



# LA MODERNISATION EN ÉVALUATION FONCIÈRE

Septembre 2011





# Le système d'évaluation foncière au Québec

La pratique de l'évaluation immobilière au fin d'imposition foncière municipale est basée sur un partenariat entre les municipalités locales et le gouvernement:

- ✓ Le gouvernement veille à la production cohérente et efficace des évaluations servant de base à l'imposition foncière municipales et scolaire.
  - ✓ Les municipalités voient à confectionner des rôles d'évaluation et à les maintenir à jour.
- 
- ✓ Cette tâche est confiée à 183 organismes municipaux (84 MRC et 99 municipalités locales ayant le statut de « ville »)
  - ✓ L'inventaire nominatif est estimé à 3.3 millions d'immeubles
  - ✓ Maintenu par 84 lieux de services (36 privés et 66 publics)
  - ✓ 1500 personnes y œuvrent à titre professionnel, technique ou administratif



# Le système d'évaluation foncière au Québec

- ✓ L'ensemble du système de production, tenue à jour, révision et recours représente un coût annuel de 120 M\$ pour les municipalités
- ✓ Il sert de base d'imposition annuelle d'environ 9,2 G\$ en taxes foncières soit près de 60% des revenus des municipalités du Québec



# Pourquoi la modernisation?

Le système d'évaluation foncière québécois étant caractérisé par un fonctionnement décentralisé, basé sur l'autonomie des municipalités, il est primordial d'en assurer la cohérence à l'échelle du Québec.

Réglementer l'évaluation foncière assure la crédibilité de tout le système et contribue à sa stabilité, en plus de permettre de fonctionner de façon efficace, uniforme et équitable.

Les obligations qui en découlent sont officielles, applicables à tous et vérifiables.

La modernisation est donc une adaptation incontournable aux réalités modernes:

- ✓ Les renseignements et formulaires utilisés datent de plus de 30 ans et étaient en fonction des moyens et des besoins de l'époque
- ✓ Le système administratif est devenu graduellement mal adapté aux réalités technologiques et professionnelles modernes



# Pourquoi la modernisation?

Le système d'évaluation foncière québécois étant caractérisé par un fonctionnement décentralisé, basé sur l'autonomie des municipalités, il est primordial d'en assurer la cohérence à l'échelle du Québec.

Réglementer l'évaluation foncière assure la crédibilité de tout le système et contribue à sa stabilité, en plus de permettre de fonctionner de façon efficace, uniforme et équitable.

Les obligations qui en découlent sont officielles, applicables à tous et vérifiables.

La modernisation est donc une adaptation incontournable aux réalités modernes:

- ✓ Les renseignements et formulaires utilisés datent de plus de 30 ans et étaient en fonction des moyens et des besoins de l'époque
- ✓ Le système administratif est devenu graduellement mal adapté aux réalités technologiques et professionnelles modernes



# Pourquoi la modernisation?

La modernisation est devenue incontournable et vise à :

- ✓ Favoriser le respect des règles prescrites
- ✓ Améliorer l'efficacité des travaux d'évaluation foncière
- ✓ Assurer à la fois la souplesse et l'universalité du système



# Élaboration de la modernisation

Au terme de quatre années de consultations, de recherches, de développement et de validations, le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire (MAMROT) a modernisé les exigences réglementaires applicables en matière d'évaluation foncière municipale. Les grandes étapes ayant mené à cette instauration sont:

- ✓ Une consultation générale des praticiens (2006);
- ✓ Des recherches et développements internes (depuis 2006);
- ✓ La collaboration d'un comité réviseur des développements (2007 à 2010);
- ✓ La consultation des fournisseurs de services informatiques (2009);
- ✓ Des amendements législatifs (2009) et réglementaires (2010)
- ✓ La mise en vigueur de l'édition modernisée 2010 du MEFQ (2010).



# Objectifs de la modernisation

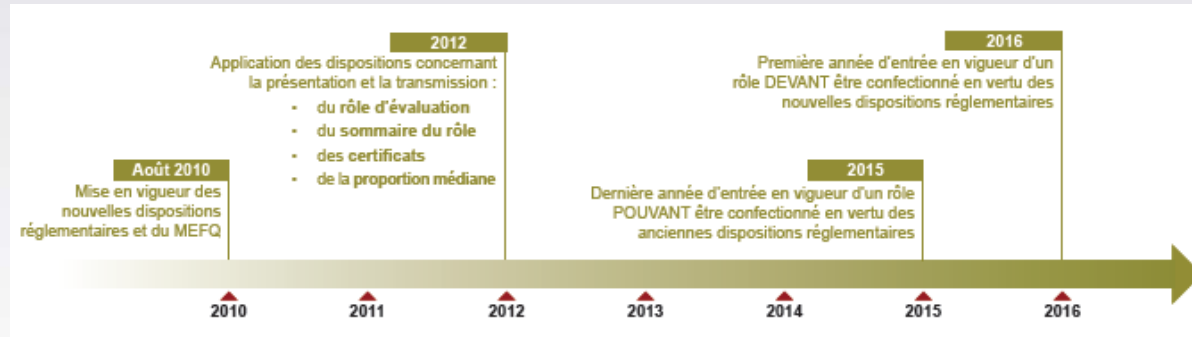
- ✓ **Alléger et simplifier les renseignements requis pour décrire les terrains et les bâtiments.** (réduction d'environ 30 % du nombre de renseignements descriptifs);
- ✓ **Remplacer les formulaires obligatoires** par la prescription de renseignements informatisés (le contenu est prioritaire à la forme);
- ✓ **Assouplir les obligations associées aux renseignements prescrits**, lesquels peuvent être modulés selon la méthode d'évaluation que l'évaluateur choisit d'appliquer. Ils peuvent être également complétés, au besoin, par des renseignements additionnels;
- ✓ **Instaurer une forme explicite de présentation publique** des renseignements figurant au rôle d'évaluation;
- ✓ **Instaurer des règles universelles de transmission électronique (XML)** afin d'assurer l'efficacité des transmissions entre intervenants concernés;

Référence site du MAMROT

[\(http://www.mamrot.gouv.qc.ca/evaluation-fonciere/modernisation-reglementaire-2010-2016/\)](http://www.mamrot.gouv.qc.ca/evaluation-fonciere/modernisation-reglementaire-2010-2016/)



# Délais d'implantation prévus



## Cette modernisation se fera en deux temps:

- ✓ Simultanément pour toutes les municipalités du Québec, les nouvelles dispositions concernant la présentation et la transmission du **rôle d'évaluation**, du **sommaire du rôle**, des **certificats de l'évaluateur** et de la **proportion médiane** s'appliquent aux fins de tout exercice financier à compter de celui de 2012, que ce rôle soit modernisé ou non.
- ✓ Les autres dispositions nouvelles doivent être appliquées aux fins de tout rôle entrant en vigueur à compter du 1er janvier 2016, mais peuvent être appliquées à tout rôle entrant en vigueur avant cette date.
- ✓ L'année 2015 est donc la dernière année d'entrée en vigueur d'un rôle pouvant être confectionné en vertu des dispositions réglementaires antérieures.

Référence site du MAMROT

<http://www.mamrot.gouv.qc.ca/evaluation-fonciere/modernisation-reglementaire-2010-2016/>



# La modernisation chez PG Solutions

- ✓ PG Solutions est partenaire du MAMROT dans ce dossier depuis le début (2008), date de démarrage du projet de consultation des intervenants œuvrant dans le milieu;
- ✓ PG Solutions a pris les devants afin de modifier ses protocoles de transfert pour respecter les délais prescrits par la loi. Nous avons de plus procédé à l'analyse du différentiel d'informations et ajouté les informations additionnelles pour la bonne marche des produits sur le marché;
- ✓ PG Solutions, avec tous les autres intervenants du milieu en évaluation et en taxation, a proposé et développé un format standard pour la récupération des données complémentaires;
- ✓ PG Solutions a également prévu l'ajout des nouvelles informations prescrites lors de la modernisation dans son module d'inspection terrain. Avec ces nouvelles informations en main, la transition sera grandement facilitée et évitera de retourner sur le terrain pour une nouvelle inspection.



# Principaux changements

- ✓ Les informations des pages 2 et 3 sont modernisées (caractéristiques du bâtiment)
- ✓ Les informations pour les pages 1 et 4 (données du rôles), prévu pour 2012
  - ✓ Les informations sur les codes de mise à jour, les codes «J», ne seront plus tenues à jour, donc plus possible de facturer les fiches ayant un J4 (non porté au rôle).
- ✓ La notion de Bloc, telle qu'on la connaît, disparaît. Ils sont renommés (ex: le bloc 62 devient le bloc 98)
- ✓ La présentation et le contenu des informations des fiches du rôle d'évaluation accessible par les citoyens sont modifiés
  - ✓ Cinq sections sont obligatoires:
  - ✓ Identification de l'unité d'évaluation
  - ✓ Propriétaire
  - ✓ Caractéristique de l'unité d'évaluation
  - ✓ Valeurs au rôle d'évaluation
  - ✓ Répartition fiscale



# Principaux changements

## Rôle d'évaluation foncière

Municipalité de **Sainte-Anne-de-la-Rochelle**

en vigueur pour les exercices financiers 2009, 2010 et 2011

### 1. Identification de l'unité d'évaluation

Adresse : rang 6  
Numéro de lot : 2238672  
Numéro matricule : 8626-79-6674  
Utilisation prédominante : Ferme en général (aucune prédominance)  
Numéro d'unité de voisinage : 0810

### 2. Propriétaire

Nom : JULES JETTE  
Adresse postale : 2434 ROUTE 112, STUKELY SUD QUEBEC J0E 2J0  
Condition particulière d'inscription :  
Date d'inscription au rôle : 1985-11-22

### 3. Caractéristiques de l'unité d'évaluation

#### Caractéristiques du terrain

Mesure frontale : 370.54 m  
Superficie : 289 120.00 m<sup>2</sup>  
Zonage agricole : En entier  
Exploitation agricole enregistrée (EAE)  
Superficie zonée EAE : 289 110.00 m<sup>2</sup>  
Superficie totale EAE : 289 110.00 m<sup>2</sup>

#### Caractéristiques du bâtiment principal

Nombre d'étages :  
Année de construction :  
Aire d'étages : 46.0 m<sup>2</sup>  
Genre de construction :  
Lien physique :  
Nombre de logements :  
Nombre de locaux non résidentiels :  
Nombre de chambres locatives :



# Principaux changements

## 4. Valeurs au rôle d'évaluation

Date de référence au marché :	2007-07-01
Valeur du terrain :	84 800 \$
Valeur du bâtiment :	6 500 \$
Valeur de l'immeuble :	91 300 \$
Valeur de l'immeuble au rôle antérieur :	73 900 \$

## 5. Répartition fiscale

Catégorie et classe d'immeuble à des fins d'application des taux variés de taxation : **Agricole**

Valeur imposable de l'immeuble : **91 300 \$**

Valeur non imposable de l'immeuble : **0 \$**

Répartition des valeurs

Source législative

<u>Imposabilité</u>	<u>Montant</u>	<u>Nom de la loi</u>	<u>Article</u>	<u>Alinéa</u>
Terrain imposable exempt de taxes scolaire	69 500 \$	Loi sur la fiscalité municipale	231.3	1
Terrain imposable (en partie)	10 800 \$	Loi sur le MAPA	36.12	6
Bâtiment imposable	6 400 \$			
Immeuble imposable (remboursable)	86 700 \$	Loi sur le MAPA	36.4	1
Valeur total imposable d'une EAE à des fins scolaires	17 200 \$			

- ✓ Le fichier du rôle transmis doit comporter la signature numérique de l'évaluateur, reconnue par l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec. Il est alors nécessaire que la municipalité qui le reçoit dispose d'une application informatique lui permettant de l'ouvrir. À cette fin, une application est disponible sans frais auprès de Notarius, fournisseur officiel de cette signature ([www.notarius.com/municipalites](http://www.notarius.com/municipalites)).



# Principaux changements

- ✓ L'impression du rôle physique oblige une fiche = une page (ou +)

## Rôle d'évaluation foncière

Municipalité de **Sainte-Anne-de-la-Rochelle**  
en vigueur pour les exercices financiers 2009, 2010 et 2011

### 1. Identification de l'unité d'évaluation

Adresse : **402 chemin de la GRANDE LIGNE**  
Numéro de lot : **2238779**  
Numéro matricule : **8631-55-2859**  
Utilisation prédominante : **Logement**  
Numéro d'unité de voisinage : **0801**

### 2. Propriétaire

Nom : **GUY TRUDEL**  
Nom : **LISSETTE FRANCOEUR**  
Adresse postale : **402 CHEMIN DE LA GRANDE LIGNE, SAINT-JOACHIM-DE-SHEFFORD J0E 2G0**  
Condition particulière d'inscription :  
Date d'inscription au rôle : **1999-03-15**

### 3. Caractéristiques de l'unité d'évaluation

Caractéristiques du terrain		Caractéristiques du bâtiment principal	
Mesure frontale :		Nombre d'étages :	<b>1</b>
Superficie :	<b>56 600.00 m<sup>2</sup></b>	Année de construction :	<b>1970</b>
Zonage agricole :	<b>En entier</b>	Aire d'étages :	<b>149.1 m<sup>2</sup></b>
<u>Exploitation agricole enregistrée (EAE)</u>		Genre de construction :	<b>De plain-pied</b>
Superficie zonée EAE :		Lien physique :	<b>Détaché</b>
Superficie totale EAE :		Nombre de logements :	<b>1</b>
		Nombre de locaux non résidentiels :	
		Nombre de chambres locatives :	

### 4. Valeurs au rôle d'évaluation

Date de référence au marché : **2007-07-01**  
Valeur du terrain : **56 700 \$**  
Valeur du bâtiment : **129 400 \$**  
Valeur de l'immeuble : **186 100 \$**  
Valeur de l'immeuble au rôle antérieur : **131 100 \$**

### 5. Répartition fiscale

Catégorie et classe d'immeuble à des fins d'application des taux variés de taxation : **Résiduelle**  
Valeur imposable de l'immeuble : **186 100 \$**      Valeur non imposable de l'immeuble : **0 \$**



# Principaux changements

- ✓ L'utilisation d'un nouveau format d'échange XML obligatoire pour les rôles modernisés qui remplacera les anciens protocoles (ETTRAN, ETC022)
  - ✓ Ce format sera bonifié avec un fichier contenant les balises d'informations additionnelles à celles prescrites par le MAMROT, entre autres pour les territoires non rénovés
- ✓ Le traitement des certificats à l'aide d'un outil informatisé, ex: récepteur des certificats, nécessitera la récupération de deux fichiers de format XML:
  - ✓ Celui prescrit par le ministère incluant les données de bases identifiées par la modernisation
  - ✓ Celui incluant les modifications des données complémentaires aux certificats
- ✓ La présentation et le contenu des informations du certificat émis par l'évaluateur sont modifiés



# Présentation d'un certificat

Cadastre(s):		Proportion médiane: <b>0.900</b>	Facteur comparatif: <b>1.110</b>	Valeur uniformisée AVANT la modification: \$	date du marché: <b>2002 - 07 - 01</b>
<b>INSCRIPTIONS AU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE APRÈS LA MODIFICATION PRENANT EFFET À COMPTER DU :</b>					
<b>2004 - 06 - 28</b>					
*68 CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ D'ÉVALUATION: - J MISE À JOUR - N LOGEMENTS - P AUTRES LOCALS - E ÉTAGES - T TYPE - C CLASSE - R NON RÉSIDENTIELLE - U UTILISATION - I INDUSTRIELLE - F FRONT - P PROFONDEUR - S SUPERFICIE - V UNITÉ *72 ADRESSE DE L'UNITÉ D'ÉVALUATION *73 DONNÉES DU RÔLE ANTERIEUR		*78 NOM ET ADRESSE POSTALE DU PROPRIÉTAIRE *79 TERRAIN: - A NO COPROPRIÉTAIRE - DE VOISINAGE - U UTILISATION OPTIMALE OU PROBABLE - D ZONAGE AGRICOLE - Y SUPERFICIE EAE TOTALE - Z SUPERFICIE EAE ZONÉE		CODES <b>1</b> 1- DÉPÔT DU RÔLE 2- TENUE À JOUR 3- RÉVISION ADM. 4- TRIBUNAL	CODES D'IMPÔSABILITÉ 1- Imposable 4- Exempt. golf 2- Non impos. 5- Exempt. presb. SOURCE LÉGISLATIVE LOI ARTICL. AL - PAR
*00 <b>42070</b> <b>1050-89-1414</b>		DATE ENTRÉE EN VIGUEUR <b>2004 - 01 - 01</b>		P / I PARTIE DIMENSIONNELLE: T - TERRAIN S - BÂTIMENT I - IMMOBILE	
*72 <b>460 rue des ORMES</b>		VALEUR			
*73		T <b>3 500</b>			
N <b>DEMERS SAMUEL</b>		B <b>62 000</b>			
N <b>BEAUCHEMIN CAROLE</b>		I <b>65 500</b>			
R <b>460 rue des ORMES</b>					
M <b>KINGSBURY QUEBEC JOB 1X0</b>					
C					
P					
		Type poss./ occup.	Date d'inscription au rôle A M J	Unité d'évaluation qui peut être assujettie à la surtaxe sur les terrains vagues	
		T 1	S D 2004 - 06 - 28	NON	
F 30.480 Mètre(s)		P	S 1 161.250 Mètre(s)	V 0100 U 1000 D 0 Y	Z
Cadastre(s): <b>K1 9-22</b>		Valeur uniformisée APRES la modification: <b>72 705</b>		\$	
No. d'inscription: <b>11494508</b>		No. permis:			
L'unité d'évaluation comprend-elle une exploitation agricole enregistrée (SAE)?		NON		L'EAE est comprise dans une zone agricole	
L'unité d'évaluation assujettie à la surtaxe ou à la taxe sur les immeubles non résidentiels?		NON		Superficie de terrain de TSAE en zone agricole	
		SI OUI:		Valeur du terrain de TSAE en zone agricole	
				Valeur des bâtiments de TSAE en zone agricole	
<b>RAISON(S) DE LA MODIFICATION</b>			<b>POUR DEMANDER UNE REVISION</b>		
001 VENTE NORMALE			Jusqu'à la date limite ci-dessous indiquée et dans les cas où la Loi le permet, vous pouvez déposer une demande de révision quant à cette modification (Voir procédure à suivre au verso).		
			Date limite: <b>2005-04-18</b>		
			MONTANT À JOINDRE: <b>40 \$</b>		
Disposition(s) législative(s) en vertu de laquelle (desquelles) la modification a été effectuée: <b>Art. 174-3</b>			ADRESSE DE L'ENDROIT DÉTERMINÉ <b>MRC LE VAL-SAINT-FRANÇOIS 810 MONTEE DU PARC RICHMOND, QC</b>		
			Réf. au règlement: <b>2003-0</b>		
			Autres informations: <b>JOB 2H0</b>		



# Présentation d'un certificat

## Certificat de tenue à jour du rôle d'évaluation foncière

Rôle en vigueur pour les exercices **2009, 2010 et 2011**

Municipalité de **Saint-Michel-de-la-Rochelle**

### Modification effectuée au rôle

#### Motif de la modification et disposition législative concernée

##### Construction ou rénovation d'un bâtiment

Loi	Article	Alinéa ou paragraphe
Loi sur la fiscalité municipale	174	7

#### Renseignements sur le certificat

Date d'émission :	2010-12-02
Numéro :	12256
Date de prise d'effet :	2010-06-15

### Renseignements inscrits au rôle avant et après la modification

#### 1. Identification de l'unité d'évaluation

	Renseignements avant la modification	Renseignements après la modification
Adresse :	4409, rue de la Promenade	4409, rue de la Promenade
Arrondissement :	Jacques-Cartier	Jacques-Cartier
Numéro de lot :	205-1	205-1
Numéro matricule :	1530-68-6142	1530-68-6142
Utilisation prédominante :	Logement	Logement
Dossier no :	345608	345608
Numéro d'unité de voisinage :	1207	1207

#### 2. Propriétaire

Nom :	Joseph Bleau	Joseph Bleau
Nom :	Ginette Martineau	Ginette Martineau
Adresse postale :	4409, rue de la Promenade, Saint-Michel-de-la-Rochelle H0D 1P0	4409, rue de la Promenade, Saint-Michel-de-la-Rochelle H0D 1P0
Condition particulière d'inscription :	Propriétaire du terrain	Propriétaire du terrain
Date d'inscription au rôle :	2009-04-08	2009-04-08



# Présentation d'un certificat

## 3. Caractéristiques de l'unité d'évaluation

### Caractéristiques du terrain

Mesure frontale :	22,86 m	22,86 m
Superficie :	975,45 m <sup>2</sup>	975,45 m <sup>2</sup>

### Caractéristiques du bâtiment principal

Nombre d'étages :	1	1
Année de construction :	1979	1979
Aire d'étages :	110,0 m <sup>2</sup>	▶ 156,8 m <sup>2</sup>
Lien physique :	Détaché	Détaché
Genre de construction :	De plain pied	De plain pied
Nombre de logements :	1	1
Nombre de chambres locatives :	0	0
Nombre de locaux non résidentiels :	0	▶ 1

## 4. Valeurs au rôle d'évaluation

Date de référence au marché :	2007-07-01	2007-07-01
Valeur du terrain :	48 800 \$	48 800 \$
Valeur du bâtiment :	96 200 \$	▶ 156 000 \$
Valeur de l'immeuble :	145 000 \$	▶ 204 800 \$
Valeur de l'immeuble au rôle antérieur :	108 500 \$	▶ non applicable

## 5. Répartition fiscale

Classe de la catégorie des immeubles :	Résiduelle	▶ Non résidentielle classe 4
Valeur imposable de l'immeuble :	145 000 \$	▶ 204 800 \$
Valeur non imposable de l'immeuble :	0 \$	0 \$

▶ Renseignement modifié

Signature de l'évaluateur

Patricia Beauregard É.A.



## Champs supplémentaires

- ✓ Un nouveau champ de taxation visant le nombre de chambres sera accessible;
  - ✓ Il sera donc possible de taxer sur le nombre de chambres de la même façon que sur les champs de taxation standards.

**Important:** il n'est pas prévu par tous les fournisseurs d'outils de gestion de la taxation de développer cette option. Dans la SFM, cette fonctionnalité est prévue pour la taxation annuelle de 2012.

- ✓ Comme la présentation des informations du rôle est prescrite par le ministère, en ce qui a trait au contenu, ces mêmes informations devront être reproduites dans votre outil de consultation en ligne (UEL, Immonet ou autre).



# Impacts à prévoir

- ✓ La modification de la présentation des informations sur les certificats émis par l'évaluateur, visant les modifications au rôle, nécessitera un ajustement de la part des responsables du traitement des certificats
  - ✓ Perte de référence avec les anciens blocs
- ✓ S'assurer que le contenu des informations du rôle accessibles pour consultation respecte les normes prescrites par le MAMROT
- ✓ Grande consommation de papier à prévoir si la ville désire garder une copie papier de son rôle pour consultation de la part des citoyens
  - ✓ Il serait préférable de rendre accessible un poste informatique permettant la consultation via un fichier pdf ou un outil de consultation en ligne (UEL, Immonet ou autre)
- ✓ Traitement manuel des J4
  - ✓ Facturation diverse ou taxation d'ajustement manuelle



## En résumé

- ✓ La modernisation permet de s'ajuster à des réalités d'aujourd'hui
- ✓ Elle amène une uniformité sur :
  - ✓ Le contenu des informations accessibles du rôle
  - ✓ Le format de transfert des données (rôle et certificats)
- ✓ Elle nécessitera des modifications de la part des fournisseurs de services informatiques, autant en évaluation qu'en taxation
- ✓ Elle permet d'accéder à de nouveaux champs d'information
- ✓ Elle obligera des ajustement dans les opérations de traitement des certificats de la part des responsables de la taxation