LE FAISCEAU

REVUE DE L'ASSOCIATION DES ÉVALUATEURS MUNICIPAUX DU QUÉBEC



CENTRES DE DONNÉES

AUTOMNE 2026

La saga des centres de données se poursuit : après Locoshop Angus et Vantage, le TAQ tranche dans l'affaire eStruxture

Vers un nouveau modèle de collaboration en évaluation foncière

Comment l'IA trouve-t-elle ses réponses ?

SOMMAIRE

AUTOMNE 2026 VOL 54 Nº 2

3
Mot du président

5
La saga des centres de données se poursuit : après Locoshop Angus et Vantage, le TAQ tranche dans l'affaire eStruxture

10
Vers un nouveau modèle de collaboration en évaluation foncière

12
La probabilité de la taxation TPS/TVQ de l'unifamilial (suite et fin)

14
L'essor du multirésidentiel à Laval : défis et adaptation de l'évaluation municipale

17
Comment l'IA trouve-t-elle ses réponses ?

19
« Que de tout inconnu le sage se méfie ! »
— Jean de La Fontaine - Fables

22
Un brin d'histoire — La périodicité des rôles d'évaluation

25
Valeurs foncières et variation au dépôt du rôle triennal 2027-2028-2029 Gatineau et Drummondville

26
Économie & finance

29
Actualités

31
Jurisprudence

La revue Le Faisceau est publiée trois fois l'an par l'Association des évaluateurs municipaux du Québec. — Son nom réfère d'abord à la notion de faisceau des droits, reconnue dans le domaine immobilier. — Il réfère aussi au fait que la pratique de l'évaluation municipale nécessite de maîtriser des notions dans plusieurs disciplines : architecture, génie, urbanisme, fiscalité, droit, économie, etc. — Toute reproduction de son contenu est interdite sans autorisation de l'éditeur. — Les opinions émises dans les articles n'engagent que la responsabilité de leurs auteurs.

Nous joindre
Association des évaluateurs municipaux du Québec

931 rue Dionne, Laval
Québec H7R 5V3
info@aemq.qc.ca

Éditeur
Louis Roy
lwrlouisroy@outlook.com



Mot du président

M. Marc Lagueux, É.A. – Président de l'AÉMQ

Chères consœurs, chers confrères,

Cette édition automnale du *Faisceau* paraît à un moment particulièrement intéressant pour notre profession. Entre l'évolution de nos pratiques, les changements technologiques, les enjeux législatifs et économiques et le nouveau contexte politique québécois, notre environnement professionnel continue de se transformer rapidement.

Ce numéro reflète d'ailleurs très bien cette réalité. Vous y trouverez notamment des articles portant sur la taxation TPS/TVQ des immeubles unifamiliaux, l'évolution d'un parc immobilier et ses impacts sur le travail de l'évaluateur, l'intelligence artificielle et OpenAI, ainsi que différentes questions touchant la Loi sur la fiscalité municipale. S'ajoutent des analyses de décisions, un regard sur les solutions innovantes et le savoir municipal, la périodicité des rôles d'évaluation, certains enjeux économiques ainsi qu'une revue de jurisprudence. Bref, un contenu riche et diversifié qui témoigne de l'évolution constante de notre profession.

Le récent changement de gouvernement ouvre également un nouveau chapitre dans nos relations avec le gouvernement du Québec et pourrait entraîner certains changements au sein du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. **Pour l'AÉMQ, ce contexte représente une occasion de poursuivre nos représentations, de faire connaître les préoccupations et les besoins de notre profession et de mettre de l'avant différentes propositions susceptibles de faire évoluer notre cadre de pratique.**

Nous abordons cette nouvelle période dans un esprit constructif. **L'AÉMQ bénéficie d'une excellente collaboration avec le MAMH**, et nous travaillons activement avec le ministère à l'amélioration de plusieurs aspects de notre profession. Nous entendons poursuivre ce dialogue et profiter de cette période de transition pour faire avancer les dossiers qui nous tiennent à cœur, au bénéfice de nos membres et de l'ensemble du milieu de l'évaluation municipale.

Le début de l'année 2027 marquera également une étape importante pour notre Association, alors que le conseil d'administration entreprendra **une nouvelle planification stratégique.** Cet exercice nous permettra de réfléchir collectivement à l'avenir de l'AÉMQ, de préciser nos priorités et de nous donner des objectifs **ambitieux, mais réalistes,** à la hauteur des défis et des possibilités qui se présentent à nous. Notre volonté est de continuer à faire évoluer l'Association, mais surtout de **faire grandir notre profession, de renforcer sa reconnaissance et de préparer dès maintenant son avenir.**

Pour finir, je tiens à remercier chaleureusement toutes les personnes qui ont contribué à cette édition du Faisceau. Prendre le temps de partager son expertise, ses réflexions et son expérience représente une contribution précieuse à notre association. C'est grâce à cette implication que le *Faisceau* demeure un véritable lieu de partage des connaissances et des idées pour notre profession. ■

Merci à chacune et chacun d'entre vous, et bonne lecture!



SOYONS FIERS!

RENDEZ-VOUS ANNUEL 2027



Soyez des nôtres !

AU RENDEZ-VOUS ANNUEL
DU 26 AU 28 MAI 2027

Réunis dans les Laurentides, soyons fiers
de notre expertise, de notre rôle stratégique et
de notre engagement envers le monde municipal.
Parce que nous avons toutes les raisons d'être fiers de nous !

©ShawnSirois-EsterelResort

Estérel Resort
39, boul. Fridolin-Simard
Estérel (Québec) J0T 1E0

Association
des évaluateurs
municipaux
du Québec



La saga des centres de données se poursuit : après Locoshop Angus et Vantage, le TAQ tranche dans l'affaire eStruxture

Par Me Annie Kirouac, Gagnier Guay Biron avocats notaires — contentieux de la Ville de Montréal

Le 17 septembre 2026, le Tribunal administratif du Québec, section des affaires immobilières (le «TAQ»), a rendu une décision marquante de 182 pages dans l'affaire *eStruxture Kirkland Inc.*[1]

Cette décision s'inscrit dans une série de litiges opposant depuis plusieurs années les centres de données aux municipalités québécoises relativement au traitement fiscal des équipements nécessaires à leurs activités.

Dans un premier temps, les centres de données ont soutenu que plusieurs équipements servant notamment à l'alimentation électrique, au refroidissement et au fonctionnement des salles de serveurs conservaient un caractère mobilier et ne pouvaient être portés au rôle d'évaluation foncière. Cet argument a été rejeté par la Cour d'appel dans l'affaire *Locoshop Angus*[2], qui a conclu que ces équipements constituaient des immeubles par attache et étaient évaluables, sous réserve des exclusions prévues par la loi.

Les centres de données se sont ensuite tournés vers l'article 65 (1) de la *Loi sur la fiscalité municipale* («LFM»), soutenant que les équipements servant à leurs activités sont utilisés à des fins de production industrielle et doivent ainsi être exclus du rôle d'évaluation. Cet argument a été rejeté par le TAQ dans les affaires *Vantage*[3], concluant essentiellement que l'exploitation d'un centre de données relève du secteur des services plutôt que de la production industrielle. Ces décisions font toutefois l'objet d'appels devant la Cour du Québec, lesquels sont actuellement en délibéré.

L'affaire *eStruxture* constitue ainsi le troisième chapitre de cette saga judiciaire. Cette fois, l'industrie des centres de données invoque de nouveaux motifs de non-portabilité au rôle fondés sur les notions de *réseau de télécommunication par fil* et de *centrale thermique*, obligeant le TAQ à se prononcer notamment sur l'application des articles 1 *in fine*, 65 et 66 à 68 de la LFM.

Au-delà de ces questions de portabilité au rôle, le TAQ doit également déterminer la valeur réelle du centre de données en cause. Il procède à une analyse particulièrement étoffée de la méthode du coût appliquée à ce type d'immeuble hautement spécialisé, une question encore peu explorée en jurisprudence.

---

[1] 2026 QCTAQ 09349.

[2] *Ville de Montréal* c. *Société en commandite Locoshop Angus*, 2021 QCCA 1217.

[3] *4Degrés Colocation inc.* et *Vantage Data Centers Canada Limited Partnership* c. *Ville de Montréal*, 2025 QCTAQ 1974 et *2748134 Canada Inc.* c. *Montréal* (*Ville*), 2024 QCTAQ 08459.



Les enjeux soulevés ne sont pas marginaux. En effet, selon une cartographie publiée en septembre 2026[4], le Québec comptait 71 centres de données en service, représentant une puissance installée estimée à 1 213 MW, auxquels s'ajoutent 13 sites en projet ou en construction.

LE CENTRE DE DONNÉES EN CAUSE

Le litige porte sur le site MTL4 d'eStruxture, situé à Kirkland en bordure de l'autoroute Transcanadienne. Initialement construit en 1981 pour Hewlett-Packard afin d'y exploiter un centre d'appels, le site a éventuellement été acquis par Cogeco Data Services inc., qui a entrepris vers 2015 sa conversion en centre de données. L'immeuble est revendu en 2016 à Cogeco Peer 1 Kikland inc., devenu aujourd'hui Centres de données eStruxture inc.

La transformation de l'immeuble est majeure. Entre 2015 et 2019, près de 80 M$ sont investis afin de convertir l'ancien centre d'appels en un centre de données certifié Tier III[5]. Le site comprend plusieurs salles de serveurs pouvant accueillir des centaines de baies informatiques («racks»), ainsi que deux salles d'interconnexion («Meet-Me Rooms» ou «MMR») permettant aux clients de se raccorder aux fournisseurs de services de télécommunication présents sur place.

Afin d'assurer une disponibilité continue des services, eStruxture s'appuie sur une infrastructure hautement spécialisée comprenant notamment des transformateurs, des systèmes de distribution électrique, de refroidissement, de protection incendie à gaz de type Vortex, ainsi que des systèmes d'alimentation sans interruption (UPS et DRUPS) et leurs réservoirs de carburant souterrains (les «Équipements»). C'est essentiellement leur portabilité au rôle d'évaluation foncière qui se trouve au cœur du litige.

Alimenté par deux entrées distinctes d'Hydro-Québec, eStruxture bénéficie d'une capacité électrique de 16 MW et d'une redondance minimale de type N+1, certaines composantes critiques étant même configurées selon une architecture 2N[6]. Cette redondance constitue l'une des caractéristiques fondamentales des centres de données modernes, puisqu'elle vise à assurer la continuité des opérations même en cas de défaillance d'un équipement.

Comme le souligne le TAQ, eStruxture fournit essentiellement des services de colocation, de connectivité et d'interconnexion, permettant à ses clients d'héberger leurs équipements informatiques dans un environnement hautement sécurisé offrant une disponibilité continue («*always on*») et une connectivité permanente («*always connected*»).

LE TAQ RÉITÈRE LE REJET DE LA PRODUCTION INDUSTRIELLE

Comme dans *Vantage*, eStruxture soutient que ses équipements spécialisés sont utilisés à des fins de production industrielle au sens de l'article 65 (1) LFM et doivent, à ce titre, être exclus du rôle. Le TAQ rejette à nouveau cet argument.

Les parties ayant convenu que la preuve serait essentiellement la même que celle administrée dans les dossiers *Vantage*, le TAQ s'en remet à ses décisions antérieures et réitère que les activités d'eStruxture relèvent du secteur des services plutôt que de la production industrielle. Les équipements demeurent donc portables au rôle.

INTERNET N'EST PAS LE RÉSEAU DE TÉLÉCOMMUNICATION VISÉ PAR LA LFM

L'une des principales nouveautés du dossier concerne l'argument voulant que les Équipements soient exclus du rôle puisqu'ils feraient partie d'un réseau de télécommunication filaire au sens de l'article 67 LFM.

Selon eStruxture, l'Internet est le «*réseau des réseaux*» et les centres de données, désormais indispensables à son fonctionnement, en feraient partie intégrante. Les équipements soutenant le centre de données devraient donc bénéficier du traitement fiscal prévu aux constructions faisant partie d'un réseau de télécommunication.

Le TAQ rejette cette approche et indique que la notion de réseau de télécommunication au sens de la LFM ne doit pas se confondre avec la réalité technologique plus large des réseaux numériques contemporains. À l'ère du numérique, où presque toute activité repose sur les télécommunications, accepter la thèse d'eStruxture reviendrait à étendre indûment la portée de l'exception législative. Comme le résume le Tribunal: «tout n'est pas réseau!» au sens de la LFM.

En effet, le TAQ distingue les équipements participant directement à la transmission des données de ceux servant à soutenir l'hébergement des serveurs. Les Équipements sont certes indispensables à l'exploitation du site, mais leur destination première demeure le soutien au bon fonctionnement des serveurs et non la transmission des données elle-même.

---

[4] https://carte-centres-donnees.ca/#carte (page consultée le 2 novembre 2026).

[5] Les normes Tier de l'Uptime Institute établissent quatre niveaux de performance des centres de données en fonction notamment de leur redondance et de leur disponibilité. La certification Tier III exige que les équipements critiques puissent être entretenus sans interruption des opérations.

[6] Une redondance de type N+1 signifie qu'un équipement supplémentaire est prévu pour prendre le relais en cas de défaillance d'un équipement critique. Une architecture 2N repose sur deux systèmes complets et indépendants, chacun étant capable d'assurer à lui seul l'ensemble des opérations du centre de données.



De plus, les exclusions prévues aux articles 66 à 68 LFM visent des réseaux d'utilité publique dont l'exploitant est assujetti à la taxe sur les services publics («TSP») en contrepartie de l'exclusion de certaines constructions du rôle foncier. Or, eStruxture n'exploite aucun réseau de télécommunication, n'en assure ni le contrôle ni la gestion, n'est pas inscrite à ce titre auprès du Conseil de la radiodiffusion et des télécommunications canadiennes (CRTC) et n'est pas assujettie à la TSP. Pour le Tribunal, elle demeure «une actrice périphérique parmi tant d'autres» offrant des services d'hébergement de données plutôt qu'un exploitant de réseau au sens de la LFM.

Le Tribunal ajoute que seuls les équipements d'interconnexion de réseaux présents dans les MMR participent directement à un réseau de télécommunication. Ces salles constituent le point de rencontre entre les réseaux des fournisseurs d'accès Internet et l'infrastructure informatique hébergée chez eStruxture, où s'effectuent les opérations de routage et de commutation des données.

Adoptant une interprétation évolutive de la LFM, le TAQ conclut que les MMR constituent l'équivalent moderne d'un centre de commutation, lequel demeure portable au rôle en vertu du troisième alinéa de l'article 67 LFM.

LES DRUPS: UN SYSTÈME D'ALIMENTATION D'URGENCE PLUTÔT QU'UNE CENTRALE THERMIQUE

eStruxture fait valoir que les DRUPS constituent une centrale thermique dont la production d'électricité est assimilée à de la production industrielle au sens des articles 1 *in fine* et 65 LFM.

Les DRUPS (*Diesel Rotary Uninterruptible Power Supply*) sont des systèmes d'alimentation sans interruption combinant un alternateur, une roue d'inertie, un module de transfert d'énergie et un moteur diesel. En opération normale, ils sont alimentés par HydroQuébec et assurent principalement le filtrage de qualité du courant électrique. En cas de panne ou de fluctuation importante du réseau, l'énergie emmagasinée par la roue d'inertie maintient temporairement l'alimentation jusqu'à ce que le moteur diesel prenne le relais, assurant ainsi la continuité des opérations du centre de données.

Selon eStruxture, les six DRUPS du site forment une centrale thermique d'appoint capable de produire de l'électricité de façon autonome et de répondre aux besoins énergétiques du centre de données.

Le TAQ rejette toutefois cette qualification. Il conclut que les DRUPS constituent avant tout un système d'alimentation

Expertise en évaluation et ses domaines connexes :

Évaluation foncière
Évaluation d'envergure sur la scène internationale
Géomatique et rénovation cadastrale
Évaluation de complexes industriels
Évaluation immobilière pour fins diverses

évimbec

Nos bureaux :

Joliette
Lévis
Mont-Joli
Rouyn-Noranda
Sainte-Adèle
Saint-Léonard
Sept-Îles
Thetford Mines
Sorel-Tracy

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



d'urgence et de résilience du centre de données plutôt qu'une installation vouée à la production d'énergie électrique.

Le Tribunal souligne notamment que les moteurs diesel raccordés aux DRUPS sont certifiés *Emergency Standby Power* (ESP), qu'ils sont conçus pour un usage d'urgence limité et qu'ils ne peuvent être exploités en continu comme le serait une véritable centrale thermique. La preuve a d'ailleurs révélé que les DRUPS n'ont fonctionné que de façon ponctuelle, l'équivalent d'environ une journée sur une période de trois ans.

S'appuyant sur l'arrêt *Hydro-Québec*[7], le TAQ ajoute que les constructions visées par l'article 68 LFM correspondent historiquement à des infrastructures dont la vocation première est de produire de l'électricité destinée au réseau public. Les DRUPS d'eStruxture ne fournissent quant à eux aucune électricité au réseau d'utilité publique; au contraire, ils ne sont sollicités que lorsque le centre de données doit temporairement se détacher du réseau d'HydroQuébec afin de maintenir ses opérations.

Les DRUPS ne peuvent dès lors bénéficier du régime applicable aux centrales thermiques et doivent être maintenus au rôle d'évaluation foncière.

LA VALEUR RÉELLE: ÉVALUER UN CENTRE DE DONNÉES COMME… UN CENTRE DE DONNÉES

Au-delà des débats portant sur la portabilité des Équipements, le TAQ devait déterminer la valeur réelle de l'immeuble en cause. Sur ce volet, les experts défendaient des positions radicalement différentes.

Le litige porte sur sept périodes d'évaluation distinctes, réparties entre quatre rôles d'évaluation (2014, 2017, 2020 et 2023) et des certificats modifiant ces rôles. À titre illustratif, pour la dernière période visée du rôle 2023, la Ville soutenait une valeur de 94,9 M$, alors qu'eStruxture soutenait plutôt une valeur de 21,0 M$, comparativement à une valeur inscrite au rôle de 50,2 M$.

UN IMMEUBLE À VOCATION SPÉCIFIQUE

D'abord, l'expert d'eStruxture soutenait que l'immeuble conservait une vocation industrielle générale malgré sa conversion en centre de données. Le TAQ rejette cette position et retient plutôt qu'il s'agit d'un immeuble à vocation spécifique, converti et aménagé pour répondre aux besoins propres d'un centre de données.

Il souligne que près de 80 M$ ont été investis pour transformer l'ancien centre d'appels, notamment par l'ajout de semelles de béton, le renforcement de dalles, l'aménagement de faux planchers et l'intégration d'importantes infrastructures mécaniques et électriques au bâtiment.

Pour le Tribunal, qualifier l'immeuble de simple bâtiment industriel à vocation générale revient à faire abstraction de sa réalité physique. Cette position est difficilement conciliable avec les motifs de non-portabilité au rôle avancés par eStruxture, qui reposent précisément sur le caractère hautement spécialisé des installations en place.

LES ÉQUIPEMENTS SPÉCIALISÉS NE PEUVENT ÊTRE ENVOYÉS AU BLOC 78 DE LA FICHE TECHNIQUE

L'expert d'eStruxture retire les équipements spécialisés des blocs usuels[8] de la fiche technique prescrite par le *Manuel d'évaluation foncière du Québec* («MÉFQ») pour les déplacer dans le bloc 78 «Autres constructions». Ce bloc est réservé à des constructions particulières, comme les pipelines, les quais ou les marinas. Selon lui, ces équipements doivent être analysés séparément du bâtiment, puisqu'ils servent aux opérations du centre de données plutôt qu'au bâtiment lui-même et ne sont pas portables au rôle d'évaluation.

Cette approche entraîne des conséquences importantes, puisque le MÉFQ prévoit que les éléments inscrits au bloc 78 sont exclus des calculs de certains paramètres de la méthode du coût, dont le facteur de classe et l'âge apparent, ce qui a une grande incidence sur la valeur finale.

LE TAQ REJETTE CATÉGORIQUEMENT CETTE MÉTHODOLOGIE.

Le fait qu'eStruxture prétende que les Équipements doivent être exclus du rôle ne change ni leur nature ni leur classement selon la méthodologie du MÉFQ.

Les équipements spécialisés d'un centre de données constituent des immeubles faisant partie intégrante des systèmes mécaniques et électriques du bâtiment. Leur déplacement dans le bloc 78 a pour effet de dénaturer l'immeuble et de l'évaluer comme s'il s'agissait d'un bâtiment industriel conventionnel dépourvu des caractéristiques qui en font un centre de données.

De plus, le bloc 78 ne peut servir de bloc fourre-tout permettant d'extraire artificiellement des systèmes intégrés au bâtiment.

Le Tribunal maintient donc les Équipements dans les blocs usuels de la fiche technique selon leur nature, notamment les systèmes de climatisation (bloc 44), de protection incendie (bloc 45), d'alimentation électrique (bloc 46) et les autres équipements complémentaires (bloc 59).

---

[7] *Hydro-Québec* c. *Communauté urbaine de Montréal* et *Montréal* et *als*, 2002 CanLII 41114 (QC CA), AZ-50121815, 10-04-2002; voir aussi: *Société en commandite Boralex Énergie Inc.* c. *Dolbeau-Mistassini*, 2008 QCCA 1159.

[8] Blocs 44 - Chauffage, ventilation et climatisation, 45 - Protection, 46 - Électricité et 59 - Équipements complémentaires.

LE FACTEUR ÉCONOMIQUE : 40 % DE VALEUR EN JEU

Le principal débat concernant la valeur réelle porte sur le facteur économique (« FE »), soit le rajustement permettant d'adapter le coût de remplacement aux conditions réelles du marché pour un type d'immeuble donné. La jurisprudence sur cette question est limitée, notamment parce que la démonstration d'un FE constitue un exercice à la fois complexe et laborieux, nécessitant la reconstitution détaillée des coûts de construction de plusieurs immeubles comparables et leur comparaison avec les coûts obtenus selon les paramètres du MÉFQ.

L'expert d'eStruxture retient un FE de 1,05 pour le bâtiment, les équipements réguliers et les améliorations au sol à partir de deux immeubles industriels à vocation générale situés à Montréal et à Laval.

Pour les équipements spécialisés, il applique plutôt une série de facteurs économiques distincts par équipement, soit notamment 0,46 pour le système de refroidissement, 0,67 pour le système de protection incendie, 0,84 pour les transformateurs et 1,16 pour les DRUPS. Selon lui, les Équipements doivent être analysés séparément du bâtiment, car les barèmes des coûts de base 1997 du MÉFQ ne reflètent pas adéquatement la construction en place.

Les experts de Montréal adoptent une approche diamétralement opposée. Considérant le centre de données comme un tout indissociable, ils retiennent un facteur économique unique de 1,40 applicable au bâtiment, aux équipements spécialisés et aux améliorations au sol. Leur conclusion repose sur l'analyse de quatre centres de données comparables à l'immeuble en litige, notamment quant à leur certification Tier III, leur niveau de redondance et la complexité de leurs infrastructures. Cette analyse a fait ressortir des facteurs économiques variant de 1,23 à 1,61, pour une moyenne de 1,42 et une médiane de 1,43, ce qui les a amenés à retenir un facteur uniforme de 1,40, déjà accepté par ailleurs par le TAQ dans l'affaire *Vantage*.

Le TAQ retient cette dernière approche. Il reproche notamment à l'expert d'eStruxture d'avoir utilisé des immeubles industriels à vocation générale plutôt que des centres de données comparables. Le Tribunal relève également des lacunes méthodologiques dans la détermination des facteurs économiques applicables aux Équipements, notamment la comparaison de coûts provenant de sources différentes, dont le MÉFQ et le manuel *Marshall & Swift*, l'utilisation de transformateurs de types différents (secs vs humides), la neutralisation du facteur de classe à 1,00, ainsi que le recours à certaines estimations et documents dont l'étendue des coûts n'avait pas été démontrée.

À l'inverse, le TAQ considère que les comparables retenus par Montréal sont les plus pertinents et que leur analyse constitue, malgré certaines imperfections, la preuve la plus probante à sa disposition.

Le TAQ retient donc un facteur économique de 1,40 applicable à l'ensemble des constructions et équipements. Ce facteur représente à lui seul une augmentation d'environ 40 % de la valeur résultant de la méthode du coût par rapport à l'application d'un facteur économique de 1,00 en dépôt de rôle.

La décision aborde également plusieurs autres questions d'évaluation, notamment l'UMEPP, l'âge apparent, la vie économique, la dépréciation additionnelle et la proportion résiduaire de certaines améliorations au sol. Le TAQ rejette par ailleurs les méthodes du revenu et de comparaison proposées par l'expert d'eStruxture, notamment en raison de l'absence de données suffisamment fiables et probantes permettant leur application. Le lecteur intéressé est invité à consulter la décision pour une analyse détaillée de ces questions.

UNE SAGA LOIN D'ÊTRE TERMINÉE…

La décision *eStruxture* a été portée en appel devant la Cour du Québec, tout comme les décisions *Vantage*, dont les appels sont en délibéré. Les prochaines années permettront de déterminer si les conclusions retenues par le TAQ résisteront à l'examen des tribunaux supérieurs.

Si les centres de données ont jusqu'à présent connu peu de succès devant les tribunaux en matière d'évaluation foncière, ils ont récemment obtenu gain de cause sur un autre front.

Le 26 octobre 2026, la Cour supérieure a invalidé deux décrets gouvernementaux visant notamment l'instauration d'un nouveau régime tarifaire pour l'électricité consommée par les centres de données[9], lequel aurait notamment permis à Hydro-Québec d'augmenter le tarif applicable aux centres de données de 5 MW et plus d'environ 6,82 ¢/kWh à 13 ¢/kWh.

La Cour n'a toutefois pas invalidé le tarif lui-même, mais plutôt les décrets par lesquels le gouvernement cherchait à orienter la Régie de l'énergie dans l'exercice de sa compétence exclusive en matière de tarification. La question du tarif applicable aux centres de données demeure entière et sera ultimement tranchée par la Régie de l'énergie.

Après le caractère immobilier des équipements, la production industrielle, les réseaux de télécommunication, les centrales thermiques, la valeur réelle et maintenant les tarifs d'électricité, une chose est certaine : la saga judiciaire des centres de données au Québec est loin d'avoir écrit son dernier chapitre. ■

[9] https://www.lapresse.ca/affaires/2026-10-26/tarif-plus-eleve-pour-l-electricite-des-centres-de-donnees/la-strategie-du-gouvernement-demolie-en-cour.php (page consultée le 2 novembre 2026); *9376-9974 Québec inc.* c. *Procureur général du Québec*, 2026 QCCS 4064.



Vers un nouveau modèle de collaboration en évaluation foncière

Par Valérie Brindle É.A., directrice
Stratégie et amélioration des pratiques - Service de l'évaluation de la ville de Québec

Comme en témoignent les nombreux écrits publiés sur le sujet, l'évaluation foncière municipale traverse depuis quelques années une période de transformation importante. L'arrivée de l'intelligence artificielle, l'évolution du cadre législatif, les attentes croissantes des propriétaires fonciers ainsi que la multiplication des outils technologiques transforment rapidement notre environnement de travail.

À cela s'ajoute une hausse constante des investissements nécessaires pour maintenir des systèmes performants et une pression croissante sur les finances municipales, dans un contexte où les ressources budgétaires demeurent limitées.

Une autre réalité bien connue des organismes municipaux responsables de l'évaluation vient accentuer ces défis: la rareté de la main-d'œuvre spécialisée.

Recruter, développer et retenir des ressources compétentes représente aujourd'hui un enjeu qui touche autant les grandes organisations que les plus petites.

Devant ces constats, une question mérite d'être posée: comment assurer la pérennité et l'efficacité de nos services dans un contexte où les besoins augmentent plus rapidement que les ressources disponibles?

Peut-être en faisant ce que notre milieu sait déjà très bien faire: collaborer.

Une communauté de pratique déjà bien vivante

Depuis plusieurs années, les professionnels de l'évaluation foncière municipale ont développé une culture de partage enviable. Les échanges entre collègues de différents organismes municipaux sont fréquents. Qu'il s'agisse de discuter d'une interprétation législative, d'un dossier complexe, d'un nouveau règlement ou d'une problématique d'application particulière, les occasions de collaboration sont nombreuses.

Le rendez-vous annuel de l'AÉMQ constitue d'ailleurs un exemple concret de cette culture de partage, en offrant une occasion privilégiée d'échanger sur les enjeux actuels et les pratiques émergentes de notre profession.

Ayant le privilège de participer depuis plusieurs années aux tables d'échange du MAMH réunissant les organismes responsables de l'évaluation des dix plus grandes villes du Québec, j'ai pu constater à quel point nos réalités quotidiennes se ressemblent. Bien souvent, une problématique rencontrée dans une municipalité est également vécue ailleurs.

Cette communauté de pratique représente déjà une force importante pour notre secteur. Les échanges permettent de bénéficier de l'expérience des autres, d'éviter certains écueils et de développer des solutions plus rapidement. Ils nous permettent également d'aborder des enjeux qui dépassent parfois les cadres théoriques ou réglementaires.

Or, les défis auxquels nous faisons face aujourd'hui nous invitent peut-être à franchir une nouvelle étape.

Passer du partage d'idées au partage de moyens

Traditionnellement, la collaboration entre organismes municipaux en évaluation foncière prend principalement la forme d'échanges de connaissances et d'expertise.

Mais dans d'autres secteurs d'activité municipale, plusieurs organisations ont déjà démontré que la collaboration pouvait prendre des formes beaucoup plus structurées.

En effet, plusieurs organisations, confrontées à des enjeux similaires en matière de sécurité publique, de gestion des matières résiduelles, de traitement des eaux ou encore d'offre de loisirs, mettent en commun des services, des infrastructures, des expertises spécialisées et des ressources technologiques afin de réduire les coûts, de partager les risques et d'accroître leur capacité d'action.

Pourquoi ne pas envisager une réflexion semblable en évaluation foncière?

Les enjeux qui nous préoccupent actuellement s'y prêtent particulièrement bien.

À titre d'exemple, le développement, l'entretien et l'évolution des systèmes informatiques exigent aujourd'hui des investissements importants. À cela s'ajoutent des besoins croissants en matière d'expertise spécialisée, de gestion des données, de cybersécurité, d'intégration technologique et d'adaptation réglementaire.

Dans un tel contexte, le partage de certaines ressources ou de certains projets pourrait permettre d'obtenir des bénéfices significatifs :

- réduction des coûts de développement;
- partage des risques liés aux projets technologiques;
- accès à une expertise plus diversifiée;
- accélération de l'innovation;
- diminution de la pression sur les ressources humaines;
- enrichissement des pratiques et accélération du partage des connaissances.

Plus que jamais, les municipalités doivent composer avec des pressions financières croissantes et des ressources limitées. Dans ce contexte, la capacité de développer collectivement certaines solutions pourrait devenir un facteur déterminant pour maintenir des services spécialisés de qualité.

Les défis sont nombreux, mais les occasions de collaboration le sont tout autant. Reste à déterminer pour quels projets une approche plus concertée pourrait offrir les plus grands bénéfices.

Cette réflexion est particulièrement pertinente au moment où les organisations municipales doivent réaliser des investissements importants pour faire évoluer leurs outils, leurs méthodes de travail et leurs pratiques d'affaires, tout en répondant à des enjeux prioritaires qui mobilisent déjà une part importante des ressources disponibles, qu'il s'agisse notamment du logement, de l'itinérance ou d'autres défis sociaux auxquels les municipalités sont appelées à contribuer.

Le Lieu de savoir municipal : un partenaire à découvrir

Cette réflexion sur la collaboration trouve d'ailleurs un écho dans une initiative récente portée par l'École nationale d'administration publique (ENAP) : le Lieu de savoir municipal du Québec (LSM).

La création du LSM s'accompagne d'un engagement concret du gouvernement du Québec. En juillet 2026, l'ENAP a obtenu une subvention de 250 000 $ afin de mettre en place ce nouveau pôle d'expertise consacré à la recherche appliquée, à l'innovation publique et au développement des compétences dans le monde municipal.

Selon l'ENAP, le LSM a notamment pour objectif d'accompagner les organisations municipales dans la recherche de solutions à des enjeux complexes qui dépassent souvent les frontières d'une seule organisation. L'approche privilégiée repose sur le travail collaboratif entre municipalités, praticiens et chercheurs afin d'explorer, en mode laboratoire, différentes pistes d'action, qu'il s'agisse de nouvelles façons de faire, d'occasions de mutualisation ou encore de modèles de gouvernance mieux adaptés aux réalités actuelles du monde municipal.

Au-delà du LSM lui-même, l'ENAP offre également des services d'accompagnement aux organisations municipales qui souhaitent entreprendre des démarches de transformation organisationnelle, d'innovation ou d'amélioration continue.

Une telle démarche pourrait offrir au milieu municipal un espace de réflexion structuré sur des enjeux communs qui dépassent les réalités propres à chaque organisation. Qu'il s'agisse d'explorer de nouvelles avenues de collaboration, d'évaluer des possibilités de mutualisation ou de réfléchir à l'évolution de certains modèles organisationnels, plusieurs défis gagneraient à être abordés collectivement.

Ouvrir la discussion

Bien entendu, la collaboration intermunicipale en évaluation foncière ne constitue pas une solution facile ni miraculeuse.

Chaque organisme possède sa réalité, ses priorités et ses contraintes. Plusieurs questions demeurent ouvertes quant aux modèles à privilégier, à la gouvernance des initiatives ou encore au partage des investissements et des bénéfices.

Néanmoins, les défis auxquels nous faisons face sont suffisamment importants pour justifier cette réflexion.

À une époque où nous cherchons tous à faire plus avec moins, où les technologies évoluent rapidement et où l'expertise devient une ressource précieuse, la mise en commun de certains efforts pourrait représenter une avenue particulièrement prometteuse.

Notre secteur bénéficie déjà d'une culture de collaboration exceptionnellement forte. Peut-être sommes-nous maintenant prêts à franchir une nouvelle étape.

Et si les prochaines avancées en évaluation foncière ne provenaient pas uniquement des innovations technologiques ou réglementaires, mais aussi de notre capacité à travailler autrement, en mettant davantage en commun notre savoir-faire, nos ressources et nos ambitions?

Le moment est peut-être venu d'ouvrir la discussion! ■





La probabilité de la taxation TPS/TVQ de l'unifamilial (suite et fin)

Par Normand Godbout

Dans un article de l'Été 2025[1], nous nous sommes intéressés à la probabilité que la valeur réelle du terrain des habitations unifamiliales comprenne des taxes de vente, TPS et TVQ. Nous avons constaté que la valeur du terrain unifamilial inscrite[2] au rôle d'évaluation foncière inclut toujours une portion de TPS/TVQ, quel que soit l'âge apparent du bâtiment (lorsqu'il y en a un). *Il ne fait donc aucun doute quant à l'inclusion de la TPS et de la TVQ dans le prix des terrains destinés à l'habitation*[3], selon la jurisprudence du TAQ.

[1] La probabilité de la taxation TPS/TVQ de l'unifamilial (suite), AEMQ, *Le Faisceau*, Été 2025, Vol 53 no1, pp. 22 à 24 ; https://aemq.qc.ca/faisceau/faisceau-ete-2025/#faisceau-ete-2025/1

[2] La valeur du terrain est inscrite à la section 4 du rôle distinctement de la valeur du bâtiment.

[3] Romuald Rousseau c. Municipalité de Saint-Stanislas et MRC de Maria-Chapdelaine, TAQ, SAI-Q-112029-0410, 28 juin 2005, par. [13].

Le montant de TPS/TVQ inclus

2 419 700 unités d'habitation unifamiliale[4] sont inscrites aux rôles d'évaluation de l'exercice 2026: 1 846 600 maisons, 397 500 condominiums divis, 130 700 maisons de villégiature, 44 900 maisons mobiles. La valeur uniformisée de leurs terrains s'élève à 377,9 milliards de dollars ($ CAD) dont 0,11% est exempte des taxes municipales et scolaires et 99,89% est imposable. Quel est le montant de TPS/TVQ inclus dans cette valeur?

[4] Les maisons des exploitations agricoles et les roulottes fixes des parcs à roulottes n'y sont pas comptées.



Une référence en droit municipal

Des solutions juridiques adaptées à un environnement municipal complexe et en constante évolution

450 436-8244

pfdavocats.com

PFD AVOCATS



Le montant de TPS/TVQ intégré à cette valeur de terrain domiciliaire bâti est très difficile à quantifier, car l'inclusion de TPS/TVQ a été effectuée directement aux Fichiers des mutations immobilières par un redressement[5] des prix des contrats de vente qui y étaient consignés, ce qui l'a rendu invisible aux évaluateurs municipaux qui ont utilisé ces prix rajustés dans la méthode de comparaison puis imperceptible, indétectable à ceux qui consultent les rôles.

Toutefois, quoique impondérable… un montant de TPS/TVQ est là.

L'évaluation du terrain

Selon la décision phare[6] *Girard*[7], la meilleure indication de la valeur réelle du terrain des propriétés unifamiliales est celle qui émane de la comparaison des prix de vente de terrains vagues semblables, redressés au Fichier des mutations immobilières par l'addition des taxes TPS/TVQ allégées du remboursement partiel le plus prévisible.

La méthode d'évaluation privilégiée s'avère donc celle de comparaison, mais sous la consigne du MEFQ de prendre en considération la notion, qui lui est bien spécifique, du *prix de vente déclaré* [8].

Les changements prédits

L'article de l'Été 2025 laissait entrevoir que le *Gouvernement d'Ottawa a promis modifier la taxation de la mise en marché des nouvelles demeures* [et que, peut-être, ces] *changements législatifs fédéraux se répercuteront dans le processus québécois de l'évaluation foncière, par exemple dans le redressement des prix de vente déclarés de l'unifamilial.*[9]

Ces changements ont été implantés. Le Gouvernement du Canada a créé un programme temporaire (jusqu'à 2031)[10] de remboursement de la TPS aux acquéreurs d'une première résidence neuve dont le prix d'achat sans les taxes n'excède pas 1 000 000$[11] et le Gouvernement du Québec a offert à ces mêmes particuliers un crédit d'impôt sur le revenu contrebalançant jusqu'à 5 875$ du droit de mutation payé à la municipalité.[12]

Qu'en est-il résulté? Ces deux mesures ont-elles modifié le calcul de la valeur à inscrire au rôle? Non… la probabilité de l'inclusion de TPS/TVQ à la valeur réelle du terrain d'une résidence semble être restée quasiment la même. Ces innovations fiscales n'ont produit aucune modification apparente aux règles de confection du rôle d'évaluation.

L'inclusion… plus qu'une probabilité

L'inclusion de TPS/TVQ à la valeur réelle du terrain des habitations unifamiliales est, depuis longtemps, documentée par le MEFQ et entérinée par la jurisprudence. Sa probabilité demeure… sûre et certaine!■

---

[5] « *Dans les faits, les rajustements susceptibles d'être utilisés le plus souvent sont: 1. Le redressement du prix de vente pour refléter le prix des taxes (TPS, TVQ)* », MEFQ, VOLUME 2 – Section 2.4.2.4., cité dans supra note 3.

[6] « *La décision de principe du TAQ sur la question est Girard* » ; DORÉ-BERGERON, Hugues, TPS et TVQ dans la valeur réelle […], *Le Faisceau*, Printemps 2021, Vol 48 no 3, p. 18.

[7] Daniel Girard et Brigitte Rousseau c. Ville de Québec, TAQ, SAI-Q-112693-0411, 21 juin 2005.

[8] Voir à ce sujet: supra note 1.

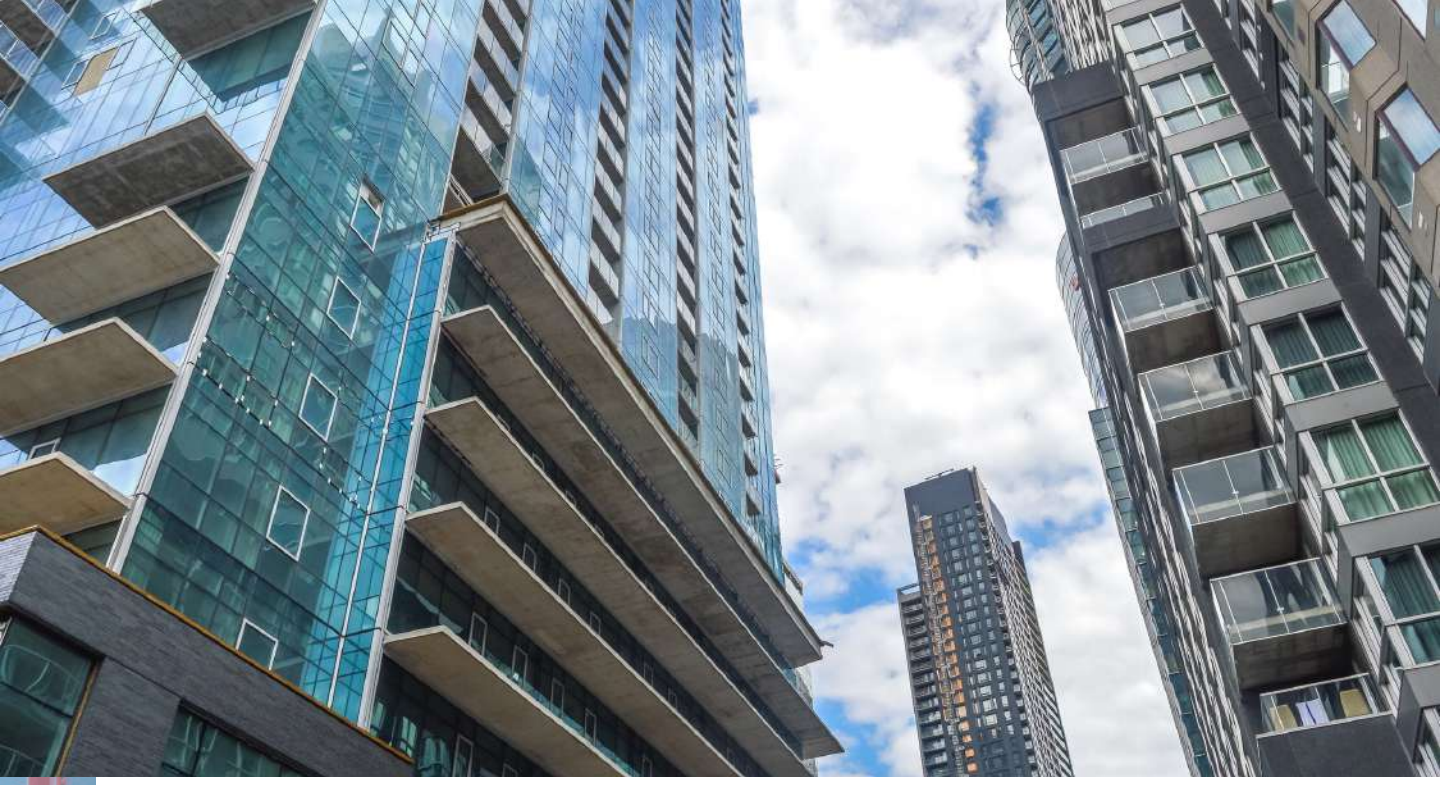
[9] Supra note 1.

[10] « *les travaux de construction ou de rénovation majeure doivent avoir commencé avant 2031 et être en grande partie terminés avant 2036* » ; https://www.revenuquebec.ca/fr/citoyens/taxes/remboursement-de-taxes/remboursement-tpstvq-pour-habitation-neuve-ou-renovee/remboursement-de-la-tps-pour-lachat-dune-premiere-habitation/

[11] … et d'un remboursement partiel de la TPS décroissant graduellement jusqu'à 1 500 000$; supra note 10.

[12] Ministère des Finances du Québec, https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/finances/publications-adm/Bulletins/FR/BUL-FR_2026-2.pdf

Au service
des municipalités
depuis 50 ans
Leroux Beaudry Picard
LBP
Évaluateurs agréés



L’essor du multirésidentiel à Laval : défis et adaptation de l’évaluation municipale

Par François Williamson, Chef de la division bâtiments résidentiels et Mario Lamarche, Évaluateur coordonnateur

L’évaluation foncière, quel beau domaine d’affaires! L’évaluateur municipal est un héros discret, le Columbo du monde immobilier. Il enquête sur les propriétés, traque les indices, démêle les situations complexes et collabore avec une foule d’intervenants, toujours guidé par un même objectif: l’équité. Derrière chaque propriété se cache une histoire qu’il doit reconstituer pièce par pièce avant de lui donner sa juste place au rôle d’évaluation.

À première vue, l’évaluation municipale peut sembler évoluer dans un environnement stable et prévisible. Pourtant, chez nous, la transformation rapide du territoire redéfinit constamment le travail des techniciens et des évaluateurs de la Division bâtiments résidentiels. La situation qui suit en est un bon exemple.

HAUSSE SOUTENUE DU NOMBRE DE LOGEMENTS ET DES PROPRIÉTÉS DE GRANDE DENSITÉ

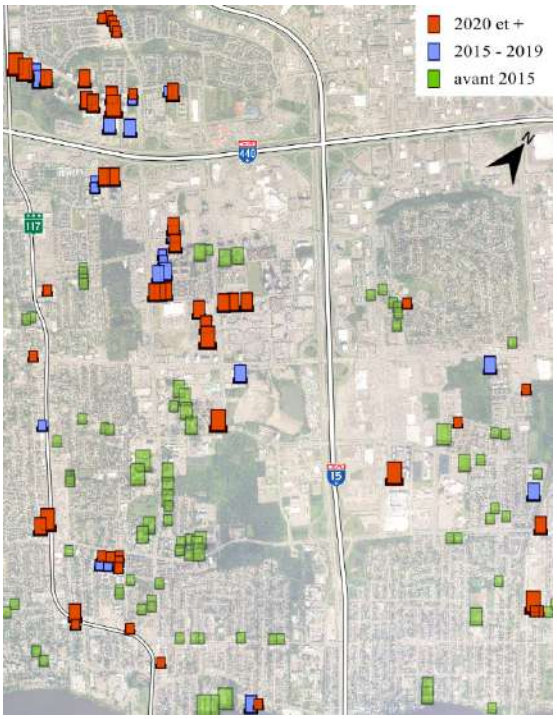
Au cours de la dernière décennie, la croissance du parc immobilier s’est particulièrement manifestée dans le segment des propriétés multirésidentielles, entraînant une hausse soutenue du nombre de logements et des propriétés de grande densité. L’ampleur de cette transformation se reflète directement dans les données du rôle d’évaluation.

Entre 2000 et 2030, le nombre de logements passera de 134 930 à 203 250, soit une hausse de plus de 68 000 unités. Durant la même période, le nombre de propriétés de six logements et plus augmentera de 1 770 à 2 230. La croissance des immeubles de forte densité est encore plus marquante: les propriétés de 40 logements et plus passeront de 73 à 250, une augmentation de plus de 240%. En somme, ces chiffres illustrent à la fois la croissance du parc immobilier, la densification du territoire et la complexification des projets à évaluer.

INTENSIFICATION DE LA DENSIFICATION DU TERRITOIRE

L’accélération du phénomène est particulièrement frappante depuis 2020. Entre 2020 et 2026 seulement, nous avons ajouté 58 nouveaux immeubles de 40 logements et plus, soit autant que durant les vingt années précédentes, de 2000 à 2019. D’autre part, les projections actuelles indiquent qu’environ 60 immeubles additionnels pourraient s’ajouter entre 2027 et 2030, soit davantage que durant les six années précédentes et que pendant les deux décennies ayant précédé 2020. Cette évolution démontre non seulement que l’essor du parc multirésidentiel se poursuit, mais aussi qu’il gagne en intensité.

Comme les chiffres parlent d'eux-mêmes, une représentation cartographique est encore plus éloquente. Le tableau suivant illustre l'évolution du parc multirésidentiel depuis 2000. À première vue un constat s'impose, soit la forte concentration des immeubles de 20 logements et plus qui ont fait leur apparition au rôle dans le secteur du centre-ville. Pour la projection 2027 à 2030, la tendance ne dérougit pas.



DÉFIS PARTAGÉS

Ce phénomène n'est pas unique sur notre territoire. En effet, nous ne sommes pas les seuls. Nous avons tendu la main à notre cher confrère François Dugay, de la ville de Longueuil. La réponse est sans équivoque: malgré la distance qui sépare les deux rives, les réalités se ressemblent beaucoup. Longueuil, qui comptait 207 282 logements à son rôle de 2025, prévoit ajouter près de 2 600 logements en 2026 et quelque 4 000 autres d'ici la fin de 2028. Comme à Laval, la croissance s'appuie sur quelques grands pôles de développement, notamment le secteur du métro Longueuil, le Quartier DIX30 et les Promenades Saint-Bruno, où prennent forme plusieurs projets multirésidentiels d'envergure.

Évolution du parc multirésidentiel de six logements et plus à Laval (2000-2030)

Année	Nombre de logements au rôle d'évaluation	Différence	Propriétés de 6 logements et plus	Différence	Propriétés de 20 à 39 logements	Différence	Propriétés de 40 logements et plus	Différence
2000	134 930	-	1 771	-	139		73	
2000 à 2014	169 317	+ 34387	1 853	+ 82	142	+ 3	103	+ 30
2015 à 2019	177 888	+ 8571	1 888	+ 35	147	+ 5	131	+ 28
2020 à 2026	192 757	+ 14869	2 028	+ 140	173	+ 26	189	+ 58
2027 à 2030 *	203 250	+ 10493	2 228	+ 200	202	+ 29	250	+ 61

* Estimé

NOTRE CABINET
UNE FORCE COLLECTIVE
MUNICIPAL
TRAVAIL
ENVIRONNEMENT
LITIGE

dhcavocats.ca

DHC
AVOCATS

514 331-5010



DES NOUVELLES STRATÉGIES OPÉRATIONNELLES S'IMPOSENT

Dans un contexte où plusieurs dizaines de projets majeurs progressent simultanément sur le territoire, l'organisation du travail devient un facteur déterminant de succès, ce qui amène les techniciens et les évaluateurs de la Division bâtiments résidentiels de faire et proposer de nouvelles stratégies opérationnelles.

MISER SUR LA COLLABORATION

La collaboration, c'est le nerf de la guerre! Développer et maintenir des relations durables avec les promoteurs, entrepreneurs et gestionnaires immobiliers facilite l'identification des personnes-ressources et l'obtention des renseignements essentiels à l'évaluation, notamment les échéanciers de construction, les loyers projetés et certaines données financières. Heureusement, certaines collaborations perdurent depuis plus d'une décennie et s'étendent à plusieurs projets successifs. Elles renforcent également la crédibilité de l'équipe responsable du suivi des projets. Bien préparés, l'évaluateur et le technicien gagnent en efficacité et établissent rapidement un climat de confiance.

OPTIMISER LA CUEILLETTE DE DONNÉES

Le deuxième enjeu touche le choix du moment opportun pour effectuer les visites. Dans le cas des grands ensembles résidentiels, il est généralement préférable de visiter l'immeuble peu avant son occupation. Cette approche facilite l'accès aux unités locatives et aux espaces communs, tout en réduisant les contraintes liées à la coordination des visites avec les futurs occupants.

REPENSER L'ORGANISATION DU TRAVAIL

Le troisième enjeu réside dans la gestion d'une charge de travail en constante évolution. Plus encore que le nombre de projets, c'est la transformation du marché qui interpelle aujourd'hui les évaluateurs municipaux. Les copropriétés ont largement cédé leur place aux projets locatifs de grande envergure, dans un contexte marqué par la crise du logement et la hausse du coût de la vie. Les logements actuellement construits répondent-ils réellement aux besoins du marché? Comment la demande croissante pour des logements abordables influencera-t-elle les valeurs foncières et leur évaluation? Le marché pourra-t-il maintenir son rythme actuel ou assisterons-nous à un ralentissement? Comprendre ces nouvelles dynamiques est désormais aussi essentiel que suivre la croissance du territoire.

QUAND LE MARCHÉ ÉVOLUE, LES OUTILS DOIVENT SUIVRE

Comme nous l'avons vu, aujourd'hui, le marché immobilier n'a plus rien à voir avec celui d'il y a dix ans. Depuis, l'arrivée de nombreuses tours d'habitation, l'essor des logements sociaux, abordables et intermédiaires ont créé de nouveaux défis pour les évaluateurs municipaux. À cela s'ajoute la multiplication des projets à vocation mixte, où commerces et habitations cohabitent au sein d'un même immeuble. De plus, pour toutes sortes de raisons, il n'est désormais plus rare d'observer des écarts significatifs de loyers entre des logements pourtant similaires en apparence.

L'évaluation des immeubles multirésidentiels est devenue un exercice de plus en plus complexe. Avant toute analyse, l'évaluateur devait d'abord extraire les données, les filtrer, les trier, puis calculer médianes, ratios et écarts. Ces tâches statistiques, longues et répétitives, grugeaient la période d'analyse.

Pour ce faire, nous avons passé en revue l'ensemble de nos outils informatiques utilisés dans la confection du rôle et pris en note les souhaits les plus chers des évaluateurs, et ce, afin de bien cerner les besoins et des améliorations à apporter afin de les délester des tâches statistiques les plus chronophages. L'objectif n'était pas simplement de gagner du temps, mais de redonner toute sa place à ce qui demeure l'essence même de la profession: comprendre le marché, interpréter les données et exercer un jugement éclairé.

Pour y parvenir, nous avons développé de nouveaux outils grâce au soutien de la technologie d'intelligence artificielle de Microsoft Copilot. Ces solutions nous permettent aujourd'hui d'accélérer le traitement des données, de produire des analyses plus uniformes et d'améliorer l'efficacité de nos processus d'évaluation.

L'arrivée de l'intelligence artificielle, comme Copilot, a contribué à démocratiser le développement informatique. Ce qui était autrefois réservé aux spécialistes des TI est aujourd'hui accessible aux évaluateurs. Contrairement à ce que certains pourraient croire, il ne suffit pas d'appuyer sur un bouton ou de claquer des doigts pour qu'un outil apparaisse comme par magie. Pour s'attaquer à un tel projet, il faut un brin de curiosité, de la rigueur, un peu (beaucoup) de persévérance et plusieurs essais-erreurs. Ce qu'il faut retenir, c'est qu'il est désormais possible de concevoir des outils adaptés à nos besoins, sans nécessairement posséder une formation approfondie en informatique.

Concrètement, nos outils font maintenant en quelques minutes le travail préparatoire qui prenait des heures (ou plutôt des semaines). Ils ne décident pas à la place de l'évaluateur. Ils trient, mesurent et signalent; l'évaluateur interprète, vérifie et tranche. L'intelligence artificielle fait ce qu'elle fait bien, compter et comparer sans fatigue; l'évaluateur fait ce qu'aucun outil ne remplace, exercer son jugement professionnel.■



Comment l'IA trouve-t-elle ses réponses ?

Par Nicolas Raymond, Data Scientist chez BRP

UNE NOUVELLE FAÇON D'ACCÉDER À L'INFORMATION

Bien qu'elle ne soit pas une source de vérité absolue, l'IA est un outil intéressant pour répondre à nos questions, qu'elles soient d'ordre professionnel ou non. Au cours des dernières années, les grands modèles de langage ont mené à un changement de paradigme : leur utilisation en tant que moteurs de réponse en remplacement des moteurs de recherche traditionnels. On ne cherche plus seulement à ce que l'on nous pointe dans la direction de sites web intéressants, telles des pièces de puzzle à assembler, mais nous sommes plutôt dans l'attente de la réponse elle-même. Comment l'IA procède-t-elle pour répondre à nos demandes ?

UNE ANALOGIE : LE TRAVAIL DE L'ÉVALUATEUR MUNICIPAL

Pour bien comprendre ce processus, prenons l'exemple d'un évaluateur municipal fraîchement sorti des études qui se retrouve confronté pour la première fois aux questions d'un citoyen lors d'une visite. Le citoyen lui demande d'abord en quoi consiste la valeur marchande d'une propriété. L'évaluateur, sans hésitation devant cette question simple et d'ordre général, répond au citoyen en lui expliquant brièvement le concept.

Les choses se corsent toutefois pour la suite de l'échange lorsque le citoyen demande une liste exhaustive des différentes forces du marché immobilier ainsi que leur définition. L'évaluateur propose donc au citoyen de lui laisser quelques minutes pour effectuer quelques recherches afin de mieux répondre à la demande. Il prend alors un moment pour survoler le *Manuel d'évaluation foncière du Québec* (MÉFQ), en extraire quelques sections qui semblent intéressantes en fonction de leur contenu, puis concocte une réponse adéquate à partir de celles-ci.

Dans cet exemple, la seconde question ne relevait pas du domaine des connaissances générales. À partir de la demande du citoyen, l'évaluateur a su déterminer qu'il valait mieux recueillir des sources d'information pour soutenir et construire sa réponse.

LE FONCTIONNEMENT DE L'IA ET LE PROCESSUS RAG

Le processus est similaire lorsque vous échangez avec un modèle d'IA. Ceux-ci disposent d'une mémoire et d'un ensemble de connaissances limités. Face à une question simple, ils répondent sur-le-champ, tel l'apprenti évaluateur de l'exemple précédent. Toutefois, face à une question plus spécifique, l'outil déclenche un processus de recherche en arrière-plan pour accomplir sa tâche.



Durant ce dernier, le modèle traduit d'abord la question en une représentation numérique appelée *vecteur*. Cette représentation, produite à l'aide de techniques mathématiques, permet de comparer le sens de la question avec celui de différents passages de documents préalablement indexés (ex. pages web, PDFs). À l'image des coordonnées géographiques qui permettent de repérer des lieux rapprochés sur une carte, les représentations vectorielles permettent de repérer des contenus sémantiquement similaires. Les passages jugés les plus pertinents, c'est-à-dire, les plus similaires, sont ensuite récupérés afin d'alimenter le contexte du modèle et de le soutenir dans la rédaction de sa réponse.

Ce processus est connu sous le nom de *Retrieval-Augmented Generation* (*RAG*) et a pour objectif de bonifier les connaissances de l'outil d'IA et d'augmenter la justesse de sa réponse.

FACTEURS DE QUALITÉ ET LIMITES DU RAG

La qualité de la réponse produite dépend donc de plusieurs facteurs:

- La capacité du système à déterminer quand une recherche documentaire est nécessaire ;
- Sa faculté a identifié les documents et les passages les plus pertinents ;
- Sa capacité à interpréter correctement les informations récupérées et à les synthétiser ;
- La qualité et l'exhaustivité des sources disponibles.

Ainsi, afin de mieux encadrer les réponses d'un modèle, il est possible de limiter l'exécution du RAG à une liste de sources données. Imaginons donc un système alimenté par des documents tels que le *MÉFQ*, la *Loi sur la fiscalité municipale* ainsi que des règlements municipaux. Un évaluateur pourrait alors poser plusieurs questions liées à sa profession.

Néanmoins, bien que le RAG constitue un mécanisme de réduction des risques d'erreurs, il n'est pas une garantie d'exactitude. Un modèle peut tout de même:

- Mal interpréter un passage ;
- Tirer une conclusion qui n'est pas appuyée par les documents;
- Citer une source qui ne justifie pas réellement sa réponse ;
- Produire une réponse malgré l'absence d'informations pertinentes dans les documents récupérés.

Il est donc du devoir de l'évaluateur de vérifier l'exactitude des informations fournies.■

Vos valeurs



burelleavocate.com
514-668-3530

burELLE
fiscalité municipale

« Que de tout *inconnu* le sage se méfie! » — Jean de La Fontaine - Fables

Par Louis Bouchart d'Orval, avocat

Depuis son adoption en 1979, la *Loi sur la fiscalité municipale* a été modifiée à plus de cent cinquante (150) reprises et s'est vu ajouter plus de deux centaines d'articles. Il subsiste encore quelques coins mystérieux, coins non visités régulièrement par les évaluateurs municipaux. C'est le cas de l'article 156, un article du chapitre XI portant sur la correction d'office:

> 156. À la demande de la municipalité locale, le vice-président responsable de la section des affaires immobilières du Tribunal peut, entre la date du dépôt du rôle et la fin de la période à laquelle il s'applique, demander à l'évaluateur de soumettre au Tribunal un rapport motivé concernant l'exactitude, la présence ou l'absence d'une inscription au rôle.
>
> L'évaluateur transmet ce rapport au Tribunal, au greffier de la municipalité locale et à celui de l'organisme municipal responsable de l'évaluation, dans les 60 jours de la demande.
>
> Dans le même délai, l'évaluateur peut, conformément à son rapport, faire une proposition en vertu de l'article 151, auquel cas les articles 153 à 155 s'appliquent.
>
> Introduite à la LFM dès son adoption en décembre 1979, la procédure de correction d'office a fait l'objet de discussions en commission parlementaire. Si nous la comprenons aujourd'hui mieux aujourd'hui, l'article 156 demeure intrigant… notamment parce qu'il n'est pas utilisé.

HISTORIQUE DE LA DISPOSITION

Avant de référer aux débats relatifs à son adoption, il m'importe de vous rappeler que l'article 156 a été modifié à plusieurs reprises depuis son adoption, mais non véritablement quant à son fondement:

- en 1988, pour tenir compte de l'avènement des rôles triennaux
- en 1991 pour remplacer «corporation municipale» par «municipalité locale»
- en 1994 pour tenir compte que le BREF avait dorénavant deux sections
- en 1996 pour enlever la référence à l'article 152 (ce dernier étant abrogé)
- en 1998 pour tenir compte que le TAQ succède au BREF

Revenons à son adoption. Il est à noter que le chapitre sur la correction d'office constituait les articles 146 à 151 du projet de loi 57 et que l'article nous concernant ici était l'article 151. Or, c'est en commission parlementaire que les mots «à la demande de la corporation municipale» ont été ajoutés. Originalement, le projet de loi prévoyait que la demande de rapport devait être faite par le BREF «de son propre chef». Il m'importe de vous référer à certains extraits du Journal des débats du 12 décembre 1979.

> *M. Tardif: Il y a un papillon. L'article 151 du projet de loi 57 sera modifié par le remplacement, à la première ligne du premier alinéa, des mots «de son propre chef» par les mots «à la demande de la corporation municipale».*
>
> *M. Cordeau: C'est parfait.*
>
> *M. Lavoie: Un instant! Je m'aperçois qu'avec les papillons qu'on a, on va avoir une volée. A la demande de la corporation municipale, le président de la section peut, entre la date du dépôt du rôle, le 15 septembre, et la fin de l'exercice financier pour lequel…*
>
> *M. Ciaccia: Pourquoi à la demande de la municipalité? Pourquoi ne peut-on pas le faire d'office?*
>
> *M. Lavoie: Est-ce que le ministre pourrait nous expliquer quel est le bien-fondé de cette disposition?*
>
> *M. Tardif: Cette disposition vise des cas graves d'erreurs observées par le bureau de révision, lors de l'étude de plaintes et de cas patents. Dans le cas, par exemple, de citoyens dans un quartier donné, et même dans la Communauté urbaine de Montréal, cela pourrait être dans une ville donnée, une municipalité donnée, on se rend compte qu'effectivement, il y a des écarts considérables, la seule façon pour cette ville – pour ne pas la nommer…*



M. Ciaccia: La ville de Mont-Royal pourrait croire qu'elle est lésée dans...

M. Tardif: Voilà. Il s'agirait d'attaquer le rôle en nullité ou en cassation.

On semble donc vouloir éviter un recours en nullité ou en cassation.[1] L'opposition officielle s'était... opposée (!) à l'adoption de cet article dans les termes suivants:

M. Lavoie: M. le Président, je m'excuse, mais je crois que cet article-là est encore superflu. (...) L'évaluateur a déjà son boulot à faire, c'est-à-dire d'évaluer les immeubles d'une municipalité. Cela peut servir même pour embêter l'évaluateur. L'évaluateur est autonome. Autant je respecte le contribuable, autant je vais respecter l'évaluateur. Il a des droits. C'est un genre d'inquisition envers l'évaluateur, que la municipalité lui demande de fournir des rapports sur tout un secteur, mais il a autre chose à faire. Il n'a pas que ça à faire.

(...) Cela, c'est dans un cas où une municipalité n'est pas satisfaite de son évaluateur, mais il y a d'autres recours pour ça. Qu'ils le congédient, et qu'il aille à la commission municipale; s'il n'est pas compétent que la commission municipale ne renouvelle pas son contrat.

(...) Là, c'est la municipalité qui n'est pas contente de son évaluateur et elle peut lui créer toutes sortes d»'enquiquinements». Pensez-vous qu'un évaluateur qui a un boulot à faire, qui doit garder son rôle à jouer et tout cela, il reçoit un bon matin par requête, par personne interposée la commission, le bureau: Donnez-nous un rapport motivé de vos évaluations dans tout ce secteur. Si on veut le mettre à la porte, il y a d'autres moyens que de l'écœurer par ces manières-là. Je ne le sais pas.

Le Président (M. Laplante): Est-ce que tout a été dit» est-ce qu'il y a des réponses?

M. Tardif: M. le Président, je pense qu'il y a une méprise fondamentale, si on me permet. Dans le cas de l'article 169, c'est vrai que l'évaluateur n'a pas à aller devant le bureau de révision pour faire ces modifications ou cette mise à jour parce que les faits ont changé, les circonstances ont changé, la situation a changé: Un immeuble a été détruit par le feu, un nouvel immeuble s'est construit, un ajout a été fait, les faits ont changé. Dans le cas de l'article 146, M. le Président, ce ne sont pas les faits qui ont changé, ce n'est pas la réalité qui a changé, c'est l'avis de l'évaluateur qui a changé, M. le Président. C'est lui qui décide que telle chose qu'il avait d'abord classée, jugée, évaluée de telle manière ne doit plus être classée et évaluée de telle manière. Là, c'est lui qui change son jugement, son appréciation et, on le dit, M. le Président, qu'on veut le soumettre...[2]

UTILISATION

L'article n'a, selon une information obtenue de Normand Godbout É.A. autrefois de la C.U.Q., été utilisé qu'à une seule reprise. À la fin des années '90, les villes de Québec et de Sainte-Foy ont exigé de l'évaluateur signataire de la CUQ la réévaluation des deux usines de traitement des eaux usées et de toutes les stations de pompage des eaux potables. Elles se seraient alors prévalues, conjointement, de l'article 156. Leur démarche a donné lieu à une proposition de modification de valeur de la part de l'évaluateur signataire des rôles de la CUQ, laquelle proposition fut acceptée par les demanderesses.

J'ai vérifié hier auprès de la Direction du TAQ: ils n'ont jamais, de mémoire d'éléphant, reçu de telle demande, du moins récemment. La personne à qui j'ai parlé ignorait ce dossier de la CUQ.

EXAMEN DU LIBELLÉ

L'article 156 est aujourd'hui libellé comme suit:

> 156. À la demande de la municipalité locale, le vice-président responsable de la section des affaires immobilières du Tribunal peut, entre la date du dépôt du rôle et la fin de la période à laquelle il s'applique, demander à l'évaluateur de soumettre au Tribunal un rapport motivé concernant l'exactitude, la présence ou l'absence d'une inscription au rôle.
>
> L'évaluateur transmet ce rapport au Tribunal, au greffier de la municipalité locale et à celui de l'organisme municipal responsable de l'évaluation, dans les 60 jours de la demande.

[1] Je n'ai rien trouvé concernant l'allusion à une contestation de Ville Mont-Royal et les témoins se font rares une demi-siècle plus tard...;

[2] Journal des débats de cette séance. Les débats concernant la correction d'office sont au pages B11405 à B-11419.

> Dans le même délai, l'évaluateur peut, conformément à son rapport, faire une proposition en vertu de l'article 151, auquel cas les articles 153 à 155 s'appliquent.

Le libellé ne m'apparaît pas poser de problème d'interprétation. On doit en conclure que:

1) La demande de l'article 156 ne peut être initiée que par la municipalité locale.

2) Cette demande peut être faite jusqu'au dernier jour d'application du rôle... ce qui est exceptionnel compte tenu des délais que nous connaissons pour les demandes de révision (art 130) et les demandes pour non-geste (art. 132.1)

3) Le vice-président de la section des affaires immobilières du TAQ -à qui elle doit être adressée à discrétion pour y donner suite: le législateur utilise en effet le mot «peut» et non le mot «doit». Il en résulte que la demande de la municipalité peut donc demeurer lettre morte!

4) Il n'y a pas d'audition devant le TAQ: son vice-président décide s'il exige un rapport de l'évaluateur.

4) L'objet du rapport pouvant être demandé est le même qu'une demande de révision administrative, à savoir «l'exactitude, la présence ou l'absence d'une inscription au rôle» (article 124 *LFM*).

5) L'évaluateur n'a aucune obligation de transmettre son rapport au contribuable concerné.

6) L'évaluateur «peut» faire une proposition: il n'y est donc pas obligé et personne (TAQ ou autre tribunal, municipalité locale, contribuable) ne peut l'y obliger. Ce libellé respecte aussi celui de l'article 151, article introductif du «Chapitre XI Correction d'office», qui comporte aussi le mot «peut» (troisième alinéa): on ne peut aucunement contraindre l'évaluateur à en faire une. Toute proposition qu'il comporte doit cependant suivre le cheminement que nous connaissons (art 153, 154 et 155).

L'article 156 m'apparaît, dans une certaine mesure, consacrer l'indépendance de l'évaluateur envers la municipalité locale. Cette dernière ne peut donner d'ordre ou d'instruction à son évaluateur: il peut soit déposer une demande de révision (sur une question de droit - article 126), soit s'adresser au TAQ en vertu de l'article 156.

DOCTRINE, JURISPRUDENCE ET MEFQ

À ma connaissance, l'article n'a pas laissé de trace en doctrine et en jurisprudence. Le MEFQ (partie 5C, chapitre 3, à la page 5C9) fait référence à la correction résultant de l'application de cet article:

> 3.4 Corrections d'office particulières
>
> La *LFM* précise qu'une correction d'office ne peut être proposée lorsqu'une demande de révision ou une requête devant le Tribunal est pendante. Par contre, elle permet à l'évaluateur de faire une telle proposition dans deux cas particuliers, sans égard au délai normalement applicable:
>
> si la requête devant le Tribunal est retirée, l'évaluateur peut proposer une correction d'office dans les 60 jours du retrait;
>
> si, à la demande de la municipalité locale, le Tribunal demande un rapport motivé à l'évaluateur concernant une unité d'évaluation, ce dernier peut alors proposer une correction d'office à l'occasion de ce rapport

Voilà donc ce qui en est de l'article 156 *LFM*!■





Un brin d'histoire
La périodicité des rôles d'évaluation

Par Alain Raby, recherchiste et rédacteur des capsules historiques publiées dans HistÉval

L'imposition foncière basée sur la valeur des biens immobiliers existe depuis 230 ans sur le territoire québécois. Les nombreuses lois qui ont régi ce domaine au fil du temps ont prescrit différentes périodicités[1] *quant à la durée des rôles d'évaluation municipale. Ainsi, selon les époques, il y eut des rôles annuels, des rôles quinquennaux, ainsi que des rôles triennaux dont certains pouvaient être raccourcis à un ou deux ans.*

Il a longtemps existé une confusion entre la périodicité de dépôt des rôles et celle de la réévaluation des immeubles, aujourd'hui appelée «équilibration». Depuis 1989, le régime actuel de rôles triennaux prescrit des règles distinctes quant au dépôt et à l'équilibration périodique des rôles, ainsi qu'aux résultats à atteindre.

Périodicité des rôles sous le régime britannique (1796-1871)

En 1796, une loi adoptée pour réaliser les travaux de voirie au Bas-Canada contient une disposition spécifique aux cités de Québec et de Montréal, leur permettant d'imposer une cotisation foncière. À chaque année, une estimation doit être faite de la valeur de tous les biens immobiliers assujettis à cette cotisation. Appelés «cotiseurs», les officiers chargés de cette tâche sont nommés annuellement par les autorités locales.

De 1840 à 1855, diverses interventions législatives créent, partout au Bas-Canada, des instances locales et régionales dotées d'un pouvoir de taxation sur la valeur des biens fonciers, ce qui établit les bases du régime fiscal municipal. Les règles régissant alors la périodicité des rôles d'évaluation foncière stipulent que «*les évaluations sont établies au jour que le rôle est transmis au maire*» et que le rôle déposé reste en vigueur durant cinq ans. Cela ne concerne toutefois pas les cités de Québec et Montréal, où la périodicité annuelle demeure, en vertu de leur propre charte.

Périodicité des rôles sous le Code municipal et la Loi des cités et villes (1871-1971)

À compter de 1871, le «*Code municipal de la Province de Québec*» reconduit globalement le fonctionnement municipal en place depuis 1855. Il révise toutefois plusieurs dispositions régissant les corporations de comté et les municipalités locales. Entre autres, il instaure l'obligation générale de dresser chaque rôle d'évaluation «*aux mois de juin et de juillet, tous les trois ans*».

Adoptée en 1876, la *Loi des cités et villes* (LCV) s'applique à toutes les municipalités de ville, sauf à celles incorporées distinctement. Reprenant de nombreux éléments du Code municipal (CM), elle renferme aussi plusieurs dispositions propres à la gestion des villes. On y stipule notamment que les estimateurs doivent faire chaque année, l'évaluation des biens imposables de la municipalité, suivant leur valeur réelle. Distincte de la périodicité triennale prévue au CM, cette mesure de la LCV s'harmonise donc à celle qui s'applique déjà aux cités de Québec et Montréal.

Après un demi-siècle, les exigences sur la périodicité des rôles s'avèrent plutôt «friables». Ainsi :

— la LCV est amendée, en 1941, pour autoriser le conseil municipal à dispenser les estimateurs de faire un rôle d'évaluation plus souvent que tous les trois ans;
— les chartes des cités de Québec et de Montréal permettent, aussi à compter de 1941, qu'un rôle distinct pour chaque quartier de la cité soit désormais déposé tous les trois ans ;
— le CM autorise, à partir de 1942, le conseil municipal à ordonner la confection d'un nouveau rôle d'évaluation avant la seconde ou la troisième année du rôle triennal en vigueur.

Bien que les lois applicables tendent à exiger la réfection des rôles selon une périodicité d'au plus trois ans, deux commissions d'enquête (Tremblay en 1956 et Bélanger en 1965) déplorent la faible qualité des évaluations municipales. Entre autres, elles mettent en doute la légalité - ou même l'existence - des réévaluations périodiques attendues. À ce sujet, elles révèlent notamment que le niveau de la plupart des rôles d'évaluation est largement inférieur à la pleine valeur réelle des immeubles évalués, ce qui contrevient à la loi et démontre de l'incompréhension ou de la négligence[2].

Périodicité des rôles et réforme de l'évaluation (1972-1988)

Devant la nécessité de réformer la fiscalité municipale au Québec et compte tenu de la fiabilité discutable des méthodes d'évaluation, divers moyens sont retenus, dans les années 1970 et 1980, pour assujettir toutes les municipalités aux mêmes règles d'établissement des évaluations municipales.

Mise en vigueur en 1972, la *Loi sur l'évaluation foncière* (LEF) rassemble toutes les dispositions régissant ce domaine et antérieurement contenues dans plusieurs législations. Elle maintient que les évaluations doivent représenter la valeur réelle des immeubles et prévoit que les rôles seront désormais dressés tous les cinq ans. Mais cela ne s'applique qu'aux municipalités à être visées par une ordonnance ministérielle leur exigeant de dresser un tel rôle quinquennal, lequel doit respecter les règles de la réforme administrative annoncée, fondée sur l'usage d'un manuel et de fiches techniques prescrits par le gouvernement.

En raison des délais d'élaboration de cette réforme, ce n'est finalement qu'en 1977 – et après que la périodicité des rôles ait été ramenée annuelle - qu'une ordonnance ministérielle exige des municipalités qu'elles confectionnent leur premier rôle «de nouvelle génération», au plus tard pour 1984. Le cheminement qui y est prescrit comporte la notion - jamais documentée - de «réfection» annuelle du rôle ainsi confectionné.

À compter de 1980, la *Loi sur la fiscalité municipale* (LFM) introduit un changement majeur, à l'effet que les valeurs inscrites au rôle doivent tendre à représenter une même proportion de la valeur réelle des propriétés évaluées. Cela légitime désormais le fait que le rôle annuel déposé puisse ne pas représenter la pleine valeur réelle des immeubles et que, par conséquent, la périodicité de réévaluation peut différer de celle du dépôt du rôle.

En 1984, la réglementation sur la continuité des rôles introduit les notions d' «équilibration» et d' «indexation», décrivant les ajustements possibles aux valeurs inscrites au rôle précédent pour en dresser un nouveau. Elle fixe un délai maximal de six ans pour procéder à ces opérations et instaure des balises à respecter à l'intérieur de ce délai. Ces mesures sont remplacées en 1989, avant même l'expiration du délai édicté.

Jusqu'à l'implantation finale des rôles annuels de nouvelle génération, en 1988, une confusion malaisante règne dans les milieux professionnels quant à la périodicité des réévaluations à être effectuées. Coexistent alors au Québec:

— des rôles de nouvelle génération déposés annuellement, avec de nouvelles évaluations chaque fois;
— des rôles de nouvelle génération déposés annuellement, mais ne résultant pas d'une réévaluation ;
— des rôles 1972 d'«ancienne génération» restés en vigueur, mais faisant l'objet de révisions annuelles de diverses envergures.

Périodicité triennale avec exigence de résultats (depuis 1989)



M. Pierre Paradis, ministre des Affaires municipales de 1988 à 1989

L'effervescence inégale du marché immobilier des années 1985-86-87 entraîne des hausses brusques de taxation foncière, surtout dans la région montréalaise. Afin de favoriser une stabilisation du régime fiscal municipal tout en maintenant la valeur réelle des immeubles comme base d'imposition, une loi présentée par le ministre Pierre Paradis instaure, dans la LFM, un nouveau régime de rôles triennaux d'évaluation foncière.

Applicable à compter de 1989, ce nouveau régime exige que tous les rôles d'évaluation soient dressés tous les trois ans, pour trois exercices financiers consécutifs. Chaque municipalité peut toutefois choisir, au plus tard pour 1992, l'année initiale de son premier rôle triennal.

Ce changement législatif s'avère majeur pour les pratiques québécoises d'évaluation foncière, particulièrement parce qu'il:

— exige que le rôle d'une municipalité d'au moins 5 000 habitants résulte d'une équilibration, ce qui réduit à trois ans au lieu de six, pour ces cas, le délai antérieurement accordé à cette fin;
— limite le droit de plainte général à la première année d'application du rôle;
— devance la date d'évaluation de six mois, soit au 1er juillet de l'année précédant le dépôt du rôle;
— ajoute les changements à la disponibilité de services d'aqueduc-égout comme motif de tenue à jour du rôle.

Instauration des rôles triennaux

Exercice financier	Nombre de rôles d'évaluation				
	Annuels	T1	T2	T3	Total
1989	1457	55	0	0	1512
1990	1129	320	55	0	1504
1991	710	408	320	55	1493
1992	0	763	408	320	1491

Source : Répertoire annuel du MAM 1990, 1991 et 1992

Pour appuyer la mise en application de ces dispositions, de nouvelles prescriptions réglementaires sur l'équilibration des rôles sont instaurées à compter de 1990. Elles imposent notamment l'atteinte de certains résultats concrets pour qu'un rôle soit considéré comme résultant d'une équilibration.

Peu après, deux commissions publiques en matière de fiscalité remettent en cause la pertinence de déposer les rôles

d'évaluation selon une périodicité triennale (D'Amours en 1996 et Bédard en 1999). Sur la base des points de vue leur ayant été présentés, elles recommandent au gouvernement de revenir au dépôt de rôles annuels, considérant certains problèmes associés au régime triennal instauré en 1989. Après analyse de plusieurs considérations quant aux enjeux ainsi soulevés, les autorités ministérielles retiennent finalement de ne pas y donner suite, principalement parce que les mesures législatives et réglementaires associées aux rôles triennaux offrent un niveau suffisant de rigueur, de transparence et d'équité pour assurer la continuité du régime fiscal municipal en vigueur au Québec.

Pour conclure

La périodicité régissant la durée des rôles d'évaluation municipale au Québec a souvent été remise en cause. Les enjeux politiques et fiscaux, ainsi que la confusion quant aux actes professionnels concernés ont engendré, selon les époques, des rôles annuels, quinquennaux et même triennaux «à durée variable».

Le régime des rôles triennaux instauré en 1989 a mis en place des règles formelles quant à la périodicité de dépôt des rôles, distinctes de celles régissant la réévaluation des propriétés. Ces dispositions ont eu un effet positif et durable sur la qualité des rôles d'évaluation, ainsi que sur la stabilité du régime fiscal municipal.

Vous en souviendrez-vous? ■

- Pour en apprendre davantage sur cet historique, consultez la capsule 4.16 dans HistÉval
- Pour suggérer un ajout ou un correctif dans HistÉval, écrivez à: info.aemq.qc.ca.

[1] La périodicité d'un rôle d'évaluation désigne la période récurrente durant laquelle il demeure en vigueur, au terme de laquelle un nouveau rôle doit être dressé et déposé, pour le remplacer.

[2] Cette conclusion s'appuie notamment sur l'étude intitulée « *L'évaluation foncière pour fins municipales dans la province de Québec* », présentée à la Commission Bélanger en septembre 1964, par l'Association des estimateurs municipaux du Québec.

[3] De 1972 à 1988, plusieurs termes sont véhiculés pour désigner diverses opérations de réévaluation des propriétés: révision annuelle, indexation, équilibration, réfection sur de nouvelles bases, etc. Leur signification concrète diffère entre les intervenants concernés, d'autant plus que ces notions demeurent alors peu documentées.

[4] En 2026, le Québec compte seulement 197 municipalités d'au moins 5 000 habitants, sur un total de 1 134. Elles représentent toutefois 72% du total des unités d'évaluation et 85% de l'évaluation foncière totale uniformisée.

[5] Pour les rôles triennaux résultant d'une équilibration, la réglementation prescrit des résultats à atteindre quant au niveau du rôle, à l'écart-type relatif et à l'évaluation des propriétés vendues. En cas non respect de ces prescriptions, des sanctions monétaires sont alors prévues.

[6] Les dispositions législatives adoptées en 1989 redéfinissent l'équilibration pour y inclure toutes les réévaluations effectuées au dépôt du rôle, sauf celles pour sa tenue à jour. Les termes «indexation», «révision annuelle» et «réfection sur de nouvelles bases» sont alors éliminés.

Historique de la périodicité des rôles d'évaluation au Québec

Années	Périodicité	Commentaires
1796 à 1854	1 an	Cités de Québec et de Montréal seulement (pas d'évaluation ailleurs)
1855 à 1871	5 ans 1 an (Q&M)	Évaluation foncière établie tous les 5 ans, sauf à Québec et Montréal où les rôles demeurent annuels, en vertu de leur charte)
1872 à 1971	3 ans max.	Le conseil peut faire dresser un nouveau rôle après 1 ou 2 ans
1972 à 1977	Aucune	Rôle 1972 maintenu en vigueur / « révision annuelle » possible
1978 à 1988	Aucune, puis 1 an	Entrée en vigueur graduelle des rôles annuels « de nouvelle génération », dès que visés par ordonnances
1989 à 1991	1 an, puis 3 ans	Entrée en vigueur graduelle des rôles triennaux, dont la confection doit désormais satisfaire des exigences de résultat
Depuis 1992	3 ans	Périodicité de dépôt fixe à 3 ans. Périodicité d'équilibration possible à 6 ans (aux 2 rôles), pour les municipalités de moins de 5000 h.



Valeurs foncières et variation au dépôt du rôle triennal 2027-2028-2029

Ville de Gatineau

Nbre total d'U.É. 103,355		
Catégorie d'imposition	**Valeur totale 2027-2028-2029**	**Variation (%) Rôle 2027 vs Rôle 2024**
Imposable	66,504,253,100 $	11.66 %
Non imposable	9,947,354,700 $	30.98 %
Total	76,451,607,800 $	13.85 %

Ville de Drummondville

Nbre total d'U.É. 30,452		
Catégorie d'imposition	**Valeur totale 2027-2028-2029**	**Variation (%) Rôle 2027 vs Rôle 2024**
Imposable	16,045,403,290 $	22.20 %
Non imposable	1,635,040,010 $	28.40 %
Total	17,680,443,300 $	22.70 %

DUNTON RAINVILLE
AVOCATS et NOTAIRES

CANADIAN LAWYER 2024-25 TOP 10 QUEBEC REGIONAL FIRM CANADIAN Lawyer

MEMBRE DE SCGLEGAL
un réseau mondial de cabinets d'avocats de premier plan représenté partout au canada

La force d'une passion

Des avocats passionnés à l'écoute de vos préoccupations





Me Patrice Gladu Me Sylvain Lanoix

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

Des partenaires incontournables de votre réussite

duntonrainville.com

Économie & finance

par M. Guy Mineault, ph,d. Docteur en économie – conférencier – auteur - fondateur de kolortrak



CONSÉQUENCES ET CONSIDÉRATIONS D'UNE SÉCESSION DU QUÉBEC

Si la situation se produisait, le Québec aurait à composer, entre autres avec les éléments suivants:

LA POLITIQUE MONÉTAIRE.

Que fait-on avec la devise monétaire? On conclut une entente avec le gouvernement du Canada pour continuer avec le dollar canadien? Si on fait cela, c'est la Banque du Canada qui va gérer les taux d'intérêt au Québec et la valeur de la devise. Le Québec ne contrôlerait plus l'impact de la politique monétaire sur son économie et l'inflation. À quoi bon se séparer dans ce cas?

Ou bien on crée un dollar québécois avec la mise sur pied de la Banque du Québec. Si on crée une devise, il faut s'attendre à ce qu'elle n'ait pas la même valeur que le dollar canadien. L'expérience démontre que les pays qui créent leurs devises perdent en valeur, car les autres pays la juge d'un risque de défaut de ceci ou de cela. C'est une question de confiance et de crédibilité. En réalité, le dollar québécois pourrait ne valoir qu'environ 80% de la devise canadienne, et cela veut dire que les Québécois paieront 20% plus cher pour l'importation de leurs bananes et tous les autres biens importés. Cela signifie plus d'inflation et, par conséquent, une hausse des taux d'intérêt de la Banque du Québec pour lutter contre cette inflation. Si les taux d'intérêt augmentent, cela va impacter d'autres taux, comme ceux sur les prêts consentis autant aux particuliers qu'aux entreprises. C'est un ralentissement dans l'activité économique.

Le gouvernement du Québec va-t-il pouvoir vendre ses obligations au même taux d'intérêt qu'avant, afin de financer son déficit? Peu probable. Encore une fois, pour les investisseurs qui achèteront les obligations du Québec, le nouveau pays implique qu'il va y avoir le risque de défaut de paiement, et de l'incertitude générale. Cela va coûter encore plus cher pour que le gouvernement finance ses déficits. On s'endette davantage.



LES INFRASTRUCTURES

Les données suivantes proviennent du Conseil du trésor du Canada. Que va faire le gouvernement du Québec avec les 40 110 337 hectares de terrains, les 38 734 bâtiments et 26 436 607 mètres carrés de superficie de plancher qui appartiennent au Fédéral? Les sept installations portuaires appartenant à Transport Canada ainsi que leurs sept installations d'aéroports et des bases militaires. Et que faire des 26 parcs nationaux du fédéral au Québec? Le gouvernement du Québec achète tout cela ou on laisse Transport Canada gérer selon leurs humeurs? Et si le gouvernement décide de tout acheter, à quel prix? On parle de plusieurs dizaines de milliards de dollars. Où va-t-il trouver l'argent? Il devra faire une levée de fonds pour financer ces achats et cela va encore faire augmenter les taux d'intérêt.

Le Québec va-t-il faire une entente avec le fédéral en ce qui a trait à l'armée et la défense. Ou va-t-on acheter les avions, les bateaux, les chars d'assaut, les armes du fédéral pour avoir notre armée et payer les militaires et les vétérans ou on fait une entente quelconque avec le fédéral?

Est-ce qu'on va changer les boîtes aux lettres rouges pour des boîtes aux lettres bleues? Postes Québec au lieu de Postes Canada? Et avoir d'autres ambassades à l'étranger, payer pour certaines adhésions, comme aux Nations-Unis, mettre sur pied une cour suprême du Québec, refaire une constitution, et transiger avec les Américains.

LES REVENUS ET CERTAINES DÉPENSES

Le gouvernement fédéral prélève les impôts pour les neuf autres provinces et en remet une partie selon un pourcentage convenu par tous. Cela permet à ces provinces d'économiser des sous sur la main-d'œuvre. Si le Québec se sépare, il devra augmenter quelque peu le nombre de gestionnaires pour compenser le supplément de travail de la perception d'impôts. Il y a des Québécois qui vont perdre leurs emplois.

Selon les estimations de Statistique Canada, au cours de l'année 2024, le fédéral a prélevé 84 milliards des Québécois, mais a retourné 111 milliards au Québec, pour un écart de 27 milliards. Le Québec a reçu 27 milliards de dollars de plus que ce qu'il a versé au fédéral. On peut penser que c'est le

BÉLANGER SAUVÉ

SAVOIR-FAIRE

La force de notre cabinet

BELANGERSAUVE.COM



Québec qui devra augmenter ses dépenses de ce montant pour couvrir ce que le Fédéral dépense chez nous et ne dépensera plus. On peut aussi penser qu'il devra ajouter une bonne partie de ce montant à sa dette advenant le cas où il se sépare. Durant la pandémie, le Québec a reçu 62 milliards de plus du fédéral qu'il en a payé. L'année suivante, en 2021, il a quand même reçu 31 milliards de plus. Et depuis 2007, le Québec a toujours reçu plus du fédéral qu'il en a payé.

Qu'est-ce que le fédéral a payé ou donné? On évoque des services de la défense, de la poste, de la gestion des parcs nationaux, des transferts pour le logement, des ports de mer, des ambassades à l'étranger, des organismes comme l'agence canadienne d'inspection des aliments, le centre de la sécurité des télécommunications, le conseil de recherches en sciences humaines, la régie canadienne de l'énergie, etc., pour un total de 23 milliards de dollars. En cas de séparation, il devra assumer ces sommes s'il décide de gérer ces activités. De plus, le Québec devra payer une partie des 11% de fonctionnaires fédéraux qui travaillent ici pour administrer les impôts additionnels.

Le Québec reçoit 21 milliards de la pension de vieillesse, 9 pour la santé et les services sociaux, 26 de l'assurance-emploi et 6 en soins pour les enfants. Nous n'aurons pas le choix d'assumer notre part de la dette du fédéral d'environ 11 milliards de dollars, car si on ne le fait pas, cela nuirait à la crédibilité du Québec auprès des agences de notation et aura de la difficulté à faire des levées de fonds pour financer ses déficits et projets.

Le Québec est considéré comme une province pauvre et il a reçu 14 milliards en péréquation en 2025. Cet argent provient des autres provinces plus riches. Le Québec perçoit plus de la moitié du total des péréquations. En cas de séparation, il perdra cette somme d'argent.

Toujours selon le Secrétariat du Conseil du Trésor du Canada, au mois de mars 2026, il y avait 152 995 employés du fédéral qui travaillait au Québec sur un effectif total de 270 477 au Canada. Cela représente 56.6% du total des effectifs qui travaillent dans la province. C'est une proportion très élevée. De ce nombre, 123 759 travaillent dans la région de la Capitale nationale. En cas de séparation, qu'adviendra-t-il de ces employés? Il est certain qu'on devra en embaucher un certain nombre, mais la Capitale nationale va certainement être durement touchée. C'est possiblement pour cette raison que le Parti Québécois n'a aucun siège de la région de la Capitale nationale à l'Assemblée nationale du Québec.

LA CONSTITUTION

En cas de séparation, il faudrait soit amender la Constitution canadienne pour reconnaître les spécificités de l'État québécois, ou soit que le Québec rédige sa propre Constitution. M. Mark Carney dit qu'en cas de séparation de l'Alberta, il n'est pas question pour lui de prendre du temps pour réviser la Constitution canadienne. Il dit avoir d'autres dossiers beaucoup plus importants à traiter en ce moment. Il faudra que le Québec rédige sa propre Constitution - tout un travail.

CONCLUSION

Cela vaut peut-être la peine de se séparer, mais les implications et conséquences sont lourdes, surtout pour une petite population qui devra absorber tous ces coûts. ■

modellium

G+ Évaluation Municipale

Confection du rôle

Tenue à jour du rôle

Auto-déclaration

Évaluation foncière

Exploitation des données

Téléinspection

Découvrez-en plus sur modellium.com/g-plus

Actualités

Par Louis Roy

Nouveau ministre


M. Nicolas Girard

Comme annoncé par le premier ministre, monsieur Paul St-Pierre Plamondon, c'est monsieur Nicolas Girard, député de la circonscription de Repentigny, qui occupera le poste de ministre des Affaires municipales dans le nouveau gouvernement péquiste.

Monsieur Girard est le treizième ministre depuis l'an 2000, succédant à monsieur Samuel Poulin en poste depuis avril 2026, lui-même ayant succédé à Mesdames Hélène Duranceau et Geneviève Guilbault de la CAQ.

Nicolas Girard est diplômé d'un baccalauréat en science politique de l'Université de Montréal et a complété une scolarité de maîtrise en relations industrielles. Il a commencé sa carrière comme attaché de presse de plusieurs ministres au sein du gouvernement du Québec de 1998 à 2003, avant de représenter la circonscription de Gouin à l'Assemblée nationale de 2004 à 2012.

Directeur général du Réseau de transport de la Capitale de 2022 à 2026, il a également occupé le poste de Président-directeur général de l'Agence métropolitaine de transport de 2012 à 2015 et travaillé pour la Société de transport de Laval de 2016 à 2022.

En plus de sa fonction de ministre des Affaires municipales, M. Girard occupera les fonctions de ministre des Transports et de la Mobilité durable et de ministre responsable de la région de la Capitale-Nationale.

Nous souhaitons bonne chance à monsieur Girard pour ses nominations et nous sommes impatients de travailler avec son équipe des affaires municipales.

Nouvelles zones inondables

Pour des circonstances hors du contrôle de la Direction principale de l'expertise hydrique (DPEH) du ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs, la publication des cartographies réglementaires de nouvelle génération couvrant certaines portions du territoire, prévue à la Gazette officielle du Québec, Partie 1, n° 30 du 25 juillet 2026, a été reportée sine die.

Registre foncier

Le 9 octobre 2026 a marqué le 25e anniversaire de l'informatisation du Registre foncier du Québec.
Cette transformation majeure a modernisé l'accès à l'information foncière et ouvert la voie au registre foncier d'aujourd'hui et de demain.

Pour connaître son histoire et son évolution, voir le site.

EF Express

Fiscalité agricole: anomalies constatées dans les rôles d'évaluation

Le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire (MAMROT) et le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (MAPAQ) souhaitent porter à l'attention des évaluatrices et évaluateurs signataires certaines anomalies observées dans les rôles d'évaluation associés au Programme de crédit de taxes foncières agricoles (PCTFA).

Les trois anomalies observées

1. Incohérences entre les superficies de l'exploitation agricole enregistrée (EAE);
2. Omission de la valeur du terrain imposable de l'EAE à vocation forestière ou en friche;
3. Utilisation d'une superficie inadéquate pour le calcul de la valeur du terrain imposable aux fins de la taxe scolaire.

Les évaluatrices et évaluateurs signataires sont invités à prendre connaissance des incohérences observées dans les rôles d'évaluation sous leur responsabilité en consultant l'interface disponible sur le portail sécurisé du MAPAQ.



Retraite au TAQ



M. Daniel Côté

C'est le 31 octobre dernier que Monsieur Daniel Côté, juge administratif, à la Section des affaires immobilières du Tribunal administratif du Québec, a quitté pour sa retraite.

Monsieur Côté s'était joint en 1994 à la division commerciale du Service de l'évaluation foncière de la Ville de Montréal, où il a œuvré pendant 22 ans, avant sa nomination comme juge au sein du Tribunal administratif du Québec, en 2016.

L'AÉMQ profite de l'occasion pour souhaiter à monsieur Bernard une longue et heureuse retraite..

Promotions à Québec



M. Guillaume Caron, É.A.

Le 26 août dernier, le Service de l'évaluation de la Ville de Québec nommait monsieur Guillaume Caron, É.A. au poste nouvellement créé de directeur des opérations.

Dans ses nouvelles fonctions, il assurera la coordination des activités du Service et accompagnera les directeurs de section dans la planification, le suivi des priorités et la réalisation des mandats communs. Partenaire de la direction du Service, il favorisera l'alignement des interventions et la cohésion entre les équipes afin de soutenir l'atteinte des objectifs organisationnels et le maintien d'un service à la clientèle de grande qualité. Son expérience, son expertise reconnue et son leadership constituent des atouts précieux qui lui permettront assurément de connaître du succès dans l'exercice de ses nouvelles responsabilités.■

GeoCentralis MC
Solution informatique de gestion municipale

Évaluateurs municipaux, passez au niveau supérieur avec GeoCentralis !



SIMPLICITÉ | RAPIDITÉ
EFFICACITÉ | QUALITÉ

- Gestion complète de la tenue à jour de rôles d'évaluation
- Outils de confection de rôles d'évaluation
- Interface 100 % Web et infrastructure robuste
- Système d'information géographique intégré dans les processus
- Optimisation de la planification et suivi de vos équipes

Adoptez sans plus tarder LA SOLUTION qui transforme l'évaluation foncière !

CONTACTEZ-NOUS DÈS AUJOURD'HUI !

geocentralis.com • info@geocentralis.com

Jurisprudence

JUIN 2026

***Association générale étudiante de la formation et de l'apprentissage continu* c. Commission municipale du Québec et *Ville de Montréal*– 11 juin 2026 – 2026 QCCS 2084**

Pourvoi en contrôle judiciaire à l'encontre d'une décision de la Commission municipale du Québec quant à une reconnaissance pour fins d'exemption (art. 243.8 *LFM* & al) – la demanderesse est une personne morale à but non lucratif qui loue divers espaces à l'intérieur des murs de l'Université de Montréal - elle y exploite un café étudiant (le café-bar et occupe aussi quatre autres locaux, soit un bureau de comptabilité, un rangement et deux cabinets d'aisance - les membres de l'A.G.E.F.A.C. ne tirent aucun bénéfice personnel de ces activités – la décision de la Commission a été rendue dans le cadre d'une révision périodique de l'exemption, exemption accordée dans une première décision – bien que le raisonnement de la Commission apparaisse cohérent et logique, la Cour conclut que la décision est déraisonnable parce que la Commission n'explique pas pourquoi elle s'écarte de sa pratique de longue date et de sa jurisprudence constante - une seule décision récente[s'écarte de ces précédents contraignants et elle est signée par la même juge administrative qui rend la décision visée par le présent pourvoi: elle n'y explique pas non plus suffisamment pourquoi elle s'écarte de la pratique et de la jurisprudence de la Commission - l'intention du législateur en adoptant l'article 243.8 *LFM* est clairement d'exempter de taxes les organisations telles que l'A.G.E.F.A.C. dans une situation comme celle ici présentée - la décision de la Commission n'est pas conforme à la raison d'être de la *LFM*: elle doit être révisée. (statut: inconnu)

***Municipalité de Pontiac* c. *Camp Hateya* – 18 juin 2025 - CMQ-645486-002**

La Municipalité de Pontiac demande la révocation d'une reconnaissance - lors d'une visite du site, son directeur-général a constate qu'aucune activité n'y est exercée, que les différents bâtiments sont dans un état tel de détérioration qu'aucune clientèle ne pourrait y être reçue et qu'à l'entrée du site, une barrière empêchant la circulation automobile est installée - il est de plus en preuve que la corporation Camp Hateya a été radiée d'office par le Registraire des entreprises le 2 mai 2017, et ce, «pour non conformité à une obligation» - la CMQ rappelle qu'une radiation implique la cessation des activités de l'entreprise, laquelle est toutefois réputée conserver son existence à des fins de poursuite pénale ou de procédure judiciaire ou administrative - considérant que les conditions d'obtention d'une reconnaissance ne sont plus remplies, notamment quant à l'exercice par la demanderesse d'activités admissibles, la CMQ révoque la reconnaissance. (statut inconnu)

***Fondation de l'hôpital Lasalle c. Ville de Montréal* - 25 juin 2026 – 2026 QCCQ 2860**

Demande en remboursement de taxes - la Ville présente une requête en irrecevabilité par laquelle il remet en question la compétence de la Cour du Québec à l'égard de la réclamation déposée par la Fondation en lui opposant une compétence exclusive accordée au TAQ – qui plus est, elle conteste l'existence même du droit que la Fondation veut faire valoir en soulignant qu'une condition préalable à son recours n'a pas été accomplie, soit la modification du rôle d'évaluation - avec égard, la Ville ne s'est pas déchargée de son fardeau de





Jurisprudence

démontrer que le litige initié par la Fondation relèverait de la compétence exclusive du TAQ et de démontrer que ce dernier est encore compétent à entendre le litige malgré l'écoulement du temps - la Cour ne peut pas décliner compétence ou rejeter la demande de la Fondation en laissant indéterminée la possibilité que celle-ci puisse effectivement saisir une autre instance pour faire valoir ses droits et qui plus est, ne peut statuer quant au bien-fondé de la réclamation de la Fondation, ni ses chances de succès, notamment en ce qui a trait aux conséquences de l'écoulement du temps ou encore à l'absence de contestation de l'exactitude du rôle d'évaluation foncière – la Fondation cherche à faire valoir une réclamation qui n'est pas manifestement mal fondée à sa face même et la Cour du Québec a compétence sur l'objet de sa réclamation: ll appartiendra au juge qui entendra le fond du litige de déterminer si les droits invoqués par la Fondation existent (statut inconnu)

***Club de tennis Saint-Lambert inc. c. Ville de St-Lambert & Ville de Longueuil* - 25 juin 2026 – 2026 QCTAQ 06660**

Le Club de tennis de Saint-Lambert comprend cinq courts de tennis en terre battue et un bâtiment accessoire, soit un chalet trois saisons avec terrasse – il demande l'application de la présomption de la valeur nominale au terrain puisqu'il est assujetti à un zonage parc en plus d'être enclavé - malgré le zonage parc affectant l'immeuble, l'usage permis ne se limite pas aux parcs publics et espaces verts: on y permet notamment différents usages tels bâtiments et équipements sportifs, récréatifs et culturels, ainsi que les kiosques d'information touristique - les équipements sportifs qui relèvent du domaine public, semi-public ou institutionnel tels que les stades, les arénas, les terrains de jeux, les pistes et pelouses, les piscines et barboteuses, les patinoires, les curlings et les terrains de boulingrin - la valeur d'une unité d'évaluation est aussi conditionnée par la rareté, l'utilité, et la désirabilité du bien immobilier - l'immeuble récemment subi des améliorations suivant d'importants travaux de resurfaçage totalisant un investissement d'environ 400 000$: c'est donc dire qu'à la date de référence, l'immeuble avait certainement une utilité et une désirabilité, soit des facteurs fondamentaux qui conditionnent la valeur d'un bien - le Club existe depuis longtemps et possède son propre membership: rien ne révèle que son attrait est nul, au contraire – lui attribuer qu'une valeur nominale serait illogique.

***Ville de Saint-Jérôme* c. *Jean-Pierre Séguin* – 30 juin 2026 – 2026 QCCQ 3012**

Requête en permission d'en appeler d'une décision du TAQ - en l'absence de définitions des termes «résidence» et «résidentiel» dans la *LFM* ainsi que suivant certains précédents, le TAQ a statué que la catégorie d'un immeuble doit se déterminer à la lumière de sa mission ou de sa raison d'être - ainsi, l'immeuble de M. Séguin constitue la résidence habituelle des personnes hébergées alors qu'elles attendent un autre milieu de vie. Cet immeuble entre donc dans la catégorie «Résiduelle» - l'absence de définition législative du terme «résidentiel» n'exige pas une intervention de notre Cour afin de statuer sur la portée de cette notion en dehors de tout contexte: en effet, la jurisprudence expose le cadre suivant lequel un immeuble devient résidentiel à partir de sa mission ou de sa raison d'être - la Cour conclut à l'absence de démonstration *prima facie* d'une question d'intérêt général, nouvelle ou controversée quant à la notion de résidence et, d'autant plus que le litige soumis doit s'examiner suivant les faits du présent dossier et la *LFM*: même en introduisant les concepts du *Code civil du Québec*, la demande pour permission d'appeler n'identifie pas une question de droit, mais plutôt une question mixte de faits et de droit, à laquelle la norme de la décision raisonnable s'appliquerait les chances de succès de cet éventuel pourvoi ne justifient pas que la permission d'en appeler soit autorisée – finalement, la Cour est en désaccord avec la Ville lorsque celle-ci propose qu'il doive se saisir du présent litige au motif qu'elle se s'est jamais prononcée sur la notion de «résidence» aux fins de la L*FM* et que son intervention s'impose sans attendre un prochain arrêt de la Cour d'appel dans l'affaire *Quartier Melrose* – la Cour est enfin d'avis qu'en raison des caractéristiques démontrées de la ressource exploitée par le locataire de M. Séguin, la décision du TAQ ne crée pas une confusion ou un enjeu juridique grave en comparaison avec des hébergements ponctuels offerts dans un hôtel, un terrain de camping, une base de plein air ou un autre site récréatif - une absence de définition dans la *LFM* n'exige pas une intervention des cours de justice pour que celles-ci décrivent la portée générale d'expressions utilisées dans une loi en dehors de tout contexte factuel – la requête pour permission d'en appeler de Ville de St-Jérôme est rejetée.



Jurisprudence

JUILLET 2026

***Commandite Papier Masson WB Ltée* c. *Ville de Gatineau & al* – 17 juillet 2026 – 2026 QCCQ 3268**

Requêtes pour pour permission d'en appeler d'une décision du TAQ - usine à papier journal - Papier Masson soutient que le TAQ a commis deux erreurs de principe: 1) il a amputé la variation de la profitabilité dans le calcul du taux de désuétude économique et 2) iil a exclu le terrain de la désuétude économique – la requête de Papier Masson accueilli pour les motifs suivants: 1) en fondant l'exclusion de la variable de profitabilité sur la possibilité d'une baisse des dépenses en amortissement, le TAQ a pu commettre une erreur de principe: déterminer si cette conclusion constitue une déduction légitime qui relève de la compétence du TAQ ou une simple conjecture soulève une question de principe sérieuse quant à la frontière des pouvoirs d'un décideur spécialisé face à la preuve administrée et 2) s'agissant d'un immeuble à vocation unique qui répond aux critères prescrits par le *Règlement,* la Cour estime que la question soulevée par Papiers Masson est aussi d'intérêt et controversée et que la permission d'en appeler doit lui être accordée: l'isolement de l'assise foncière par le biais de la fiction du terrain vague alors qu'elle supporte une usine dont l'industrie est en déclin suscite en effet un débat légitime *et, par* ailleurs, la question de savoir si le TAQ peut écarter les directives de l'Addenda au *Manuel d'évaluation foncière* sans justification constitue également une question d'intérêt qui dépasse le seul intérêt des parties – par une requête incidente en permission, Ville de Gatineau soutient que la reconnaissance de la désuétude économique exige une double démonstration: il faut prouver non seulement un phénomène sectoriel défavorable, mais également un lien causal, concret et spécifique entre ce contexte de marché et une perte de valeur effective de l'unité d'évaluation en cause: l'erreur du TAQ pour laquelle Gatineau demande la correction résiderait dans le fait de s'être indûment limité à des constats généraux et macroéconomiques liés à la situation globale du marché du papier journal, plutôt que de vérifier l'impact individualisé de cette conjoncture sur l'Usine elle-même – la Cour est d'opinion que le cadre juridique liant la désuétude externe d'un

FICHIER 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.

Jurisprudence

immeuble à vocation unique au déclin de son produit est déjà clairement balisé par la jurisprudence – ainsi, la preuve spécifique du déclin du produit manufacturé constitue, en soi, la démonstration de la perte de valeur et de la baisse de désirabilité de l'unité d'évaluation - en constatant que l'Usine produit exclusivement du papier journal et en mesurant l'impact de l'effondrement de ce marché sur la valeur des bâtiments, le TAQ s'est limité à appliquer le droit établi. (statut: inconnu)

AOÛT 2026

***Ville de Boisbriand* c. *Centre communautaire hassidique & al* – 6 août 2026 – 2026 QCCQ 3551**

Requête pour permission d'en appeler d'une décision du TAQ accordant une exemption en vertu de l'article 204 (12) *LFM* - le Centre communautaire religieux hassidique («CCRH») est propriétaire d'immeubles situés dans un territoire bien défini de Boisbriand et occupé par la communauté juive hassidique Tosh - en concluant que CCRH est une institution religieuse, le TAQ aurait commis une erreur de droit en donnant trop de poids aux jugements rendus dans le cadre des recours précédents du propriétaire – Ville de Boisbriand prétend notamment que le TAQ aurait contrevenu au principe que chaque rôle d'évaluation est distinct et autonome et ne peut revêtir l'autorité de la chose jugée à l'égard des rôles subséquents - le TAQ aurait aussi créé, pour l'avenir et pour une durée indéterminée, une présomption que CCRH est une institution religieuse et aurait par le fait même opéré un renversement illégal du fardeau de preuve, contrevenant au principe que, pour chaque rôle faisant l'objet d'une contestation, la partie requérante a le fardeau de démontrer que les critères donnant ouverture à l'exemption de l'article 204 (12°) *LFM* sont satisfaits – la Cour est d'opinion qu'il est manifeste que, lorsque le TAQ indique qu'il ne peut «*passer outre à la conclusion de la Cour d'appel*» ou «*passer outre aux jugements des tribunaux judiciaires*», il réfère aux critères juridiques établis par ces jugements quant à l'interprétation de l'article 204 (12) *LFM* et non aux conclusions factuelles tirées de la preuve administrée dans cadre des recours précédents – le TAQ aurait en quelque sorte procédé par automatisme, considérant à tort que cette qualification devait être maintenue, à moins que la Ville n'établisse un changement dans la situation de CCRH – Ville de Boisbriand soumet de plus que le TAQ a erré 1) en concluant que la preuve d'activités commerciales dans certains bâtiments ne fait pas obstacle à la reconnaissance de CCRH comme institution religieuse et 2) en statuant qu'il fallait tenir compte, vu la structure financière particulière impliquant CCRH et la Fondation et leurs rôles vis-à-vis de la Communauté, des objets constitutifs et des activités des deux entités aux fins de son analyse: bien que ces moyens puissent sembler soulever des questions d'intérêt général en raison des principes dont la Ville allègue la violation, la Ville ne convainc pas, même *prima facie*, que le TAQ pourrait avoir commis les erreurs alléguées – la Cour estime plutôt que ces moyens n'ont pas de chances raisonnables de succès – la demande pour permission d'en appeler est rejetée. (statut: inconnu)

***Ville de Laval* c. *Fonds immobilier Homburg & al* – 14 août 2026 – 2026 QCCA 1105**

Ville de Laval demande la permission d'appeler d'un jugement de la Cour supérieure rejetant son pourvoi en contrôle judiciaire à l'encontre d'un jugement rendu le 24 février 2025 par la Cour du Québec, jugement ayant rejeté l'appel de deux décisions incidentes du TAQ portant sur le régime de confidentialité prévu par *LFM* à certains documents échangés entre les parties dans le cadre du recours en contestation d'évaluation foncière opposant la requérante aux intimées – Ville de Laval me semble remettre en cause l'interprétation des articles 78 et 79 *LFM* retenue par le TAQ plutôt que l'exercice du contrôle judiciaire - son argumentation repose sur la prémisse selon laquelle le TAQ et la Cour du Québec auraient permis aux intimées de définir unilatéralement les modalités de toute entente de confidentialité visant les documents en cause, d'une manière susceptible de porter atteinte aux obligations d'ordre public et d'impartialité incombant à l'évaluateur municipal - cette prémisse ne semble toutefois pas refléter la portée véritable des jugements rendus, lesquels portaient surtout sur l'applicabilité des articles 78 et 79 *LFM* aux documents en cause et le fait que ces dispositions n'ont pas pour effet de conférer automatiquement un caractère confidentiel aux documents assemblés par l'évaluateur municipal dans le cadre d'un recours devant le TAQ – qui plus est, rien dans ces jugements n'oblige la requérante à conclure une entente de confidentialité dont elle jugerait les termes insatisfaisants: en cas de désaccord entre les parties, il demeure loisible à celles-ci de saisir le TAQ afin qu'il rende, au besoin, les ordonnances de confidentialité appropriées dans le cadre de ses pouvoirs de gestion – l'argument que l'évaluateur, dans un litige devant le TAQ, ne pourra utiliser les informations obtenues à d'autres fins, ce qui le place en porte-à-faux avec ses obligations d'ordre public, prévu à la *LFM* - la Cour supérieure se penche précisément sur

Jurisprudence

l'analyse faite par la Cour du Québec du rôle de l'évaluateur agréé prévu par la *LFM* dans le cadre de sa fonction d'évaluateur municipal en vue de la confection du rôle et de sa tenue à jour, par opposition à son rôle au stade juridictionnel, et conclut que l'évaluateur n'agit pas dans ses fonctions d'évaluateur public à l'occasion d'un recours devant le TAQ, sauf aux fins de l'article 140 *LFM* -il souscrit de plus à l'énoncé selon lequel en contexte préparatoire, les informations fournies à l'évaluateur ne peuvent être utilisées qu'aux fins du litige – Ville de Laval n'a pas établi l'existence d'une question de principe, d'une question nouvelle ou d'une question de droit faisant l'objet d'une jurisprudence contradictoire – la requête pour permission d'en appeler est rejetée (statut: jugement final)

SEPTEMBRE 2026

***Ville de Montréal* c. *La Brasserie Labatt Ltée & al* – 10 septembre 2026 – 2026 QCCS 3549**

La Brasserie Labatt a contesté avec succès en Cour du Québec la conclusion du TAQ selon laquelle son immeuble est à vocation limitée plutôt qu'à vocation unique – la Ville de Montréal se pourvoit en contrôle judiciaire - l'expert de Labatt était d'avis que l'usine est à vocation unique puisque l'ensemble des bâtiments a été conçu pour le brassage de la bière: ils formeraient un tout indissociable - selon la preuve non contredite, l'industrie de la bière est comprise dans un groupe de référence constituant normalement des bâtiments à vocation unique - l'expert de la Ville était plutôt d'avis que l'usine formait un complexe industriel à vocation limitée, puisque les bâtiments 8 et 9 pourraient être réutilisés comme entrepôts à la fin de la vie utile de la brasserie - avec égards pour la position de la Ville ainsi que pour l'expertise du TAQ, la Cour supérieure est d'avis que l'analyse de la Cour du Québec est raisonnable en ce qu'elle elle est justifiée, transparente et intelligible: si la Cour du Québec a pris en compte l'expertise du TAQ, elle a néanmoins considéré que le fait de suppléer à la preuve en ce qui concerne les conditions du marché allait au-delà de ce qui est permis et ce, sans que Labatt ait été invitée à présenter ses observations - cette conclusion de la Cour du Québec est fondée sur les dispositions pertinentes de la *LJA*, sur une jurisprudence abondante[ainsi que sur une analyse détaillée de la preuve: elle est donc justifiée au regard des contraintes factuelles et juridiques pertinentes - le juge de la Cour du Québec a, d'autre part, constaté qu'en l'absence de preuve quant aux coûts de transformation, la conclusion selon laquelle les conditions du marché à la date de référence y sont favorables est sans assise factuelle: cette détermination est difficilement contestable - outre le reproche voulant que la Cour du Québec ait outrepassé son rôle en se livrant à un examen trop détaillé de la preuve, la Ville n'identifie aucune erreur dans l'appréciation de la preuve elle-même, la Cour supérieure n'y voit aucune matière à intervention - la Ville ne n'a pas établi que le jugement de la Cour du Québec renverse le fardeau de preuve ou met en péril la présomption de validité des valeurs inscrites au rôle - ni Labatt ni la Cour du Québec ne remettent en question qu'il incombait à Labatt d'établir que l'Usine était à vocation unique: la Cour du Québec a conclu que Labatt s'est acquittée de ce fardeau en ce que Labatt a administré une preuve qui permettait de conclure que l'Usine était à vocation unique – Ville de Montréal soumet aussi que la Cour du Québec a commis une erreur en retournant le dossier au TAQ afin qu'une nouvelle décision soit rendue sur l'âge apparent, sur la durée de vie économique et sur la proportion résiduaire, en «considérant que l'unité d'évaluation constitue un immeuble à vocation unique»[- il n'était pas déraisonnable pour la Cour du Québec d'en arriver à cette conclusion et de retourner le dossier au TAQ afin que celui-ci effectue son analyse spécialisée quant à l'âge apparent, la durée de vie économique et la proportion résiduaire (statut: inconnu)



CÉVIMEC-BTF
ÉVALUATEURS AGRÉÉS

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



Jurisprudence

***Centre de données Extruxture & al* c. *Ville de Kirkland & al* - 17 septembre 2026 – 2026 QCTAQ 09349**

ES Struxture, qui exploite sur le site un centre de données informatiques, demande, d'une part, l'exclusion du rôle de certains équipements spécialisés utilisés dans ses activités et, d'autre part, conteste les valeurs réelles inscrites, y compris celles de ces équipements - Montréal s'oppose aux demandes d'exclusion et réclame une hausse des valeurs réelles inscrites (+ ou – du double de celles au rôle) - la demande d'exclusion est présentée en vertu des articles 65 (production industrielle et présence d'une centrale thermique) et 67 (réseau de télécommunication) - dans une décision de sept cent cinquante-cinq (755) paragraphes et comportant trois cent quatre-vingt-dix-sept (397) notes de bas de page, le Tribunal accueille les prétentions de Montréal. (statut: inconnu)

***Transport Touchette inc.* c. *Ville de Granby* – 21 septembre 2026 – 2026 QCTAQ 09372**

La partie requérante demande que soient modifiés les renseignements inscrits au rôle d'évaluation à la section «*Caractéristiques de l'unité d'évaluation*», pour que l'inscription «*zonage agricole en entier*» devienne «*zone agricole en partie*» et demande aussi que l'unité d'évaluation, regroupant deux terrains cadastrés séparément lui appartenant, soit scindée en deux unités distinctes - elle soutient aussi qu'il serait opportun de créer un deuxième matricule pour mieux distinguer la partie agricole de la partie commerciale de l'unité et ainsi représenter plus fidèlement la réalité factuelle de l'utilisation des lieux: son argumentaire se fonde essentiellement sur un règlement de zonage abrogé, des considérations d'efficacité ainsi qu'une cohérence avec l'usage des lots – l'évaluateur municipal précise aussi que les deux lots cadastrés forment une seule unité d'évaluation, puisque si le lot arrière, soit le lot 267, était vendu séparément, il deviendrait enclavé puisqu'il ne possède aucune façade sur rue ni aucun accès autonome à une voie publique et que son utilisation nécessiterait alors la création d'une servitude de passage grevant le fonds servant, le lot 266: cela n'est pas contesté par la partie requérante - le Tribunal juge que la constitution de l'unité est conforme aux faits, à la *LFM* et au Règlement et conséquemment, rejette le recours (statut inconnu)

***Ville de Montréal* c. *Société du Vieux-Port de Montréal & al* – 23 septembre 2026 – 2026 CF 1183**

Demande de contrôle judiciaire de décisions rendues par la Société du Veux-Port de Montréal - «La Cour doit donc en venir à la conclusion que la demanderesse n'a pas été en mesure de se décharger de son fardeau de démontrer le caractère déraisonnable des décisions prises au sujet des stationnements étagés et de l'emprise de la voie ferrée, ces deux propriétés étant exclues de la définition de «propriété fédérale» en vertu de la *Loi sur les paiements versés en remplacement d'impôts*. La cour de révision n'a pas à être d'accord. Elle ne doit que contrôler le caractère raisonnable des décisions en fonction des prétentions d'une demanderesse. Aucune lacune grave n'a été identifiée, rendant les décisions déraisonnables. On en comprend le raisonnement et les décisions dans leur ensemble sont raisonnables.» (statut: inconnu)

***Société de développement des entreprises culturelles* (*SODEC*) c. Ville de Québec– 25 septembre 2026 – 2026 QCTAQ 09510**

Parc historique connue étant étant la «Batterie royale» - la SODEC dépose un recours pour contester la valeur inscrite au rôle et pour demander l'application de la présomption de la valeur nominale - elle considère que la situation de l'immeuble demeure inchangée depuis 2010 et, souhaitant éviter d'engager des frais de services juridiques et d'évaluation, elle dépose une demande incidente en *rejet du recours de la Ville de Québec pour cause de stare decisis* fondée sur les articles 110 et 115 *LJA* – à moins de faits nouveaux ou d'une erreur manifeste, le TAQ ne peut pas faire abstraction d'une décision antérieure concernant le même immeuble mais il ne peut toutefois présumer que les circonstances physiques, économiques ou juridiques du site ont changé ni si les conditions du marché sont demeurées les mêmes: ces éléments ne peuvent qu'être déterminés lors d'une audience sur le fond du recours - prétendant que le TAQ est lié par ses décisions antérieures, la SODEC prétend qu'il n'a ni la compétence ni la juridiction pour entendre le *recours de la Ville*, fixant une valeur de 595 000$ pour le rôle en cause - elle considère qu'en inscrivant cette valeur, dans un contexte où la valeur nominale a toujours été appliquée dans le passé, la Ville adopte une position abusive - cette demande est plutôt inhabituelle puisque la SODEC demande en quelque sorte l'irrecevabilité du geste posé par l'évaluateur, soit d'avoir inscrit une valeur autre que nominale pour l'immeuble en litige - en 2021, une autre formation du TAQ avait été saisie d'une requête similaire, qui avait alors été qualifiée d'inusitée - tout comme en 2021, le TAQ est d'avis qu n'ont l'autorité de la chose jugée ou n'ont de force probante qu'à l'égard du rôle d'évaluation qu'elles visent: il ne peut décider de la validité de la décision prise par l'évaluateur au moment de la confection du rôle triennal 2025, ce qui est en dehors de son champ de compétence: il ne peut

Jurisprudence

prononcer des conclusions déclaratoires - quant au reproche fondé sur l'abus, il convient de reproduire l'article 115 de la *LJA* qu'il s'agit d'un remède exceptionnel qui ne peut recevoir application en l'espèce puisque le fait pour un contribuable d'exercer un recours devant le Tribunal, en soi ne peut être considéré comme étant un exercice abusif et de toute façon, dans le présent cas, il s'agit du propre recours de la requérante et aucun élément n'a été apporté à l'appui d'une telle allégation - il revient maintenant au Tribunal de faire enquête sur le fond et décider, au terme de la preuve administrée, si la valeur nominale doit être rétablie ou non. (statut: inconnu)

***Société québécoise des infrastructures* c. *Ville de Victoriaville & MRC d'Arthabaska* – 29 septembre 2026 – 2026 QCTAQ 09554**

La ville de Victoriaville et la MRC d'Arthabaska demande la production des documents établissant les coûts de construction de cinq postes de la Sûreté du Québec – la demande relative au poste de Waterloo est rejetée parce que la date de sa construction est trop éloignée pour que les informations demandées soient utiles et pertinentes – celle relative au poste de Magog est rejetée car, celui-ci ayant été construit par un propriétaire privé, la SQ ne possède pas les informations demandées - pour les postes situés à Saint-Georges-de-Beauce, Dunham et Rimouski, le Tribunal rejette la demande faite pour l'obtention des coûts détaillés au motif que la compilation des détails demandés est susceptible d'allonger le débat et pourrait demander une présentation pour chaque poste de police afin de prouver leur degré de comparabilité avec celui de Victoriaville - la décision d'ordonner la communication de documents doit reposer tant sur l'existence des documents demandés, leur pertinence par rapport au litige, leur susceptibilité de faire progresser le débat ainsi que le droit à une défense pleine et entière - il faut également garder à l'idée que la demande ne doit pas constituer une partie de pêche, être abusive ou déraisonnable et rencontrer les règles de la proportionnalité. la communication de renseignements détaillés se rapportant à des propriétés situées dans d'autres régions géographiques amènera un débat supplémentaire quant aux différents enjeux de construction pour chaque région: l'ensemble des détails demandés pour chaque poste de police ciblé va à l'encontre de la règle de la proportionnalité et de la célérité quant à l'audience à venir visant à trancher le litige – cependant, bien qu'il soit conscient que les caractéristiques et la localisation de chacun des cinq postes visés par la demande de production de documents sont différentes, le Tribunal ordonne à la SIQ de fournir les coûts de construction totaux et globaux de ces trois postes, incluant les honoraires professionnels impliqués pour les constructions, mais en excluant tous les coûts reliés à l'achat des terrains et aux aménagements extérieurs réalisés et ce, afin de permettre à l'évaluateur municipal de pouvoir comparer le coût de remplacement neuf du poste de Victoriaville avec les coûts observés pour les autres postes de police construits à des dates contemporaines aux dates d'évaluation.

***Association des propriétaires et locataires du Lac Corbeau c. Municipalité de la paroisse de St-Damien* – 29 septembre 2026 – CMQ-72575-001**

Demande de reconnaissance aux fins d'exemption de taxes foncières - la demanderesse agit certes dans le but de promouvoir et défendre le Lac Corbeau, conformément à sa mission environnementale - toutefois, la preuve administrée devant la Commission ne permet pas de conclure que l'immeuble visé est utilisé principalement pour des activités exercées dans le cadre de cette mission - même si c'était le cas, la jurisprudence récente majoritaire de la Commission considère que les activités en lien avec la protection de l'environnement ne sont pas des activités admissibles (statut: inconnu)■



modellium

G+ Évaluation Municipale

La façon clé en main de gérer vos processus d'évaluation municipale

Découvrez-en plus sur modellium.com/g-plus