

Les méandres d'une
refonte réglementaires
dans le contexte de
l'évaluation des terrains
pour fins de parcs (10 %)

Loi sur l'aménagement et l'urbanisme au fil du temps

- Années 1960: introduction de la contribution pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels dans la législation
- 1991: Refonte du code civil du Québec
- 1993: Révision majeure de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.A.U.)
- 2001: Amendement important à la L.A.U.

Limites prévues à la L.A.U. concernant la contribution

- La limite est fixée à 10 % de la superficie ou de la valeur du terrain assujetti (L.A.U., art. 117.4).
- Des municipalités au Québec choisissent d'appliquer un contribution pour fins de parcs entre 5 % et 10 %.
- La réglementation ne peut prévoir une contribution supérieure à 10 %.
- Il est possible de dépasser 10 % si le propriétaire et la municipalité s'entendent.

Modes de calcul de la valeur

- La valeur du terrain devant être cédé est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité.
- Le règlement peut prévoir l'utilisation du rôle d'évaluation foncière, auquel on applique le facteur du rôle.

Modes de calcul de la valeur

Selon l'évaluation municipale

Avantages

- Rapidité du processus
- Ressources minimales

Inconvénients

- Considération du plein potentiel
- Problématique avec les terrains assujettis qui ne sont pas au rôle
- Valeurs établies par strates
- Facteur comparatif et écart-type à la médiane
- Évaluation produite pour d'autres fins
- Iniquité

Modes de calcul de la valeur

Selon l'expertise

Avantages

- Lecture du marché à une date précise
- Considération du plein potentiel du sujet
- Meilleure équité
- Avantage monétaire dans un contexte de croissance des valeurs de terrains

Inconvénients

- Délais dans le processus, comparativement à d'autres méthodes
- Besoin accru en ressources financières et humaines
- Plusieurs promoteurs considèrent cette avenue comme un frein au développement

Modes de calcul de la valeur

Méthode mixte

Avantages

- Rapidité dans le cas de terrains au rôle d'évaluation
- Possibilité d'évaluer correctement des immeubles qui ne sont pas au rôle d'évaluation
- Réduction du besoin en ressources comparativement à l'évaluation en expertise

Inconvénients

- Considération du plein potentiel
- Valeurs établies par strates
- Facteur comparatif et écart-type à la médiane
- Évaluation produite pour d'autres fins
- Iniquité accrue comparativement aux deux autres méthodes

Modes de calcul de la valeur

Application à la Ville de Québec

- Entrée en vigueur du nouveau règlement en 2011, appliquant un calcul de compensation sur la valeur marchande plutôt que sur la valeur au rôle
- Nombre de demandes reçues:
 - 2011: 777
 - 2012: 779
- Nombre de dossiers évalués:
 - 2011: 256
 - 2012: 310
- Autres municipalités: L'Ancienne-Lorette et Saint-Augustin-de-Desmaures

Modes de calcul de la valeur

Évolution des valeurs au rôle

	Évolution des valeurs entre les rôles 2007-2008-2009 et 2010-2011-2012		Évolution des valeurs entre les rôles 2010-2011-2012 et 2013-2014-2015	
	Terrains	Ensemble des immeubles	Terrains	Ensemble des immeubles
La Cité-Limoilou	46,57%	21,80%	68,55%	21,57%
Les Rivières	41,31%	22,24%	58,61%	21,00%
Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge	39,85%	22,74%	39,64%	21,76%
Charlesbourg	48,21%	27,03%	69,37%	25,42%
Beauport	45,76%	24,97%	73,57%	26,47%
La Haute-Saint-Charles	56,52%	31,45%	71,90%	27,45%
Ville de Québec	44,60%	24,10%	58,40%	23,23%
L'Ancienne-Lorette	43,65%	28,00%	63,49%	24,70%
Saint-Augustin-de-Desmaures	30,90%	24,18%	64,91%	22,42%
Agglomération	43,98%	24,21%	58,81%	23,23%

Processus d'évaluation

Terrains assujettis

Les terrains concernés par l'une des situations suivantes sont assujettis à la contribution:

- Tout terrain faisant l'objet d'une opération cadastrale et pour lequel aucune contribution n'a été versée antérieurement et correspondant à 10 % en superficie.
- Tout terrain pour lequel on demande un permis de construction et pour lequel le lot dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement.

Processus d'évaluation

Contribution exigée

La contribution exigée correspond à l'une des situations suivantes, au choix du conseil exécutif:

- 10 % de la superficie du terrain assujetti à la contribution pour fins de parcs
- 10 % de la valeur du terrain avant l'opération cadastrale, sous la forme monétaire
- Un ensemble de contribution en terrain et en argent

Processus d'évaluation

Calcul de la superficie ou de la valeur

- La valeur du site est considérée à la date de réception par la Ville du plan relatif à l'opération cadastrale ou de la demande du permis de construction et est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation.
- La partie d'un site destinée à demeurer l'assise d'un bâtiment principal existant et dont la valeur au rôle est égale ou inférieure à celle du bâtiment est exclue du calcul de la superficie ou de la valeur.
- Une partie du site ou du lot qui a déjà été considérée à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure pour laquelle une cession de terrain a été effectuée est exclue du calcul de la superficie ou de la valeur.

Processus d'évaluation

Calcul de la superficie ou de la valeur

- Une somme versée à l'égard d'une partie du site ou du lot qui a déjà été considérée à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure est déduite de la somme à être versée.
- La partie d'un site située dans une zone du plan de zonage pour laquelle uniquement des groupes d'usages des classes *Agriculture*, *Récréation extérieure* et *Forêt* sont autorisés, est exclue du calcul de la superficie ou de la valeur.
- La partie d'un site destinée à constituer ou à mesurer l'emprise d'une voie de circulation aux termes d'une opération cadastrale effectuée par un organisme public ayant un pouvoir d'expropriation est exclue du calcul de la superficie ou de la valeur.

Processus d'évaluation

Exclusions

- Opération cadastrale visant une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots.
- Opération cadastrale visant la création ou la variation de superficie d'un ou plusieurs lots, que la superficie est inférieure ou égale à 150 m² et que l'opération cadastrale ne vise que la correction d'une irrégularité, telle qu'une marge ou un empiètement.
- Opérations cadastrales visant un emplacement sur lesquels reposait un bâtiment détruit par un feu ou un autre sinistre au cours des 366 jours précédant la date de réception (sous certaines conditions).

Processus d'évaluation

Exclusions

- Opération cadastrale réalisée par un organisme ayant un pouvoir d'expropriation, aux fins de permettre l'acquisition à une fin publique, de gré à gré ou par expropriation (sous certaines conditions).
- Opération cadastrale visant un terrain compris dans une zone agricole au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., chapitre P-41.1) et que cette opération n'a pas pour objet de distraire ce terrain d'une zone agricole ou de permettre la réalisation d'un projet autre qu'agricole.

Processus d'évaluation

Exclusions

- Opération cadastrale réalisée aux fins de permettre l'implantation d'un projet de logement social mis en œuvre en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec.

Processus d'évaluation

Annulation du permis

Un permis est annulé dans l'une des deux circonstances suivantes:

- Le plan déposé au Ministère des Ressources naturelles est différent du plan approuvé par la Ville.
- Le plan n'est pas déposé ni enregistré au Ministère des Ressources naturelles dans les douze mois de l'approbation.

Tarification des services d'évaluation

- Ce que permet la L.A.U., art. 117.6, al. 2:
« Cette valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité. »

Tarification des services d'évaluation

Application à Laval

- Règlement de lotissement numéro L-9500
- Entrée en vigueur en 1997

Tarification des services d'évaluation

Application à Québec

- Différentes options considérées:
 - Modèle basé sur la superficie assujettie
 - Modèle basé sur l'usage, que ce soit l'usage actuel, projeté ou le meilleur et le plus profitable
 - Modèle basé sur le nombre de lots projetés
 - Modèle impliquant des primes selon le secteur, l'usage, le propriétaire, etc.
- Modèle retenu

Tarification des services d'évaluation

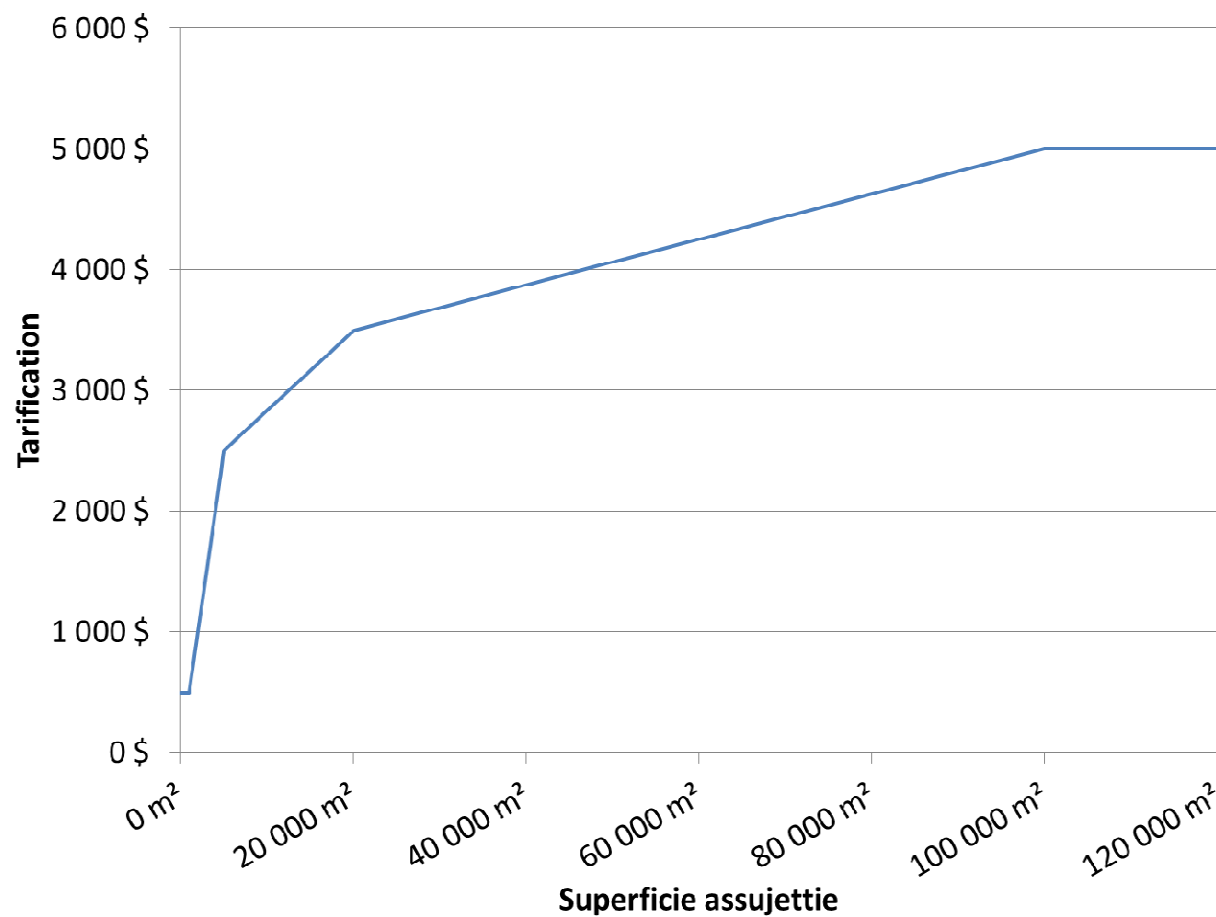
Application à Québec

Échelle

(Règlement R.A.V.Q. 767 – Règlement de l'agglomération sur le coût des permis et des licences, les taxes spéciales, la tarification de biens et de services et les autres frais)

- 0 à 999,9 m²: 500,00 \$
- 1 000 m² à 4 999,9 m²: 500,00 \$ pour les premiers 1 000 m² + 0,50 \$/m² sur l'excédent
- 5 000 m² à 19 999,9 m²: 2 500 \$ pour les premiers 5 000 m² + 0,066667 \$/m² sur l'excédent
- 20 000 m² à 99 999,9 m²: 3 500 \$ pour les premiers 20 000 m² + 0,018750 \$/m² sur l'excédent
- 100 000 m² et plus: 5 000,00 \$

Tarification des services d'évaluation Application à Québec



Tarification des services d'évaluation

Problématique

- Évaluations produites dans les dernières semaines et des derniers mois
- Terrains récemment vendus
- Transactions avec la Ville
- La L.A.U. vient appuyer l'évaluateur

Problèmes encourus au cours des dernières années

- Discordances entre les valeurs au rôle et celles établies pour le calcul de la contribution pour fins de parcs
- La contribution pour fins de parcs peut constituer un frein au développement ou à l'opération cadastrale
- La contribution peut être considérée comme contradictoire avec le principe de densification

Problèmes encourus au cours des dernières années

- Problèmes éthiques lors de la création de l'équipe des frais de parcs
 - Consultation de l'Ordre des Évaluateurs Agréés du Québec
 - Loi sur la fiscalité municipale vs Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
 - Bases de données partagées
 - Membres de l'équipe

Contestation

Différence entre les lois

- Différences entre la contestation dans le contexte de la contribution pour fins de parcs, versus le rôle d'évaluation
 - Évaluation municipale
 - Correction d'office
 - Processus de demande de révision
 - Recours au Tribunal administratif du Québec
 - Évaluation en expertise pour la contribution pour fins de parcs
 - Recours au Tribunal administratif du Québec

Contestation

Recours au T.A.Q.

- Le propriétaire et la municipalité peuvent tous deux contester la valeur
- Délai de trente (30) jours suite à l'**émission du permis** de lotissement
- La contribution doit être versée en totalité par le propriétaire

Contestation

Recours au T.A.Q.

- Documents requis:
 - Avis de contestation (formulaire du TAQ), mentionnant la valeur établie, les motifs de la contestation, la date de réception des plans et demandes par la municipalité
 - Permis de lotissement ou de construction
 - Plans de construction ou de lotissement, selon le cas
 - Paiement de 10,00 \$

Contestation

Transparence et consultation

- L'évaluateur a le devoir d'agir avec transparence
- Première communication: explications sur les méthodes utilisées
- Deuxième communication:
 - Explications plus approfondies sur l'analyse
 - Consultation du dossier possible
 - Aucune copie n'est remise au propriétaire
- Explications sur les recours possibles

Contestation

Contestation reçue

- Quatre audiences au T.A.Q. depuis l'entrée en vigueur du nouveau règlement en 2011
- Deux jugements rendus jusqu'à maintenant:
 - Requête en irrecevabilité accueillie par le Tribunal
 - Un autre jugement est actuellement en appel
- Deux causes pour lesquelles le jugement n'a pas encore été rendu
- Une cinquième cause doit encore être entendue

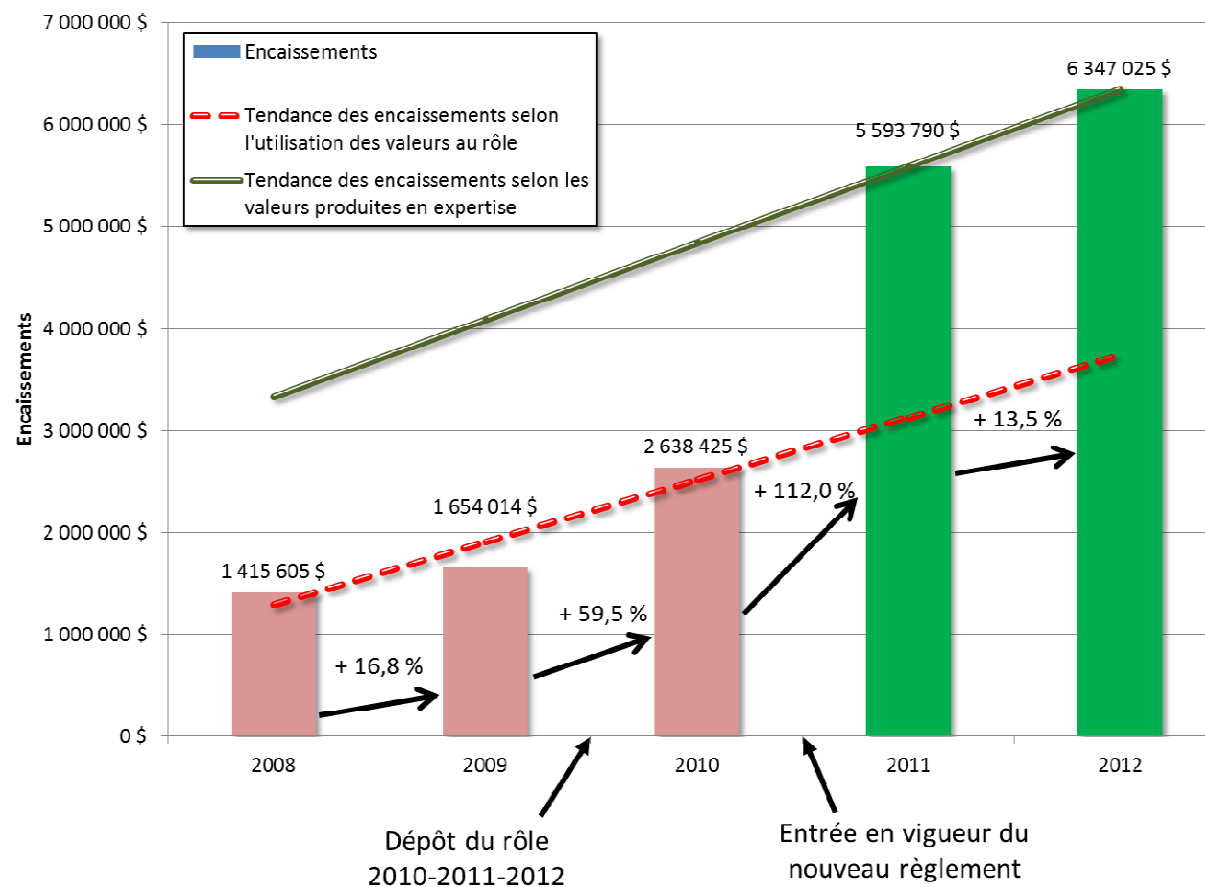
Contestation

Position de l'évaluateur

- L'évaluateur ne fait pas un travail de taxation, mais d'évaluation neutre et indépendante
- Il se situe entre deux citoyens:
 - Un citoyen cherche à obtenir un permis de construction ou de lotissement au coût le plus faible possible
 - Un autre citoyen cherche à avoir accès à des parcs, des terrains de jeux et des espaces naturels

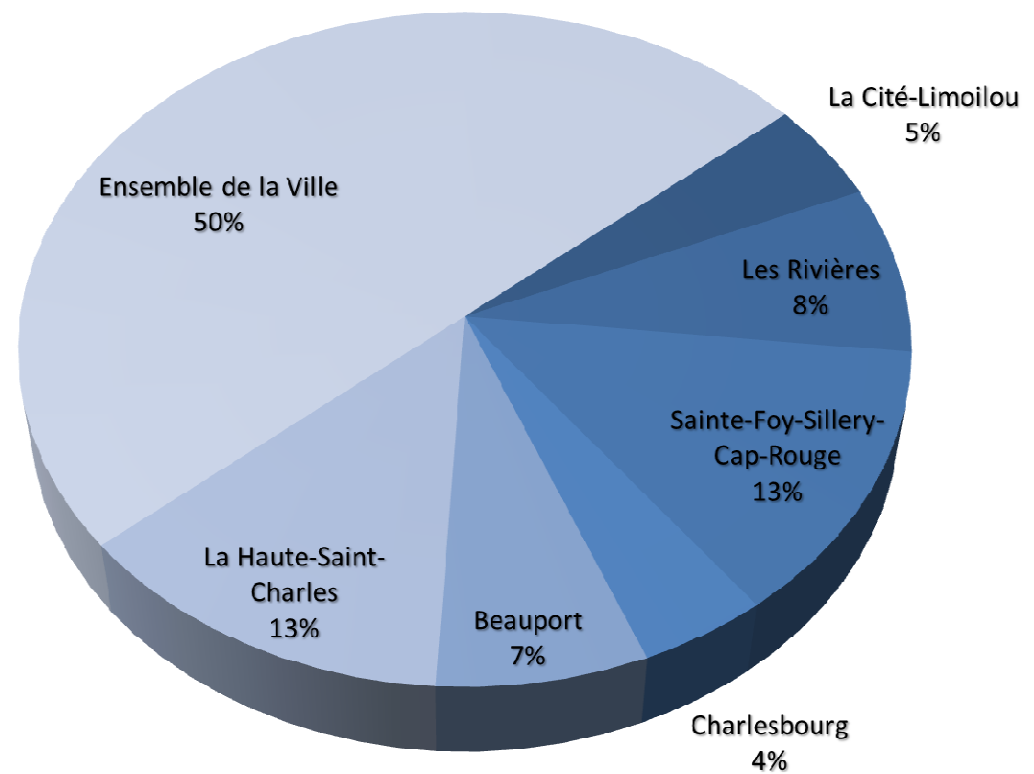
Résultats

Encaissements au 31/12/20XX



Résultats

Partage des encaissements



Résultats

Partage des encaissements

Le fonds ne doit être utilisé pour aucun des usages suivants:

- Diminuer les taux de taxes municipales, malgré que le fait d'encaisser des fonds pour les parcs, terrains de jeux et espaces naturels réduit les dépenses de la Ville en ce sens
- Achat de petits équipements
- Entretien courant
- Remboursement de la dette de la Ville ou un quelconque déficit
- Couvrir les salaires de l'équipe traitant l'évaluation pour fins de parcs

Conclusion

- Concurrence entre les Villes réduite avec les fusions municipales
- La contribution représente un coût élevé pour les promoteurs et les demandeurs de permis de lotissement, mais présente de nombreux avantages, tant pour les résidents que la profession d'Évaluateur Agréé et la Ville.



Pour toute information ou question:
pierre-alexandre.giasson@ville.quebec.qc.ca

www.ville.quebec.qc.ca