



GroupeAltus



Les hauts et les bas de l'implantation de la modernisation

Manoir du Lac-Delage, 13 novembre 2015

Par: Michel Bourque

5 divisions réparties dans 75 bureaux

- Recherche, évaluation et services-conseils
- Gestion des coûts
- Géomatique
- Gestion des taxes
- Argus

Département évaluation municipale

- Division recherche, évaluation et services-conseils
- Fondé en 1964
- Plus de 30 employés
- Impliqué dans plus de 60 municipalités et villes



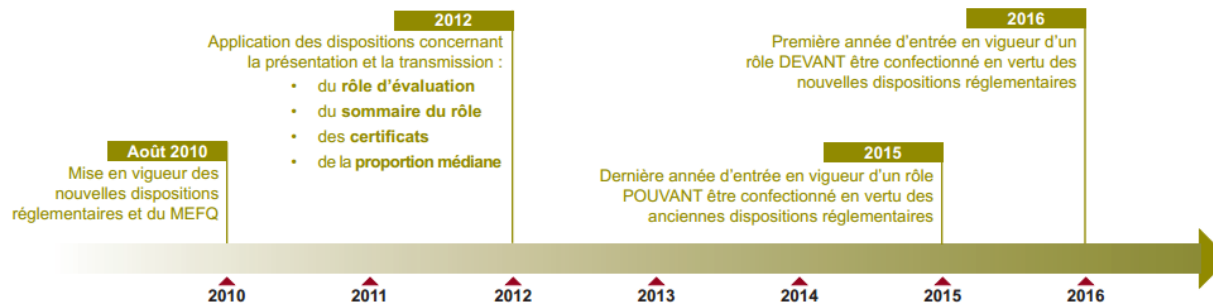
MAMOT

- Consultation générale des praticiens (2006)
- Comité réviseur des développements (2007-2010)
- Consultation des fournisseurs informatiques (2009)
- MÉFQ (2010 et suivants)
- Guides de transformations (2010 et suivants)

Législatif

- Amendement à la LFM & Règlement (2009-2010)

**Implantation de la modernisation
dans les pratiques d'évaluation foncière : échéancier**



- Report modernisation SIG et non résidentiel (2015)



OÉAQ

- Norme de pratique 20.1 (2014)
- Formations obligatoires
 - Module 1 – Éléments de base caractérisant la modernisation
 - Norme 20.1 pour les signataires
- Formations additionnelles
 - Module 2 : Terrains, bâtiments résidentiels, multirésidentiels et agricoles
 - Module 2A : Classe et année apparente
 - Module 3 : Bâtiments non résidentiels
 - Module 4 : Système d'information géographique



Compagnies informatiques

- Production des rôles d'évaluation et avis de modification modernisés (2011)
 - Contenu, format et XML
- Création des nouveaux formulaires de calcul / fiche hybride (2011-...)
- Programmation des règles de transformation du MAMOT (2011-...)
- Modification des règles de transformation (2011-...)
 - Converttech pour le résidentiel et l'agricole (SMI/PG : 2014-2015)
- Mise en place de la passerelle SEF+ / ACE (2014)
- Inspection mobile (2012-...)



Mise en place de comités internes

- Planification et gestion des coûts
- Procédures et guide d'inspection

Historique (Groupe Altus)

- Juillet 2011
 - Création d'un comité (Altus-Ville de Lévis-Évimbec)
 - Élaboration d'un guide d'inspection pour fiche hybride PG
- Printemps 2012
 - Élaboration d'un guide d'inspection modernisée à 100% PG
 - Début des inspections modernisées à l'hiver 2013
- Printemps 2013
 - Élaboration d'un guide d'inspection hybride SEF +
 - Création d'un fichier Excel contenant les repères



Historique (Groupe Altus)

- Mars 2014
 - Vente de SMI à PG
- Automne 2014
 - Formation du personnel pour la compréhension de ACE
 - Création du pont entre ACE et Sef +
- Hiver 2015
 - Début des inspections modernisées avec ACE



Historique (Groupe Altus)

- Été 2015
 - Plusieurs problèmes liés au pont entre ACE et Sef +
 - Perte d'efficacité significative au niveau de l'inspection et de la finalisation des dossiers
 - Très bonne collaboration de PG pour régler les différents problèmes dans un délai raisonnable
- Automne 2015
 - Dépôt des rôles d'évaluation avec ACE et Sef + en parallèle
 - Beaucoup de validations pour s'assurer de l'intégrité des valeurs



Terrains

- Cueillette des données géographiques
- Restructuration des bases de données
- Affichage et positionnement sur la matrice
- Compilation des données IRDA et écoforestières
 - Balancement des superficies et impact sur le calcul des valeurs
- Renumérotation des U.V.
- Mise à jour des données du bloc 04 (forme, topographie, localisation, services, etc.)
 - Automatisation versus validation manuelle



- Nouvelle façon de relever l'information
 - Le nombre de chambres à coucher
 - Identification des salles de bains et salles d'eau
 - Qualitatif vs quantitatif
 - Établissement de la classe
 - Modification des croquis



- Cuisine et issues
 - Notion d'envergure

- **Envergure (R3601Cx).** Code de l'envergure des armoires, retenu parmi ceux du tableau suivant (envergure obtenue par l'addition de la longueur des armoires du haut et de celle des armoires du bas) :

Code	Intervalle de l'envergure
1	moins de 6 mètres
2	de 6 mètres à moins de 12 mètres
3	de 12 mètres à moins de 18 mètres
4	de 18 mètres à moins de 24 mètres
5	24 mètres et plus

- **Envergure (R6101Cx).** Code référant à l'envergure de l'issue, soit une appréciation de sa surface totale sans considérer celle des escaliers y conduisant, retenu parmi les suivants :

Code	Nom
1	Moins de 10 m ²
2	10 m ² à moins de 20 m ²
3	20 m ² à moins de 30 m ²
4	30 m ² à moins de 40 m ²
5	40 m ² et plus



- Ancien système de classe à paliers

CLASSE 3

Résidence opulente dont l'architecture fait preuve d'inspiration et d'innovation. Intérieur soigné, souci du détail, le choix des matériaux procure beaucoup d'élégance. Des systèmes mécaniques perfectionnés assurent le confort des occupants.



CLASSE 7

Construction économique aux détails de construction simples, conçue selon des normes minimales ou vétustes. La finition intérieure et extérieure est économique et rudimentaire.

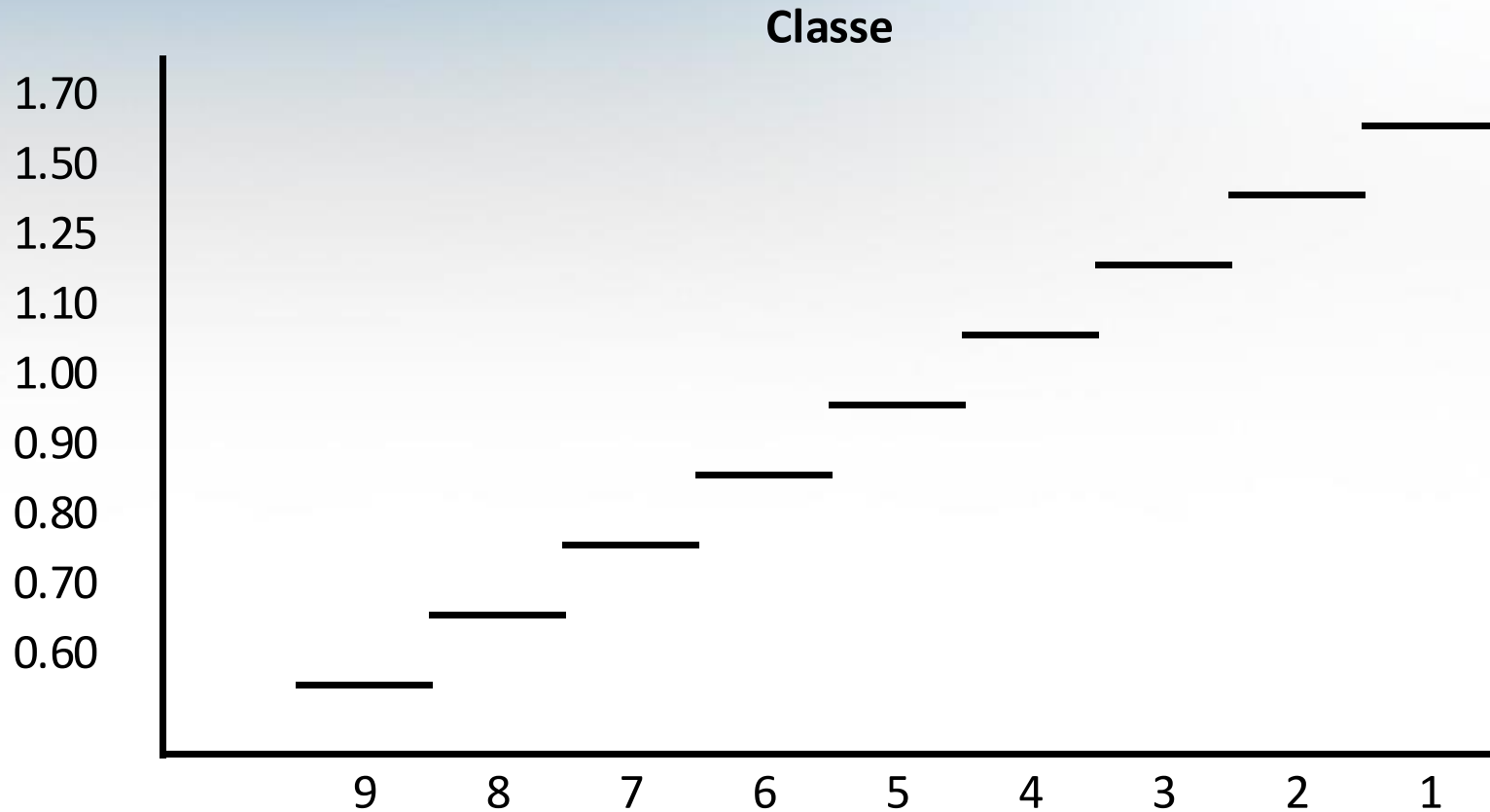


- Ancien système de classe à paliers

CLASSE 1	CONSTRUCTION PRESTIGIEUSE Architecture exceptionnelle et plan recherché Réalisée par des entrepreneurs et une main-d'oeuvre méticuleuse Matériaux coûteux et d'excellente qualité Profusion de détails soignés sans égard aux coûts Commodités innovatrices et services au bâtiment de la plus haute qualité Habitation aux dimensions imposantes
CLASSE 3	CONSTRUCTION DE HAUT DE GAMME Architecture étudiée aux formes diverses Réalisée par des entrepreneurs reconnus Prédominance de matériaux coûteux Ornementation soignée et quelques détails coûteux Commodités nombreuses, services au bâtiment excédant les exigences normales Habitation spacieuse par le nombre et la dimension de ses pièces
CLASSE 5	CONSTRUCTION CONFORME AU CONTENU DU BARÈME Architecture conventionnelle et peu complexe Modèle de bâtiment familial aux entrepreneurs et aux ouvriers Matériaux de bonne qualité, esthétiques et compétitifs Ornementation simple et détails usuels Commodités courantes et services au bâtiment conformes aux besoins actuels Habitation aux dimensions fonctionnelles
CLASSE 7	CONSTRUCTION ÉCONOMIQUE Aucune complexité de construction Conception en fonction de l'essentiel vital Prédominance de matériaux économiques Peu de détails et d'ornementation Commodités restreintes, cuisine et salle de bain rudimentaires
CLASSE 9	CONSTRUCTION RUDIMENTAIRE OU PROVISOIRE Petite habitation grossièrement construite Carence dans la construction ou les installations en regard des normes actuelles Matériaux altérés, très peu esthétiques ou finition bâclée Répond à des besoins provisoires ou saisonniers Services en eau, électricité et chauffage nettement insuffisants



- Ancien système de classe à paliers



- Nouveau système de classe à pointage

DÉTERMINATION SYSTÉMATIQUE DE LA CLASSE BÂTIMENT RÉSIDENTIEL

ÉLÉMENTS APPRÉCIÉS	COÛT DE BASE	PONDÉRATION	CODE Q-C	POINTS
1. FONDATIONS	9 609 \$	19.7%	C	20
2. PAREMENTS EXTÉRIEURS	6 403 \$	13.2%	C	13
3. PORTES ET FENÊTRES	3 865 \$	7.9%	C	8
4. TOIT (COUVERTURE ET BÂTI)	8 959 \$	18.4%	D	9
5. FINITIONS INTÉRIEURES	7 797 \$	16.0%	C	16
6. FINIS DE PLANCHERS	3 386 \$	7.0%	B	11
7. CUISINES	5 115 \$	10.5%	C	11
8. SALLES DE BAIN ET SALLES D'EAU	3 525 \$	7.2%	C	7
TOTAL DES 8 ÉLÉMENTS	48 659 \$	100.0%		95

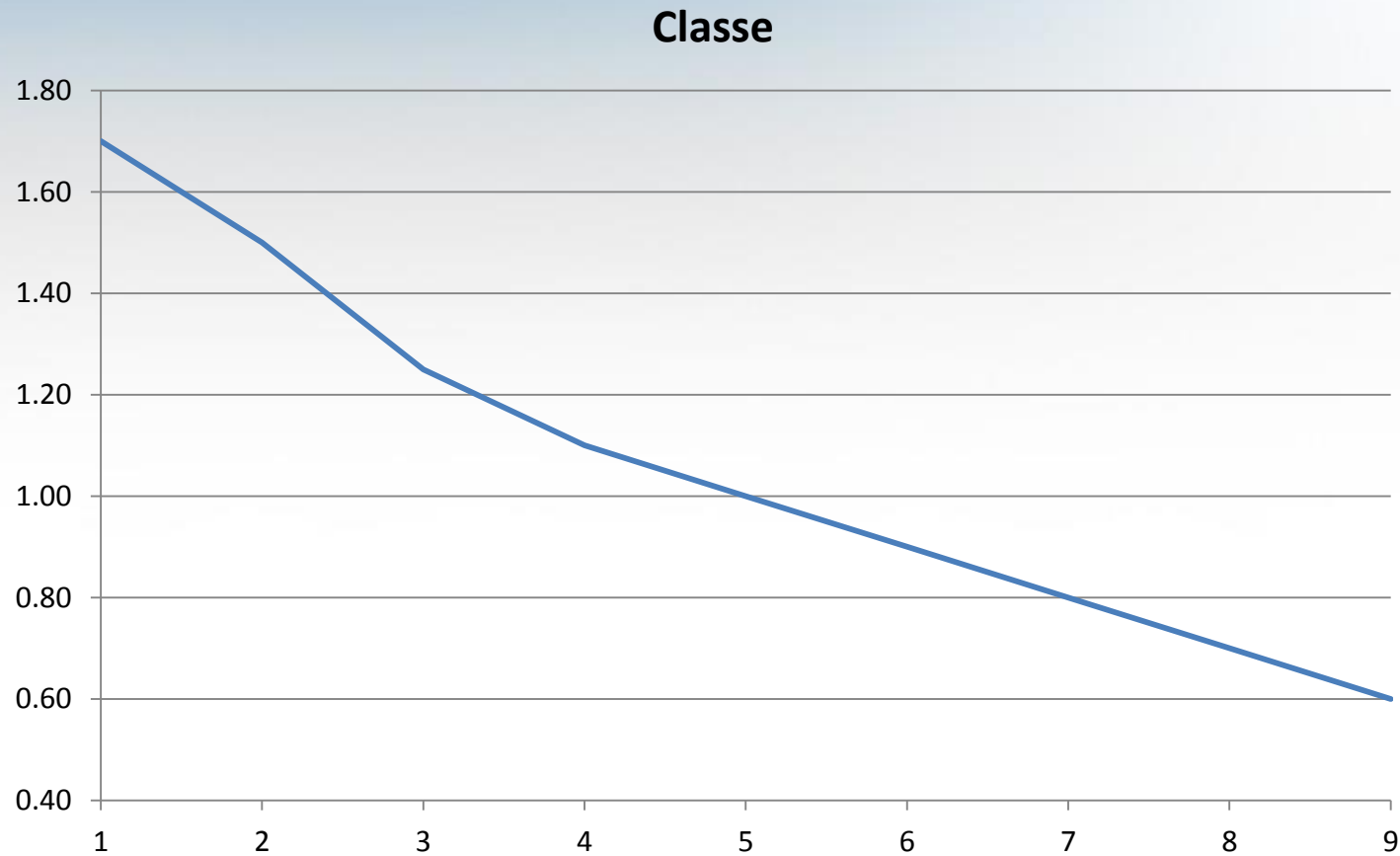
Q-C	POINTS
A	200
B	150
C	100
D	50
E	0

CLASSE DÉTERMINÉE SYSTÉMATIQUEMENT : **5**

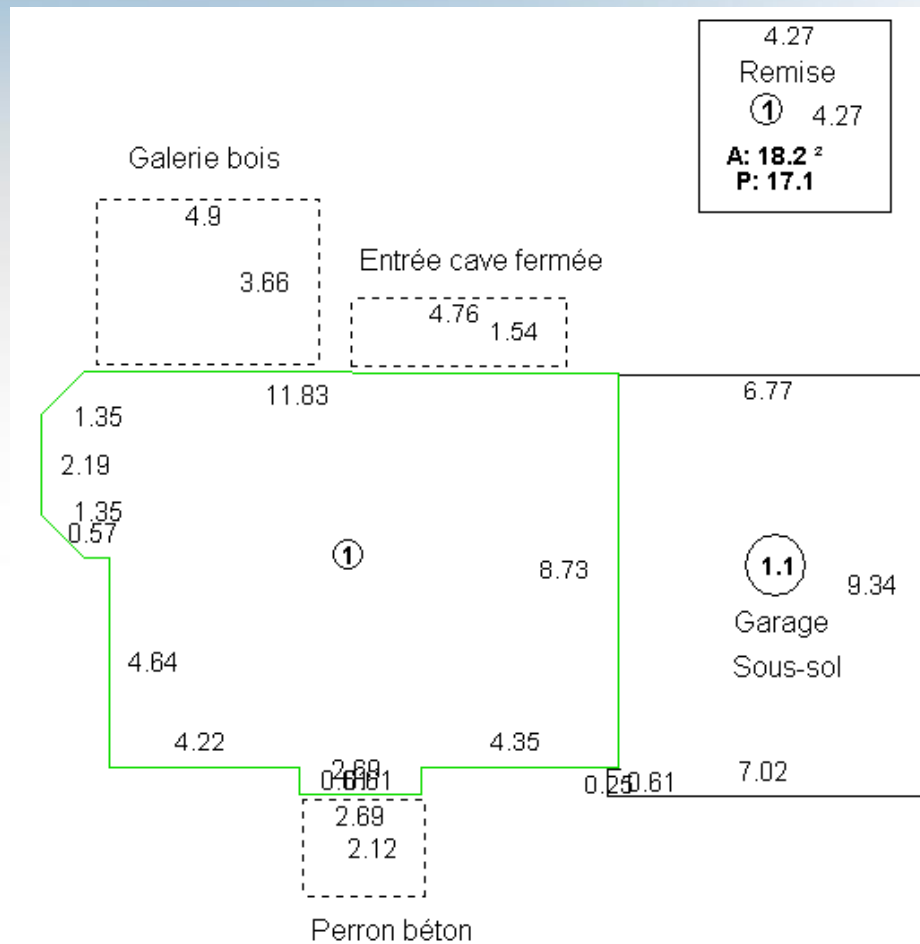
POINTS	0	14	39	64	89	114	139	164	189	200
CLASSE		9	8	7	6	5	4	3	2	1



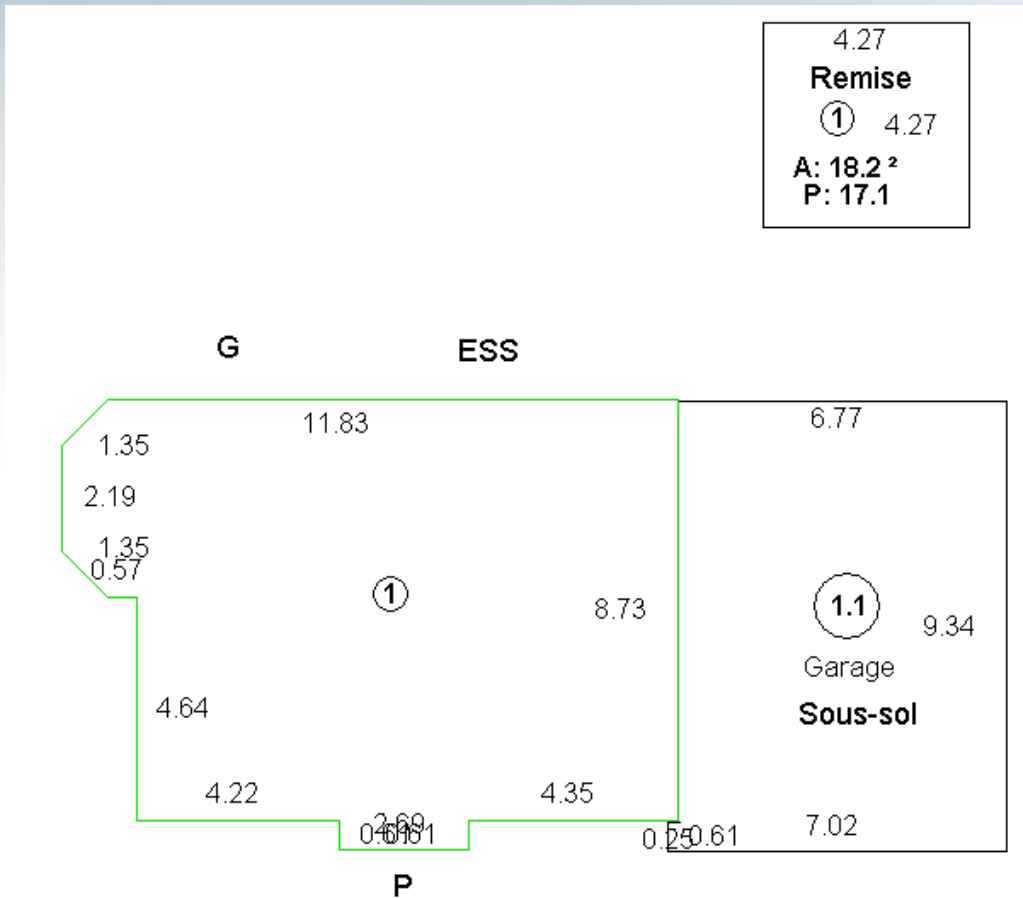
- Nouveau système de classe à pointage



- Ancien croquis



- **Nouveau croquis**



Non résidentiel

- Fiche simplifiée
- Règles de transformation incomplètes
- Intercalaire et calcul manuel
- Conversion de fiches résidentielles et agricoles sur fiche non résidentielle
- Nouvelle façon de faire
 - Fusion de fiches
 - Classe et année apparente
 - Calculs détaillés versus modèle
 - Normalement nécessaire



Informatique

- Migration vers de nouveaux systèmes
 - Manipulation des systèmes et accès limités
- Problèmes de synchronisation des données entre les systèmes
- Lenteur dans les traitements
- Instabilité des systèmes et mises à jour des applications
- Efficience et ergonomie
- Adaptation aux changements



- **Inspection avec tablette électronique**
 - Depuis 2006 avec SEF +
 - CF-18, CF-19 et Toughpad
 - Gain d'efficacité
 - Très bonne convivialité du système



- **Réflexion suite aux nombreux changements**
 - Perte d'efficacité
 - Retour au temps d'inspection avec la version papier ???





GroupeAltus



MERCI