



L'INFORMATEFQ

Projet d'entente avec CNAREA

Depuis plusieurs années, l'ATEFQ travaille en partenariat avec les ordres professionnels tel que l'OEAQ et l'AQICE pour donner à ses membres des possibilités d'avancement dans le domaine de l'évaluation. L'Association des techniciens est fière de vous informer qu'elle est actuellement en procédure pour signer une entente avec **CNAREA** (*Canadian National Association of Real Estate Appraisers*).

Nous avons rencontré le président de CNAREA, M. Steven G. Coull, accompagné de ses deux représentants au niveau du Québec, M. Robert Ouimet qui est très actif au sein de l'ATEFQ et M. Michel Beaudoin, pour discuter des procédures à suivre pour l'obtention d'un titre professionnel au niveau résidentiel. Après quelques heures d'échanges, les représentants de CNAREA ont reconnu la compétence des techniciens membres chez nous et voient donc la possibilité de recruter plusieurs professionnels au sein de l'ATEFQ. Ils nous offrent donc de signer une entente de réciprocité qui vise à reconnaître les techniciens au sein de leur ordre professionnel.

Cette entente aura pour objectif de faciliter l'accès au titre de **DAR** (*Designated Appraiser Residential*) pour nos membres. Quelques petites formations d'ordre générales seront exigées par CNAREA avant l'obtention officielle du titre. Tous les détails de cette entente seront publiés dans notre journal. Cette entente apportera plusieurs nouveaux membres, de la visibilité à notre association et permettra aux techniciens d'obtenir un titre professionnel au Canada pour la pratique de l'évaluation principalement dans le secteur privé.

CNAREA a une vision de la profession d'évaluateur qui nous rejoint et nous croyons que cette action profitera à une grande partie de nos membres dans le futur. Selon les informations obtenues, la presque totalité des institutions financières reconnaît le titre DAR. Je vous invite à visiter le site www.cnarea.ca pour connaître les politiques, objectifs, implications et toutes les informations relatives à cette association. Plusieurs titres et des programmes d'assurances sont disponibles pour les professionnels canadiens.

Je crois donc que cette entente aura beaucoup d'impacts positifs sur l'ATEFQ et dans le milieu de l'évaluation au Québec.

Éric Matte, président ATEFQ



Dans ce numéro :

**Le dossier
d'évaluation
devient le
dossier de
propriété** 2
3
et
4

**Assurances pro-
fessionnelles** 5

**Les gestionnai-
res de résiden-
ces pour aînés
sous pression** 5

**Immobilier le
long du Riche-
lieu: des séquel-
les pour 5 ans!** 6

**Nouveau crédit
d'impôt foncier** 7

**L'ATEFQ au
cégep de
Drummondville** 8



Le dossier d'évaluation devient le dossier de propriété

Il y a 3,3 millions d'unités d'évaluation inscrites aux rôles d'évaluation foncière des 1114 municipalités locales du Québec. Ces 3,3 millions d'unités d'évaluation paient, année après année, 9,2 \$ milliards de taxes municipales et 1,5 \$ milliard de taxes scolaires.

Chacune de ces unités d'évaluation est décrite dans un dossier d'évaluation. Ce dossier d'évaluation est confectionné par l'un des 183 organismes municipaux responsables de l'évaluation municipale (OMRE) et conservé sous sa garde au nom de la municipalité locale à laquelle il appartient. Depuis les années 1970, la diffusion officielle de ce dossier d'évaluation est faite sur support papier.

Le dossier d'évaluation tel que nous le connaissons

Le format du dossier d'évaluation est prescrit par le ministère des Affaires municipales (MAMROT). Cela signifie qu'il est exactement le même chez tous les évaluateurs municipaux signataires des rôles. L'article 2 du Règlement sur le rôle d'évaluation foncière décrit ce dossier d'évaluation comme devant être composé, minimalement, des fiches de propriété et de leurs différents feuillets intercalaires.

C'est ainsi qu'à travers toute la Province il y a 3,3 millions de dossiers d'évaluation conservés dans des chemises cartonnées et rangés par matricule. Les renseignements de ces dossiers sont inscrits sur des fiches standardisées, identifiées par une numérotation qui, au fil des ans, est devenue très familière aux technicien/nes en évaluation foncière : 2.4.1 ; 2.5.1 ; 2.5.1A-1 C ; 2.6.1 ; 2.6.9, etc.

Les fiches du dossier d'évaluation servent principalement à la description des unités d'évaluation. Elles donnent une identification précise du terrain et des améliorations au sol. Elles font une énumération exhaustive de chacun des matériaux composant chacun des bâtiments construits, leur mesure, leur quantité et, s'il y a lieu, leurs matériaux de remplacement. Elles ajoutent quelques informations administratives telles que l'identification du propriétaire, l'adresse postale, les exemptions de taxes ou l'historique des ventes de la propriété. Dans leur ensemble, ces fiches servent surtout à décrire la composition physique des unités d'évaluation, leur utilisation juridique et, lorsqu'il y en a, leurs données locatives.

Mais les fiches du dossier d'évaluation contiennent plus que la seule description des unités d'évaluation. Et c'est là que leur usage se complique. En effet, elles affichent également les calculs de l'estimation de la valeur municipale.

Les pages 2 et 3 des fiches 2.4.1, 2.5.1 et 2.5.1A-1 montrent le calcul détaillé de la contribution de chaque élément au coût de base de l'unité d'évaluation. La page 4 étale tous les facteurs du calcul du coût de remplacement déprécié. La fiche 2.6.2C liste l'ensemble des calculs de la méthode du revenu. Enfin, les fiches 2.6.1C-1 et 2.6.1C-2 dévoilent l'entièreté de l'application de la méthode de comparaison.

En fait, le dossier d'évaluation contient non seulement la description de l'unité d'évaluation, mais aussi le rapport professionnel complet d'évaluation ayant conduit aux résultats de son évaluation municipale.

Actuellement le format du dossier d'évaluation est prescrit par le ministère des Affaires municipales (MAMROT).

Seuls des renseignements identifiés seront obligatoires quoique ces renseignements devront être relevés et entreposés en un langage informatique prescrit et universel

Le dossier d'évaluation devient le dossier de propriété (suite)

Un renouvellement nécessaire

Mais cela change. Cela a effectivement changé. Un nouveau dossier vient d'être créé par le nouveau *Manuel d'évaluation foncière du Québec* (MEFQ 2010) : il s'agit du dossier de propriété.

Le dossier de propriété entrera en vigueur en 2012. Toutefois, son introduction sera modulée dans le temps puisque son utilisation demeurera facultative jusqu'en 2016, date à partir de laquelle il deviendra obligatoire pour tous les OMRE du Québec.

Ce dossier de propriété est l'une des nombreuses innovations lancées par le MAMROT dans un grand mouvement appelé la « Modernisation réglementaire et normative de l'évaluation foncière ». Cette modernisation était devenue indispensable à la suite de l'informatisation accélérée de la pratique de l'évaluation municipale. Par exemple, le dossier d'évaluation en format papier n'était presque plus utilisé et des équivalences informatiques avaient été accordées à tous les fournisseurs de logiciels d'évaluation municipale.

Changement de nom : changement de format

Désormais ce sera le dossier de propriété. De quoi sera-t-il fait?

Tout d'abord, il ne sera plus composé de formulaires stéréotypés. Le dossier de propriété n'aura plus de fiches ni de tableaux obligatoires. Son format pourra être différent d'un OMRE à l'autre. Sa couleur d'affichage et la disposition de ses renseignements ne seront plus uniques

et elles pourront prendre des allures locales.

Seuls des renseignements identifiés seront obligatoires quoique ces renseignements devront être relevés et entreposés en un langage informatique prescrit et universel. Le mode de transmission électronique obtiendra une reconnaissance officielle. À cette fin, des normes sévères réguleront la transmission électronique des renseignements de même que leur affichage public dans le rôle d'évaluation foncière.

Le dossier de propriété sera constitué de trois parties :

1. les **renseignements administratifs** servant à identifier et à classer chaque unité d'évaluation;
2. les **renseignements descriptifs** décrivant les caractéristiques physiques, juridiques et économiques de chaque unité d'évaluation;
3. les **résultats d'évaluation** c'est-à-dire les conclusions obtenues par l'application des méthodes d'évaluation retenues à l'évaluation de chaque unité.

La partie des renseignements administratifs du dossier de propriété comprendra presque les mêmes renseignements qu'au dossier d'évaluation. À peine quelques nouveautés y feront leur apparition comme le nom des arrondissements et le nombre de chambres locatives.

La partie des renseignements descriptifs, par contre, sera profondément bouleversée.

Par exemple, il y aura six descriptions différentes de types d'immeuble,



Modernisation réglementaire et normative de l'évaluation foncière

Comme vous le savez, le MAMROT a mis en place un nouveau manuel d'évaluation foncière. Pour ceux qui ont assisté aux congrès de l'ATEFQ et suivi les conférences du MAMROT, celui-ci avait annoncé un éventuel partenariat possible entre l'OEAQ (Ordre des évaluateurs agréés du Québec), l'AEMQ (Association des évaluateurs municipaux du Québec) et l'ATEFQ pour la formation de la main d'œuvre sur le marché du travail.

Or, c'est finalement l'OEAQ et l'AEMQ qui ont pris en charge les cours de formation qui s'échelonneront sur quelques années. Toutefois, sachez que les membres en règle de l'ATEFQ qui désirent s'inscrire aux formations de transition sur la modernisation bénéficieront des tarifs membres. Le module 1 est déjà en marche. Nous afficheront éventuellement les cours sur notre site web, mais en attendant, vous trouverez l'information sur le site web de l'AEMQ (www.aemq.qc.ca).

Bonne modernisation !

Le dossier d'évaluation devient le dossier de propriété (suite)

deux pour le type de terrain :

le terrain boisé et agricole;

le terrain en général;

et quatre pour le type de bâtiment :

le bâtiment résidentiel;

le bâtiment non résidentiel;

le bâtiment multirésidentiel;

le bâtiment agricole.

Le nombre de renseignements à relever pour la description de chaque type de bâtiment variera au gré de la méthode ou des méthodes d'évaluation retenues par l'évaluateur signataire. Des critères de qualité et de complexité s'ajouteront au descriptif des matériaux. Un historique des améliorations apportées au bâtiment sera imposé de même qu'une détection des travaux urgents à effectuer à la propriété.

La numérotation des Blocs de renseignements sera entièrement reconfigurée. Elle

Codification des blocs	Famille de blocs
*00 à *03	Renseignements administratifs
*04 Général *04 Agricole *05 à *09	Terrains Renseignements globaux sur le bâtiment
*11 à *19 :	Infrastructure
*21 à *29 :	Superstructure et enveloppe
*31 à *39 :	Aménagement intérieur
*41 à *49 :	Services au bâtiment
*51 à *59 :	Équipements liés aux activités
*61 à *69 :	Constructions accessoires ou spéciales
*71 à *78 :	Aménagement du site
*79	Attestation de vérification
*81 à *89	Description économique
*91 à 98	Résultats d'évaluation

épousera un ordre qui s'apparentera davantage aux étapes évolutives de la construction d'un édifice, tel qu'en témoigne le tableau suivant tiré du MEFQ 2010 :

La partie du dossier de propriété qui s'intitule résultats de l'évaluation, pour sa part, sera nouvelle et révolutionnaire.

Les résultats des travaux d'évaluation s'affichaient déjà au dossier d'évaluation. Mais ils s'entremêlaient aux renseignements et, surtout, aux calculs de la valeur.

Désormais, il deviendra clair que les résultats d'évaluation sont distincts du traitement et de l'analyse des renseignements. L'essentiel des conclusions découlant de l'application des différentes méthodes reconnues en évaluation foncière demeurera certes ouvertement accessible à quiconque aura droit de consulter le dossier de propriété. Cependant, le détail des actes professionnels y afférents n'y sera plus démontré. Tout le rapport d'évaluation professionnel sera exclu du dossier de propriété et relèvera de la pratique professionnelle de l'évaluateur agréé.

En bref, le dossier de propriété inclura un résumé prescrit des méthodes d'évaluation retenues pour l'estimation de la valeur municipale et les résultats de ces méthodes. Mais tous les calculs, les hypothèses, les cheminement par essais et erreurs, les tableaux analytiques, les listes des comparables, les itérations, les narrations du traitement des données, en un mot tous les détails du rapport d'évaluation en seront exclus. Ils feront désormais partie du dossier professionnel de l'évaluateur signataire qui aura le fardeau de la démonstration éthique de sa démarche à quiconque aura le droit ou le mandat de le questionner.

Vision d'avenir

Qu'apportera donc ce passage du dossier d'évaluation au dossier de propriété? Quels seront les avantages de ce changement? La pratique nous le dira bien !

Toutefois, il est déjà évident que le dossier de propriété simplifiera beaucoup la tâche des technicien/nes en évaluation foncière lorsqu'ils seront confrontés au dilemme de préciser le contenu du dossier que peuvent consulter les propriétaires des 3,3 millions d'unités d'évaluation inscrites aux rôles d'évaluation foncière des municipalités locales du Québec. Désormais, les renseignements figurant au dossier de propriété seront clairement identifiés à la partie 2C de la version modernisée du *Manuel d'évaluation foncière du Québec* (MEFQ 2010).

Par Normand Godbout E.A.



Assurances professionnelles

Plusieurs changements ont eu lieu en ce qui concerne les assurances professionnelles depuis le début de l'année. Ces changements ont eu un impact important au niveau des techniciens en évaluation œuvrant principalement dans la pratique privée. En effet, antérieurement, l'OEAQ et l'ICE avaient une entente de réciprocité au niveau des assurances professionnelles qui visait à reconnaître les assurances entre les deux ordres professionnels au Québec. Toutefois, depuis le début de l'année, cette entente a pris fin et ceci a eu pour effet de changer certaines conditions importantes pour les membres.

À l'époque, un professionnel pouvait contracter une seule assurance et l'autre ordre reconnaissait cette couverture. Maintenant, les évaluateurs qui possèdent les deux titres (É.A., A.A.C.I.) doivent avoir des assurances aux deux ordres. Le plus gros inconvénient pour les techniciens est qu'actuellement, un membre de l'ICE seulement, ne peut signer un rapport d'évaluation préparé par un technicien, car celui-ci n'est pas un membre assuré de l'Institut. Le technicien professionnel tel que connu au sein de l'ATEFQ aurait donc beaucoup moins de responsabilités pour la production d'un rapport d'évaluation compte tenu du fait qu'il ne

pourrait poser aucun geste professionnel. Contrairement à l'OEAQ, le professionnel qui signe reconnaît prendre l'entière responsabilité du rapport d'évaluation. Les dirigeants d'entreprises ont donc eu le choix de laisser tomber un titre ou de cotiser aux deux assurances ce qui apporte évidemment des coûts d'opérations supplémentaires.

Certaines discussions avec des membres des deux ordres sont en cours pour trouver une solution viable et économique au problème. Nous suivrons ce dossier attentivement pour d'autres développements au cours des prochains mois.

Éric Matte, président



Les gestionnaires de résidences pour aînés sous pression

L'environnement d'affaires des résidences de personnes âgées s'est détérioré au point où il ne faudrait pas s'étonner que de nouveaux acteurs se retirent du marché. L'an dernier, Melior et Masterpiece ont remis les clés de leurs immeubles au syndic nommé par leurs créanciers.

Taux d'inoccupation, frais d'exploitation et tracasseries administratives, tous ces paramètres sont en hausse, ce qui se répercute sur la marge bénéficiaire des gestionnaires des résidences.

Le portrait a changé du tout au tout en 10 ans. Au début des années 2000, le taux d'inoccupation des résidences comptant au moins 20 unités était d'à

peine 1%. Ce taux a progressivement monté à 4,1%, en 2005 au fur et à mesure que les promoteurs lançaient leurs projets. Le taux a atteint 8,4% l'an dernier.

On s'attend à ce que le taux demeure élevé parce que le nombre de ménages de 75 ans et plus n'augmentera pas beaucoup pendant quelques années. Ce sont les enfants de la dépression des années 30, moins nombreux que dans les cohortes précédentes et suivantes, qui atteignent cet âge vénérable où l'on commence à considérer le logement en résidence.

Outre la hausse du taux d'inoccupation, les exploitants doivent faire face à une croissance des coûts plus rapide que celle des

revenus. Les hausses répétées du salaire minimum et les visées du Comité paritaire d'entretien des édifices publics menacent de créer une inflation des coûts salariaux, se plaignent les gestionnaires.

Autre dossier litigieux, la Ville de Québec a décidé d'imposer les résidences pour personnes âgées comme bâtiment commercial, du moins en partie, plutôt que résidentiel. Le hic, le taux de taxation non résidentiel peut être deux fois plus élevé que le taux résidentiel dans les municipalités. Une dizaine de propriétaires contestent la décision des autorités de la Capitale devant le tribunal administratif.

Une année fort occupée en vue.

Cyberpresse janvier 2011



Immobilier le long du Richelieu: des séquelles pour 5 ans!

L'eau n'est pas encore évacuée du sous-sol des maisons inondées que, déjà, des courtiers prédisent une période de vaches maigres pour la revente immobilière le long du Richelieu.

Seulement à Saint-Jean, 800 résidences ont été frappées par la crue des eaux, dont 351 sont sérieusement endommagées, indiquent des données publiées par la Ville. Le scénario se répète à Venise-en-Québec, Noyan, Saint-Paul-de-l'Île-aux-Noix et plusieurs autres municipalités le long de la rivière Richelieu et autour du lac Champlain.

Ce n'est pas la première fois que la région est frappée par des inondations, et les acheteurs de propriétés riveraines sont généralement bien au fait des risques potentiels. Mais, cette année, plusieurs maisons situées dans des zones dites sécuritaires ont été touchées, ce qui laisse présager un ressac au moment de la revente.

«Je pense, et c'est un avis personnel, que ça va être difficile de vendre ces propriétés-là, fait valoir Danielle Dagenais, courtière chez Royal LePage St-Jean. L'impact sur le prix? C'est sûr

que la demande va être inférieure à l'offre...»

Pierre Durocher, citoyen de Saint-Jean-sur-Richelieu, a mis en vente sa maison du chemin des Patriotes sur le site Du-Proprio il y a environ un mois. La luxueuse maison, au bord de la rivière, n'a pas été touchée par les inondations, mais le rythme des appels a baissé quand l'eau a commencé à monter, confie-t-il.

L'après-crise posera tout un défi pour les acheteurs de propriétés, qui devront faire preuve d'une grande prudence au moment de l'inspection. Surtout dans des secteurs moins nantis - comme Noyan ou Saint-Blaise -, où les propriétaires n'ont pas nécessairement d'assurances, avance la courtière Danielle Dagenais.

«L'inquiétude, c'est de savoir de quelle façon ce sera réparé, dit-elle. Vont-ils juste assécher ou enlever le bas des murs pour bien assécher et désinfecter?»

Réal Beulac, de Sutton, indique pour sa part s'attendre à une baisse du prix des terrains au bord de l'eau, dont la demande - et les prix - était assez élevée jusqu'à tout récemment. «Je pense que c'est fini, pour les cinq prochaines années.»

À plus long terme, les changements que Québec pourrait apporter aux zones définies comme inondables risquent d'avoir un impact sur les marchés immobiliers de la région, souligne Patrick Juanéda, président du conseil d'administration de la Chambre immobilière du Grand Montréal (CIGM).

Cyberpresse mai 2011



**cette année,
plusieurs
maisons situées
dans des zones
dites
sécuritaires ont
été touchées**

Photo Bernard Brault,
La Presse



Nouveau crédit d'impôt foncier

Voici la réaction du gouvernement provincial à la problématique des hausses différenciées des évaluations dans une même municipalité. Pour plus de détail sur ce problème voir L'informatefq 27 #2 (2010-06).

Le crédit d'impôt foncier (taxes municipales) cible les propriétaires dont le domicile est une maison ou un appartement dans un immeuble en copropriété. Plus précisément, la mesure viendrait dédommager le propriétaire de longue date dont la hausse de valeur de la résidence excède la hausse moyenne des valeurs résidentielles de la ville de façon significative. Le ministère des Affaires municipales définit une hausse significative comme une hausse supérieure de 7,5% à la moyenne.

Le projet de loi vise à éviter les situations des gens à revenus fixes, comme les rentiers, qui sont forcés de se départir de leur domicile de longue date parce qu'ils sont désormais incapables de payer l'impôt foncier en raison de la hausse considérable de leur valeur dans le rôle municipal d'évaluation.

L'avis d'imposition est fonction du taux, décidé par la municipalité, et de

la valeur foncière de la propriété telle qu'elle apparaît dans le rôle triennal d'évaluation.

Habituellement, si la valeur des maisons augmente en moyenne de 20%, par exemple, avec l'entrée en vigueur d'un nouveau rôle, la ville abaisse son taux d'imposition de 20%, si bien que l'effet sur la facture est nul dans ces cas. Toutefois, certains propriétaires dont la valeur de la maison s'est appréciée davantage que la moyenne voient leur fardeau fiscal s'alourdir.

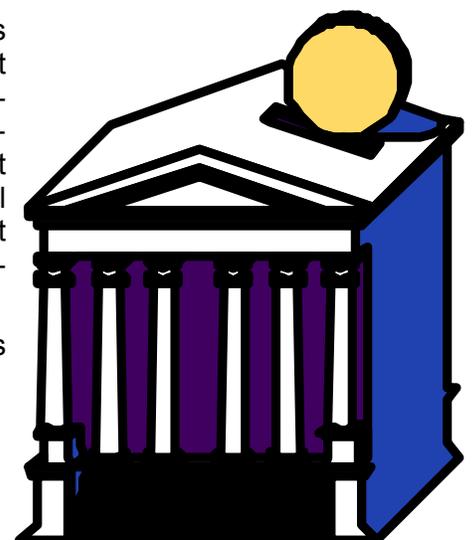
Cette situation est vécue en particulier par les propriétaires de maisons riveraines d'un plan d'eau, dans des secteurs de villégiature prisés. On constate le même phénomène dans les quartiers urbains en vogue, comme le Plateau-Mont-Royal, à Montréal.

Selon une estimation du ministère des Affaires municipales, 50 000 propriétaires au Québec maximum sont susceptibles de profiter du crédit, soit 2,7% de l'ensemble des 1,8 million de maisons et de condos de la province. Il s'agit d'une estimation du nombre de propriétaires qui demeurent depuis au moins 15 ans dans leur maison et

dont la valeur a augmenté de plus de 7,5% que la moyenne des valeurs résidentielles de leur localité. Tous n'auront pas droit au crédit puisque seuls se qualifieront les ménages qui touchent le nouveau crédit d'impôt à la solidarité. Ce crédit est versé aux personnes seules ayant un revenu de moins de 49 000\$ et aux ménages de deux personnes ayant moins de 52 500\$ de revenu familial net.

Les municipalités qui ne cessent de réclamer de nouveaux moyens financiers à Québec n'ont jamais été chaudes à l'idée de sacrifier des revenus fonciers. «C'est finalement la moins pire des solutions», souligne Éric Forest, maire de Rimouski et président de l'Union des municipalités du Québec. À ses yeux, le projet de loi cible les bonnes personnes; il fait toutefois remarquer qu'il entraînera un déplacement du fardeau fiscal sur ceux qui n'ont pas accès au crédit.

Cyberpresse mars 2011





**ASSOCIATION DES TECHNICIENS EN
ÉVALUATION FONCIÈRE DU QUÉBEC**

C.P. 209, Succursale Youville
Montréal, Québec
H2P 2V4

Messagerie :
journal@atefq.ca

Au service des techniciens depuis 1983



Retrouvez-nous sur le Web!

WWW.ATEFQ.CA

28^e Congrès de l'ATEFQ

En tant que présidente et organisatrice officielle de la 28^e édition du congrès annuel de l'ATEFQ, j'ai le plaisir de vous annoncer que le prochain congrès se tiendra les 28 et 29 octobre 2011 à l'hôtel des Gouverneurs de la Place Dupuis, au centre-ville de Montréal. J'espère que vous serez nombreux à venir nous voir au cœur de Montréal... J'invite particulièrement les techniciens en évaluation en région à se joindre à nous. Vous ne serez pas déçus !

Réservez cette date à votre agenda ! Au plaisir de vous y voir en grand nombre.

Annie Bertrand, Présidente du congrès

L'ATEFQ au cégep de Drummondville

Le 6 avril 2011, l'ATEFQ, représentée par Mathieu Tessier, est allée à la rencontre des étudiants de 1^{re}, 2^e et 3^e année du cégep de Drummondville inscrit au programme d'estimation et d'évaluation en bâtiment. L'objectif de la visite était de promouvoir l'association et de renseigner la future génération de techniciens en évaluation sur les services offerts par l'ATEFQ, notamment le bureau emploi, le journal INFORMATEFQ, ainsi que le congrès annuel. Les étudiants de 3^e année étaient particulièrement concernés par les détails concernant l'attribution de la bourse de mérite, que l'ATEFQ octroie en collaboration avec l'Association du Québec de l'Institut canadien des évaluateurs. Merci aux professeurs et élèves pour

