- Partie 1A : «**Évaluation foncière et nature de la valeur**»
- Partie 1B : «**Principes fondamentaux**»;
- Partie 2B : «**Système d'information géographique**»;
- Partie 2C, chap. 7 : consignes de **description des équipements** figurant aux blocs *51 à *58 du dossier de propriété non résidentiel;
- Partie 3C, chap. 3 : **modélisation statistique** (méthode de comparaison);
- Partie 3D : «**Évaluation par la méthode du revenu**»;
- Partie 3E, chap. 5 : consignes d'application de la **méthode du coût aux bâtiments non résidentiels**;
- Partie 5B : «**Indicateurs de performance**»;
- Partie 5D, chap. 1 : processus **méthodologique de tenue à jour**



Les DOSSIERS DE PROPRIÉTÉ (RREF, art. 4)

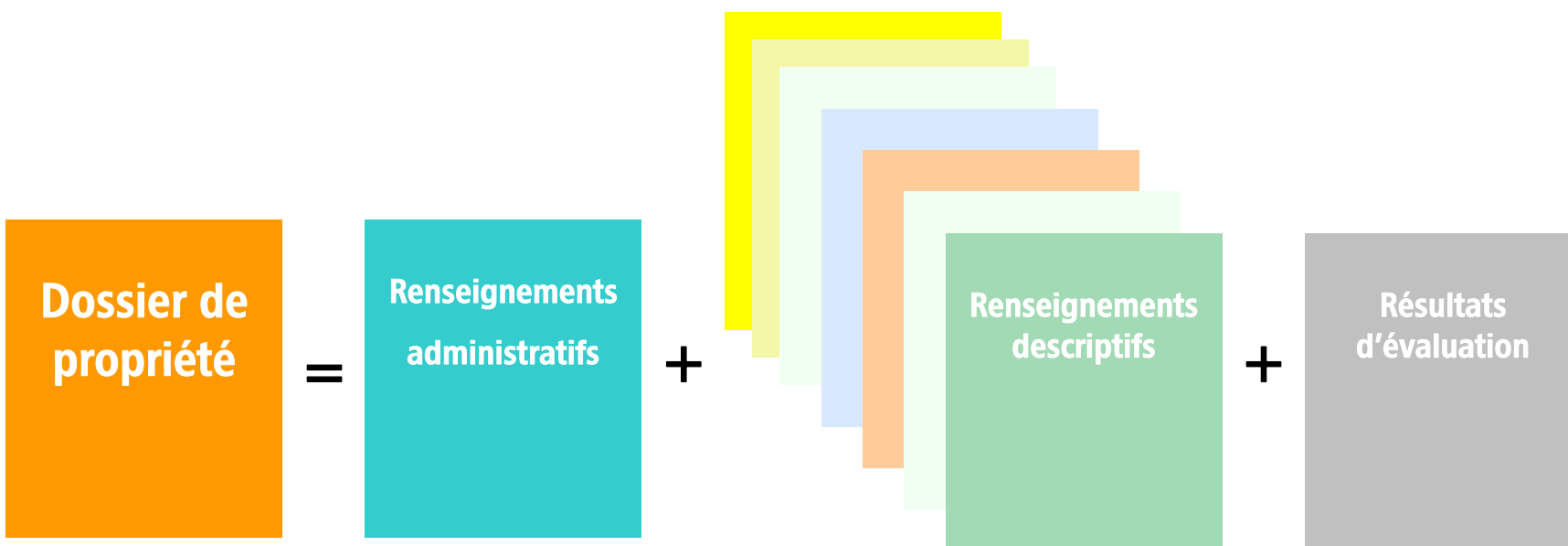
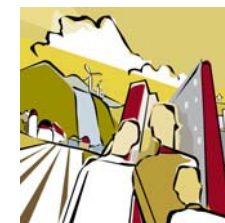
« 4. L'évaluateur tient à jour, pour chaque unité d'évaluation, un dossier d'évaluation de propriété formé de renseignements administratifs, de renseignements descriptifs et de résultats d'évaluation concernant cette unité.

À cette fin, il recueille, note et établit les renseignements exigés par les formulaires 1 à 9 ainsi que ceux exigés par le formulaire 10 en complément du formulaire 5 prévus à la partie 2C du Manuel.»

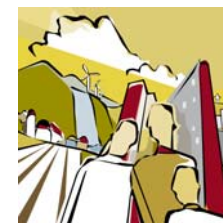
- Remplacement de la notion de «dossier d'évaluation» par celle de «dossier de propriété»
- Suppression de la mention des formulaires antérieurement prescrits pour former le dossier
- Référence directe à la partie 2C du MEFQ 2010, qui décrit les renseignements devant former les dossiers de propriété

5.2

Les DOSSIERS DE PROPRIÉTÉ (MEFQ, partie 2C)



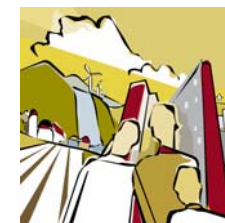
Les DOSSIERS DE PROPRIÉTÉ (MEFQ, partie 2C)



- Rationalisation par souci de crédibilité et d'efficacité
 - Codification réduite et plus générique
 - Élagage substantiel des renseignements existants
 - Adaptation au marché immobilier moderne
- Ajouts qualitatifs déterminants
 - Description structurée des rénovations et détériorations évidentes
 - Appréciation systématique de la qualité/complexité
- Réorganisation cohérente et performante
 - Segmentation des types de renseignements et des types d'immeubles
 - Système logique de numérotation des blocs de renseignements et de codification des matériaux
- Flexibilité soucieuse des besoins variés des organisations
 - Ouverture à l'incorporation de renseignements additionnels
 - Données allégées si l'application de la méthode du coût est écartée

5.4

Les DOSSIERS DE PROPRIÉTÉ (MEFQ, partie 2C)



- Réduction substantielle du nombre de renseignements prescrits

Sommaire du nombre de renseignements prescrits pour une unité résidentielle

| | Avant | Après (avec méthode du coût) | | Après (sans méthode du coût) | |
|--|------------|---------------------------------|-------------|---------------------------------|-------------|
| | Nombre | Nombre | Différence | Nombre | Différence |
| Renseignements administratifs | 57 | 56 | -2% | 56 | -2% |
| Rens. descriptifs - Terrain général | 45 | 20 | -56% | 20 | -56% |
| Rens. descriptifs - Bâtiment résidentiel | 299 | 207 | -31% | 137 | -54% |
| Résultats d'évaluation | 38 | 42 | +11% | 42 | +11% |
| Total | 439 | 325 | -26% | 255 | -42% |

5.5

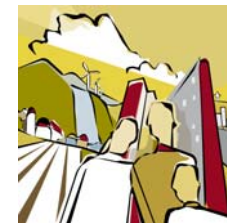
Le RÔLE D'ÉVALUATION (RREF, art. 10 et 20)



« 10. L'évaluateur dresse le rôle au moyen du formulaire ~~13~~ des renseignements prévus à la partie 4B du Manuel. »

- Suppression de l'utilisation obligatoire du formulaire du rôle
- Référence directe à la partie 4B du MEFQ 2010, qui décrit les renseignements devant former le rôle

Le RÔLE D'ÉVALUATION (RREF, art. 10 et 20)

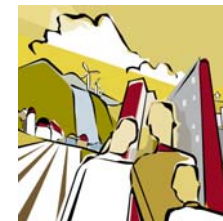


« **20.** La présentation publique des inscriptions du rôle concernant une unité d'évaluation se fait selon la forme prévue à la partie 4B du Manuel.

~~Il s'assure que l'on puisse, Pendant l'application du rôle, ces inscriptions doivent être accessibles, lorsqu'elles sont présentées publiquement, en utilisant l'un ou l'autre des renseignements que sont le numéro matricule d'une unité d'évaluation, la désignation cadastrale ou et l'adresse de tout immeuble qu'elle comprend compris dans l'unité ou le nom de la personne au nom de laquelle elle est inscrite avoir accès aux inscriptions du rôle concernant l'unité. Aucun autre renseignement ne doit donner cet accès.~~»

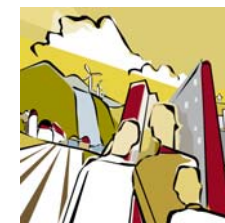
- Instauration de règles régissant la présentation publique des inscriptions au rôle (forme décrite à la partie 4B du MEFQ 2010)
- Prescription/limitation de l'accessibilité publique aux données du rôle par trois clés d'accès (matricule - cadastre - adresse)

Le RÔLE D'ÉVALUATION (MEFQ, partie 4B)



- Modernisation des dossiers => révision des renseignements figurant au rôle d'évaluation : retraits, ajouts et modifications
- Constitution et dépôt du rôle d'évaluation
 - Formé de renseignements administratifs et de résultats d'évaluation
 - Maintien intégral du contenu de la déclaration de dépôt
 - Forme et règles de transmission définis au MEFQ
- Présentation publique des renseignements inscrits au rôle
 - Suppression du formulaire obligatoire et universel
 - Décodification et transformation des renseignements
 - Règles de présentation publique des inscriptions au rôle

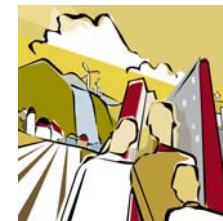
Règles de présentation publique des inscriptions au rôle d'évaluation



- En-tête général et 5 sections spécifiques, en ordre numérique
- Aucun ajout de renseignements, sauf liens hypertextes
- Titres, numéros et noms d'affichage prescrits au MEFQ 2010
- Renseignements décodifiés seulement
- Distinction visuelle entre les renseignements eux-mêmes et leur titre
- Règles applicables à tout support

| Rôle d'évaluation foncière | |
|--|--|
| Municipalité de Saint-Jacques-la-Rochelle en vigueur pour les exercices financiers 2012, 2013 et 2014 | |
| 1. Identification de l'unité d'évaluation | |
| Adresse : | 2525, rue de la Citadelle Ouest |
| Arrondissement : | Jacques-Cartier |
| Numéro de lot : | 3450525 |
| Numéro matricule : | 6787-02-4288 |
| Utilisation prédominante : | Logement |
| Numéro d'unité de voisinage : | 1004 |
| Dossier n° : | 12345678 |
| 2. Propriétaire | |
| Nom : | Jean-Marie Tremblay |
| Nom : | Louise Lajeunesse |
| Adresse postale : | 4545, boulevard Champlain, Saint-Jacques-la-Rochelle G2R 4K3 |
| Date d'inscription au rôle : | 2007-08-28 |
| 3. Caractéristiques de l'unité d'évaluation | |
| Caractéristiques du terrain | |
| Mesure frontale : | 15,22 m |
| Superficie : | 622,70 m ² |
| Caractéristiques du bâtiment principal | |
| Nombre d'étages : | 2 |
| Année de construction : | 1997 |
| Aire d'étages : | 148,4 m ² |
| Genre de construction : | A étages entiers |
| Lien physique : | Détaché |
| Nombre de logements : | 1 |
| Nombre de locaux non résidentiels : | 1 |
| Nombre de chambres locatives : | 3 |
| 4. Valeurs au rôle d'évaluation | |
| Date de référence au marché : | 2010-07-01 |
| Valeur du terrain : | 62 300 \$ |
| Valeur du bâtiment : | 249 700 \$ |
| Valeur de l'immeuble : | 312 000 \$ |
| Valeur de l'immeuble au rôle antérieur : | 245 400 \$ |
| 5. Répartition fiscale | |
| Catégorie et classe d'immeuble à des fins d'application des taux variés de taxation : Non résidentielle classe 4 | |
| Valeur imposable de l'immeuble : | 312 000 \$ |
| Valeur non imposable de l'immeuble : | 0 \$ |

Les CERTIFICATS (RREF, art. 19.1)



« V.1 TENUE À JOUR DU RÔLE

19.1. L'évaluateur dresse le certificat prévu au premier ou au troisième alinéa de l'article 176 de la Loi au moyen des renseignements prévus à la partie 5D du Manuel. »

- Création d'une nouvelle section du Règlement concernant la tenue à jour du rôle (section V.1)
- Prescription de renseignements devant former les certificats prévus par la Loi aux fins de la tenue à jour du rôle
- Référence directe à la partie 5D du MEFQ 2010, qui décrit les renseignements prescrits à cette fin

Les CERTIFICATS (MEFQ, partie 5D)



- Renseignements prescrits selon 3 sections :
 1. Renseignements sur le certificat et le contexte de la modification
 2. Renseignements au rôle AVANT la modification
 3. Renseignements au rôle APRÈS la modification
- Codification prescrite des motifs de modification (annexe 5D.1 du MEFQ 2010)
- Ajout possible de renseignements additionnels
- Transmission électronique obligatoire

Les NORMES DE TRANSMISSION (RREF, art. 21)



« 21. Les renseignements visés aux articles 3 à 6, 10 à 12 et 20 sont transmis à toute personne ayant le droit de les obtenir en vertu de la Loi, selon la forme prévue aux parties du Manuel mentionnées à ces articles. »

- Instauration de règles régissant la forme de transmission des renseignements qui constituent :
 - les fichiers permanents (mutations immobilières, dossiers de propriété, unités de voisinage et matrice graphique)
 - le rôle d'évaluation et sa déclaration de dépôt
 - le sommaire du rôle
 - les certificats
- Référence aux parties du MEFQ 2010 qui décrivent la forme à respecter pour chacun

Les NORMES DE TRANSMISSION

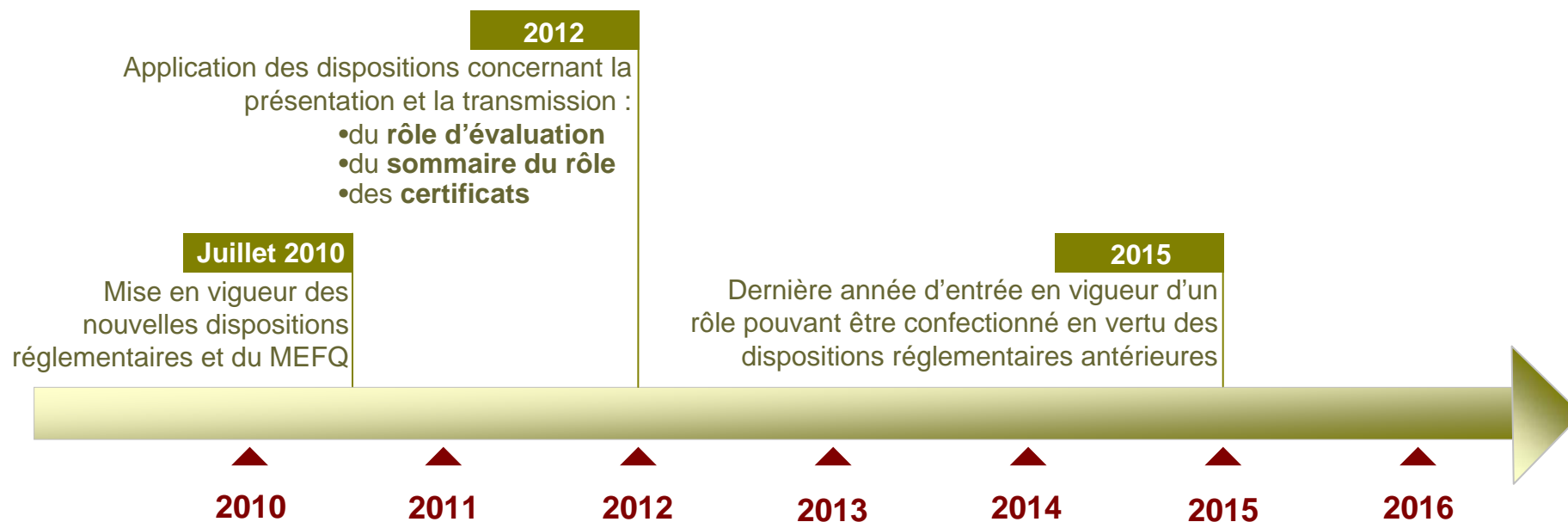
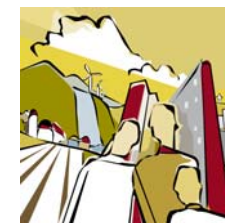
(MEFQ, parties 2A, 2B, 2C, 2D, 4B, 4C et 5D)



- Applicables à toute de transmission des renseignements d'évaluation foncière à quiconque a droit de les obtenir (municipalité, MRC, MAMROT, MAPAQ, etc.)
- Répertoires des renseignements prescrits (14 sujets distincts)
 - Code distinctif et nom de chaque renseignement
 - Attributs spécifiques à chacun
- Format universel de transmission : XML
 - 14 fichiers « .xml » accessibles sur le site Web du MAMROT
 - Gabarits « .xsd » correspondants disponibles sur le même site

6.

Implantation de la modernisation dans les pratiques d'évaluation foncière : ÉCHÉANCIER



**Affaires municipales,
Régions et Occupation
du territoire**

Québec 

7.

Moyens de soutien et d'accompagnement fournis par le Ministère



1. Documents de support à l'implantation du MEFQ 2010 : site Web du MAMROT (www.mamrot.gouv.qc.ca)
 - Guides de transformation des renseignements existants
 - Illustrations des renseignements prescrits
 - Applications de calcul pour la méthode du coût
 - Foire aux questions actualisée («F.A.Q. Modernisation»)
2. Mise sur pied d'un comité consultatif sur l'implantation de la modernisation réglementaire
 - En collaboration avec les regroupements professionnels
 - Prévus à compter de l'automne 2010
3. Collaboration à la formation de transition
 - Identification des sujets et des besoins prioritaires
 - Harmonisation des développements et de leur diffusion
 - Formation de formateurs

**Affaires municipales,
Régions et Occupation
du territoire**

Québec 

C'est MAINTENANT le début d'un temps nouveau pour ...



- **S'appropriier les nouvelles dispositions** réglementaires et les nouvelles consignes énoncées par le MEFQ 2010 (SAVOIR)
- **Planifier la mise en œuvre** des changements à apporter et organiser leur application concrète (FAIRE)
- **Réussir l'implantation** dans chaque organisation, en mettant à profit la compétence et l'expérience accumulées (SAVOIR-FAIRE)

MERCI! À LA PROCHAINE!

*Affaires municipales,
Régions et Occupation
du territoire*

Québec 