

44<sup>e</sup> congrès aemq

L'expérience de la  
Ville de Québec en  
expertise de masse en  
évaluation municipale

Mai 2008





Définition  
Historique  
Bénéfices  
Embûches  
Projets  
Questions

Mai 2008



# Définition: Expertise de masse

Procédé contrôlé par l'évaluateur qui permet d'obtenir des indications de valeurs fiables par la méthode de comparaison de façon automatisée, pour un grand nombre de propriétés.

C. Informations générales											
<b>Identification</b>		<b>Sujet : 228325</b>	<b>228991</b>	<b>228997</b>	<b>228121</b>	<b>228857</b>	<b>228249</b>	<b>228292</b>	<b>228296</b>	<b>230784</b>	
Adresse		1620 RUE ADELA- LESSARD	1460,RUE DES MURIERS	1395,RUE DE LA MONTEE	7285,RUE FELICITE- ANGERS	1500,RUE MONFET	1810,RUE ADELA- LESSARD	1670,RUE ADELA- LESSARD	1650,RUE ADELA- LESSARD	7410,RUE LE MESNIL	
Date vente			2005-07-20	2004-12-20	2005-12-14	2005-06-23	2004-11-26	2004-04-30	2004-06-18	2005-07-14	
Prix vente			305000	275000	275000	225000	359000	275000	235000	230000	
No inscription			12539175	11969787	12932318	12455934	11902170	11271829	11444351	12524877	
Photo											
D. Variables d'éligibilité											
<b>Identification</b>		<b>Sujet : 228325</b>	<b>228991</b>	<b>228997</b>	<b>228121</b>	<b>228857</b>	<b>228249</b>	<b>228292</b>	<b>228296</b>	<b>230784</b>	
Aire hab incl GI		189,4	191,9	186,1	184,6	196,6	201,1	183,2	174,1	198,0	
Ann app		2002	1993	1990	1990	1990	1995	2001	1991	1991	
Bassin (cde)		491	491	491	491	491	491	491	491	491	
E. Variable de sélection											
<b>Identification</b>		<b>Sujet : 228325</b>	<b>228991</b>	<b>228997</b>	<b>228121</b>	<b>228857</b>	<b>228249</b>	<b>228292</b>	<b>228296</b>	<b>230784</b>	
Indice de sélection			77 %	75 %	70 %	68 %	64 %	63 %	63 %	61 %	
Aire hab incl GI		20 %	189,4	191,9	186,1	184,6	196,6	201,1	183,2	174,1	198,0
Ann app		10 %	2002	1993	1990	1990	1990	1995	2001	1991	1991
Classe		15 %	5	4	5	4	5	4	4	5	
Date vente		20 %	2005-07-01	2005-07-20	2004-12-20	2005-12-14	2005-06-23	2004-11-26	2004-04-30	2004-06-18	2005-07-14
Près gar		15 %	0	0	35	0	0	22	31	0	25
UV		20 %	2112	2112	2112	2112	2113	2112	2112	2112	2114

# Historique



- Exploré l'analyse de masse avec SAS et EsProm
- Base de données volumineuse adaptée au coût
- Expertise individuelle avec Lotus
- Fin des années 90: réflexion sur expertise de masse
- Partenariat CUQ et Modellium

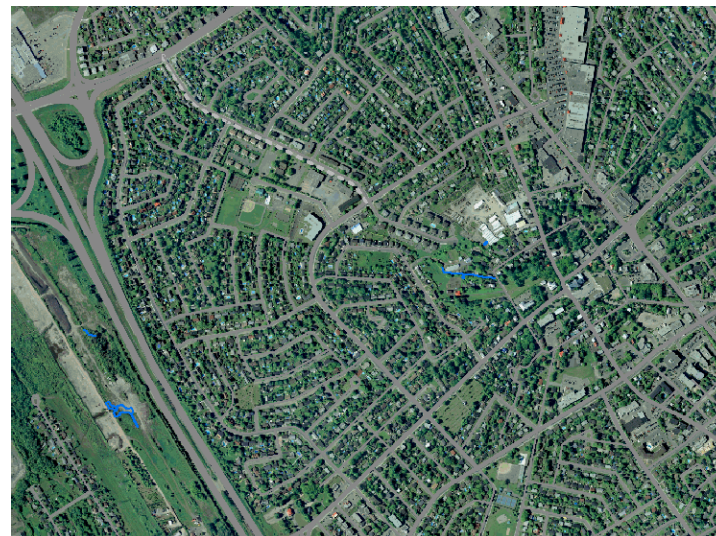
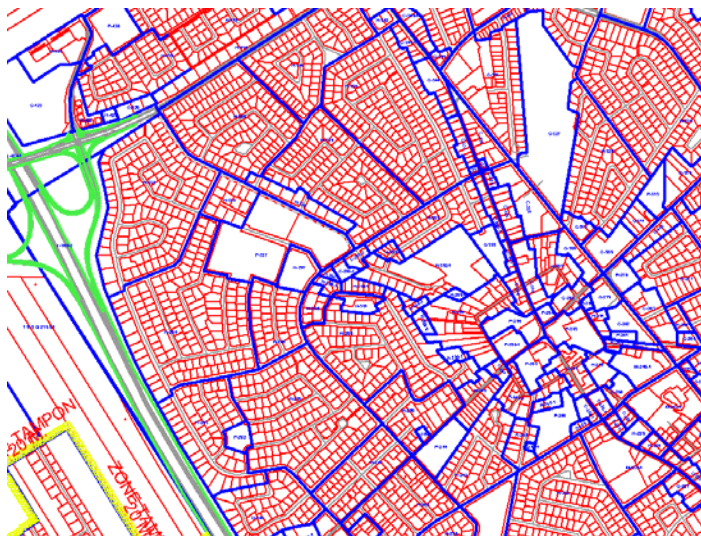
TABLEAU DES VENTES COMPARABLES						
Nom propriétaire:	Croissance des prix sur le marché:					0.00%
Date d'évaluation:	Dépréciation annuelle:					Selon table depr.
	01/07/97					
Comparables	1	2	3	4	5	Sujet
Code de Comparabilité	1N245	1N245	1N245	1N245	1N245	1N245
Unité de Voisinage	195	195	195	195	195	190
IDU	324869	324865	324655	324651	324662	324 261
Matricule	4890-68-0361-000	4890-59-7801-000	4890-59-3861-000	4891-50-1301-000	4891-40-8156-000	4890-28-3732-000
Numéro de rôle	04-047683-0	04-047687-1	04-047693-4	04-047697-6	04-047702-1	04-045207-5
Adresse	4950 PLACE VALDREUIL CHARLESBOURG G1H2K8	4990 PLACE VALDREUIL CHARLESBOURG G1H2K8	5110 PLACE VALDREUIL CHARLESBOURG G1H2K8	5200 PLACE VALDREUIL CHARLESBOURG G1H2K8	5320 PLACE VALDREUIL CHARLESBOURG G1H2K8	5285 AV. DE GALILÉE CHARLESBOURG G1H4J3
Date de vente	15/06/95	16/06/97	28/05/97	10/02/97	30/09/96	
No d'enregistrement	1584073	1645274	1641926	1632128	1622920	
Année contr. orig.	1979	1978	1978	1978	1980	1 959
Année constr. app.	1980	1979	1978	1983	1983	1 974
Nbre logements	1	1	1	1	1	1
Aire Sous-sol	516	672	672	1 035	551	891
Aire au sol	672	672	672	1 035	672	891
Aire Étages	672	672	672	672	672	891





## Objectif

Estimer massivement la valeur marchande sous forme d'expertise pour des propriétés résidentielles.



# Bénéfices

- Système intégré d'aide à la décision
- Rapport détaillé et uniformisé
- Flexibilité
- Rapidité
- Améliore le professionnalisme



# Embûches

- Qualité de la base de données
- Capacité des systèmes informatiques
- Équité
- Trouver la bonne recette
  - Découpage du parc
  - Codes de comparabilité
  - Construction des variables
  - Critères de sélection
  - Barèmes d'ajustements
- Taux de couverture
- Mise à jour



## L'expertise de masse appliquée à la mise à jour

- But: Émettre des certificats massivement
- Comment: Stabiliser les résultats en utilisant les mêmes comparables que l'expertise précédente à l'intérieur de certaines balises
- Bénéfices:
  - Productivité accrue
  - Contexte budgétaire
  - Diminue les délais de traitement





# QUESTIONS ?



*Fêtons nos*  
**400**  
*ans!*