

LE FAISCEAU

REVUE DE L'ASSOCIATION DES ÉVALUATEURS MUNICIPAUX DU QUÉBEC

ÉTÉ 2023

**IWeb, Locoshop
et Vidéotron -
L'article 1 L.F.M.
se précise!**



Raisonnement
Informé?
Vraiment?

L'antinomie des décisions
de la cour d'appel,
prémonitoire de l'arrêt Halifax

Les membres du
conseil d'administration
2023-2024



Association
des évaluateurs
municipaux
du Québec

SOMMAIRE

ÉTÉ 2023

VOL 51 N° 1



3

Mot du président

6

Raisonnement
informé? Vraiment?

10

Impacts du télétravail
sur les espaces
de bureaux

14

L'antinomie des décisions
de la Cour d'appel,
prémonitoire
de l'arrêt Halifax

22

L'inversion de la courbe
des taux d'intérêt
et les récessions

24

Coup d'œil

27

Conférences
et assemblée
générale annuelle

32

Les membres du
conseil d'administration et
les membres du comité de
la relève 2023-2024

34

Loi sur la langue officielle
et commune du
Québec, le français

36

Résumé du rendez-vous
2023 de l'AÉMQ

41

Un brin d'histoire

44

Actualités

46

Saviez-vous que?

49

Jurisprudences
d'intérêt

LE FAISCEAU

Le journal de l'association des évaluateurs municipaux du Québec est publié trois fois par année. Toute reproduction est interdite sans autorisation de l'éditeur. «Les opinions émises dans les articles n'engagent que la responsabilité de leurs auteurs.»

A/S Richard Gagné
Secrétaire-administratif
C.P. 160, Succursale
Saint-Élie d'Orford
Sherbrooke (Qc) J1R 1A1

Tél.: 819-620-4888
Courriel: info@aemq.qc.ca

Éditeur
Louis Roy
lwrlouisroy@outlook.com



MOT DU PRÉSIDENT

Vous me voyez on ne peut plus fier d'accéder à la présidence de notre association! Comment faire autrement? La liste des évaluateurs qui m'ont précédé est carrément impressionnante. Cela commande du même coup une certaine humilité. Notre association a une histoire riche et elle fédère les artisans d'une profession noble qui mérite ses lettres de noblesse. En ce sens, je suis bien déterminé à porter notre étendard bien haut! Merci au conseil d'administration pour leur confiance.

Je suis choyé de pouvoir compter sur un comité exécutif dédié et engagé. Je félicite Marc Lagueux ÉA pour sa nomination à la vice-présidence et Marie-Claude Schmidt ÉA au poste de trésorière. Voilà deux gestionnaires d'expérience auprès desquels il est bon de cueillir des conseils avisés. Le conseil d'administration est également heureux de recevoir Renaud Haigron É.A., à titre d'administrateur ainsi que Maude Bernier É.A. au comité relève. Je suis particulièrement heureux de leur arrivée, je trouve cela franchement rafraîchissant. Enfin, en marge de ce mouvement de chaises, c'est notre secrétaire administratif, Richard Gagné qui tient le fort. Notre association va bien, il y est pour beaucoup.

Mes priorités sont bien simples. Il s'agit essentiellement de poursuivre le travail de mon prédécesseur Martin Houde É.A.. C'est d'ailleurs avec grand plaisir et un brin de malice que j'ai souligné la remarquable performance de ce dernier lors de notre assemblée générale annuelle. Ses années à la présidence auront été marquées par la rigueur, l'organisation et le professionnalisme. Plusieurs des objectifs de notre plan stratégique ont également été atteints notamment à l'égard des communications et de la formation. Je désire le remercier pour ses efforts, d'autant plus qu'il vient de quitter le conseil d'administration après tant d'années. Il a toutefois été nommé conseiller spécial. Il travaillera

dans les prochains mois à appuyer notre secrétaire administratif, notamment en ce qui concerne nos outils de communication interne et nos systèmes comptables.

À partir de maintenant, je désire concentrer nos efforts sur les éléments suivants, lesquels sont contenus à notre plan stratégique :

- Maintenir une offre de formation répondant aux besoins des membres;
- Travailler à la mise à jour de plusieurs articles de la Loi sur la fiscalité municipale;
- Œuvrer de concert avec notre ordre professionnel à la révision des normes de pratique 20.2 et 20.3.

Ces chantiers sont déjà sur les rails et le conseil d'administration travaille à faire avancer les choses. D'ailleurs, je vous invite à consulter la liste des comités. Elle vous est présentée dans la présente édition de votre Faisceau.

Nous venons tout juste de vivre notre 58^e Rendez-vous annuel à Saint-Georges en Beauce et je dois m'y attarder. « Turbulence », nos coprésidents ne pouvaient pas mieux choisir. C'est bien là le mot qui caractérise non seulement le marché immobilier des derniers mois, mais aussi l'environnement juridique, économique et social actuel de l'évaluateur municipal. J'ai reçu que de bons mots sur la qualité et la diversité des conférenciers, tout comme sur l'accueil que nous réservaient nos confrères de la Beauce.

Comme en Beauce, on ne fait rien à moitié, vous ne serez pas surpris d'apprendre qu'il s'agissait de l'activité de l'AÉMQ la plus courue de tous les temps. Je vois là un signe qui démontre la santé de notre association, d'autant plus qu'il y avait une trentaine de nouveaux visages. Voilà la matière première avec laquelle nous pourrons continuer à construire. Je félicite les coprésidents Simon Coulombe ÉA et Jérôme Drouin ÉA. L'événement ne pouvait pas être plus réussi!

MOT DU PRÉSIDENT

Je vous invite à mettre à votre agenda le Rendez-vous 2024 de l'AÉMQ. Il se tiendra du 30 mai au 1er juin 2024 à Saint-Hyacinthe. Vous ne voudrez évidemment pas manquer ça!

Pour conclure, comment ne pas aborder la récente décision de la Cour d'appel dans l'affaire Vidéotron ltée contre la Ville de Québec, Laval, Longueuil et Montréal? À l'image de notre association, je suis convaincu que la collaboration entre les villes intimées a fait une énorme différence dans la conduite de ce dossier et de son dénouement. Pas besoin de vous rappeler que les quatre mousquetaires municipaux tenaient leur bout

devant les tribunaux depuis plus de 10 ans. La fin de la saga, du moins sur la portabilité des équipements au rôle, vient ajouter un nouvel éclairage sur la notion d'immeuble. Celle-ci étant l'objet de nombreux tourments, il est opportun de se questionner sur la pertinence d'amorcer une réflexion complète sur l'article 1 de la LFM. Rappelez-vous, TURBULENCE! La robotisation, les bornes électriques, les centres de données amènent de nouvelles réflexions. Nous veillerons à éclaircir tout cela.

D'ici là, ce fut un réel plaisir de vous rencontrer au Rendez-vous 2023 et je vous souhaite une période estivale énergisante! Bonne lecture!

ÉRIC RACINE
PRÉSIDENT DE L'AÉMQ

SOMMAIRE

FICHER DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS



PG Solutions

Le nouveau module de gestion du fichier des nouvelles constructions sert à recueillir l'ensemble des renseignements fondamentaux permettant la détermination adéquate du facteur économique.

Contactez-nous
pour en apprendre davantage

ventes@pgsolutions.com

Types d'observation

Configurez plusieurs types d'observations souvent reliés aux types de bâtiments.

Tableau de bord

Le tableau de bord facilite la gestion des nombreuses observations et le travail collaboratif.

Collecte du prix observé

Faites l'envoi de formulaire aux propriétaires et d'observer les prix importés automatiquement.

Mesure du facteur économique

Établissez la valeur du facteur qui permettra un meilleur ajustement au coût de base.

TURBULENCE



DES REMERCIEMENTS PARTICULIERS
À NOS COMMANDITAIRES ET PARTENAIRES
POUR CE RENDEZ-VOUS RÉUSSI!

RENDEZ-VOUS
ANNUEL

AÉMQ 2023



Association
des évaluateurs
municipaux
du Québec



RAISONNABLEMENT INFORMÉ? VRAIMENT?

M. STÉPHANE GAUVREAU, É.A.
SERVICE DE L'ÉVALUATION - VILLE DE LAVAL
CHEF DE DIVISION

M. HUGO LÉVESQUE, É.A.
SERVICE DE L'ÉVALUATION - VILLE DE LAVAL
ÉVALUATEUR COORDONNATEUR

L'évaluation foncière municipale au Québec repose sur un partenariat entre les municipalités locales et le gouvernement du Québec. L'organisation des travaux d'évaluation foncière requiert une répartition des responsabilités entre ces deux entités.

Dans le cadre du présent article, l'attention sera tournée vers l'une des responsabilités municipales, soit celle obligeant l'évaluateur à justifier le contenu du rôle d'évaluation auprès des contribuables suivant une demande de révision. Les points de vue exprimés sont ceux des auteurs de cet article.

Le processus général de demande de révision de l'évaluation foncière étant déjà bien connu des intervenants du milieu municipal, il n'est pas pertinent de le décrire ici.

Au-delà de ce processus, il y a, de plus, la possibilité pour le contribuable de former un recours devant le Tribunal administratif du Québec (TAQ), ce qui nous amène au cœur du propos du présent texte.

En faisant fi des détails, lorsqu'il aura à se présenter devant le TAQ, l'évaluateur municipal devra préparer un rapport d'expertise ou une « évaluation particularisée » telle que la jurisprudence la qualifie généralement.

Or, qu'en est-il de cette expertise ou de cette « évaluation particularisée » comparativement au processus d'évaluation de masse ayant mené à la détermination de la valeur réelle de toute unité d'évaluation pour laquelle un recours aura été formé?

LES PARAMÈTRES.

L'évaluation foncière municipale au Québec se distingue des autres types d'évaluation immobilière par l'uniformité des moyens techniques (Manuel d'évaluation foncière du Québec, dossiers de propriété, etc.) qui sont mis à la disposition de tous les intervenants en matière d'évaluation foncière municipale, ainsi que par l'équité des évaluations produites selon des résultats à atteindre et prescrits par la *Loi sur la fiscalité municipale (LFM)* et le *règlement sur le rôle d'évaluation foncière (entre autres règlements)*.

Dans le cadre du partenariat mentionné précédemment, la première responsabilité des municipalités locales est de dresser les rôles d'évaluation foncière puis de les tenir à jour, le tout en conformité avec la législation et les règlements qui s'y rapportent. Ultiment, l'évaluateur doit « ...justifier les valeurs et autres données inscrites au rôle d'évaluation

auprès de leurs contribuables lors d'une demande de révision et, le cas échéant, devant les tribunaux appelés à trancher certains litiges. » tel que le MAMH l'indique en ligne (voir le lien suivant : [Organisation des travaux d'évaluation foncière - Évaluation foncière municipale au Québec](#) - Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (gouv.qc.ca)

Maintenant, quel sens doit-on donner aux mots « ...justifier les valeurs... » apparaissant dans le texte qui précède? Compte tenu du contexte, nous comprenons évidemment qu'il s'agit de la valeur réelle.

Diverses publications spécialisées et les normes de pratique professionnelles de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec reconnaissent des différences fondamentales entre la « valeur marchande » et la « valeur réelle ». Celles-ci sont résumées dans le tableau au dessus de la page de droite.

Bien que chacune des différences observées soit importante pour bien comprendre les particularités respectives de chacune des deux définitions, nous désirons pour les fins du présent texte, nous attarder à l'interprétation qui devrait être donnée, selon notre point de vue, aux mots « ...bien informés... » qu'on retrouve à la définition de la valeur

VALEUR MARCHANDE

- Les parties sont *bien informées et bien avisées*;
- Les droits évalués doivent être clairement identifiés;
- À une *date donnée*;
- Le contexte de la mise en vente;
- La notion de vraie considération du prix de vente épurée de toutes les conditions incitatives;

VALEUR RÉELLE

- Le **vendeur et l'acheteur sont raisonnablement informés** (art. 43) ;
- Le **vendeur est réputé détenir tous les droits des locataires** (art. 45.1);
- **À une date fixe** (art. 46)
- **Considération objective des avantages et désavantages de l'unité d'évaluation** (art. 45);
- Pour un immeuble non susceptible de faire l'objet d'une vente: Le prix que son propriétaire serait justifié de payer s'il était à la fois l'acheteur et le vendeur;
- La proportion de la valeur réelle des unités d'évaluation et de l'équilibration.

marchande, comparativement aux mots «...raisonnablement informés... » que l'on retrouve au 2^e alinéa de l'article 43 de la LFM et qui se lit comme suit :

2° le vendeur et l'acheteur sont raisonnablement informés de l'état de l'unité d'évaluation, de l'utilisation qui peut le plus probablement en être faite et des conditions du marché immobilier.

Pour illustrer cette différence fondamentale, prenons l'exemple de l'évaluation de l'emplacement. Lorsqu'il estime la « valeur marchande » d'une propriété, l'évaluateur agréé doit porter une attention particulière à l'environnement

du sujet et à celui des comparables. Il évalue avec le plus d'objectivité possible une multitude d'attributs propres à la localisation, dont plusieurs sont subjectifs et excèdent la notion du « raisonnablement informé ». En guise d'exemple, on peut penser à la qualité d'une vue qui peut varier substantiellement, et ce même pour des emplacements voisins. On peut également citer la proximité d'une autoroute, dont le désagrément perçu dépend de multiples facteurs tels que le bruit, la vue et les odeurs, lesquels peuvent être contrebalancés par une meilleure accessibilité, et encore une fois varier

d'un emplacement à l'autre. Si l'évaluateur municipal doit tenir compte de ces facteurs de localisation lorsqu'il découpe ses unités de voisinage, doit-il également le faire pour chacune des unités d'évaluation? Car faut-il le rappeler, chaque propriété est unique, à tout le moins en termes de localisation.

En contexte de « valeur réelle », ce n'est sans doute pas un hasard si le législateur a préconisé la notion « d'unités de voisinage » en tant que « clé de voûte de l'équité d'un rôle d'évaluation foncière » pour citer le Manuel d'évaluation foncière du Québec. À cet effet, il est bon de rappeler que l'objectif avoué des unités de voisinage est justement d'apparier les mêmes résultats d'évaluation à des propriétés similaires et localisées à proximité. Cela contraste avec l'idée que chaque unité d'évaluation doit avoir ses propres paramètres d'évaluation.

LE CADRE, MAINTENANT.

Le travail de l'évaluateur municipal est fortement encadré par la Loi sur la fiscalité municipale ainsi que par les quatre règlements adoptés en vertu de cette même loi et, enfin, par le Manuel de



l'Évaluation foncière du Québec, auquel le règlement sur le rôle d'évaluation foncière réfère constamment au fil de ses articles.

De ce fait, dans le cours de son travail, l'évaluateur se doit de travailler à l'intérieur de « limites rigides » qui lui sont imposées par la Loi et ses règlements. On en a un bel exemple à l'article 2 du règlement sur le rôle d'évaluation foncière qui stipule clairement que « *Tout renvoi au manuel signifie que l'évaluateur **doit** se conformer aux consignes qui y sont énoncées.* »

Rappelons à nouveau que l'évaluation municipale en est une dite « de masse » et que l'évaluateur doit procéder à l'élaboration d'un nouveau rôle tous les trois ans et qu'il doit, dans cet intervalle, procéder à l'évaluation de centaines, de milliers, voire de dizaines de milliers de propriétés.

L'évaluateur municipal pour y parvenir doit bien sûr suivre un processus rigoureux dans le respect de la Loi et de ses règlements, ainsi que dans le respect de ses normes de pratique.

Donc, malgré ce qui précède, une fois que l'évaluateur a accompli son travail conformément à la Loi sur la fiscalité municipale et à la définition de la valeur réelle telle qu'elle y est décrite aux articles 42 à 46 inclusivement, aux divers règlements qui sous-tendent cette même Loi, à ses normes de pratique professionnelles, au Manuel de l'Évaluation foncière du Québec, aux diverses lois de la statistique qu'il est susceptible d'utiliser, tout cela à la recherche d'une plus grande équité fiscale, comment se fait-il que lorsqu'il se présente devant le TAQ, il doive alors procéder à une « *évaluation particularisée* » de la propriété dont la valeur est contestée?

Le terme « *Évaluation particularisée* » signifiant, dans les faits, que l'évaluateur doit procéder à une expertise en bonne et due forme de la valeur de la propriété. Or, de quelle valeur doit-il s'agir?

Si, pour ce faire, le Tribunal **exige** de l'évaluateur municipal d'être bien, sinon très bien informé des particularités touchant une unité d'évaluation donnée, nous nous éloignons alors forcément de la notion du « raisonnablement informé ». Rappelons que ce sont les mots retenus par le législateur lui-même à l'article 43 de la LFM, et qui sont utilisés pour définir en partie ce qu'est la valeur réelle.

D'une part, le législateur ne parle pas pour ne rien dire, et il s'agit certes d'un des éléments majeurs qui distingue la valeur réelle de la valeur marchande. Cela définit grandement le cadre du travail de l'évaluateur municipal ainsi que, faut-il le rappeler, l'uniformité et l'équité du concept de l'évaluation de masse.

D'un côté, le règlement sur l'évaluation foncière, qui régit la pratique de l'évaluation foncière au Québec, exige de l'évaluateur « municipal » qu'il procède à la confection du rôle d'évaluation selon un cadre précis et rigide. De l'autre, lorsque vient le temps de justifier le contenu de ce même rôle auprès des contribuables ou dans le cadre d'une demande de révision et plus spécifiquement devant le Tribunal, l'évaluateur doit reprendre son travail en isolant la propriété visée et en procédant à une expertise pointue selon les critères appartenant clairement à la définition de la valeur marchande et non à celle de la valeur réelle.

Par voie de conséquence, cette exigence vient en contradiction selon nous avec deux principes fondamentaux de la Loi et

de ses règlements à savoir : l'uniformité du processus d'évaluation et l'équité fiscale.

À ce compte-là, est-ce à dire que toutes les unités d'évaluation mériteraient de faire l'objet d'une « évaluation particularisée »? Toute propriété ainsi traitée ne se trouverait-elle pas sortie du contexte de l'évaluation de masse? Le résultat de cette évaluation particularisée reflètera-t-il toujours la juste valeur réelle de la propriété ou sa valeur marchande ou même, dans certains cas, sa valeur d'entreprise? (*Une entreprise étant une entité qui exerce une activité économique en matière de commerce, de finance, d'industrie ou de services selon la définition qui en est faite dans les NPP de l'ordre*).

À titre d'exemple, on n'a qu'à penser à l'évaluation des hôtels, dont la méthode d'évaluation pourra différer du seul fait qu'il soit nouvellement construit (méthode du coût) ou intégré au marché (méthode du revenu), et cela appuyés par les diverses jurisprudences.

LA NOTION DE L'ÉVALUATION DE MASSE ET LA STATISTIQUE

Nous avons jusqu'ici abordé deux principes fondamentaux du système d'évaluation foncière municipale au Québec, à savoir l'uniformité du processus d'évaluation et l'équité horizontale. On peut donc se poser légitimement la question : les outils statistiques contemporains peuvent-ils aider l'évaluateur à remplir son rôle à la fois avec performance et parcimonie, tout en respectant ces principes importants? Nous croyons que oui.

En guise d'exemple, rappelons-nous la conférence présentée au Rendez-vous de l'AIMQ de 2022 à Québec par messieurs Hugo Lévesque et Dave Bouchard,



tous deux évaluateurs agréés. Lors de cet événement, on nous a présenté la Procédure Itérative de Segmentation Aléatoire (PISA) conçue par monsieur Hugo Lévesque, É.A., co-auteur du présent article, et ayant fait l'objet de son mémoire de maîtrise de l'Université de Sherbrooke.

Or, il convient de se rappeler que ce qui différencie la PISA est qu'il s'agit d'une approche centrée sur les données, et qu'en ce sens aucune connaissance *a priori* du territoire n'est requise pour générer des indicateurs précis de la valeur de l'emplacement. Autrement dit, la PISA « constate » objectivement le marché, tout comme le veut la doctrine, ce qui ne dispense pas l'évaluateur de valider les résultats et y ajouter son expertise, notamment dans les secteurs où le nombre de transactions est limité. À ce titre, la PISA constitue selon nous un exemple de procédé statistique performant, qui peut non seulement contribuer à réduire la subjectivité dans l'évaluation de l'emplacement, mais aussi à uniformiser le processus de conception du rôle d'évaluation.

À l'image de plusieurs autres professions, le monde de l'évaluation foncière est en profonde transformation par l'évolution technologique en cours. À l'ère de l'intelligence artificielle (IA), et peut-être en raison d'une information quelque peu idéalisée qui circule à propos de celle-ci, l'Humain se sent menacé. Pourtant, demain n'est pas la veille où un ordinateur assumera la responsabilité professionnelle d'un rôle d'évaluation, vulgarisera les résultats du rôle aux contribuables et aux élus, représentera l'OMRE au TAQ, embauchera et gèrera les ressources humaines, et innovera par lui-même. À notre avis, l'Évaluateur ne doit pas

s'inquiéter de l'essor de l'IA, mais plutôt s'en réjouir en raison des nombreuses opportunités qu'elle peut apporter.

On oublie souvent que la véritable révolution de l'IA n'est pas au niveau de l'algorithmique. Depuis ses tout débuts, l'IA repose essentiellement sur les réseaux de neurones, un algorithme inventé en 1943 qui a évolué lentement au fil des ans (perceptrons en 1958, réseaux de neurones associatifs en 1982, perceptrons multicouches en 1986). Dans les faits, la recrudescence de l'IA s'explique principalement par le fait qu'on dispose d'ordinateurs de plus en plus puissants, maintenant capables d'exécuter les « vieux » réseaux de neurones dans un délai raisonnable. Notons également que l'on dispose maintenant d'une quantité croissante de données intéressantes à analyser.

Or, nous croyons que l'IA, et au sens plus large les statistiques, ont le potentiel non seulement de produire des rôles de très grande qualité de manière plus parcimonieuse, mais aussi de le faire en respectant les principes de l'uniformité du processus d'évaluation et de l'équité horizontale discutés précédemment.

Une fois qu'un modèle statistique robuste et performant a été développé, et que l'Évaluateur est en mesure de quantifier les proportions médianes et les écarts-types relatifs à la médiane, non seulement de manière globale (ensemble de la ville) mais aussi de manière locale (par unité de voisinage ou regroupement d'unités de voisinage, et par type de propriété), ce modèle ne devrait-il pas bénéficier d'une présomption de validité? À cet effet, un débat au TAQ ne devrait-il pas s'amorcer par une preuve probante de la part du requérant, à l'effet que les particularités de son unité d'évaluation sont telles que les résultats appariés à son unité de voisinage

ne peuvent s'appliquer à elle, et que la valeur réelle inscrite lui pose préjudice sur la base des écarts-types calculés?

LA FIN.

Dans le cadre des recours et des exigences requises, certains dossiers traînent en longueur, parfois pendant des années. De plus en plus de conférences préparatoires sont demandées ou exigées afin d'encourager l'évaluateur et l'expert du requérant à s'entendre. À négocier. Or, la loi est claire. Essentiellement, ce que l'évaluateur doit faire, c'est de «...*vérifier le bien-fondé de la contestation*». Point à la ligne.

Au lieu de cela, de longues heures de travail et de coûteuses auditions doivent alors avoir lieu, sacrifiant ainsi des ressources humaines et financières importantes pour les divers services d'évaluation alors que, souvent, la valeur inscrite se retrouve à l'intérieur de l'écart-type observé pour la catégorie d'immeuble dont fait partie la propriété faisant l'objet de la révision tel que nous l'avons mentionné plus haut. Le tout, au risque de le répéter, conformément à l'article 42 de la LFM.

Difficile de reconnaître que le public et, de fait, les contribuables soient bien servis à terme dans ces conditions.

N'y aurait-il pas lieu de se questionner à nouveau sur le sens profond de la définition de la valeur réelle parallèlement aux exigences de la loi sur la fiscalité municipale et des règlements qui la sous-tendent ?

Il ne reste qu'à souhaiter que le présent texte parvienne à susciter des discussions entre évaluateurs et autres intervenants du monde municipal, et qu'il permette d'entamer une réflexion à la question de manière beaucoup plus large. **SOMMAIRE**



IMPACTS DU TÉLÉTRAVAIL SUR LES ESPACES DE BUREAUX – LE CAS DU SEFVM

M. BERNARD CÔTÉ, É.A.
DIRECTEUR DU SERVICE DE L'ÉVALUATION FONCIÈRE DE MONTRÉAL

Nous sortons d'une pandémie qui a bouleversé bien des habitudes dans notre vie au travail. Le changement le plus significatif est certainement l'adoption du télétravail.

Chose impensable à grande échelle jusque-là, le télétravail a été adopté rapidement pour opérer lors de la période de confinement, et est resté, à divers degrés et selon diverses formules, dans presque toutes les organisations.

Maintenant que ce mode d'opération est chose acquise, il peut induire d'autres changements dans nos organisations, qu'il faut considérer, dont celui de la quantité d'espace de bureaux que nous utilisons, et leur aménagement.

Est-il justifié d'utiliser autant de superficies de bureau et de l'occuper de la même façon alors que nous nous présentons physiquement au bureau seulement quelques jours par semaine?

Voici, avec l'expérience concrète du Service de l'évaluation foncière de la Ville de Montréal (SEFVM), comment le télétravail peut transformer le mode d'utilisation et surtout la quantité des espaces de bureaux que nous utilisons.

LE SEFVM

Voyons d'abord comment le SEFVM est organisé.

Le Service compte 180 employés répartis comme suit selon les divers corps d'emplois :

- 13 cadres
- 57 évaluateurs ou autres professionnels
- 74 emplois techniques
- 36 emplois de soutien

Avant les changements initiés récemment, les équipes étaient réparties dans 2 sites physiques pour desservir le territoire, soit au bureau principal du 255 Crémazie, judicieusement situé au centre de l'île de Montréal, et le site de Pointe-Claire qui abrite la division Ouest et dessert l'extrémité ouest de l'île, là où la plupart des villes liées de l'agglomération sont situées.

Les différents espaces occupés se détaillent comme suit :

Local	Superficie (p.c.)	Nbre d'employés
1868 Des Sources, Pointe-Claire, 5e étage	7 500	25
255 Crémazie Est, Montréal Crémazie 5e étage	7 500	25
255 Crémazie Est, Montréal Crémazie 6e étage	19 645	60
255 Crémazie Est, Montréal Crémazie 7e étage	17 340	70
Superficie totale louée	51 985	180

Dans un souci d'optimisation des espaces et des opérations, le site d'Anjou, qui desservait autrefois l'est de l'île, a été abandonné en 2017 pour concentrer plus d'employés sur Crémazie. L'opportunité d'abandonner le site de l'ouest pour optimiser davantage les opérations fait aussi l'objet de considérations depuis un certain temps.

LE TÉLÉTRAVAIL AU SERVICE DE L'ÉVALUATION FONCIÈRE DE LA VILLE DE MONTRÉAL

Au sortir de la pandémie, et après avoir fait l'expérience « forcée » du télétravail pendant la période de confinement, la Ville de Montréal, comme la plupart des organisations, a revu les conditions d'emploi de ses employés pour y intégrer formellement la composante « télétravail ».

La formule adoptée est hybride. Elle permet le télétravail, lorsque la nature de l'emploi le permet, mais exige la présence au bureau au moins 2 jours/semaine. Pour la Ville, il était important que ses employés reviennent sur les lieux de travail, au moins partiellement, pour contribuer à la relance de l'économie du centre-ville. Aussi, il est apparu important de bénéficier des vertus du travail en présentiel pour créer ou consolider le sentiment d'appartenance à l'organisation et stimuler la collaboration entre les individus et les équipes.

Au SEFVM, la grande majorité des 180 employés occupent un poste dont les tâches conviennent au télétravail. L'adoption du télétravail a donc eu un impact majeur sur l'organisation du travail.

Seuls les inspecteurs, déjà retenus sur la route par la nature de leur travail, n'ont pas subi de réel changement.

Avec le mode hybride, on a rapidement pu constater une surabondance d'espace... et une ambiance peu stimulante sur les lieux de travail. Le taux d'occupation des bureaux en mode hybride, selon le comportement observé des employés, est de l'ordre de 50 %, même au milieu de la semaine, à quelques exceptions près, comme le démontre la compilation ci-dessous.

Taux de présence au bureau (horaire de 2 jours en présentiel imposé)

	PSO	Commercial	Centre	Est	Ouest	Inspection	Total SEFVM
Lundi	42%	26%	50%	33%	20%	7%	30%
Mardi	50%	49%	63%	53%	52%	45%	52%
Mercredi	39%	40%	47%	48%	42%	43%	43%
Jeudi	27%	40%	31%	42%	53%	34%	38%
Vendredi	19%	18%	16%	23%	24%	5%	18%

On peut donc en déduire que seulement la moitié de l'espace disponible est réellement utile. Que faire de tous ces pieds carrés? Une décision s'imposait rapidement, car concours de circonstances, les baux des divers locaux occupés par le SEFVM venaient à échéance en avril 2023.

NOUVEAU MODÈLE NOVATEUR D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES DE BUREAUX

Autre opportunité, le Service de la gestion et de la planification immobilière a amorcé récemment une réflexion sur la façon d'aménager les espaces de bureaux afin d'optimiser les superficies utilisées par la Ville et mieux répondre aux besoins et au mode de travail des nouvelles générations d'employés. Autre motivation, la réduction des espaces utilisés contribue à la transition écologique, élément central du plan stratégique de la Ville de Montréal.

Les principes mis de l'avant dans la réflexion visent à offrir un environnement de travail diversifié et flexible où l'employé peut retrouver le type de configuration qui convient, selon le type de tâche qu'il exécute, ses préférences... ou son humeur du moment. La connectivité sans fil, nouveau standard technologique, permet une mobilité complète des employés parmi les différents lieux de travail, incluant le domicile, et parmi les divers types d'environnement offert sur un même lieu de travail.

Le modèle d'aménagement développé comprend divers types d'espaces comme des aires de concentration, des aires de travail, des aires de collaboration et des aires de socialisation.

On y trouve ainsi des postes de travail primaires (ou individuels), fermés ou ouverts, à raison de 1 pour 2 employés et des salles de réunion de différentes dimensions, pouvant asseoir des usagers selon un ratio de 1 pour 2 employés et des zones de travail collaboratif ou de socialisation permettant d'échanger dans un contexte moins formel. Les espaces communs, plus vastes, sont polyvalents et peuvent servir, par exemple, de cuisine ou de salle de réunion selon les besoins du moment.

L'apparition du télétravail et du modèle hybride est venue accélérer la réflexion et donner encore plus de portée à cette démarche.

En effet, le mode hybride permet de passer au mode d'occupation « non assigné » aussi appelé « Hotelling », mode selon lequel aucun employé n'a de place désignée. Les employés sont tous dotés d'un ordinateur portable qu'ils transportent du domicile au bureau et s'installent là où une place est disponible. Même les gestionnaires adoptent le modèle. Dans ces conditions, un ratio d'une place assise pour deux employés est suffisant.

Ainsi, le modèle d'aménagement, combiné à la réalité concrète du télétravail et du mode « Hotelling », permet de réduire significativement l'espace de bureau nécessaire pour opérer adéquatement. Sans que cela ne soit une norme absolue, un ratio de 100 pi² par employé a été établi comme un ratio pouvant convenir aux besoins de la plupart des équipes.

Selon ces nouveaux paramètres, et avec un réaménagement des espaces de bureaux selon le nouveau modèle, la superficie nécessaire au SEFVM a pu être revue à la baisse de façon importante.

LA TRANSFORMATION DES ESPACES DE BUREAUX DU SEFVM

C'est dans ce contexte que le Service de la gestion et de la planification immobilière a reçu le mandat de revoir la solution d'hébergement du SEFVM sur la base des paramètres définis dans son nouveau modèle.

La solution retenue permet de réduire la superficie totale occupée par le SEFVM de plus de 60 %, soit de 52 000 pi² à 19 000 pi², et de concentrer les activités sur un seul étage complet de l'immeuble. Au terme de l'opération, le SEFVM, autrefois dispersé sur 4 étages dans 2 sites différents, occupera un seul étage, soit le 6^e étage du 255 Crémazie Est.

Le réaménagement requiert l'adoption immédiate du mode d'occupation « Hotelling » pour permettre les divers mouvements requis pour migrer vers la solution finale.

IMPACTS DU TÉLÉTRAVAIL

Le projet se déploie en 5 grandes étapes :

- Reconfiguration des espaces du 7^e étage pour permettre l'occupation en mode « hoteling » (février 2023).
- Déplacement de l'équipe de la division Centre, du 5^e au 7^e étage (étape complétée en mars 2023).
- Abandon du site de Pointe-Claire et regroupement des employés de la division Ouest au 7^e étage du 255 Crémazie Est (étape complétée en avril 2023).
- Déplacement de la division Commerciale du 6^e étage au 5^e étage afin de libérer le 6^e étage (fin 2023).
- Travaux de réaménagement complet du 6^e étage selon le nouveau concept (2024).
- Installation de la totalité du personnel du SEFVM au 6^e étage (fin 2024).

Le tableau au bas de la page illustre l'envergure de la réduction des espaces qui aura été obtenue au terme de l'opération :

Les caractéristiques techniques du mode d'opération adopté pour opérer dans les nouveaux locaux de dimension réduite sont les suivantes :

- Chaque employé est équipé d'un ordinateur portable, une souris, un clavier et un écran additionnel de grande dimension (22 ou 24 pouces). Cet écran est normalement installé au domicile.

- 90 postes de travail primaires (180/2) de divers types (1 pour 2 employés) sont aménagés dans les locaux et sont équipés comme suit :
 - Une station d'accueil permettant la connexion facile d'un ordinateur portable au réseau de la Ville;
 - Un écran de grande dimension (22 ou 24 pouces).
- Des salles de travail de différentes dimensions et configuration pouvant accueillir un total de 90 personnes (1 place pour 2) sont aménagées dans les locaux. Les usagers peuvent se connecter au réseau de la Ville en Wi-Fi. Elles sont dotées de la technologie audiovisuelle moderne (écrans de très grande dimension et équipements de captation sonore performants).
- Un casier de petite dimension pour chaque employé (180), lui permettant de laisser des effets personnels au bureau.
- Un système de réservation permettant à l'employé de s'assurer de la disponibilité d'une place de travail primaire (pas de réservation d'une place spécifique, simple contrôle du taux d'occupation).

À noter que l'employé peut se connecter à tout endroit dans les locaux du SEFVM en utilisant le réseau Wi-Fi.

GESTION DU CHANGEMENT

La transformation opérée par le SEFVM est majeure et est de nature à bouleverser les habitudes de tout le personnel. Certes, le personnel apprécie pouvoir travailler à partir de leur domicile quelques jours par semaine. La majorité des employés considère que ce changement est positif. Cependant, l'attachement aux commodités classiques offertes par les espaces à bureaux ne disparaît pas pour autant. Il est donc nécessaire de mettre en place une stratégie de gestion du changement.

Pour faire accepter un tel changement, les éléments suivants ont été déterminants :

Local	Avant			Après	
	Sup. louée (p.c.)	Nbre Employés	p.c. / employé	Sup. louée (p.c.)	p.c. / employé
1868 Des Sources, Pointe-Claire, 5e étage	7 500	25	300		
255 Crémazie Est, Montréal Crémazie 5e étage	7 500	25	300		
255 Crémazie Est, Montréal Crémazie 6e étage	19 645	60	327	19 645	
255 Crémazie Est, Montréal Crémazie 7e étage	17 340	70	248		
Superficie totale louée	51 985	180	289	19 645	109

- Communication avancée de la réflexion et des intentions de la direction du SEFVM.
- Communication régulière de l'avancement du projet.
- Implication des membres du Service de la gestion immobilière pour présenter et faire valoir les attraits et avantages du modèle d'aménagement.
- Participation des employés à la sélection de certains éléments de l'aménagement à réaliser.
- Doter tous les employés de l'équipement requis et s'assurer de son fonctionnement.
- Implantation d'un système de réservation simple et fonctionnel.
- Transformation des mouvements d'équipes en « événements » positifs et rassembleurs.

CONCLUSION

Nous sommes maintenant habitués à voir le monde se transformer rapidement et à solliciter notre capacité d'adaptation. Il faut reconnaître toutefois que ce que la pandémie a provoqué comme changements est d'une intensité encore jamais vue, du moins en ce qui concerne le monde du travail.

Loin d'ignorer les risques associés à un tel changement, le SEFVM a plongé dans une transformation majeure de son mode de travail pour réaliser des économies importantes en termes de consommation d'espace, mais aussi pour créer un environnement de travail dynamique et flexible, résolument tourné vers l'avenir. [SOMMAIRE](#)



Par Modellium - 20 ans d'expérience



PLUS LOIN DANS LA RELATION AVEC VOS CITOYENS



-  Auto-déclaration
-  Visites virtuelles
-  Collecte de données économiques
-  Dossier de propriété

ET BIEN PLUS ENCORE !

www.modellium.com
info@modellium.com
418 653-0853



L'ANTINOMIE DES DÉCISIONS DE LA COUR D'APPEL, PRÉMONITOIRE DE L'ARRÊT *HALIFAX*

PAR M. NORMAND GODBOUT



<https://historicplacesdays.ca/fr/lieux/citadelle-dhalifax/>



<https://www.capitale.gouv.qc.ca/sites-de-la-capitale/parcs/domaine-catarauqi/>



<https://pointedumoulin.com/rallye-photo/>



<https://www.sepaq.com/destinations/parc-chute-montmorency/quoi-faire/circuit-panoramique.dot#&gid=1&pid=1>

Au tournant du XXI^e siècle, la Cour d'appel du Québec (Cour d'appel) a été sollicitée en matière d'évaluation municipale. Une question lui a été posée. En fait, trois questions lui ont été posées. Trois questions identiques portant le même libellé.

Et la Cour d'appel a répondu à cette question. La Cour d'appel a donné trois

réponses. Trois réponses différentes. Trois réponses contraires l'une à l'autre. Trois réponses contradictoires. C'est ce que nous appellerons, dans ce texte, l'antinomie¹ des décisions de la Cour d'appel.

¹ Antinomie, n. f. (déf.) : contradiction réelle ou apparente entre deux conceptions, deux idées, Dictionnaire Apple Version 2.2.2.

Cette question, posée en triptyque, se résumait à : quelle est la valeur réelle d'un parc ?

ET LES TROIS RÉPONSES DE LA COUR D'APPEL ONT ÉTÉ :

- le parc de la Chute-Montmorency vaut 7 248 631 \$²;
- le parc historique de la Pointe-du-Moulin vaut 1 \$³;
- le parc historique du Domaine Catarauqi devrait valoir 1 \$, mais il se verra évalué à 1 951 000 \$⁴.

Ces trois réponses de la Cour d'appel ont été données dans un très court intervalle de temps, sous la gouverne d'un même juge en chef : en mars 2000, la décision *SÉPAQ* se prononçait sur la valeur du parc de la Chute-Montmorency; en février 2000, la décision *Notre-Dame de l'Île-Perrot* évaluait le parc historique de la Pointe-du-Moulin; en septembre 2001, la décision *Fondation Bagatelle inc.* traitait de la valeur du parc historique du Domaine Catarauqi.

² *Société des établissements de plein air du Québec (SÉPAQ) c. Beauport (Ville de)*, C.A. 200-09-001909-982, 28 mars 2000.

³ *Notre-Dame-de-l'Île-Perrot (Paroisse de) c. Société générale des industries culturelles*, C.A. 500-09-002479-962, 4 février 2000.

⁴ *Communauté urbaine de Québec c. La Fondation Bagatelle inc. et Ville de Sillery et BREF*, C.A. 200-09-002244-983, 7 septembre 2001.

Nous sommes surpris de cette triade de contradictions de la Cour d'appel... Un parc vaut-il ou non 1 \$?

Pourtant ce débat avait démarré dans l'harmonie la plus réconfortante alors que le Bureau de révision de l'évaluation foncière (BREF), tribunal de la première étape du processus de la contestation de la valeur inscrite au rôle, avait confirmé la pratique professionnelle de l'évaluation des parcs par la méthode du coût.

Nous proposons, dans ce qui suit, une synthèse de ces premières décisions du BREF lesquelles ont affiché une belle cohérence avant que la Cour d'appel ne déclenche les turbulences de ses contradictions. De là nous pourrions comprendre comment l'antinomie des

décisions de la Cour d'appel a bouleversé la jurisprudence de l'évaluation des parcs, ce qui a inspiré la Cour suprême du Canada dans son rejet de la valeur nominale des parcs, dix ans plus tard. Une antinomie prémonitrice, c'est-à-dire annonciatrice et préparatoire, de l'arrêt *Halifax*⁵.

1. L'EXPERTISE DU BREF

Cette même question avait donc été posée au BREF quelques années auparavant : quelle est la valeur réelle d'un parc ?

⁵ *Halifax (Regional Municipality) c. Canada (Travaux publics et Services gouvernementaux)*, 2012 CSC 29.

Et le BREF avait répondu que :

- le parc de la Chute-Montmorency vaut 7 248 631 \$⁶;
- le parc historique de la Pointe-du-Moulin vaut 2 800 000 \$⁷;
- le parc historique du Domaine Cataracti vaut 7 790 740 \$⁸.

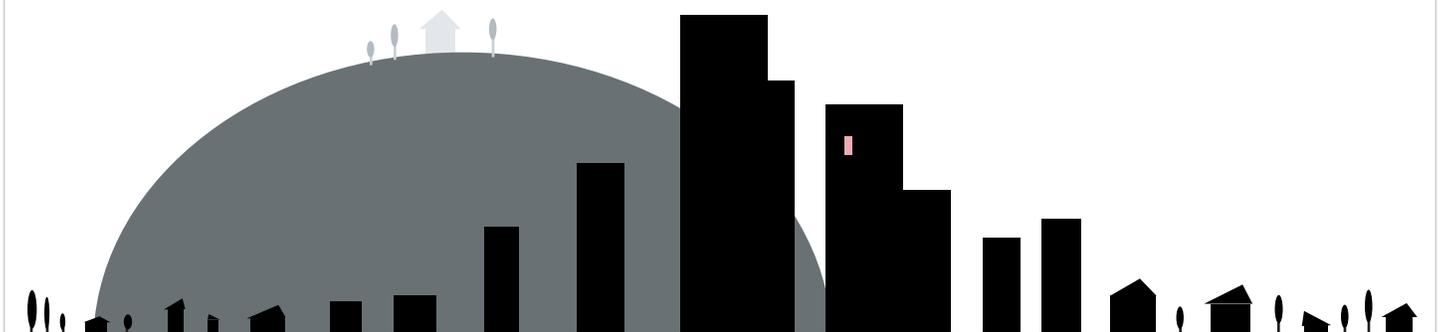
Le BREF appuyait alors son verdict sur la théorie classique de l'évaluation immobilière en appliquant à chacun de ces trois parcs la méthode du coût. Voici comment, dans *Le Faisceau* de l'époque,

⁶ *SÉPAQ c. Communauté urbaine de Québec et Ville de Beauport*, BREF, Q-96-0823, 23 septembre 1996.

⁷ *SOGIC. c. Paroisse Notre-Dame de l'Île Perrot et M.R.C. Vaudreuil-Soulanges*, BREF, M-93-5232, 15 novembre 1993.

⁸ *La Fondation Bagatelle inc. c. Communauté urbaine de Québec et Ville de Sillery*, BREF, Q-97-0356, 30 mai 1997.

Vos valeurs



burelleavocate.com
514-668-3530

bureLLE
fiscalité municipale

un article résumait les principales particularités de l'application de la méthode du coût par le BREF :

1.1 LA VALEUR DU TERRAIN COMME SI VACANT

« Comme on le sait tous, l'estimé de la valeur par la technique du coût procède en deux étapes : l'évaluation du terrain puis l'évaluation des bâtiments et autres améliorations au sol. [...]

La réglementation du zonage a alors une grande importance puisque c'est elle qui dicte le droit d'usage de la surface du terrain. Si le zonage est polyvalent et qu'il permet de

multiplis usages : c'est l'approche paritaire qui s'applique comme démarche d'évaluation, c'est-à-dire la comparaison du terrain sujet à des ventes récentes de terrains vacants offrant les mêmes potentialités et permettant les mêmes usages. Il ne faut pas négliger, non plus, les transactions ayant servi à l'implantation du parc lui-même ou à son agrandissement; parfois ces transactions sont le fruit de longues négociations et s'avèrent représentatives de transactions à distance sur le libre marché. C'était précisément la situation du Parc de la Chute-Montmorency : son zonage

autorise parc public; mais il autorise aussi de l'habitation multifamiliale, du commerce et des services... et une grande partie du terrain du parc a été achetée la même année que celle de la date effective de l'évaluation.

Dans cette évaluation, il a donc été possible de relever une vente d'un terrain assujéti au même zonage que le terrain sujet (c.-à-d. institutionnel, résidentiel et commercial) et une autre vente qui s'était transigée au même prix pour l'agrandissement du Parc de la Chute-Montmorency. C'est là, à vrai dire, une situation quasi-idéale pour une étude de marché de terrains vacants !

La force d'une passion



Me PATRICE GLADU



Me SYLVAIN LANOIX

MONTRÉAL | JOLIETTE | LAVAL | AGGLOMÉRATION DE LONGUEUIL
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU | SAINT-JÉRÔME | SHERBROOKE

DES AVOCATS PASSIONNÉS À L'ÉCOUTE DE VOS PRÉOCCUPATIONS

DES SOLUTIONS JURIDIQUES OPTIMALES

DES PARTENAIRES INCONTOURNABLES DE VOTRE RÉUSSITE

DUNTON RAINVILLE
AVOCATS et NOTAIRES

duntonrainville.com

Mais lorsque le zonage est plus restrictif, lorsqu'il n'autorise que le seul usage de parc récréatif, lorsqu'en plus il astreint le site à la contrainte de la reconnaissance comme bien culturel ou même aux très sévères restrictions du classement comme arrondissement historique ou naturel, dans toutes ces circonstances, la doctrine et la jurisprudence enseignent qu'il faut d'abord rechercher l'usage alternatif le plus probable de ce site et puis analyser le marché des transactions de terrains vacants assimilables à cet usage alternatif le plus probable. C'était le cas dans l'affaire du Parc historique de l'Île-Perrot.

En ce qui concerne les ouvrages de doctrine, l'une des meilleures références semble être le volume *Readings in Highest and best use*, de l'Institut américain des Évaluateurs. [...]

Quant à la jurisprudence, le BREF et la Cour du Québec ont, tour à tour, clairement statué sur cette pratique du recours à un usage alternatif hypothétique à chaque fois que le zonage de la propriété sujette en limite l'usage à une vocation purement institutionnelle. Deux décisions sont probantes en ce sens : toutes deux portent sur des centres de détention où le zonage du terrain était d'un volet institutionnel très restrictif. Dans le cas de la prison de Saint-Jérôme⁹, le BREF a considéré deux utilisations possibles comme usage alternatif à l'usage carcéral en vigueur, soit un usage résidentiel

et un usage industriel. Dans le cas de la Prison de Bordeaux¹⁰, la Cour du Québec a préféré retenir un usage industriel comme usage alternatif le plus probable.

Dans sa décision de première instance dans l'affaire [du parc historique de la Pointe-du-Moulin], le BREF privilégie sans aucune hésitation le recours à la simulation de l'usage alternatif le plus probable comme première étape d'une analyse paritaire du marché des terrains vacants de la région à l'étude¹¹. »

Quelque temps plus tard, dans la cause du parc historique du Domaine Cataract, le BREF allait reprendre cette même théorie du recours à l'usage alternatif le plus probable pour évaluer le terrain :

« Le BREF décide [...] de tenir compte de l'utilisation la plus probable qui, selon lui, consiste en un usage alternatif de lotissement conforme au zonage avoisinant.

C'est là l'étalon préconisé par les évaluateurs de la C.U.Q. et que le BREF retient pour fixer ainsi la valeur devant figurer au rôle¹². »

1.2 L'ESTIMÉ DU COÛT NEUF DES AMÉLIORATIONS DU PARC

« Pour tous les bâtiments anciens, historiques, comme le vieux moulin à vent du Parc de l'Île-Perrot qui date

de 1705 ou la maison du meunier de 1785, qui sont devenus des centres d'interprétation de la vie ancestrale coloniale de la Nouvelle-France, un estimé du coût de reproduction doit être envisagé, à tout le moins d'un coût de reproduction de tous les éléments physiques apparents. [...] Par contre les matériaux et les équipements de l'immeuble sont d'une facture toute contemporaine. [...] Pour tous les bâtiments utilitaires, comme les kiosques d'information, les boutiques de vente, les garages et entrepôts, l'estimé du coût neuf de remplacement, conventionnel, convient adéquatement. »

1.3 LA DÉSUÉTUDE FONCTIONNELLE

« Une [...] perte de valeur peut être provoquée par une mauvaise fonctionnalité des bâtiments et des améliorations en place, c'est la désuétude fonctionnelle; l'existence de cette perte de valeur demeure toutefois intimement liée à la contribution de chacun des aménagements du site par rapport à l'usage optimal de l'ensemble d'un parc récréo-touristique. Les bâtiments et autres constructions dont l'authenticité fait foi de la culture, de l'histoire, de la vie d'antan ne participent pleinement à la mise en valeur du parc que par leur fidélité à une architecture dont l'exercice est aujourd'hui révolu. C'est ainsi que le BREF conçoit très bien que le moulin à vent et la maison du meunier du Parc de l'Île-Perrot n'aient ni chauffage ni toilette, que peu d'isolation malgré l'épaisseur des murs, et qu'une faible fenestration, ce qui, à son avis, ne

⁹ S.I.Q. c. Saint-Jérôme, BREF, M-92-0001, 13 janvier 1992.

¹⁰ S.I.Q. c. Montréal (Communauté urbaine de et Ville de) et BREF, C.A. no 500-09-00159-953, 29 mars 1999.

¹¹ GODBOU, Normand et WAYLAND, Paul, *Un parc récréatif a-t-il une valeur? ou l'utilisation optimale telle qu'analysée par les tribunaux dans les décisions de la SOGIC et de la SÉPAQ*, AEMQ, Le Faisceau, Été 1997.

¹² Fondation Bagatelle inc., supra note 4.

constitue nullement une désuétude fonctionnelle, mais respecte, au contraire, l'intégralité des coutumes de la vie traditionnelle des premiers colons. Les autres bâtiments et améliorations au sol, dont la raison d'être n'est que de faciliter et agrémenter la visite et la délectation des lieux, pourraient souffrir, eux, d'une désuétude fonctionnelle s'ils ne répondent pas adéquatement aux fonctions pour lesquelles ils ont été intégrés au parc. Par exemple, le BREF a considéré que des stationnements trop étroits pour l'accès des autobus ou la rareté d'eau potable sur le site constituent des handicaps sérieux à la jouissance optimale du Parc historique de l'Île-Perrot.¹³»

1.4 LE VERDICT DU BREF

Ainsi le BREF avait répondu à la question : quelle est la valeur réelle d'un parc ? par une application classique de la méthode du coût et il avait conclu à une indication de valeur de chacun de ces trois parcs.

2. LES TERGIVERSATIONS DE LA COUR D'APPEL

Mais c'est à l'étape suivante de la contestation de la valeur inscrite au rôle que tout a chaviré. Celle où les sociétés plaignantes ont plaidé devant les tribunaux d'appel. Celle de l'antinomie des décisions de la Cour d'appel.

2.1 LE PARC DE LA CHUTE-MONTMORENCY

Dans l'affaire du parc de la Chute-Montmorency, la Cour d'appel du Québec a soutenu le raisonnement du BREF en lui accordant son plein appui :

« En l'espèce, les questions soulevées portent sur des méthodes d'évaluation et le BREF était au cœur de sa compétence lorsqu'il en a disposé. »

La Cour d'appel a ainsi reconnu la théorie et les calculs de la méthode du coût de même que la conclusion de valeur mise de l'avant par le BREF.

2.2 LE PARC HISTORIQUE DE LA POINTE-DU-MOULIN

Dans la décision *Notre-Dame-de-l'Île-Perrot*, la Cour d'appel s'est objectée avec véhémence à la théorie d'une évaluation du terrain reposant sur l'usage alternatif le plus probable :

« Je suis en effet d'accord avec le juge Vermette [de la Cour du Québec] lorsqu'il affirme que l'évaluation sur la base de l'usage alternatif le plus probable fait complètement fi, en l'espèce, de l'impact limitatif du zonage parc et de la très faible probabilité de voir celui-ci être remplacé par un zonage moins restrictif. Tout l'exercice qui découle d'une telle comparaison me semble d'ailleurs entaché d'une telle tare. L'absence quasi totale de marché pour les terrains en vertu de leur zonage actuel est évacuée par cette comparaison, sans même que la municipalité ne prévoit une déduction quelconque susceptible d'en tenir compte.

En second lieu, en ce qui a trait à l'évaluation des bâtiments situés sur le

terrain, c'est encore une fois l'absence totale de marché qui est oubliée dans l'analyse du BREF. Si la technique de l'évaluation en fonction du coût de remplacement des bâtiments est consacrée en jurisprudence, elle doit aussi tenir compte de l'impact de la valeur et des limites relatives à l'usage des terrains sur lesquels ils sont situés. Or, il n'en est rien dans la décision du BREF. »

Ensuite, comme pour se débarrasser de son inconfort à appliquer la méthode du coût à l'évaluation d'un parc, la Cour d'appel a décrété qu'un zonage parc créait *ipso facto* une prétention à une valeur nominale. Puis elle a sommé la municipalité de renverser ce postulat :

« La logique commande [...] que la présomption de valeur nominale trouve application à partir du moment où un terrain est assujéti à un zonage parc; il n'y a pas lieu d'en limiter l'application par des distinctions alambiquées puisque la seule raison d'être de la présomption est l'existence du zonage qui prive le terrain d'un marché d'échange. [...] »

À mon avis, tenant compte de toutes les faiblesses de la preuve relativement à une valeur autre que nominale, on ne peut que conclure que la municipalité appelante n'a pas réussi à renverser la présomption de valeur nominale. »

2.3 LE PARC HISTORIQUE DU DOMAINE CATARAQUI

Dans la décision *Fondation Bagatelle inc.*, la Cour d'appel s'est, encore une fois, opposée à la théorie d'une évaluation du terrain reposant sur l'usage alternatif le plus probable :

¹³ Le Faisceau, supra note 11.

« À ce sujet je suis d'avis que la valeur soutenue par l'appelante, celle d'une évaluation de la propriété comme s'il s'agissait d'un terrain à lotir, est irréaliste en ce qu'elle fait abstraction des contraintes pourtant bien réelles. L'argument sur lequel elle s'appuie est circulaire et fait en sorte que des immeubles qui n'ont aucune valeur dans un marché libre pourraient figurer au rôle à une valeur purement théorique par la fiction de l'usage alternatif le plus probable. »

Puis, elle a recouru au même axiome que dans la décision *Notre-Dame-de-l'Île-Perrot* en prétendant qu'un zonage parc engendre une valeur nominale... tant que le contraire n'est pas prouvé par la municipalité.

Mais, la Cour d'appel a pris ses lecteurs par surprise lorsqu'elle a subitement fait volte-face et qu'elle a attribué, inopinément, sans aucune démonstration des calculs, une valeur de 1 951 000 \$ à ce parc. En effet, après avoir défendu sa foi en une valeur nominale intrinsèque des sites zonés parc, la Cour d'appel a corroboré son contraire. Un tel geste peut friser l'absurdité, mais il s'intègre malgré tout à ce trio de jugements antinomiques. La Cour d'appel s'est expliquée en ces mots :

« À mon avis, la situation du domaine se compare presque à tous égards à celle du Parc historique de la Pointe-du-Moulin pour lequel notre Cour n'a retenu qu'une valeur nominale. Il est exact que

cette valeur lui a été attribuée en raison de la présomption de valeur nominale qui s'applique aux terrains zonés parc. Il faut cependant garder en mémoire le fait que cette présomption s'applique en raison de l'absence de valeur réelle d'une telle propriété dans un marché libre. [...]

J'estime que les contraintes qui affectent Cataraqui font naître en l'espèce une présomption de valeur nominale car le domaine n'a aucune valeur dans un marché libre.

Il y a donc renversement du fardeau de la preuve, la Ville ayant l'obligation de démontrer que la valeur de l'immeuble est autre que nominale.

Je conclus donc que l'appelante n'a pas réussi à renverser la présomption sur

Expertise en évaluation et ses domaines connexes :



Évaluation foncière



Géomatique et rénovation cadastrale



Évaluation immobilière pour fins diverses



Évaluation d'envergure sur la scène internationale



Évaluation de complexes industriels

évimbec



1 844-EVIMBEC (384-6232) | evimbec.ca

Nos bureaux :

Joliette
Lévis
Mont-Joli

Rouyn-Noranda
Sainte-Adèle
Saint-Léonard

Sept-Îles
Thetford Mines
Sorel-Tracy

la base de la preuve dont elle se réclame. Elle y parvient malgré tout, mais c'est par la reconnaissance que fait Bagatelle d'une valeur totale de 1 951 000 \$.»

2.4 L'ANTINOMIE

Ainsi, à la question quelle est la valeur réelle d'un parc ?, les trois réponses officielles et décisives de la Cour d'appel ont été :

- le parc de la Chute-Montmorency a une valeur réelle de 7 248 631 \$;
- le parc historique de la Pointe-du-Moulin a une valeur nominale de 1 \$;
- le parc historique du Domaine Cataracti devrait valoir 1 \$, mais (nous) disons qu'il a plutôt une valeur réelle de 1 951 000 \$.

3. L'ARRÊT HALIFAX DE LA COUR SUPRÊME

Dix ans plus tard, soit en 2012, la Municipalité régionale d'Halifax a porté la même question¹⁴ devant la Cour suprême du Canada, car le ministre fédéral responsable du programme des PERI¹⁵ avait décidé d'évaluer à une valeur nominale une grande partie du terrain d'un parc public dont il était propriétaire à Halifax.

3.1 PAS DE MÉTHODE PRESCRITE

Dans une décision unanime de ses neuf juges appelée l'arrêt *Halifax*, la Cour suprême s'est abstenue de privilégier une quelconque méthode d'évaluation des parcs publics :

¹⁴ En fait, la question a été : quelle est la valeur effective d'un parc ? En vertu du programme fédéral des PERI la propriété doit être évaluée à sa valeur effective (*property value for purposes of making payments in lieu of taxes*) laquelle se veut l'équivalent de sa valeur inscrite au rôle.

¹⁵ PERI : Paiements versés en remplacement d'impôts fonciers des immeubles fédéraux.

« Je ne dis aucunement dans ces motifs que j'approuve ou que j'adopte une méthode en particulier à l'égard de ce délicat problème d'évaluation.¹⁶ »

3.2 PAS DE VALEUR NOMINALE

L'arrêt *Halifax* a déclaré déraisonnable d'évaluer un parc public à une valeur nominale aux fins de la taxation foncière :

« Bien que les parties se soient entendues pour dire que l'utilisation optimale de la propriété était celle de lieu historique national, le ministre a en fait décidé que son utilisation effective à cette fin n'avait aucune valeur. [...] Le ministre a attribué au terrain [...] une valeur nominale uniquement en raison de l'impossibilité de développer ce terrain. [...] En l'espèce, la décision du ministre est déraisonnable. »

3.3 PAS D'A PRIORI

Et l'arrêt *Halifax* a statué qu'aucune autorité n'a le pouvoir de présupposer, d'elle-même, de la valeur nominale virtuelle des parcs :

« Le ministre a adopté en matière d'évaluation un point de vue catégorique selon lequel une propriété fédérale est sans valeur si son statut de lieu historique national fait obstacle à son aménagement ou à son utilisation à des fins commerciales. [...] L'arrêt *Administration portuaire de Montréal (par. 40)* indique clairement que le ministre ne peut baser son évaluation sur un « système fiscal fictif » qu'il a créé lui-même. C'est toutefois exactement ce qui s'est passé en l'espèce. [...] Il était déraisonnable d'utiliser une telle méthode d'évaluation. »

¹⁶ *Halifax*, supra note 5.

3.4 PAS DE PRATIQUE PANCANADIENNE

Le même arrêt a aussi constaté qu'aucun évaluateur au Canada n'attribue aux parcs une valeur nominale :

« En fait, selon les renseignements dont nous disposons, rien dans la preuve soumise au ministre ne montre qu'une quelconque autorité évaluatrice au Canada utilise une telle méthode pour évaluer des sites de cette nature. Les éléments de preuve soumis au ministre qui nous ont été cités indiquent plutôt le contraire. »

3.5 PAS DE JURISPRUDENCE PÉREMPTOIRE

La Cour suprême a toutefois rappelé aux évaluateurs municipaux leur devoir de vigilance et de précaution face à l'ambiguïté d'une certaine jurisprudence sur ce sujet. Elle a donné en exemples deux des décisions antinomiques de la Cour d'appel du Québec :

« Je ne dis pas qu'une propriété assujettie à la Loi ne peut jamais se voir attribuer une valeur nominale. Par exemple, il se peut que, dans certains cas, l'autorité évaluatrice attribue une valeur nominale à une propriété qui est de son ressort : voir, p. ex., *Notre-Dame-de-l'Île-Perrot (Paroisse de) c. Société générale des industries culturelles*, [...]; *Québec (Communauté urbaine) c. Fondation Bagatelle Inc.*, [...]. »

4. LA QUESTION DE LA VALEUR RÉELLE D'UN PARC

4.1 EN RÉSUMÉ

Ainsi, deux sociétés d'État et une fondation à but non lucratif ont posé une question aux tribunaux : quelle est la valeur réelle d'un parc ?

Les trois réponses du BREF ont été limpides : la méthode du coût s'y applique bien; quoique les contraintes d'un zonage institutionnel strict et/ou du classement comme arrondissement historique ou naturel s'avèrent parfois si restrictives qu'elles requièrent la prise en considération de l'usage alternatif le plus probable du site.

Mais, par la suite, les trois réponses de la Cour d'appel ont créé une antinomie. La décision *SÉPAQ* a conclu à une indication de valeur par une application de la méthode du coût; la décision *Notre-Dame-de-l'Île-Perrot* a vu émaner une présomption de valeur nominale du règlement de zonage parc; la décision *Fondation Bagatelle inc.* a tergiversé entre ces deux options.

Pour sa part, la Cour suprême du Canada, en réponse à une question semblable de la région d'Halifax, a déclaré déraisonnable d'attribuer une valeur nominale à un parc :

« La conclusion qu'un terrain de 42 acres situé en plein cœur d'un grand centre métropolitain n'a aucune valeur aux fins de taxation peut difficilement être considérée juste ou équitable. »

4.2 EN RÉTROSPECTIVE

À notre humble avis, à ce moment-là, le débat a semblé clos. Une portion de la question venait de trouver une réponse définitive... du plus haut tribunal du pays. Aucun OMRÉ n'était justifié d'inscrire au rôle les parcs et les lieux publics de son territoire à une valeur nominale. Quant à l'autre portion de la question, celle de la quantification de la valeur, nous avons alors cru que les décisions du BREF précitées, celles prônant la prise en considération de l'usage alternatif le plus probable du site, celles d'un coût de reproduction patrimoniale avec des matériaux du jour, celles des désuétudes adaptées à l'utilisation optimale d'un parc, méritaient d'être relues.

Mais, en une semaine de janvier 2023, la saga s'est ranimée. Deux tribunaux ont été appelés à se prononcer sur la valeur de deux parcs à des fins de fiscalité locale. Le TAQ a jugé que le parc de la Batterie Royale de Québec avait une valeur imposable de 1 \$, dans la décision *Batterie Royale*,¹⁷ et la Cour

fédérale a fixé la valeur effective du Parc de la Gatineau à plusieurs dizaines de millions de dollars, dans la décision *Chelsea*.¹⁸ Le débat a été relancé.

Nous croyons, humblement, qu'il serait bon de faire un retour aux sources. Relire les trois décisions¹⁹ du BREF des années '90. Jeter un regard renouvelé à la doctrine, à l'interprétation de l'article 44 LFM et à la méthode d'évaluation que le BREF a trouvé pertinentes et conformes à la *Loi sur la fiscalité municipale*, trois fois de suite... mais qui ont été écartées par les décisions subséquentes de la Cour d'appel dont l'antinomie allait, d'ailleurs, lui attiré la moquerie²⁰ de la Cour suprême.

La question quelle est la valeur réelle d'un parc ? demeure donc d'actualité... l'Histoire étant un perpétuel recommencement. **SOMMAIRE**

¹⁷ Société de développement des entreprises culturelles (SODEC) c. Ville de Québec, 2023 QCTAQ 01270 (TAQ 2023), 17 janvier 2023.

¹⁸ Municipalité de Chelsea et Procureur général du Canada et Commission de la Capitale nationale, 2023, CF 103, 23 janvier 2023.

¹⁹ Le TAQ a succédé au BREF le 1er avril 1998. Les décisions du BREF ont alors été versées au bureau des Archives nationales du Québec où il est possible d'en obtenir une copie électronique à l'adresse : archives.quebec@banq.qc.ca et/ou archives.montreal@banq.qc.ca. L'auteur offre ces trois décisions du BREF aux lecteurs.trices de cet article sur demande à : normandgodbout@hotmail.com.

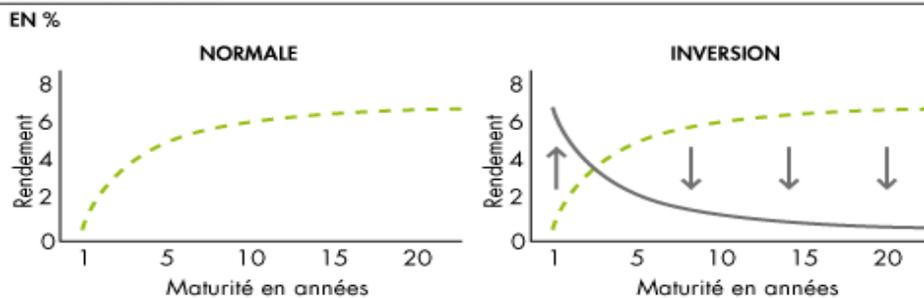
²⁰ Voir à ce sujet l'extrait de l'arrêt Halifax du paragraphe 3.5 ci-haut.



L'INVERSION DE LA COURBE DES TAUX D'INTÉRÊT ET LES RÉCESSIONS

PAR GUY MINEAULT, PH.D. — DOCTEUR EN ÉCONOMIE — CONFÉRENCIER —
AUTEUR — FONDATEUR DE KOLORTRAK (ENTREPRISE QUI ANALYSE
ET ÉVALUE LES FONDS ET LES PORTEFEUILLES DE FONDS)

COURBE DES TAUX



Allons-nous vers une récession? Comment faire pour le savoir? Il y a plusieurs signes précurseurs qui annoncent ce qui s'en vient comme activité économique. Compte tenu des limites du texte de cet article, je ne peux que vous présenter qu'une de ces mesures, celle de l'inversion de la courbe des taux d'intérêt.

Si l'on regarde le graphique à gauche on voit à quoi ressemble la courbe normale de taux d'intérêt. Les taux à court terme sont normalement moins élevés à court terme qu'à long terme. Pourquoi est-ce ainsi? On est prêt à «geler» notre argent avec des obligations ou bons de trésor, disons, avec des échéanciers (maturité) plus longs à la condition que le taux d'intérêt compense pour des possibilités de plus d'inflation ou de risque de défauts de paiement dans le futur. C'est ce qui est normal.

Cependant si vous regardez le graphique à droite vous verrez la ligne solide qui démontre l'inversion de la courbe des taux d'intérêt. Les taux courts termes sont rendus supérieurs aux taux long terme. Normalement, lorsqu'on emprunte des sous pour acheter un poêle, un frigo, un téléviseur, une laveuse ou une sècheuse, etc. on n'emprunte pas sur une période de 10 ou 15 ans. On emprunte sur des échéanciers relativement courts avec au plus, mettons, 3 ans. Cependant, si les taux à court terme sont plus élevés qu'avant et surtout plus élevés que ceux à long terme, les consommateurs auront tendance à reporter à plus tard leurs achats, car le financement coûte trop cher. Et si les consommateurs reportent à plus tard, les entreprises vendent de moins en moins et éventuellement elles devront faire des

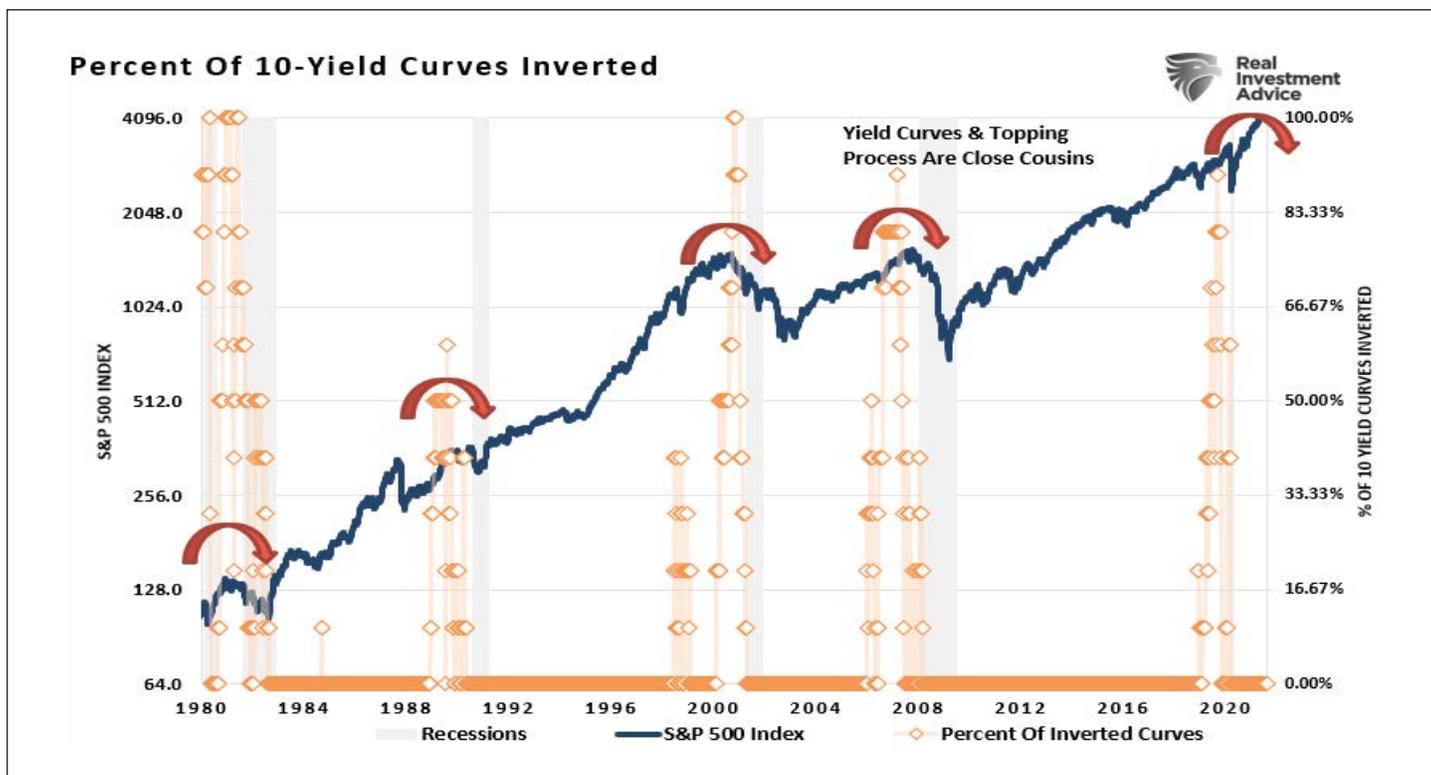
mises à pied. Une baisse soutenue dans les dépenses des consommateurs va finir par créer un ralentissement économique.

La courbe des taux d'intérêt est-elle inversée en ce moment? Oui, autant au Canada qu'aux États-Unis qu'en Europe. Au tableau suivant on peut voir les rendements des bons de trésors autant au Canada qu'aux États-Unis.

TAUX D'INTÉRÊT SUR LES OBLIGATIONS OU BONS DE TRÉSORS			
Inversion des taux d'intérêt			
	CANADA	ÉTATS-UNIS	
2 ans	4,2	4,2	
5 ans	3,5	3,7	
10 ans	3,2	3,5	

Sur le graphique suivant, vous pouvez voir les inversions de la courbe des taux d'intérêt aux États-Unis depuis 1980. Elles sont démontrées par les flèches courbées et en rouge. Les lignes verticales, gris pâle, indiquent les récessions. Ce graphique illustre ce qui se passe aux États-Unis, mais c'est pareil au Canada. Ce qu'il faut savoir aussi c'est que lorsqu'il y a une récession, les bourses aussi sont, malmenées. Cela se voit par la ligne un peu presque noire, un peu plus foncée.

Il existe d'autres indicateurs de ce qui se dessine dans les quelques mois à venir. Voici maintenant des organisations ou personnes qui se sont prononcées sur la



possibilité imminente de récession pour l'automne.

Advenant que la hausse des taux d'intérêt continue, Desjardins, la Banque Royale, la Banque de Montréal, Crystia Freeland, le CD Howe Institute, le FMI, Jerome Powell (Président de la Fed américaine) aux États-Unis, Marc Carney, le conseiller spécial de Justin Trudeau, ont tous prévu des ralentissements économiques pour 2023. Bloomberg annonce qu'il est certain à 100% qu'on sera en récession en 2023, ainsi que Fitch Ratings, Morgan Chase, Goldman Sachs, Jeff Bezos, Martin Weiss, Bank of America, etc.

La récession dépend du cours futur de la hausse des taux d'intérêt. Est-ce que les taux d'intérêt vont continuer à augmenter? En ce moment, autant au Canada qu'aux

États-Unis, le taux d'inflation sous-jacent (le core inflation) est supérieur à celui de l'IPC. Ce qui veut dire que les taux d'intérêt devront continuer à augmenter, possiblement avec une petite pause à l'occasion. Depuis un mois, 10 des 17 personnes qui décident des taux aux États-Unis ont dit que les taux d'intérêt ne baisseront pas de sitôt.

Le président de la Fed de Chicago, Austan Goolsbee, qui a généralement tendance à être accommodant, a déclaré qu'il était "beaucoup trop prématuré de parler de baisse des taux". Le président de la Fed d'Atlanta, Raphaël Bostic, s'est montré plus belliciste, affirmant que les décideurs ne penseraient pas à des baisses de taux "avant 2024". Il a également déclaré qu'il serait enclin à continuer d'augmenter les

taux même en récession. John Williams, le Président de la Fed de New York a dit: "Nous n'avons pas fini d'augmenter les taux."

Loretta Mester, la Présidente de la FED de Cleveland a dit que les taux n'ont pas atteint un niveau permettant de prendre une pause. Thomas Barkin, le Président de la Fed de Richmond a dit à Bloomberg qu'il se sentait à l'aise à voir les taux augmenter davantage. Le président de la Réserve fédérale de Minneapolis, Neel Kashkari, Christopher Waller, gouverneur de la FED, Mary Daly de la Fed de San Francisco, ont tous averti que les taux d'intérêt douloureux pourraient augmenter plus que prévu. Jim Bullard de la Fed Saint-Louis a dit au moins jusqu'à 7%.

On souhaite qu'ils se trompent tous, mais... [SOMMAIRE](#)



COUP D'ŒIL

PAR LOUIS ROY



PARLONS ENVIRONNEMENT EN MILIEU URBANISÉ

À la mi-mars 2023, vous avez peut-être entendu parler d'un projet environnemental d'envergure qui mérite, à mon avis, une attention spéciale, soit la création du **Parc de conservation métropolitain le long de la rivière des Mille Îles**. [voir les sources mentionnées à la fin de l'article]

DIX MUNICIPALITÉS S'ENGAGENT À CRÉER LE « PARC DE CONSERVATION MÉTROPOLITAIN DE LA RIVIÈRE-DES-MILLE-ÎLES »

Dix municipalités de la couronne nord de Montréal s'engagent à créer un grand parc de conservation le long de la rivière des

Mille Îles. Elles souhaitent que ce parc, qui deviendrait le plus grand de la région métropolitaine, voie le jour dès 2024.

Le « parc de conservation métropolitain de la Rivière-des-Mille-Îles » s'étendrait sur les 42 kilomètres de ladite rivière, qui se faufile entre Laval et la Rive-Nord (voir le plan). La zone actuellement étudiée pour le parc comporte la rivière elle-même et une partie de ses berges. Selon le périmètre final qui sera retenu, elle pourrait couvrir plus de 5000 hectares : une superficie équivalente à plus de 20 fois celle du parc du Mont-Royal.

Ainsi, les maires des municipalités de Laval, Rosemère, Deux-Montagnes, Boisbriand, Mascouche, Terrebonne, Sainte-Thérèse, Saint-Eustache, Lorraine

et Bois-des-Fillion ont annoncé avoir signé une déclaration commune à cet effet. Ils s'efforceront maintenant d'obtenir un « statut officiel » pour les milieux naturels qui bordent la rivière des Mille-Îles, d'ici 2024.

La rivière des Mille-Îles et ses rives constituent une oasis de biodiversité aux fonctions écologiques essentielles, où on y trouve 385 espèces fauniques, dont 88 espèces en péril. De plus, la rivière des Mille-Îles constitue une source d'eau potable pour plusieurs municipalités et un lieu de loisirs, de détente et d'inspiration.

Les élus des municipalités concernées s'engagent à entreprendre toutes les démarches nécessaires en vue d'obtenir un statut de reconnaissance et de protection adapté aux caractéristiques propres à chacun des éléments du parc, qui sera ainsi constitué d'une grande mosaïque d'aires protégées et d'usages diversifiés.

Une Table de concertation régionale est créée et son mandat consiste notamment à garantir l'intégrité et la pérennité du futur parc. L'organisme Éco-Nature présidera la Table et se verra confier la gestion du futur parc.

Éco-Nature assume déjà, depuis 1998, la gestion du « Refuge faunique de la Rivière-des-Mille-Îles », un territoire constitué de dix îles et couvrant 26 hectares où la chasse et le camping sont interdits. Le public a l'autorisation d'y circuler, à

condition qu'il utilise les sentiers désignés. Cette instance verra également à assurer un financement pérenne du parc,

De plus, plusieurs ministres du gouvernement du Québec accueillent favorablement la nouvelle initiative des dix. Le secteur de la rivière des Mille Îles recèle une grande diversité d'habitats fauniques et où près d'une centaine de ces espèces sont en situation précaire, notamment en raison des impacts des activités humaines sur leurs habitats.

ENCORE QUELQUES INCERTITUDES

En ce moment, il est impossible, de savoir quelle proportion des 5000 hectares visés



BÉLANGERSAUVÉ

SAVOIR-FAIRE

La force de notre cabinet

BELANGERSAUVE.COM



reste à acquérir puisque le tracé final est encore à l'étude. La Table de concertation aura entre autres pour mandat d'éclaircir ces aspects.

En termes de financement, la Table de concertation régionale disposerait d'un budget de 150 M\$ sur 7 ans, dont les deux tiers seraient financés par les Municipalités riveraines. Des projets pourraient être soumis dans le cadre de la Trame verte et bleue du Grand Montréal.

Naturellement, l'implication financière et administrative du Gouvernement du Québec sera nécessaire, car l'aspect financier des municipalités est somme toute limité.

De plus, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) siègera à la Table de concertation. Si le projet aboutit comme prévu, le futur parc de 5000 hectares deviendrait le plus vaste espace protégé de la grande région de Montréal et contribuerait grandement à l'atteinte des objectifs de protection de la CMM, soit 30 % du territoire d'ici 2030.

Or, le temps presse, selon une étude publiée en 2021, force est de constater que la CMM, formée de 82 municipalités, perd ses écosystèmes plus vite qu'elle ne les protège. Entre 1985 et 2015, le rythme d'urbanisation a été cinq fois plus important que le rythme de protection des milieux naturels, constatent les auteurs d'une étude.

CONCLUSION

Souhaitons que cet ambitieux projet environnemental puisse prendre son envol,

car la protection de l'environnement est plus que nécessaire dans la grande région métropolitaine de Montréal. Avec un tel projet, les experts s'entendent pour dire qu'il serait possible d'atteindre un maximum de 25 % du territoire protégé avec 20 % des milieux naturels et l'ajout de 5 % par le reboisement de terres en friche. – Dossier à suivre. [SOMMAIRE](#)

Sources : Ici Radio-Canada (Ici grand Montréal), octobre 2022 et mars 2023 – Le Devoir, mars 2023 – Communauté métropolitaine de Montréal.



GÉREZ DE A À Z VOS PROCESSUS D'ÉVALUATION FONCIÈRE



Confection du rôle



Inspection mobile



Exploitation de données



Continuité du rôle



Mutations automatisées





www.modellium.com
info@modellium.com
 418 653-0853

CONFÉRENCES ET ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

PAR LOUIS ROY

Maintenant que les restrictions sanitaires sont pratiquement chose du passé, l'AVEQ est revenu à son assemblée annuelle en présentiel, toujours à son endroit habituel, c'est-à-dire à l'Hôtel et Suites Le Dauphin à Drummondville.



La convocation à ce rendez-vous du 24 mars 2023 impliquait deux conférences dès 9 h, suivi de l'assemblée générale annuelle en après-midi.

LES CONFÉRENCES

En préambule à l'assemblée générale annuelle, les organisateurs avaient retenu la présence de deux conférenciers.

En ouverture, M. Sébastien Côté, directeur régional – Laurentides de l'Association des véhicules électriques du Québec (AVEQ) nous a présenté une conférence intitulée : « **L'électrification des transports et son impact sur le développement des infrastructures de recharge** ». Pour ceux qui ne sont pas familiers avec les véhicules électriques, cette conférence a su en instruire plusieurs.



M. Sébastien Côté

Les sujets discutés s'énumèrent comme suit :

- Le véhicule électrique;
- Les bornes;
- Incitatifs: VÉ et bornes;
- Clé du succès & freins/leviers à l'électrification;
- Développement des sites de recharge;
- Plans gouvernementaux;
- Recharge en multilogements;
- Liens utiles :
- Site web **AVEQ**
 - <https://www.aveq.ca> - Sections intéressantes :
 - Menu principal, section Guides, pour différents trucs et astuces et avantages ;
 - Menu principal, section Événements, pour le calendrier de nos activités (kiosque d'information et essais routiers) pour venir nous rencontrer.

- Site web de Roulons électrique
 - <https://www.roulonselectrique.ca/fr/>;
 - Document essentiel, Brochure 2023 : <https://www.roulonselectrique.ca/fr/brochure-roulons-electrique/>
- Site web utilitaire pour « Solutions de recharge pour véhicules électriques en contexte d'immeuble multirésidentiel »
 - <https://murbly.com/fr/>
- Site web du Circuit électrique
 - <https://lecircuitelectrique.com/fr/>
 - Réseau, partenaires, conseils, etc.
 - Aussi si vous voulez des renseignements sur la propriété d'une borne, ses installations, les profits, etc.



M^e Patrice Ricard

Pour la deuxième conférence, l'Association recevait M^e Patrice Ricard de la firme Bélanger Sauvé, avocats pour présenter la revue de la jurisprudence récente et pertinente pour la période de mars 2022 à mars 2023.

- La classification des sujets abordés cette année, par M^e Ricard, était :
 - En matière industrielle;
 - Terrain vague desservi;
 - Autre condition n'étant pas une contrainte absolue;
 - Classe INR et perte de vocation?
 - Recours tardifs et irrecevabilité;
 - Inondation;
 - Terrain en zone verte provinciale;
 - Recommandation forcée?
 - Nombre de logements;
 - Responsabilité d'une évaluatrice municipale;
 - Exemption;

- Restriction volontaire d'un propriétaire et notion d'objectivité au sens de l'article 45 LFM;
- Absence de renvoi légal au certificat de modification;
- L'évaluation d'une érablière;
- Immeuble commercial évalué au revenu et impact de la construction d'une piste cyclable;
- Droits à la consultation selon l'article 79 LFM et à obtenir copie selon l'article 114 LJA;
- Portabilité au rôle de réseau de télécommunications sans-fil;
- Moyen procédural de rejet d'expertise.

Voilà un sujet toujours apprécié des participants et avec la verve de M^e Ricard, ce fut un moment intéressant et instructif.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

L'assemblée générale s'est ouverte, avec l'ordre du jour suivant :

1. Adoption de l'ordre du jour.
2. Adoption du procès-verbal de l'assemblée plénière annuelle du 25 mars 2022.
3. Rapport des activités financières de l'AÉMQ pour l'exercice 2022, préparé par le vérificateur.
4. Nomination du vérificateur pour l'exercice 2023.
5. Rapport des activités de l'AÉMQ par le président sortant.
6. Rapport du Comité de mise en nomination et d'élection.
7. Ajournement de l'assemblée.
8. Présentation du nouvel exécutif de l'AÉMQ.
9. Allocution du nouveau président de l'AÉMQ.
10. Rendez-Vous AÉMQ 2023.
11. Affaires nouvelles.
12. Levée de l'assemblée.

LES FINANCES

Le trésorier, M. Marc Lagueux a présenté « Le Rapport des activités financières », ce qui a permis de constater que l'AÉMQ est en bonne santé financière.



ALLOCUTION DU PRÉSIDENT SORTANT

« Avant de vous dresser le bilan, je voulais remercier comme il se doit chacun des membres du conseil d'administration. Je ne les nommerai pas tous, mais merci. Merci aussi au comité de relève et au comité exécutif, Éric et Marc. On le dit toujours

d'année en année, mais ces gens sont tous des bénévoles, engagés envers l'Association et nos membres. Aussi, un merci particulier à notre précieux secrétaire administratif, M. Gagné.

Tout compte fait, je considère que ce fût, encore une fois, une bonne année. Une année que je qualifierais de "continuité". L'association va bien, ayant pour preuve la croissance de notre membership. L'Association totalise maintenant 362 membres, alors que nous avons longtemps gravité sous la barre des 300 membres.

Pour vous donner quelques chiffres, le conseil d'administration s'est rencontré à 5 reprises; seulement une fois en présentiel et 4 fois en virtuel. Le comité exécutif s'est quant à lui rencontré à 7 reprises, toujours en virtuel.

Dans notre planification stratégique, l'Association s'est donné plusieurs objectifs. En tête de liste des priorités, la formation et la communication.

Alors, le comité de formation vous a offert au cours de la dernière année, 31 heures reconnues de formation avec le Rendez-vous, qui à lui seul, en totalise 12. Au total, nous avons dépassé les 400 participants. Votre participation est importante pour notre Association. Merci pour votre fidélité et j'ajouterais, si vous sentez un besoin particulier de formation qui ferait grandir notre Association, n'hésitez pas à communiquer avec notre secrétaire et nous en prendrons charge.

CANAUX DE COMMUNICATION

Premier canal, le comité du Faisceau s'est rencontré pour chacune des éditions. Comme à l'habitude, nous avons produit trois Faisceau avec toujours l'objectif premier d'améliorer la pertinence de notre contenu. Au cours de l'année, nous avons ajouté un collaborateur économique avec monsieur Guy Mineault. Aussi, nous avons tenté d'améliorer le volet jurisprudentiel en ayant une meilleure couverture de l'ensemble des décisions récentes, une idée et la réalisation de M^e Louis Bouchart d'Orval, pour qui je souligne sa

grande collaboration à notre publication. Il y a beaucoup de travail dans la réalisation d'une revue. Si vous avez une chance, c'est Louis Roy, notre éditeur, qu'il faut remercier. Merci, Louis, pour ton grand dévouement.

Deuxième canal, notre groupe privé Facebook n'a pas de changement majeur. En termes de participants, l'an dernier à pareille date, nous étions 147 membres, alors que nous en avons maintenant 162. C'est donc une hausse de 10% en un an. Par rapport à notre membership, c'est 45% qui y participent.

Enfin, le troisième canal, notre site internet. À pareille date l'an dernier, nous avons lancé le nouveau site, avec Madame Nancy Brassard et la firme l'Associé. Comme vous avez pu le constater au niveau administratif, nous avons basculé vers le site internet pour gérer les inscriptions. C'est un bon changement et ce n'est pas encore parfait. On va y mettre de l'énergie, cette année particulièrement, pour l'intégration de notre système comptable. On prévoit faire aussi quelques améliorations, notamment pour la section du Faisceau.

LES COMITÉS

Le comité de relève s'est quant à lui réuni à 8 reprises. Ils se sont entre autres impliqués au Rendez-vous dernier en supportant les organisateurs à plusieurs égards. Ils ont produit le clip d'ouverture et organisé une série de travaux lors de l'événement. Ils s'occupent toujours de l'administration du groupe privé Facebook. Ils travaillent sur un plan de communication et ils s'impliquent dans la préparation du prochain Rendez-vous, notamment pour l'organisation du cocktail d'ouverture avec les deux co-présidents.

Par le biais des comités pour le Rendez-vous, Messieurs Garant et Racine vous ont préparé un Rendez-vous de haut niveau au château Laurier en mai dernier. Messieurs Drouin et Coulombe se préparent pour l'édition 2023. Ce sujet sera abordé au point 10 subséquentement.

Comité ad hoc, le comité pour la modification des articles 78 et 79 avec M^e Paul Wayland et M^e Simon Frenette de la firme DHC, les travaux se poursuivent toujours. Une rencontre est prévue en avril.

Vous devez savoir également que certains administrateurs participent avec d'autres organisations, entre autres :

- Au comité tripartite avec l'Ordre et le MAMH pour la formation. Notre administrateur s'occupe de la reconnaissance de nos heures de formation;
- Un autre s'implique sur le comité de la relève avec l'OÉAQ;
- Et une de nos administratrices s'occupe de nos précieux partenaires.

Le comité exécutif a quant à lui rencontré en janvier dernier le comité exécutif et la directrice générale de l'OÉAQ, comme à chaque année. Les sujets abordés par l'OÉAQ étaient :

Les enjeux professionnels liés à la relève de la profession.

- L'AÉMQ sera sollicité pour des textes et du contenu relatifs à l'évaluation foncière municipale dans leur futur microsite Web.

La réserve d'acte en lien avec l'évaluation ou la vérification d'évaluation municipale.

- L'OÉAQ et 45 autres ordres professionnels ont participé avec le conseil interprofessionnel du Québec, la CIQ, à une rencontre avec la ministre Lebel. L'un des sujets abordés par l'Ordre était de signifier leur souhait que l'évaluateur représentant les intérêts des propriétaires fonciers dans le processus des demandes de révision et de recours soit obligatoirement agréé. Le conseil d'administration est favorable à cette orientation.

De notre côté, nous avons une demande précise, étant donné que l'OÉAQ a débuté un chantier pour moderniser les normes de pratique avec madame Manon Souci. L'échéance visée est l'automne 2023.

- Nous avons donc fait une demande de création d'un sous-comité de travail pour modifier la norme 20.2 et 20.3. L'objectif est que l'évaluateur représentant l'intérêt des propriétaires fonciers fournisse à l'évaluateur municipal son rapport préliminaire en demande de révision. L'Ordre a accepté de créer ce sous-comité.

À titre de président, j'ai participé au congrès de l'ATÉFQ qui s'est tenu à Longueuil. J'ai également participé au congrès de l'ADGMQ, qui lui s'est tenu à Trois-Rivières. J'étais aussi présent à une rencontre, instaurée par l'UMQ et regroupant plusieurs associations municipales et portant sur la relève municipale.

De plus, j'ai tenu une rencontre avec le conseiller aux politiques de Finances et de fiscalité de l'UMQ, monsieur Simon Savard. Nos intentions de modification pour les articles 78 et 79 seront adressées lors d'une rencontre à venir en avril 2023.

L'AÉMQ était absente à la table de concertation. Cette table regroupe plusieurs associations municipales du Québec. Nous étions absents, car notre CA se tenait le même jour. Les grands points abordés étaient, encore une fois, les enjeux de main-d'œuvre, la difficulté de recruter des jeunes dans les associations et ils ont aussi regardé la possibilité d'une mise en commun de formation entre associations, idée intéressante selon moi.

L'Association a octroyé quelques mandats au cours de la dernière période :

- Une banque d'heures de \$8 000 avec l'Associé pour assurer la transition au niveau administratif, pour participer aux travaux nécessaires pour le Faisceau et son envoi et enfin pour poursuivre le développement du site;
- Un mandat à la firme DHC suite à un avis de conformité à la loi sur le Barreau du Québec auprès d'un de nos membres;
- Un mandat à la firme « Les récidivistes » afin de créer et produire une vidéo explicative de ce qu'est un rôle d'évaluation. À ce chapitre, nous serons en mesure d'en discuter plus amplement bientôt.

Au cours des derniers douze (12) derniers mois, nous n'avons pas eu de mouvement au sein du conseil d'administration et seulement un changement au niveau du comité de la relève. En effet, pour donner suite au départ de madame Cindy Cormier, nous avons accueilli madame Frédérique Lanthier qui travaille pour la ville de Terrebonne. Bienvenue Frédérique.

Ceci conclut mon rapport des activités. On peut dire, somme toute, que ce fût une bonne année pour l'Association.

De mon côté, je ne solliciterai pas de mandat additionnel à la présidence de l'Association. Je dois vous dire que j'ai personnellement beaucoup apprécié l'expérience. Très enrichissante, avec de belles rencontres, et avec des gens que j'apprécie.

Je vous remercie de votre attention ».



Monsieur Éric Racine, président



Monsieur Marc Lagueux, vice-président



Madame Marie-Claude Schmidt, trésorière

ÉLECTIONS

Après un ajournement de quelques minutes pour permettre aux membres du Conseil de délibérer, le secrétaire administratif a présenté le nouveau comité exécutif pour l'année 2023-2024. Il s'agit de monsieur Éric Racine, É.A. à la présidence, monsieur Marc Lagueux, É.A. à la vice-présidence et de madame Marie-Claude Schmidt, É.A. à la trésorerie.

ALLOCUTION DU PRÉSIDENT ÉLU POUR 2023-2024

Le nouveau président élu, monsieur Éric Racine, É.A. a pris la parole pour informer l'assemblée de ses orientations pour le prochain exercice.

Ainsi, ayant œuvré sur le dernier comité exécutif, il préconisera une continuité très alignée sur ce que le président sortant, M. Martin Houde, É.A., a mis en place.

Le dossier concernant les articles 78 et 79 de la *Loi sur la fiscalité municipale* et celui des articles 20.2 et 20.3 des règles de pratique des évaluateurs agréés retiendront plus particulièrement son attention.

RENDEZ-VOUS AÉMQ 2023

Les responsables du congrès 2023, messieurs Jérôme Drouin et Simon Coulombe, ont pris la parole pour informer les membres de la tenue d'un rendez-vous, en présentiel à St-Georges de Beauce sous le thème « **Turbulence** ».

Avec une brochette de conférenciers de premier plan et des divertissements hauts en couleur, les organisateurs assuraient les personnes présentes que ce rendez-vous devrait être des plus intéressants.

Ils nous mentionnaient qu'il était donc impératif d'inscrire à l'agenda les dates du 25 au 27 mai 2023.

Consécutivement, l'assemblée 2023 fut levée.

Par Louis Roy [SOMMAIRE](#)

LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION 2023-2024



Éric Racine, É.A.-
Président
Directeur du Service
de l'évaluation de
la Ville de Québec



Marc Lagueux, É.A.-
Vice-président
Directeur du Service
de l'évaluation de la
Ville de Longueuil



Marie-Claude Schmidt, É.A.-
Secrétaire trésorière
Chef de la division évaluation -
Service des finances de la
Ville de Repentigny



Sonia Auclair, É.A.-
Administratrice
Directrice du Service
de l'évaluation de la
Ville de Trois-Rivières



Alexandra Boivin, É.A.-
Administratrice
Directrice du Service
de l'évaluation de la
Ville de Gatineau



Nancy Brassard, É.A.-
Administratrice
Directrice - Immeubles
non-résidentiels et mixtes -
Servitech inc.



Patrice Bellavance, É.A.-
Administrateur
Évaluateur associé - LBP
Évaluateurs agréés



Simon Coulombe, É.A.-
Administrateur
Directeur des opérations -
Évimbec Ltée



Marie-Hélène Cadrin, É.A.-
Administratrice
Évaluatrice - Jean-Pierre
Cadrin & Ass. Inc.



Jérôme Drouin, É.A.-
Administrateur
Directeur du Service de
l'évaluation de la MRC
Nouvelle-Beauce



Éric Du Perron, É.A.-
Administrateur
Chef de la division évaluation
de la Ville de Sherbrooke



Louis Garant, É.A.-
Administrateur
Directeur général -
Servitech inc.



David Gilbert, É.A.-
Administrateur
Évaluateur - Cévimec- BTF



Renaud Haignon, É.A. -
Administrateur
Chef de la division terrains
et innovations au
Service de l'évaluation
de la Ville de Laval



Sylvain Tremblay, É.A.-
Administrateur
Directeur du Service
de l'évaluation de la
Ville de Saguenay



Richard Gagné,
Secrétaire administratif

LES MEMBRES DU COMITÉ DE LA RELÈVE



Jessica Archambault, É.A.-
Évaluatrice chez Cévimec - BTF Inc. - Drummondville



Jean-Sébastien Boulianne, É.A.-
Évaluateur à la Ville de Québec

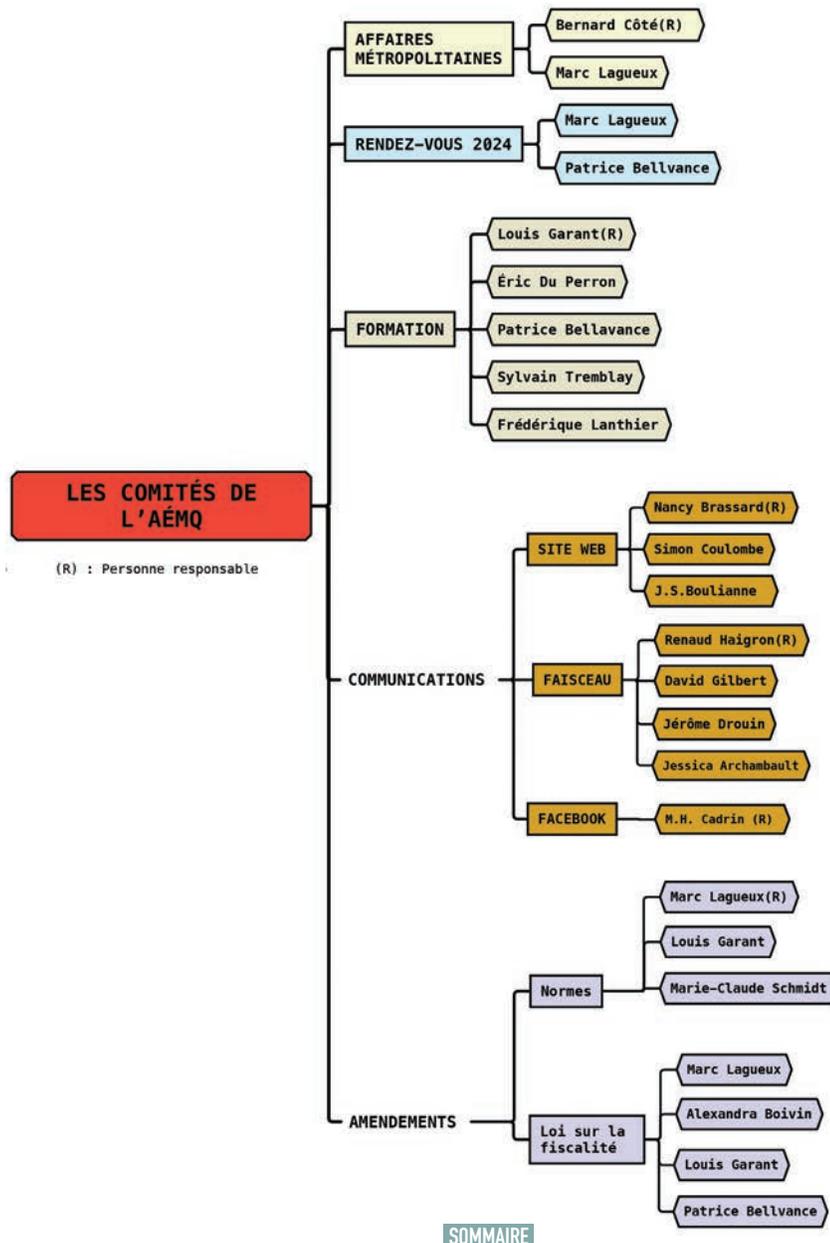


Frédérique Lanthier, É.A.-
Conseillère en évaluation et revenus à la Ville de Terrebonne



Maude Bernier, É.A.-
Évaluatrice à la Ville de Laval

TABLEAU DES COMITÉS





LOI SUR LA LANGUE OFFICIELLE ET COMMUNE DU QUÉBEC, LE FRANÇAIS – DES IMPACTS POSSIBLES POUR LES ÉVALUATEURS MUNICIPAUX

M. BERNARD CÔTÉ, É.A.
DIRECTEUR DU SERVICE DE L'ÉVALUATION FONCIÈRE DE MONTRÉAL

Le gouvernement a adopté le 22 mai 2022 dernier la Loi sur la langue officielle et commune du Québec, le français (LQ 2022, c. 14).

Cette loi apporte de nombreuses modifications à la Charte de la langue française et à d'autres lois dans le but de renforcer le statut du français à titre de langue de l'Administration... et comme langue de communication avec le citoyen. Elle pourrait donc avoir un impact sur les pratiques de certaines de nos organisations situées dans les régions à forte représentation anglophone.

Voyons pourquoi.

COMMUNICATIONS AVEC LES PERSONNES PHYSIQUES

En vertu de la loi, toute communication, orale ou écrite, avec une personne physique doit être faite exclusivement en français, sauf dans l'une des situations suivantes, à savoir :

- La personne est déclarée admissible à recevoir l'enseignement en anglais en vertu des dispositions prévues à cet effet.
- L'Administration communiquait déjà en anglais avec la personne avant le 13 mai 2021 (droit acquis).
- La personne est un membre de la communauté autochtone.
- La personne est un nouvel arrivant au Québec (6 mois ou moins).
- Le service est fourni à une personne de l'extérieur du Québec.
- Il s'agit d'une première communication

orale et qu'on doit déterminer si la personne se qualifie pour recevoir un service en anglais.

COMMUNICATIONS AVEC LES PERSONNES MORALES

Pour ce qui est des communications avec les personnes morales, la règle de base est aussi de communiquer exclusivement en français.

Il semble toutefois possible de déroger à la règle pour « fournir des services ou entretenir des relations à l'extérieur du Québec ».

IMPACTS

Bien que plusieurs de nos organisations avaient déjà des obligations en matière d'usage du français dans les communications, le renforcement de la loi apporte des

Au service
des municipalités
depuis 50 ans

Leroux Beaudry Picard

LBP
Évaluateurs agréés

exigences additionnelles pour utiliser une autre langue.

D'abord, il faut mettre en place des mécanismes formels permettant de valider que le citoyen se qualifie à l'une des exceptions citées avant d'entrer en communication avec lui dans une autre langue que le français. Ceci vaut autant pour une communication orale ou lorsque le citoyen consulte nos pages web ou utilise un formulaire d'enquête.

Aussi, le développement et le maintien dans nos systèmes d'un « code de langue de communication » deviennent une pratique incontournable pour gérer les droits acquis des citoyens en matière de langue de communication.

Tout le monde s'accorde pour dire que la démarche de validation exigée pour

qualifier une personne à obtenir le service en anglais n'est pas simple à administrer. Heureusement, selon les signaux reçus à ce jour, la validation requise reposerait, pour l'instant du moins, sur la simple déclaration de bonne foi du citoyen.

Reste que nous pouvons anticiper un impact sur nos opérations de collecte d'information ou d'enquête. L'usage de l'anglais, dans bien des cas, favorise la collaboration. L'impact le plus important est sans doute lié à la collecte de données économiques dans certaines régions. Les communications devront être en français, à moins que la personne se qualifie à l'une des exceptions ou si elle est de l'extérieur du Québec : des critères plutôt difficiles à valider dans l'exécution d'une opération de masse.

Les nouvelles exigences s'appliquent depuis le premier juin dernier. Nous sommes donc appelés à modifier rapidement nos pratiques. Nous verrons seulement avec le temps à quel point les contraintes pourront compromettre l'efficacité de certaines de nos opérations.

Pour plus d'information à ce sujet, consultez le guide à cet effet préparé par le Gouvernement du Québec :

https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/langue-francaise/fr/publications/emissaires/Guide_communications-PersonnesPhysiques.pdf **SOMMAIRE**



RÉSUMÉ DU RENDEZ-VOUS 2023 DE L'AÉMQ À L'HÔTEL LE GEORGESVILLE DE ST-GEORGES-DE-BEAUCE

LES RETROUVAILLES

Comme c'est maintenant la tradition, un cocktail de retrouvailles » a été organisé. Cette année c'était une activité particulière à l'Hôtel Le Georgesville. En effet, les congressistes ont eu droit à un 5 @ 7 mixologie sous la gouverne d'un spécialiste en la matière. Cet événement a permis aux congressistes, ainsi qu'aux conjoints/ conjointes de se retrouver et d'échanger notamment sur le dépôt de rôle, les contestations, mais surtout sur le plaisir d'un rassemblement en présentiel.

VENDREDI 26 MAI 2023

OUVERTURE DU RENDEZ-VOUS 2023 (SALLE BEAUCE)

Le congrès a officiellement débuté avec le mot d'ouverture du président de l'Association, monsieur Éric Racine, suivie par la présidence du comité organisateur du rendez-vous 2023, messieurs Simon Coulombe et Jérôme Drouin qui ont expliqué, à la « foule » le déroulement du week-end.



M. Éric Racine, Président



MM. Simon Coulombe et Jérôme Drouin



M. Claude Morin, Maire

MOT DE LA MAIRIE DE ST-GEORGES-DE-BEAUCE

C'est avec un accueil personnalisé que monsieur le maire Claude Morin a su se démarquer. Son tour de table a été particulièrement apprécié, de même que sa curiosité de savoir d'où les congressistes provenaient.

Finalement, il a souligné que le professionnalisme des évaluateurs municipaux lui permettait d'établir un budget pour sa communauté.

RÉFECTION ET AMÉNAGEMENTS POUR UN RETOUR ACTIF AU CENTRE-VILLE DE ST-GEORGES

M. Roy était très content d'informer l'audience sur le fait que le 21 novembre

2022, la Ville de Saint-Georges s'est vu décerner deux prix au gala du mérite municipal organisé par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, soit:

«Le prix de l'aménagement du territoire et urbanisme, catégorie 25 000 habitants et plus et le prix coup de cœur du public pour son réaménagement du centre-ville».

Pour montrer le sens de l'humour des Beaucerons du coin, ils traduisent leur logo municipal par « On fonce, on avance et ils se tassent tous »

La présentation de M. Roy montre clairement que les Géorgiens sont plutôt entrepreneurs de nature. Le fait de vivre le long de la rivière Chaudière, il devenait impératif de réaménager cette portion du territoire avec le quai Pinon, la modernisation de la promenade Redmond, la démolition de vieux immeubles désuets, la construction d'immeubles modernes et l'aménagement du bord de l'eau pour le plaisir des citoyens.

Au moyen de multiples photos et de commentaires francs, notre conférencier a su ouvrir ce rendez-vous 2023 de manière encourageante.



M. Alain Roy, ing.



DÉMYSTIFIER CHATGPT

M. Pinto étant un scientifique en recherche appliquée sénior au MILA (Institut québécois d'intelligence artificielle), sa conférence voulait nous faire comprendre le fonctionnement de ChatGPT, ses applications potentielles, ainsi que les défis et les enjeux liés à son utilisation. – Sujet passablement abstrait, mais qui pique la curiosité de beaucoup de monde.

De connaître ce que veut dire ChatGPT est déjà un pas. Un « chat » ouvert à clavarder au moyen d'un transformateur génératif préentraîné. – WOW ou plus simplement un « perroquet mécanique ».

Somme toute, voilà une présentation qui se veut scientifique et qui ouvrira la porte à toutes sortes de questionnement. Cependant, il faudrait que ChatGPT soit embêté de répondre à la question ultime en évaluation : quelle est la valeur marchande de telle propriété? Mais qu'il ne se trompe pas !!!

L'IMPACT DU CORONAVIRUS SUR L'ÉCONOMIE QUÉBÉCOISE

Comme nous nous trouvons dans une ère de changement rapide, M. Vézina est venu éclaircir la situation économique présente et nous laisser entrevoir le futur, du moins à court terme.

L'agenda de la conférence se lisait comme suit :

- Pandémie, suite et fin, avec impacts;

- Les grands indicateurs, négatifs et positifs;
- Les enjeux démographiques et des solutions;
- Le contexte immobilier;
- Ce qu'il faut retenir;
- Breaking news et conclusions.



Tous les sujets économiques de l'heure ont été commentés et démontrés au moyen de graphiques. Que ce soit la récession, les taux d'intérêt, l'inflation, l'endettement, le marché immobilier, le taux de chômage, la démographie, le télétravail, etc.

Le calibre du conférencier a permis d'instruire l'audience sur tous les sujets économiques du présent.

COMPARABLES DE L'EXTÉRIEUR, MAIS SI DIFFÉRENTS DE L'INTÉRIEUR

Voilà un titre de conférence qui se traduit par : « L'impact des équipements dans le coût de construction des bâtiments agricoles ».

Le conférencier voulait démontrer aux évaluateurs que lors de l'analyse de ventes comparables, il ne suffit pas d'identifier les

bâtiments comme étant soit une porcherie, un poulailler ou une étable, il faut une visite des ventes et une enquête auprès de l'agriculteur afin d'identifier la nature des équipements qui y sont installés. Les coûts peuvent varier du simple au double dépendant du type d'équipement.

Donc, l'évaluateur doit être prudent et bien renseigné lors de ses analyses de ventes.

RÉFLÉCHIR LA VILLE DE DEMAIN AVEC LES ENJEUX D'AUJOURD'HUI

Les sujets retenus par nos conférenciers pour nous faire réfléchir sur les villes de demain se lisent comme suit :

- Actualité économique et immobilière;
- La pénurie de logements;
- Iniquité intergénérationnelle;
- La crise climatique en immobilier;
- Comment densifier pour répondre aux enjeux intergénérationnels et climatiques?

Se retrouvant presque à la mi-année, plusieurs éléments économiques s'améliorent lentement, pensons à l'inflation, le taux directeur, la baisse des prix des propriétés, mais d'autres éléments devront aussi s'améliorer, comme les mises en chantier et la diminution des taux hypothécaires.

Un autre élément important est la pénurie de logements qui affecte le bien-



être de certaines couches de la société. Ainsi, l'iniquité intergénérationnelle amène que le Québec est bon dernier au Canada dans le taux de propriété et que les jeunes sont plus particulièrement affectés.

Pour répondre aux enjeux intergénérationnels, la densification du territoire apporterait une réponse favorable.

RECRUTEMENT ET RÉTENTION DE PERSONNEL

Voilà un de nos conférenciers vedettes de ce rendez-vous 2023. L'auteur du livre « Le choc des générations » (10^e édition) a su captiver l'attention de toute l'audience, du début à la fin, par son style très particulier



M. Carol Allain

et imagé.

Cette conférence basée sur deux chaises complètement différentes est une mise en scène qui permet au conférencier d'illustrer ce dont il parle et mettre en évidence son style humoristique.

Lorsque le conférencier faisait un parallèle entre les « baby-boomers » et la génération « Z », la plupart d'entre nous, jeunes et moins jeunes, pouvaient relativiser ses propos en rapport avec des expériences personnelles vécues au quotidien.

Enfin, je pense que cette conférence peut résumer en un paragraphe, soit :

« Les générations s'affrontent, se

tendent la main, puis accélèrent le cours de leur évolution. Elles ont pour moteur les changements, les crises et les révolutions. D'un monde vertical prônant la rigueur, l'autorité et le devoir, nous sommes passés à un monde horizontal axé sur la mobilité, la flexibilité et l'instantanéité, suscitées par la mondialisation et l'innovation technologique ».

SOIRÉE DU VENDREDI

C'est à l'Hôtel Le Georgesville que les organisateurs ont choisi de recevoir les congressistes à souper et de leur offrir un spectacle western avec le chanteur Mathieu Roy. Naturellement la danse western était de mise.

Au lieu de commenter cette soirée, rien



M. Marco Fournier, ing. F., É.A., M.Sc.

de mieux que de laisser parler des photos.

SAMEDI 27 MAI 2023

L'ÉVALUATION FORESTIÈRE DANS UN CONTEXTE D'INCERTITUDE

Pour compléter le titre de la conférence, nous ajoutons : comment la valeur des terrains forestiers pourrait être affectée par les turbulences dans l'environnement socio-économique actuel?

Personne impliquée dans l'évaluation des terres forestière, notre conférencier a choisi de nous commenter l'ordre du jour suivant :

- les vents de face;
- les vents de dos;
- le type de propriétaire (2012 et autres);
- les changements dans l'industrie;
- la réalité des petits producteurs;

Les principaux éléments commentés par notre conférencier sont le coût du bois scié, le coût du bois rond, les zones de protection du caribou, les feux de forêt, la tordeuse des bourgeons, l'augmentation des aires protégées et les changements climatiques, autant de sujets d'actualité dans le domaine. Ajoutons, pour le futur, la croissance démographique.

Une analyse des caractéristiques des propriétaires forestiers a été faite au moyen d'un sondage maison qui nous fut dévoilé



M. François Charron

lors de la conférence.

FRAUDE WEB: À UN CLIC DE LA CATASTROPHE

Vulgarisateur de contenu web et non d'informatique, notre conférencier a su piquer la curiosité et l'attention de l'audience sur un sujet dont tout le monde parle : l'hameçonnage ou le vol de données et d'argent à partir du web, enfin tous les escrocs virtuels qui nous sollicitent pratiquement tous les jours pour tenter de nous escroquer.

Bien qu'il n'y ait pas de formule magique pour se prémunir du vol, seules la PRUDENCE et la PERSPICACITÉ sont de mise.

Pour d'autres types de problème, il existe des moyens qui rendent la fraude plus difficile. Pensons à utiliser un gestionnaire de mots de passe efficace, à installer sur nos ordinateurs un logiciel antivirus performant ou de surfer sur le web à travers un tunnel sécurisé via un VPN (RPV réseau privé virtuel).

DE LA STABILITÉ À LA TURBULENCE: COMPRENDRE LE MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION EN ACIER AU QUÉBEC

Notre conférencier et un passionné de



M. David Drouin, ing.

construction principalement dans l'univers de l'acier. Il nous explique le choix de matériaux pour la construction d'un bâtiment soit l'acier, le béton ou le bois.

Il explique pourquoi à Montréal la plupart des constructions en hauteur sont en béton, comparativement à Boston où c'est l'acier qui prédomine. Un des aspects qui répond à cette question, c'est le lobbyisme très puissant en faveur du béton.

Au moyen de graphique, notre conférencier nous apprend pourquoi les prix ont tant fluctué depuis 2 ans au Québec. La Chine est un grand producteur d'acier transformé à partir de notre matière première.

UTILISATION DE JUMEAUX NUMÉRIQUES XÉOS DANS UN CONTEXTE D'ÉVALUATION MUNICIPALE

M. Mitrovic a mis en relief les enjeux que Xéos voit par rapport au domaine de



M. Stefan Mitrovic

l'évaluation municipale.

Ainsi, Xéos a mis sur pied le Programme Ville 3D qu'il souhaite actualiser tous les 2 ans au moyen de lectures aériennes à partir de la technologie LIDAR (Light Detection and Ranging) laquelle permet, à l'aide d'un laser topographique aérien, d'obtenir précisément la position 3D de la surface du sol et des objets (arbres, maisons, lignes électriques, etc.) – Une donnée intéressante pour les évaluateurs.

Contrairement aux orthomosaïques conventionnelles où la rectification des images n'est réalisée qu'au niveau du sol, tous les objets visibles sur une «Vraie orthophoto» sont parfaitement rectifiés; qu'ils soient au sol ou au-dessus du sol. Ainsi, les bâtiments, lampadaires, poteaux, etc., sont rectifiés en une vue en plan parfaite.

AVENTURES ET MÉSAVENTURES DE DEUX INFATIGABLES PLAIDEURS EN FISCALITÉ MUNICIPALE!

Pour clore cette rencontre annuelle et garder nos congressistes dans la salle, rien de mieux que d'annoncer qu'une conférence sera offerte par Paul Wayland et Louis Bouchart d'Orval, deux avocats verbomoteurs (c.-à-d. de personnes qui ont tendance à parler abondamment ou qui sont prédisposées à passer de la pensée à la parole et aux gestes).

C'est ainsi que nos deux comparses ont été invités, non pas nous parler de droit comme à l'habitude, mais plutôt pour vous raconter leurs tribulations, leurs anecdotes devant les tribunaux et surtout, les relations heureuses avec de nombreux avocats et évaluateurs.



M^e Paul Wayland et M^e Louis Bouchart d'Orval

C'est ainsi que de 1983 (Me Bouchart d'Orval devient membre du Barreau) à aujourd'hui, nos conférenciers ont fait ressortir des faits historiques qui sont survenus durant cette période, tel que la dernière coupe Stanley remportée par le Canadien en 1993, le grand verglas en 1998, le départ des Expos en 2004, le cinquantième anniversaire de l'ÂÉMQ en 2009, etc.

C'est en écoutant nos joyeux lurons que jeunes et moins jeunes ont pu revoir les visages et entendre des commentaires sur ceux qui ont marqué le domaine de l'évaluation foncière municipale au Québec depuis plus de 40 ans.

Avocats, juges, ministres, évaluateurs, tout comme la technologie informatique et la Loi sur la fiscalité municipale, tout a été passé en revue et commenté. – Une belle fin de rendez-vous annuel!

SOIRÉE DU SAMEDI

C'est toujours à la salle Beauce que le cocktail et le gala de fermeture se sont tenus.

Un remerciement général a été fait à M. Martin Gagné qui laisse son poste de Webmestre du site Internet de l'association. C'est en 1998 que M. Gagné a été embauché pour démarrer un site Web pour l'ÂÉMQ et depuis cette date notre véhicule de communication n'a cessé de grandir et de s'améliorer.



M. Martin Gagné

Alors, merci Martin et bonne suite dans ta carrière déjà bien remplie!

Les deux coprésidents du rendez-vous de 2024 sont venus mousser leur organisation.

Par la suite les participants ont pu s'en donner à cœur joie avec la soirée casino, le «photobooth», les accessoires de déguisement, et la musique avec le duo de musiciens Wingmen, etc. [SOMMAIRE](#)



MM Patrice Bellavance et Marc Lagueux



Wingmen



Wingmen Duo

LE SALON DES EXPOSANTS





UN BRIN D'HISTOIRE

PAR ALAIN RABY
RECHERCHISTE ET RÉDACTEUR DES CAPSULES
HISTORIQUES PUBLIÉES DANS HISTÉVAL

LE MANUEL D'ÉVALUATION FONCIÈRE DU QUÉBEC : (PRESQUE) 50 ANS D'HISTOIRE

Le Manuel d'évaluation foncière du Québec est un ouvrage de référence produit et diffusé par le gouvernement du Québec. Son usage est prescrit pour encadrer la confection et la tenue à jour de tous les rôles d'évaluation foncière, dont il documente l'exécution. Cette exigence assure l'uniformité méthodologique des pratiques en ce domaine, considérant qu'elles s'exercent dans un contexte décentralisé.

LA NÉCESSITÉ D'UN MANUEL DE RÉFÉRENCE QUÉBÉCOIS

Pendant plus de 20 ans avant sa mise en œuvre, une réforme de l'évaluation foncière est réclamée par divers experts, à la fois pour raffermir la crédibilité de l'impôt foncier et pour assurer la fiabilité des données essentielles à la réalisation de réformes fiscales nécessaires.

Plusieurs commissions d'enquête et groupes de travail (Tremblay-1956, Bélanger-1965, Boulet-1969) signalent à la fois l'absence, l'incohérence et l'improvisation des moyens utilisés par les estimateurs de l'époque, déplorant vivement les injustices qui en résultent. Ils recommandent unanimement l'uniformisation législative et normative de

l'évaluation foncière, préalablement à toute réforme fiscale. La promulgation de normes d'évaluation en est un volet fondamental et l'adoption d'un manuel québécois d'évaluation est présentée comme étant incontournable.

En novembre 1969, des comités techniques sont désignés pour élaborer un avant-projet de loi, ainsi qu'un manuel d'évaluation foncière. Bien qu'au départ, d'importantes divergences existent entre les spécialistes affectés à ces travaux, une ébauche de manuel est livrée au ministre à l'automne 1970. La mise en vigueur de la *Loi sur l'évaluation foncière*, en 1972, ouvre une voie officielle au manuel projeté, par le fait qu'elle accorde au ministre le pouvoir d'imposer la forme et le contenu du rôle, ainsi que les méthodes et normes d'établissement de la valeur à y inscrire.

La Direction générale de l'évaluation foncière du ministère des Affaires municipales (MAM) est aussitôt créée, avec pour mandat principal de finaliser et de diffuser l'ouvrage intitulé *Manuel d'évaluation foncière du Québec* (MEFQ). Un comité spécifique de la Corporation des évaluateurs agréés du Québec participe à cette tâche initialement sous-estimée, qui nécessitera deux autres années.

UNE HISTOIRE ÉTALÉE EN 46 VOLUMES ET GUIDES, RÉPARTIS EN 5 ÉDITIONS

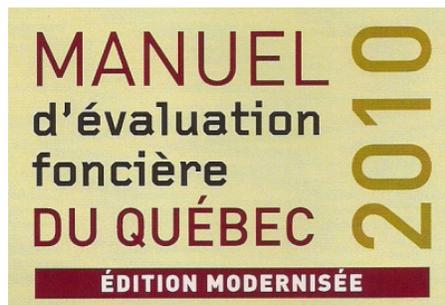
Une édition de rodage du MEFQ est d'abord diffusée par le MAM au printemps 1974, à la suite de travaux menés en collaboration avec plusieurs services municipaux d'évaluation. Elle est composée de 6 volumes et guides, qu'il n'est toutefois pas permis d'utiliser immédiatement pour confectionner des rôles.

La première édition du MEFQ, désignée dans la réglementation comme étant « l'édition 1976 du Manuel », comporte 13 volumes et appendices distincts, publiés de 1974 à 1981. Son usage, obligatoire à compter de 1977, est l'un des éléments moteurs de la réforme administrative de l'évaluation foncière consistant à implanter partout au Québec, des rôles d'évaluation « de nouvelle génération » établis selon des moyens uniformes. À cette fin, le MEFQ initial instaure les premiers répertoires de coûts unitaires et les fiches techniques afférentes, ainsi qu'un système de cartographie et d'immatriculation des propriétés.

La deuxième édition du MEFQ, comptant 4 volumes et guides, s'avère marquante par la publication, en 1984, de nouveaux répertoires de coûts unitaires actualisés en base 1983 pour l'ensemble des bâtiments à évaluer. Elle instaure également l'utilisation du système international de mesures (SI) en évaluation foncière - d'où l'appellation « édition métrique » -, ainsi que des fiches de propriété révisées, désormais conçues en fonction de leur informatisation.

Les 5 volumes formant la troisième édition du MEFQ, publiés de 1992 à 2001, apportent du renouveau dans les pratiques d'évaluation municipale au Québec, répondant ainsi aux besoins exprimés par les praticiens. En plus des répertoires de coûts unitaires actualisés en base 1997, cette édition comporte divers guides méthodologiques inédits et déterminants. Outre ce renouveau professionnel, le MEFQ fait aussi l'objet, à compter de 1999, d'un virage technologique majeur : la diffusion électronique sur cédérom et l'abandon des volumes en papier.

L'édition « modernisée » du MEFQ est une composante majeure des changements réglementaires apportés en 2010, notamment pour alléger les renseignements descriptifs requis quant aux bâtiments. Écartant la structuration par « volumes », cette édition segmente le MEFQ en 18 parties correspondant aux étapes du processus prescrit de confection et de tenue à jour du rôle d'évaluation foncière. Outre cette révision de forme, l'édition modernisée du MEFQ est adaptée aux exigences contemporaines. Ainsi, les formulaires obligatoires sont remplacés par la seule prescription de renseignements informatisés et le MEFQ est désormais diffusé exclusivement en ligne.

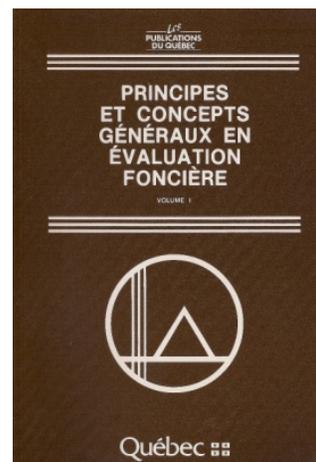


LES ÉLÉMENTS LES PLUS DÉTERMINANTS DU MEFQ

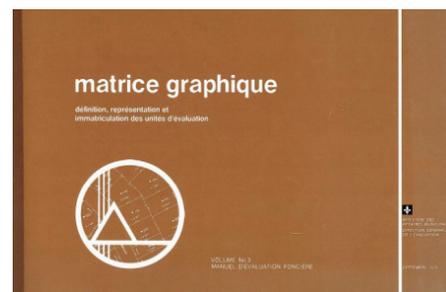
Étalée sur presque 50 ans, l'histoire du MEFQ comporte plusieurs développements d'ordre professionnel, méthodologique ou même technologique. Certains éléments de son contenu se sont avérés particulièrement déterminants pour l'évolution des pratiques d'évaluation municipale au Québec, notamment les suivants :

■ Principes et concepts généraux en évaluation foncière (Volume 1).

Initialement publié en 1974, ce volume est le premier ouvrage de référence nord-américain en langue française sur ce sujet. Il ne traite pas spécifiquement d'évaluation municipale, mais son contenu plus universel est destiné à des fins didactiques. D'ailleurs, il est ensuite largement utilisé par les institutions d'enseignement de niveaux collégial et universitaire. Depuis 2012, son contenu est intégré à la partie 1A de l'édition modernisée du MEFQ.



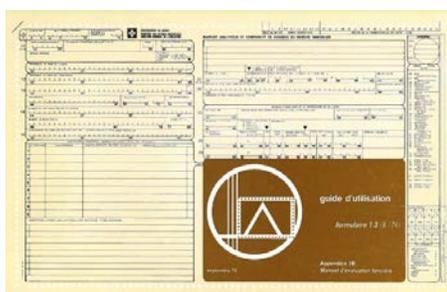
■ **Matrice graphique** (Volume 3). Ce volume publié en 1975 documente un système innovateur d'identification spatiale requis pour répertorier les immeubles évalués. Près de 20 ans avant la rénovation cadastrale, il dote les évaluateurs municipaux d'outils cartographiques inédits et indispensables, particulièrement en milieu rural. Ce volume illustre alors la définition des unités d'évaluation et leur mode d'immatriculation. Depuis 2011, son contenu actualisé figure à la partie 2B de l'édition modernisée du MEFQ.



■ Guide d'utilisation du formulaire 1.3

(Appendice 3B). Ce guide est intégré au MEFQ en 1975 pour standardiser les données recueillies par les évaluateurs municipaux sur les mutations immobilières, à l'aide d'un formulaire

prescrit à cette fin (document cartonné à perforations marginales, aussi appelé « Carte McBee »). Outre la présentation des renseignements exigés, ce guide expose les modalités de création d'un fichier central des données du marché. Aujourd'hui adapté aux outils contemporains, cet important fichier permanent est documenté à la partie 2A de l'édition modernisée du MEFQ.



■ **Technique du coût** (Volumes 4 et 5). À compter de 1976, ces deux volumes obligatoires assurent une application uniforme de la méthode du coût (alors appelée « technique »), distinctement pour les bâtiments résidentiels (volume 5) et non-résidentiels (volume 4). Les coûts unitaires qu'on y trouve sont mesurés pour la région de Québec, en 1972. Ces volumes exposent également les systèmes de calcul à appliquer, ainsi que la façon de décrire les bâtiments avec les fiches de propriété (1.4.1 et 1.5.1) prescrites par la réglementation. Une seconde édition de ces volumes est publiée en 1984, basée sur des coûts établis en 1983 et utilisant le système de mesures métriques, avec de nouvelles fiches de propriété (2.4.1 et 2.5.1). Une troisième version des volumes 4 et 5 est diffusée en 1998, sur la base de coûts mesurés en 1997. Leur contenu, toujours en base 1997, est aujourd'hui adapté

et intégré à la partie 3E de l'édition modernisée du MEFQ.

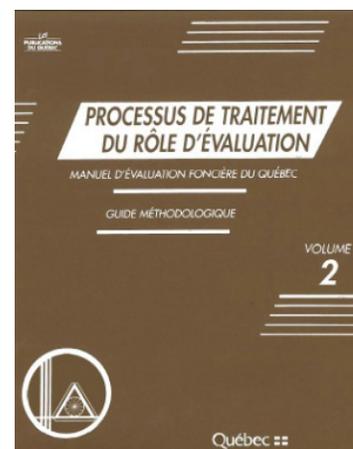


■ **Processus de traitement du rôle d'évaluation** (Volume 2). Publié en 1994, ce volume alors inédit détaille les activités de collecte et d'analyse comprises dans le processus d'établissement du rôle et de sa tenue à jour, sauf les sujets déjà traités par les volumes 3, 4 et 5. Il remplace ainsi les guides administratifs antérieurs (répartitions fiscales, médiane, sommaire, etc.), dont l'usage n'était pas formellement exigé. Ce volume innove particulièrement en détaillant la méthodologie d'équilibrage du rôle, acte professionnel fondamental n'ayant jamais été documenté auparavant. Depuis 2010, son contenu actualisé est intégré à plusieurs parties de l'édition modernisée du MEFQ.

POUR CONCLURE

D'abord introduit - et imposé - dans les années 1970 pour uniformiser les pratiques des évaluateurs municipaux québécois aux fins d'une réforme alors essentielle, le MEFQ aura bientôt 50 ans. Son usage n'a pas toujours fait l'unanimité

mais il est demeuré un ouvrage de référence hautement reconnu dans le domaine de l'évaluation municipale. Non seulement y a-t-il standardisé le savoir-faire, mais il en a été un indéniable accélérateur d'évolution, tant sur le plan professionnel que technologique.



VOUS EN SOUVIENDREZ-VOUS?

Pour en apprendre davantage sur cet historique, consultez les capsules 2.1 à 2.5 dans HistÉval sur le site Internet

Pour suggérer un ajout ou un correctif dans HistÉval, écrivez à : info.aemq.qc.ca

SOMMAIRE



ACTUALITÉS

PAR LOUIS ROY

VIDÉO EXPLICATIVE

Toujours dans le but d'aider ses membres dans leurs pratiques et de leur fournir des outils adaptés, le conseil d'administration de l'Association des évaluateurs municipaux du Québec est fier de mettre à votre disposition une vidéo informative sur l'univers de l'évaluation municipale au Québec.

Présentée lors du rendez-vous 2023, cette courte vidéo d'une durée de 4 minutes et 16 secondes présente l'information de base nécessaire pour mieux comprendre le fonctionnement du système d'évaluation foncière québécois. Qu'ils soient propriétaires ou locataires, cette vidéo guidera les gens à travers les principes clés de l'évaluation municipale au Québec. Elle aborde les aspects essentiels du système, tel que l'encadrement par la *Loi sur la fiscalité municipale*, le fonctionnement du processus d'évaluation, les facteurs pris en compte et le rôle crucial de l'évaluateur municipal.

De plus, l'auditeur sera informé sur les droits des propriétaires, ainsi que sur les ressources disponibles pour obtenir des renseignements sur l'évaluation de leur propriété. Il apprendra également qu'il est possible de demander une révision d'un renseignement inscrit au rôle d'évaluation, s'il estime qu'il n'est pas juste ou précis.

Cette vidéo sera un outil précieux pour les évaluateurs municipaux. Vous pouvez la [visionner](#) sur le site de l'AE MQ et [l'utiliser](#) le nombre de fois qu'il vous sera nécessaire. Il

vous sera également possible de [transmettre le lien](#) du site web à toutes personnes susceptibles d'avoir un intérêt (citoyens, municipalités, groupes et autres associations, etc.) – ne vous privez pas d'un tel outil!

Bon visionnement!

SITE WEB

Si vous avez consulté dernièrement le site Internet de l'AE MQ, vous avez sûrement remarqué que des changements ont été apportés à différentes sections de celui-ci. Voici les principales :

- la page d'accueil a été quelque peu remaniée afin d'y faire ressortir les activités à venir;
- la présentation de la section du Faisceau a été refaite pour mettre en évidence le journal lui-même. Il offre au lecteur une présentation sur deux pages, accessible en mode « vire-page » ou « flip page », à la manière d'une revue. Il s'agit d'une innovation qui va nous permettre des présentations plus élaborées lorsque la situation l'exigera, tout en permettant au lecteur de lire un article de façon plus naturelle.
- les jurisprudences des deux derniers Faisceaux ont été intégrées au site web. Un module de recherche, par mot clé et/ou par année, a été développé pour faciliter la recherche. À chaque parution du Faisceau, le site Internet sera mis à jour pour rendre accessibles, dans cette

section du site, les jurisprudences des derniers mois;

- pour fin de consultation, HistÉval a été intégré au site web, tout en étant disponible sur BNaQ;
- maintenant que la technologie est au rendez-vous, nous allons intégrer dans le site Internet toutes les parutions du Faisceau aussi loin que nous avons pu les retracer. La raison sous-jacente à cette opération est fondée sur le fait que l'AE MQ est la référence en évaluation municipale au Québec et de ce fait, l'historicité reliée à notre communauté est très importante pour les générations futures.

Nous espérons que ces améliorations/ajouts apportées au site Internet de l'association sauront vous inciter à le consulter avec assiduité.

MOUVEMENTS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Depuis l'assemblée annuelle de mars dernier, des changements sont survenus au



Monsieur Martin Houde

Conseil d'administration. Ainsi, monsieur Martin Houde quitte le C. A. pour devenir conseiller spécial. Il travaillera dans les prochains mois à appuyer notre secrétaire administratif, notamment en ce qui concerne nos outils de communication interne et nos systèmes comptables.



M. Renaud Haigrón, É.A.

Pour le remplacer monsieur Houde au Conseil d'administration, c'est monsieur Renaud Haigrón, É.A., chef de la division terrain et innovation au Service de l'évaluation de la Ville de Laval qui deviendra administrateur. M. Haigrón était membre du Comité de la relève avant d'accéder au C. A.

Finalement, pour remplacer M. Haigrón au Comité de la relève, c'est madame Maude Bernier, É.A. au Service de l'évaluation de la Ville de Laval qui s'impliquera dans ce comité.



Mme Maude Bernier, É.A.

ABONNEMENT AU BULLETIN E.F. EXPRESS DU MAMH

Le E.F.express est le bulletin d'information de la Direction générale de la fiscalité et de l'évaluation foncière transmis périodiquement par courriel aux abonnés. Destiné aux praticiens de l'évaluation foncière municipale au Québec, il a pour objectifs de fournir de l'information sur des sujets d'actualité et de fournir des hyperliens permettant d'accéder à l'information plus complète, s'il y a lieu.

Toute personne intéressée par les travaux d'évaluation foncière municipale au Québec peut s'abonner gratuitement au E.F.express en remplissant le formulaire d'abonnement suivant : [E.F. express en ligne](#)

NOUVEAUX MEMBRES



- M. Samuel Achermann, Évaluateur stagiaire CIM-FQM



- M. Marc-Alexandre Beauchêne, É.A. Ryan ULC



- M. Anthony Bergeron, É.A. Ville de Lévis



- M. Vincent David, É.A. Évimbéc



- Mme Jade Dumortier, É.A. Ville de Longueuil



- M. Antoine Poirier-Godon, avocat Ville de Sherbrooke



- M. Eddy Janelle, É.A. Ville de Montréal

- Mme Josée Chaumont, É.A., Ville de Lévis
- M. Zacharie Barabé-Desrosiers, avocat, burELLE
- M. Vincent Blais-Fortin, avocat, Ville de Laval
- Mme Stéphanie Dufour, É.A., Évimbéc
- M. Michel Guérin, Ville de Laval
- M. Yvon Guerrier, étudiant, Université Laval
- Mme Katy Guimond, technicienne MRC de la Nouvelle-Beauce
- Me Anaïs Legrand, avocate, burELLE
- M. Olivier Leblond, É.A., Ville de Québec
- M. Philippe Ménard-Mailhot, technicien CIM-FQM
- M. Patrick Milot, É.A., CIM-FQM
- Mme Nancy Morin, technicienne Relèvéval inc.
- Mme Marie-Ève Poitras, technicienne CIM-FQM
- M. Fabien Racette, É.A., Ville de Montréal
- M. Mihail Sili, É.A., Ville de Montréal
- M. Étienne Tremblay, É.A., MAMH
- M. Paul Yasset Vasquez Olaya, É.A. Ville de Montréal

[SOMMAIRE](#)



SAVIEZ-VOUS QUE?

PAR LOUIS ROY

LA CONSTRUCTION ET L'HISTOIRE DE L'IMMEUBLE LE PLUS LOURD DU MONDE — LE PARLEMENT DE BUCAREST

Les chiffres sont hallucinants et l'histoire l'est tout autant.

COMMENÇONS PAR LES CHIFFRES

Selon le Guinness World Records, le palais du Parlement à Bucarest est le bâtiment le plus lourd de la planète. Il renferme 700 000 tonnes d'acier et de bronze, un million de mètres carrés de marbre, 3 500 tonnes de cristal et 900 000 mètres carrés de bois. On l'appelle tantôt le monstre, tantôt la bête, tantôt l'horreur.

Les dimensions de ce bâtiment sont de 270 mètres de longueur sur 240 de largeur et serait le deuxième plus grand de la planète, derrière le Pentagone.

COMMENT UN TEL IMMEUBLE A-T-IL PU VOIR LE JOUR?

En 1977, la terre tremble sous les pieds des habitants de Bucarest en Roumanie. Des quartiers entiers sont ravagés, le bilan : 1 500 morts.

Le dictateur communiste de l'époque, Nicolae Ceausescu, utilise le prétexte du tremblement de terre pour réaliser son rêve de grandeur. S'inspirant des constructions colossales de Pyongyang en Corée du Nord, érigées à la gloire du dictateur King-II

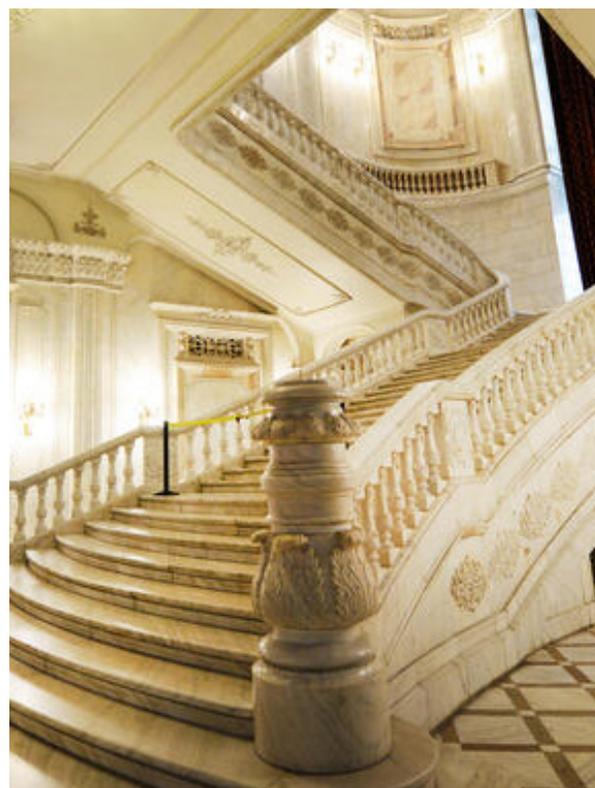
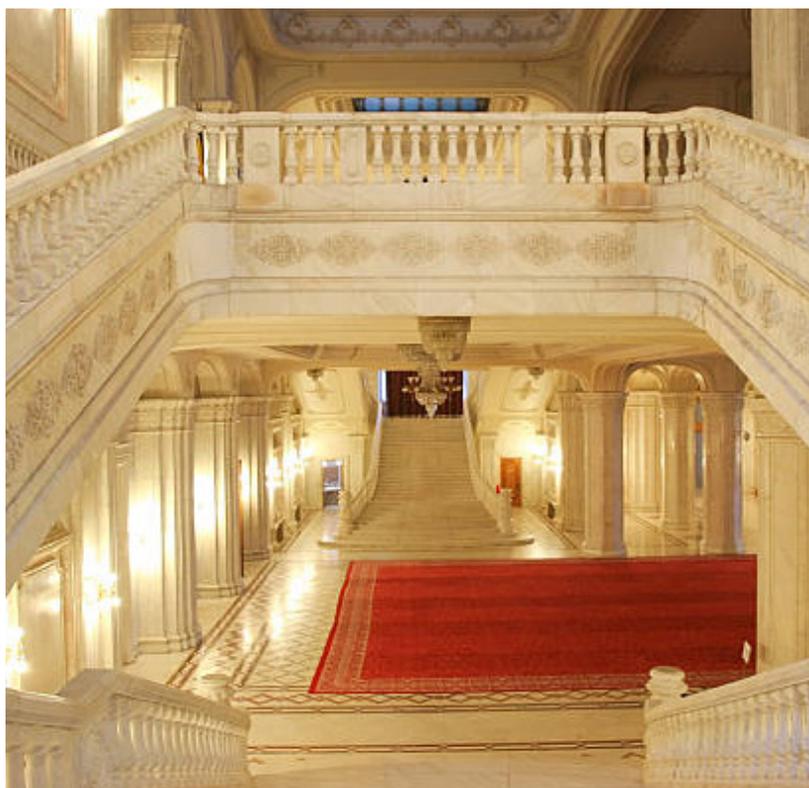


Sung, le dictateur roumain décide de faire de Bucarest une ville futuriste.

Ceausescu veut regrouper toutes les institutions politiques du pays sous un même toit. Il ordonne à une armée de bulldozers de raser près du cinquième des quartiers historiques de Bucarest, soit environ cinq kilomètres carrés, faisant

disparaître à jamais entre 7000 et 9000 maisons pittoresques et près de trente églises très anciennes.

Pourquoi Ceausescu a-t-il choisi cet endroit? Impressionné par les dégâts du séisme, il a jeté son dévolu sur l'un des rares quartiers de la capitale épargnés par le séisme. Ceausescu était persuadé



que les Bucarestois lui étaient hostiles. La construction de sa maison du peuple était sa revanche contre ces vieux quartiers qui échappaient à son emprise.

Le dictateur pousse 40 000 Roumains vers de nouveaux immeubles parfois insalubres, sans eau ni électricité. La construction du palais a provoqué un véritable traumatisme collectif.

La construction a débuté en 1984. Pendant cinq ans, 20 000 ouvriers travaillent jour et nuit, souvent dans des conditions précaires, sous la direction de quelque 600 architectes et ingénieurs.

L'armée est réquisitionnée. Les soldats partent au chantier comme s'ils montaient au front. Les conditions de vie sont effroyables. Les soldats travaillaient dix-huit heures par jour.

Pour éclairer le chantier, il faut rationner l'électricité. Le soir, dans les

quartiers populaires, on s'éclaire à la bougie. Pour payer les travaux, Ceausescu impose à son peuple de rudes privations: la température est limitée à 16°C en hiver, et ceux qui possèdent une voiture ne peuvent l'utiliser qu'un week-end sur deux.

Les travaux ont grugé annuellement jusqu'à 40% du produit intérieur brut de l'économie roumaine, provoquant la ruine du pays. D'après Wikipédia, des carrières de marbre et en particulier un marbre rose très rare sont épuisées; des villages entiers sont mis à contribution pour le façonnage du cristal; des monastères de nonnes sont affectés au tissage des longs rideaux de soie et de fil d'or.

LE « PALAIS »

Le guide Michelin décrit l'intérieur du bâtiment de façon truculente: des tapis vastes comme des prés, 1 200 salles aux dimensions d'un terrain de football et des

lustres comme des astres. Selon le guide « The Rough Guide to Romania », un escalier est refait trois fois pour plaire au couple Ceausescu. Selon « Lonely Planet », lorsque le bâtiment était éclairé dans les années 80, il consommait en 4 heures autant d'électricité que la ville de Bucarest en une seule journée. Le guide affirme aussi qu'un abri antiatomique se trouve à 20 mètres de profondeur, sans compter les différents niveaux au sous-sol qui peuvent atteindre 92 mètres de profondeur et où des condamnés à mort ont percé des passages secrets.

LE RÊVE

La scène d'ouverture du parlement roumain, Nicolae Ceausescu l'a rêvée durant des années. En tenue d'apparat, il s'avancerait au balcon de son monumental palais de marbre, sous les clameurs de la foule rassemblée le long du boulevard

SAVIEZ-VOUS QUE ?

Unirii, gigantesque saignée de béton plus large que les Champs-Élysées. Triomphal, le dictateur roumain pourrait, enfin, montrer aux caméras du monde entier le symbole de sa puissance: sa « Maison du peuple », l'œuvre de sa vie, terminée après de harassants travaux. Mais ...

LA FIN DU COMMUNISME

En cette fin d'année 1989, Ceausescu n'a jamais semblé si près du but. Sa « Maison du peuple » progresse à grands pas. Mais le dictateur ne le verra jamais. Le 17 décembre, quelques semaines après la chute du mur de Berlin, des manifestations éclatent à Timisoara. Le pays, exsangue, veut la tête du tyran. Le jour de Noël, Nicolae Ceausescu et sa femme Elena sont fusillés alors qu'ils tentent de fuir le pays.

LA SUITE DES CHOSES

Que fait-on du palais? Comme il n'est pas entièrement terminé, on songe à le détruire. Surprise: le démolir coûterait trop cher. Étant conçue pour résister à un séisme majeur, la Maison du peuple est quasiment indestructible. Selon une légende, Donald Trump aurait bien voulu en faire le plus grand casino du monde, mais l'offre a été refusée.

Il faut se perdre dans le dédale de marbres pour s'en rendre compte; ce monument n'est pas à taille humaine. On l'appelle Maison du peuple, mais où est le peuple? Tout a été conçu pour écraser l'homme. En deux heures de visite, on ne parcourt qu'une vingtaine de pièces - alors que l'édifice en dénombre 1100! L'immeuble est tellement immense que des pièces entières ne sont toujours pas utilisées ni entretenues. Et les visiteurs n'ont accès qu'à 7% du bâtiment.

Construite en pierre de Transylvanie, un matériau très fragile, la façade commence à se dégrader. Il faudrait les remplacer, mais quel homme politique prendrait le risque, dans le climat actuel, de dépenser plusieurs dizaines de millions d'euros pour restaurer l'ancien palais de Ceausescu? Pour l'entretenir, l'État roumain débourse chaque année 50 millions d'euros.

Finalement, contre mauvaise fortune bon cœur, le gouvernement roumain y a installé ses grandes institutions: la Chambre des députés, le Sénat et la Cour constitutionnelle, comme Ceausescu l'avait prévu, mais plus de 70% des lieux sont toujours inoccupés. [SOMMAIRE](#)

Sources: Wikipedia - Romania, National Geographic - Guinness World Record, édition 2012 - Roumanie, Lonely Planet - Roumanie, bibliothèque du voyageur Gallimard



La Société d'Analyse Immobilière D.M. Inc.

CONSEILLERS EN
ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

*Au service des villes et
municipalités depuis 35 ans*

GILLES MAILLÉ, E.A. | RONALD LEBLANC, E.A. | YVON PELLETIER, E.A.

450-472-9851

171 Rue Saint-Eustache,
Saint-Eustache, QC J7R 2L5



JURISPRUDENCES D'INTÉRÊT

(JANVIER 2023 À JUIN 2023)

Régis Savard, É.A., en sa qualité de syndic adjoint de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec c. Charles Lepoutre - É.A. - 2023 QCCDEA 1 - 16 janvier 2023 rapport d'évaluation d'un immeuble commercial dans la Ville de Gatineau – rapport d'évaluation ne satisfaisant pas aux normes de l'OEAQ – plaidoyer de culpabilité de n'avoir utilisé, sans justification valable qu'une seule méthode d'évaluation et ne pas avoir procédé à la rédaction d'un rapport narratif complet – le Conseil de discipline de l'OEAQ entérine la recommandation conjointe des parties quant à des amendes totalisant 4 000 \$ puisque celle-ci n'est pas de nature à déconsidérer l'administration de la justice, ni contraire à l'ordre public - (statut : décision finale)

Gaétan Chorel c. Municipalité de Champlain & MRC de Les Chenaux - 2023 QCTAQ 01599 - 30 janvier 2023 (rectifiée le 21 mars 2023) – terrain de villégiature – importance pour un expert-évaluateur de bien documenter un rapport d'expertise - l'analyse de valeur de l'expert de la requérante, qualifiée par ce dernier de lettre d'opinion, contient beaucoup moins d'informations que le rapport de son homologue – malgré cela, le Tribunal ne perçoit pas une différence de crédibilité entre les experts, leurs témoignages démontrent que tous deux connaissent le marché immobilier dont il est question et qu'ils maîtrisent les concepts qu'ils appliquent. - par contre, il est clair que l'expert de la partie intimée a davantage documenté et analysé sa position et le Tribunal est à même de mieux comprendre le cheminement intellectuel pris par ce dernier comparativement à l'expert de la partie requérante dont les seules informations dont il dispose pour apprécier ces transactions figurent à son tableau des ventes et se résument ainsi : dates et numéros d'enregistrement, noms des parties, numéros de cadastre, superficies, prix de vente, rues et villes où elles se situent. Aucun plan de localisation, aucune vue aérienne, aucune photo, aucun détail sur leur topographie ou la présence de zone inondable, ni même une simple description ne sont fournis (statut : inconnu)

Services publics et approvisionnement Canada c. Ville de Gatineau & al - 2023 QCTAQ 01575/ 2023 QCTAQ 01580/ 2023 QCTAQ 01619 - 31 janvier 2023 – immeubles à bureaux loués à long terme par le fédéral – opportunité de calculer le loyer paritaire par une valeur de réversion (statut : décision finale)

Vidéotron Ltée & al c. Villes de Laval, Longueuil, Montréal et Québec - 2023 QCCSC 40298 - 23 février 2023 – télécommunications – qualification des stations de base d'un réseau de téléphonie sans fil à titre d'immeuble (les équipements typiques d'une station sont les antennes, les radios, une baie d'équipement électronique ainsi que des équipements de puissance le tout est relié par des câbles électriques, des câbles coaxiaux et de la fibre optique, selon le cas) – autorisation d'en appeler de l'arrêt de la Cour d'appel rejetée – les dossiers sont retournés au Tribunal pour détermination de leur valeur (statut : jugement final – retour au Tribunal pour détermination des valeurs)

Société québécoise des infrastructures c. Ville de Québec - 2023 QCTAQ 036 - 1er mars 2023 requête incidente en rejet de rapport d'expertise d'ingénieurs aux motifs que ceux constituent des opinions juridiques, portent des règlements non en vigueur à la date de référence et réfère à d'autres expertises, produites par la requérante, utilisées sans l'autorisation du propriétaire ou de son signataire - il y a parfois lieu de s'inspirer du Code de procédure civile pour suppléer au silence des règles de procédures du Tribunal, et ce uniquement dans la mesure où ses règles ne viennent pas en contradiction avec la souplesse de celles guidant la justice administrative - la requête est tardive et contraire aux principes d'équité procédurale, d'efficacité, d'équité et de transparence et doit être rejetée - même en reconnaissant que certaines portions du rapport I-8 se trouvent aux confins du mandat d'expertise qui lui est confié selon le certificat d'expert obtenu du MDDEP en 2005, le Tribunal est d'avis qu'elle agit au

RÉSUMÉ JURISPRUDENCE

cœur de sa compétence d'expert, en expliquant le cheminement dicté par le cadre légal applicable pour déterminer les limites applicables pour la réhabilitation du terrain afin de procéder à l'évaluation des coûts de réhabilitation environnementale (statut : inconnu)

Guillaume Laverdure c. Ville de Montréal - 2023 QCTAQ 0389 - 6 mars 2023 – travaux de rénovation – tenue à jour du rôle - l'article 175 qui demande à l'évaluateur de refaire l'évaluation de l'unité d'évaluation doit être interprétée restrictivement - sauf circonstance exceptionnelle telle une rénovation si importante qu'elle change la destination de l'immeuble, l'évaluateur ne peut procéder à la réévaluation complète de l'unité - en l'espèce, la mise à jour du rôle ne concerne donc pas uniquement des travaux au bâtiment, mais également une modification à la réglementation concernant les usages permis du terrain de l'immeuble en cause et donc, une modification potentielle à sa valeur, y inclus celle du terrain (statut : décision finale);

Mohand Ait Aissi c. Ville de Montréal - 2023 QCTAQ 03245 - 15 mars 2023 tenue à jour du rôle afin de tenir compte de la valeur de travaux sur un bâtiment – articles 32 et 174 7° LFM – le certificat de fin des travaux émis par l'architecte a pour fonction de certifier que les travaux ont été complétés par l'entrepreneur tel que prévu au contrat, avec réserve si ce dernier a des correctifs ou de réparation à apporter à ceux-ci : s'il constitue certes un élément pouvant prouver que les travaux sont entièrement terminés à cette date, rien n'empêche qu'au sens de la LFM, que ces travaux puissent être « ...substantiellement terminés... » avant la date - les faits et témoignages dans la présente cause permettent de conclure que les travaux étaient substantiellement terminés dès la mi-mai 2020 - les divers raccordements électriques

complétés en novembre 2020 sont des travaux mineurs, tant par leur coût limité à 1 050 \$ que par leur proportion, représentant moins de 2 % des coûts totaux du projet de rénovation (statut : décision finale)

VC, SEC c. Ville de Laval - 2023 QCTAQ 03500 - 23 mars 2023 (rectifiée le 30 mars 2023) – centre commercial Les Galeries Laval – détermination du loyer économique de certains locaux et du tga applicable – compte tenu la qualité des locataires, le ratio élevé de locataires extérieurs qui permet de diminuer les dépenses d'exploitation, la présence d'une épicerie, la localisation centrale, le zonage avantageux sont tout autant d'éléments qui militent pour retenir un tga dans la strate inférieure de la fourchette d'indices analysés tel que le suggère l'expert de la Ville - quant à prétention de ce dernier à l'effet que l'unité d'évaluation comporte un terrain excédentaire, le Tribunal estime que le terrain ciblé comporte toutes les caractéristiques physiques lui permettant d'être estimé excédentaire (il se situe à l'extérieur des limites régulières du terrain du centre commercial, à son extrémité arrière, en front sur un boulevard commercial achalandé - à partir de ce terrain, il faut traverser une voie de circulation et un grand espace de stationnement afin d'avoir accès à l'entrée arrière du mail, ce qui n'est pas pour intéresser les utilisateurs du centre) mais est d'opinion que la méthode du revenu tient compte de sa présence (statut : requête pour permission d'en appeler des deux parties non entendues);



Siège social
1273, boulevard Wallberg
Dolbeau-Mistassini Qc G8L 1H3
Téléphone : 418 276-0780

www.cevimecbtf.com

Partenaire des villes et municipalités du Québec depuis plus de 50 ans
DOLBEAU-MISTASSINI - DRUMMONDVILLE - ROBERVAL - SAGUENAY

RÉSUMÉ JURISPRUDENCE

Club de Golf Laval-sur-le-lac c. Ville de Laval – 2023 QCTAQ 04144 – 27 mars 2023 (rectifiée le 12 avril 2023) évaluation de deux parcours privé de golf de 18 trous – considération d’une moins-value de 2.5 M \$ relative à l’incertitude quant à la relocalisation de l’accès au terrain suite à l’annonce de la venue du REM – UMEPP du parcours permettant un zonage plus permissif demeure celui d’un parcours de golf puisque une modification du zonage serait nécessaire, ce qui n’est pas acquis d’emblée que l’expert de l’intimée n’a fourni aucun horizon temporel ni scénario pour l’obtention de cette modification, qui peut s’avérer laborieuse pour ce type de terrain, notamment puisqu’ils sont en général fortement contaminés par les engrais nécessaires à leur entretien – le Tribunal rejette la prétention du Club quant à une désuétude économique et rappelle à cet égard la preuve démontre que les parcours sont dans une classe supérieure, tant au niveau du classement que de la qualité et la stabilité de son membership - quant au petit bâtiment porté au rôle par tenue à jour, le Tribunal rappelle que la LFM n’oblige l’évaluateur à agir à l’intérieur d’un délai précis suivant la fin de la construction d’un bâtiment sous peine de forclusion et si l’évaluateur tarde à agir, la sanction de ce défaut n’est pas de rendre le certificat invalide, mais plutôt de ne pas pouvoir le faire rétroagir à la véritable date de l’événement (art. 177) (statut : requêtes pour autorisation d’en appeler des deux parties déposées)

Rachel Babin c. Ville de Sherbrooke – 2023 QCTAQ 04232 – 14 avril 2023 le TAQ rappelle qu’il n’est pas lié par les rapports d’expertise qui lui sont présentés et c’est lors de la confection du rôle d’évaluation que la notion d’équité entre les contribuables est appliquée - dans le cadre du présent recours, l’analyse particularisée telle que présentée dans un rapport d’expertise a pour but d’établir la valeur réelle de l’unité d’évaluation et non de valider si cette valeur réelle est équitable par rapport à celles inscrites pour les autres unités d’évaluation et c’est à tort que l’expert-évaluateur de la municipale suggère un maintien alors qu’il conclut à une valeur supérieure à celle inscrite au rôle – cependant, le Tribunal conclut que cette expertise ni les témoignages entendus ne lui apportent l’éclairage et n’atteignent le niveau de certitude requis en preuve - le Tribunal rejette donc l’expertise et maintient les valeurs telles qu’inscrites au rôle (statut : décision finale);

Quartier Melrose inc. c. Ville de Rosemère - 2023 QCCQ 2009 – 19 avril 2023 requête en permission d’en appeler d’une décision du Tribunal – accueillie – Melrose soutient que le TAQ aurait commis deux erreurs - en adoptant la grille d’analyse, le Tribunal aurait ainsi commis une erreur de droit en interprétant respectivement la catégorie résiduelle comme n’incluant que les immeubles résidentiels et ceux visés par les exclusions prévues au deuxième alinéa de l’article 244. 31 de la LFM – la Cour constate qu’il y a controverse jurisprudentielle au TAQ sur cette question et qu’il est d’intérêt général que la Cour se penche quant à la définition à donner à la catégorie résiduelle et aux critères d’analyse visant à catégoriser un immeuble sous la LFM - quant à la deuxième erreur qu’aurait commise le Tribunal, sa conclusion que l’immeuble a conservé, aux dates de référence pertinentes, l’essentiel des attributs physiques d’un terrain de golf constitue une question sérieuse sur laquelle le Cour entend se pencher (statut – audition au mérite à venir en CQ)

John Costello & Catherine Barker c. Ville de Rivière-Rouge & MRC D’Antoine-Labelle - 2023 QCTAQ 04403 19 avril 2023 terrain vacant – le TAQ retient comme probante la vente de l’immeuble sous étude (140 000 \$) bien qu’elle soit survenue près d’un an après la date de référence et que les requérants acquis l’unité d’évaluation il y a plusieurs années pour une somme de 400 000 \$ - le TAQ, à l’instar de l’évaluateur des requérants constate que cette acquisition avait été faite dans le cadre d’une bulle immobilière créé par l’annonce du projet devant offrir des propriétés de prestiges, avec accès à un golf, des terrains de tennis, un spa, une piscine intérieure et des restaurants à proximité et que cette bulle a pris fin - le marché s’étant soudainement refroidi- par le dépôt d’un préavis d’exercice d’un droit hypothécaire de vente sous contrôle de justice est enregistré par la Banque Royale du Canada, créancière de Mar-Cam et la faillite subséquente de cette dernière (statut : inconnu);

Ville de Québec c. Société de développement des entreprises culturelles (SODEC) - 2023 QCCQ 2910 – 4 mai 2023 Batterie Royale – la Cour refuse à la Ville de Québec la permission d’en appeler de la décision du TAQ à l’effet que l’on doit présumer que l’unité d’évaluation, propriété de la SODEC, a une valeur nominale puisqu’elle est assujettie à un zonage parc – la Cour rappelle que les questions de principe soulevées par Ville de Québec ont déjà été décidées lors d’un recours logé pour un rôle précédent et que

RÉSUMÉ JURISPRUDENCE

les décisions rendues dans les affaires Halifax (Cour suprême) et Chelsea (Cour fédérale) ne peuvent recevoir en l'espèce, application (statut : jugement final)

2550 Daniel-Johnson Investments c. Ville de Laval – 2023 QCTAQ 46112 – 5 mai 2023 (rectifiée le 11) – demande incidente en communication de documents et d'informations – rôle 2022 (date de référence : 1^{er} juillet 2020) – acquisition de la proposition sous étude -b requête accueillie – l'évaluateur municipal est bien fondé de ne pas se satisfaire des résumés de baux que lui propose la requérante – cette dernière devra lui rendre les baux – les informations d'ordre économique pour 2021 sont pertinentes et devront être transmises à l'évaluateur - la vente étant contemporaine à la date de référence, l'évaluateur est en droit d'obtenir tout document permettant d'en apprécier la valeur (offres d'achats, rapport d'évaluation, due diligence, etc. (statut : décision finale)

La Brasserie Labatt c. Ville de Montréal – 2023 QCCQ 3147 – 19 mai 2023 – complexe industriel brassicole – la Cour autorise les parties d'en appeler sur la question suivante : 1) la décision du TAQ de retenir la désuétude fonctionnelle soumise par l'expert-évaluateur de Labatt alors qu'il avait donné peu de crédibilité à l'ensemble de son expertise est-elle bien fondée? 2) La qualification du TAQ de qualifier de « usage général » le complexe est-elle justifiée eu égard à la preuve? (statut : en attente de l'audition des appels).

Groupe CRH Canada inc. c. Ville de Laval – 2023 QCTAQ 06180 – 12 juin 2023 – lien Internet à venir – détermination de la valeur réelle de trois carrières de gravier où l'on retrouve notamment un centre de recyclage des usines d'asphalte, de béton et de concassage – entente quant à la valeur des terrains – compte tenu de la preuve élaborée qui en a été faite quant notamment à leur composition et leur construction, les chemins d'accès et aires de travail, qu'ils soient aménagés directement sur la terre ferme ou bétonnés, doivent être portés au rôle - le Tribunal réitère que l'état du droit est à l'effet que pour ne pas être portés au rôle les accessoires d'une machine ou d'un appareil servant à la production industrielle doivent jouer un rôle actif dans celle-ci et conclut ainsi que les supports en acier d'équipements, les passerelles, balustrades, escaliers et échelles doivent être portés au rôle – quant à la détermination de l'âge apparent des bâtiment, le « calcul systématique » du MEFQ doit être privilégié et appliqué rigoureusement – la LFM prévoyant que les réserves de matière première ne doit pas être portées au rôle, il est erroné détenir compte de se baser sur celles-ci pour estimer la vie économique des carrières - le Tribunal considère que chacune des unités d'évaluation comporte, aux fins de la détermination de la vie économique, plus qu'un complexe immobilier – faute de preuve, le Tribunal retient la même proportion résiduaire de vie pour les dépendances, améliorations et équipements que celle pour le bâtiment principal où elles se trouvent (statut : délai d'appel non expiré) [SOMMAIRE](#)

NOTRE CABINET
UNE FORCE COLLECTIVE
MUNICIPAL
TRAVAIL
ENVIRONNEMENT
LITIGE

| dhcavocats.ca |

DHC
— AVOCATS —

514 331-5010