



Le Manuel d'évaluation foncière du Québec Mise à jour 2006

Par Serge Paquin

Direction de l'évaluation foncière

**Congrès de l'Association des évaluateurs
municipaux du Québec 26 mai 2006**

*Affaires municipales
et Régions*

Québec 

Volume 1 – Principes et concepts généraux en évaluation foncière

**Texte maintenant disponible sur cédérom
(recherches par signets, par tables des matières ou par fonction « recherche »
du logiciel Acrobat)**

On peut le sélectionner et le copier dans d'autres logiciels

Version 1974

N'est plus disponible en version imprimée



Volume 2 – Processus de traitement du rôle d'évaluation

Chapitre 1 – Le processus d'évaluation

Révision de la présentation des articles de la LFM

Référence aux divers règlements relatifs à l'évaluation foncière

- Révision des références aux articles des textes de la loi et des règlements



Volume 2 – Processus de traitement du rôle d'évaluation

Chapitre 2 – Le fichier des mutations immobilières

- Harmonisation du format des données du fichier avec fiche de propriété, proportion médiane et matrice graphique numérisée
- Élimination du point sur la diffusion du fichier (2.6)



Volume 2 – Processus de traitement du rôle d'évaluation

Chapitre 3 – Le dossier d'évaluation

- Formulaire 2.6.9

- Unicité du formulaire
- Case T : nouvelle précision lorsqu'il y a plusieurs bâtiments
- Case Y : nouvelle case au bloc *79 pour les EAE
- Case J : nouvelles précisions pour les codes de mise à jour dans le contexte où tous les formulaires sont informatisés
- Case N : nouvelles explications concernant le nombre de logements



Volume 2 – Processus de traitement du rôle d'évaluation

Chapitre 3 – Le dossier d'évaluation (suite)

- **Case R : nouvelle règle particulière de détermination de la classe de mixité d'une exploitation agricole enregistrée**
- **Élimination de toute référence aux notions de taxe ou de surtaxe sur les immeubles non résidentiels**
- **Bloc *72 : ajout de deux codes de générique**
 - **Circle (19)**
 - **Rivière (79)**



Volume 2 – Processus de traitement du rôle d'évaluation

Chapitre 3 – Le dossier d'évaluation (suite)

- **Bloc *75 :**
 - **Case N :** distinction entre personne inscrite au rôle et propriétaire d'immeubles
 - **Case N :** notion de propriétaire inconnu
 - **Case T :** recodification des types de possession Tréfonds et Superficiarie (1 pour tréfonds et 6 pour superficiarie)
- **Formulaires 2.6.2 et 2.6.8 :** révision mineure
- **Formulaire 2.6.10 :** révision pour nouveau bloc *79



Volume 2 – Processus de traitement du rôle d'évaluation

Chapitre 4 – Les unités de voisinage

Harmonisation entre consignes d'inscription et formulaire

Voir case :

« Pourcentage de la superficie de l'unité de voisinage sujette au zonage agricole »



Volume 2 – Processus de traitement du rôle d'évaluation

Chapitre 6 – Les répartitions fiscales

- Dispositions législatives générales

Révision pour articles 1, 2, 35, 41.1.1 et 41.2

- Dispositions législatives particulières

Révision pour articles 204.1 et 255.1

- Inscription de l'unité d'évaluation au nom d'une personne



Volume 2 – Processus de traitement du rôle d'évaluation

Chapitre 6 – Les répartitions fiscales (suite)

- Intangibilité de l'unité d'évaluation, cheminement et exemples d'application
- Précisions concernant les immeubles inscrits aux personnes reconnues selon l'article 243.3
- Exemple concernant un immeuble servant à l'exercice d'une compétence d'agglomération
- Exemple pour un Centre de la petite enfance dans un presbytère
- Nouvel exemple pour une exploitation agricole enregistrée



Volume 2 – Processus de traitement du rôle d'évaluation

Chapitre 7 – Le rôle d'évaluation

- Ajout de la case Y sur le formulaire du rôle (superficie totale de l'EAE)
- Précision concernant la date d'entrée en vigueur de l'inscription au rôle



Volume 2 – Processus de traitement du rôle d'évaluation

Chapitre 8 – Le sommaire du rôle d'évaluation foncière

- Révision pour la nouvelle assiette de taxation agricole
- Révision des algorithmes pour améliorer leur compréhension
 - insertion des numéros des lignes
 - identification en couleur des montants imposables et non imposables
 - utilisation davantage d'expressions narratives au lieu de symboles



Volume 2 – Processus de traitement du rôle d'évaluation

Chapitre 9 – La proportion médiane

Harmonisation du format des données entre proportion médiane, fiche de propriété et matrice graphique numérisée

10 positions au lieu de 9 pour « valeur au rôle précédent » et « valeur totale au rôle »



Volume 2 – Processus de traitement du rôle d'évaluation

Chapitre 10 – Les indicateurs de performance

- Meilleure identification des dix indicateurs (titre)
- Ajout de précisions concernant certains détails techniques
- Révision des exemples d'application pour concrétiser davantage les détails techniques



Volume 2 – Processus de traitement du rôle d'évaluation

Chapitre 12 – La révision administrative

- Précisions concernant l'expédition par l'évaluateur de l'avis d'évaluation et du compte de taxes
- Retrait des notions sur la taxe ou la surtaxe pour les immeubles non résidentiels, les terrains vagues desservis et les notions concernant l'annexe au rôle
- Révision de l'exemple de l'avis d'évaluation et du compte de taxes (pour tenir compte de la nouvelle assiette de taxation agricole)



Volume 3A – Codification

Chapitre 2 – Codification des municipalités

- Révision de la codification des MRC, des municipalités locales et des communautés métropolitaines
- Ajout de la liste des agglomérations



Volume 3A – Codification

Chapitre 3 – Utilisation des biens-fonds

- Révision de la liste alphabétique de l'utilisation des biens-fonds (plus de 5000 utilisations, dont quelque 1500 nouvelles, listées selon le langage commun pour faciliter la recherche du bon code)
- Révision en fonction de la dernière mise à jour du SCIAN 2002
- Nouvelle présentation plus conviviale de la section numérique
- Nouvelle définition de l'usage 1000 (logement); 1100; 1211 et 1212



Volume 3A – Codification

Chapitre 3 – Utilisation des biens-fonds (suite)

- Précisions concernant les codes 1701 et 1702
- Ajout de nombreux nouveaux codes, notamment pour couvrir les différents usages relatifs au recyclage (plus de 120 nouveaux codes)
- Amélioration substantielle du fichier Excel CUBF (donne le suivi des mises à jour)



Volume 4 Méthode du coût – Bâtiments CII

Chapitre 1 – Principes et concepts relatifs à la méthode du coût

- Révision du chapitre pour harmoniser le texte avec celui du guide sur la dépréciation

Chapitre 3 – Utilisation de la fiche de propriété

- Révision des consignes pour les adapter aux changements apportés au barème



Volume 4 Méthode du coût – Bâtiments CII

Chapitre 4 – Composition du barème des taux

- Recommandation de privilégier l'utilisation des guides plutôt que les calculs détaillés
- Distinction entre les guides de remplacement et les exemples de composition



Volume 4 Méthode du coût – Bâtiments CII

Chapitre 5 – Barème des taux

- Éléments des bâtiments précalculés copiés dans leur section respective (en plus de les conserver à la section *21)
- Harmonisation ou correction de nombreux taux versus le contenu des estimations
- Ajout de précisions pour faciliter l'identification des compositions ou matériaux
- Production de tous les taux identifiés par un astérisque
- Révision des textes et des guides relatifs au calcul de charpentes d'acier et ajout d'un exemple d'un calcul à l'aide du formulaire 2.4.19



Volume 4 Méthode du coût – Bâtiments CII

Chapitre 5 – Barème des taux (suite)

- Révision de la section *09 – Électricité
 - Nouveau tableau du nombre de watts par utilisation
 - Intégration de la notion de prises de courant
 - Intégration d'un guide de détermination du taux de l'électricité
- Révision de la section *06 – Toit et drainage
 - Ajout de textes explicatifs et de croquis
 - Élimination des trappes et ventilateurs (inclus dans les taux de toits)
 - Ajout de taux d'éléments unitaires



Volume 4 Méthode du coût – Bâtiments CII

Chapitre 5 – Barème des taux (suite)

- 85 nouveaux taux dans les sections 1 à 20
 - panneaux de fibres dures (Canoxel)
 - parement en copolymère (plastique imitant la brique, la pierre, etc.)
 - briques autoportantes (Novabrik)
 - planchers flottants
 - divers finis de plancher en époxy
 - etc.



Volume 4 Méthode du coût – Bâtiments CII

Chapitre 5 – Barème des taux (suite)

- 25 nouveaux taux dans la section 21
 - Base de machinerie
 - Groupe électrogène
 - Aire de service en béton (station-service)
 - Marquise détachée du bâtiment
 - Étagères d'entreposage
 - Dôme
 - etc.



Volume 4 Méthode du coût – Bâtiments CII

Chapitre 5 – Barème des taux (suite)

- Intégration de six guides de calcul informatisés et leur mode de fonctionnement

Chapitre 6 – Exemples d'application

- Révision des deux exemples à l'aide des applications informatisées

Chapitre 7 – Rajustements au coût de base

- Intégration des nouveaux facteurs économiques industriels



Volume 5 Méthode du coût – Bâtiments résidentiels

Principes et concepts relatifs à la méthode du coût

- Révision de cette section pour harmoniser le texte avec celui du guide sur la dépréciation

Partie I

Chapitre 1 – Inventaire descriptif

- Révision des consignes concernant les murs ressauts en porte-à-faux, le bâti de plafond pour les toits plats et les garages intégrés



Volume 5 Méthode du coût – Bâtiments résidentiels

Partie I (suite)

Chapitre 3 – Barème des taux

- 4 nouveaux taux pour les barèmes de 1 à 4 étages
 - Planchers de fibres de bois (planchers flottants)
 - Briques autoportantes (Novabrik)
 - Panneaux de fibres dures (Canixel)
 - Parement de copolymère (plastique imitant la brique, la pierre, etc.)



Volume 5 Méthode du coût – Bâtiments résidentiels

Partie I (suite)

Chapitre 4 – Exemples d'application

- Ajout de 4 nouveaux exemples contemporains avec garage intégré
- Résidence unifamiliale détachée, 1 étage, sur fondation sous-sol et partie muret
- Résidence unifamiliale attachée, 2 étages, sur fondation muret, plus plafond cathédrale
- Résidence unifamiliale détachée, 1 étage, avec sous-sol, entre-toit et attique
- Résidence unifamiliale détachée haut de gamme, 2 étages et plusieurs particularités



Volume 5 Méthode du coût – Bâtiments de ferme

Partie II

Chapitre 1 – Inventaire descriptif

- Précisions concernant la plate-forme à fumier et le réservoir à purin lorsque ceux-ci comportent un bâtiment par-dessus
- Inversion des codes 30 (fosses) et 40 (puits) pour harmoniser avec le résidentiel

Chapitre 2 – Composition des barèmes de taux

- Précisions concernant les toits du type comble français



Volume 5 Méthode du coût – Bâtiments de ferme

Partie II (suite)

Chapitre 3 – Barème des taux pour les bâtiments

- Deux nouveaux taux
 - Fondations de blocs massifs
 - Dôme



Volume 6 Méthode de comparaison

Partie II – Résidences de trois logements ou moins

Chapitre 2 – Directives d’inscription du formulaire 2.6.1C

- Au bloc *01 – Dimensions de base et classification architecturale
 - Correction du générique « Hauteur moyenne » en mètres et non en mètres carrés
 - Correction de l’exemple d’application du bloc *01 pour le code de comparaison « ECAD5 » et non « DCAD5 »



Volume 6 Méthode de comparaison

Partie IV – Copropriétés résidentielles

Chapitre 1 et suivants

- Formulaire 2.6.1 C-2

- Au bloc *75 – Propriétaire :

Élimination de la case S (catégorie d'imposition scolaire)

- Au bloc *11 – Partie privative principale

Correction des codes de matériaux pour le placoplâtre (18), le plâtre (20), le préfini (14), le tapis (65) et le vinyle (69)



Des questions ?

serge.paquin@mamr.gouv.qc.ca

Formation sur la mise à jour 2006

Région de Québec 13 juin

Région de Montréal 15 juin

