

La reconstruction d'un système d'évaluation

Les suites de la tragédie de Lac-Mégantic

Jean-Pierre Cadrin, É.A.
Guillaume Couture, É.A.



**JP CADRIN
et associés**

évaluateurs agréés

COMPÉTENCE ENGAGEMENT SERVICE PERSONNALISÉ

Résumé de la présentation

- Retour sur la tragédie
- Destruction des données
- Survol de la MRC du Granit
- Planification du travail de reconstruction d'un rôle d'évaluation
- Inspection des propriétés
- Demandes de révision administrative
- Modernisation ICI



**JP CADRIN
et associés**

évaluateurs agréés



**JP CADRIN
et associés**

évaluateurs agréés

Aperçu de la tragédie



Source: Radio-Canada



**JP CADRIN
et associés**
évaluateurs agréés





Source: Radio-Canada



**JP CADRIN
et associés**
évaluateurs agréés





Source: Radio-Canada



Source: Radio-Canada





Source: Radio-Canada





LA RUE FRONTENAC BALAYÉE PAR LES EXPLOSIONS

La rue Frontenac, située en plein centre-ville, est la principale artère commerciale de Lac-Mégantic.

- 1 La voie ferrée
- 2 Le Musi-Café, où plusieurs dizaines de personnes se trouvaient, selon des témoins, au moment de l'explosion des wagons-citernes
- 3 La bibliothèque municipale
- 4 Le magasin Dollarama
- 5 L'édifice commercial Le Frontenac
- 6 L'ancienne chapelle, inoccupée, qui abritait auparavant un resto-bar
- 7 L'ancienne Banque de Montréal
- 8 La papeterie Mégantic
- 9 La boutique de cadeau l'Ambrequin
- 10 Le secteur résidentiel du boulevard des Vétérans

PHOTOS PHOTOHÉLICO.COM
ET LA PRESSE CANADIENNE

AVANT

APRÈS



**JP CADRIN
et associés**

évaluateurs agréés

Qu'est-ce qui a été détruit ?

Bâtiment de la MRC

- Dossiers et documents (papiers et numériques)
- Toutes les données de mutation (ventes)
- Toutes les matrices graphiques (papiers et numériques)
- Les caractéristiques des unités de voisinage
- Les dossiers de propriété

Sauvegarde informatique des données

- La voûte de sauvegarde était située au sous-sol du bâtiment de la MRC

... Que reste-t-il pour nous aider à effectuer notre travail ?



**JP CADRIN
et associés**

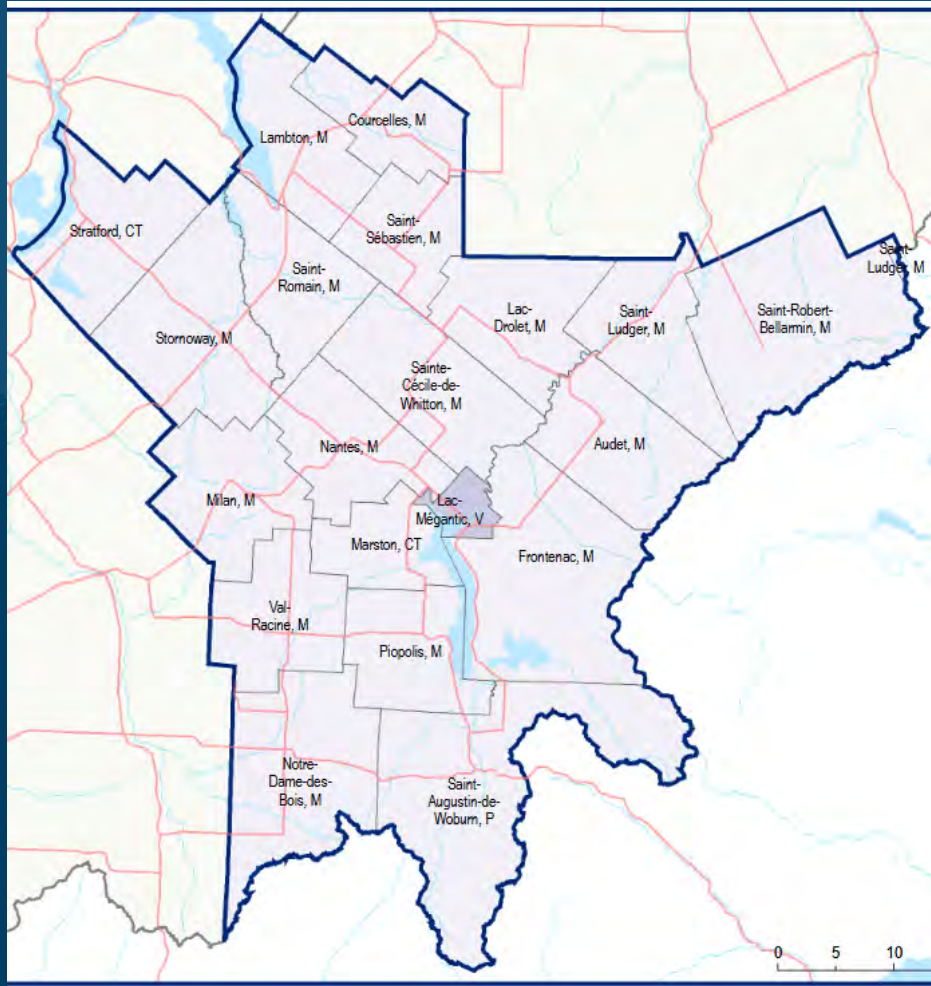
évaluateurs agréés

MRC du Granit



**JP CADRIN
et associés**

évaluateurs agréés



- 20 municipalités
- Population: 22 200 personnes
- Superficie de 2 731 km²
(Longueuil : 282 km²)
(Montréal : 498 km²)
(Québec : 548 km²)
- Nombre de dossiers: 19 100
(14 200 construits)
(4 900 vacants)
- Richesse foncière: 2,67 milliards

MRC du Granit

Types de propriétés qu'on y retrouve

- Graniteries, industries du bois (Tafisa, Bestar)
- Propriétés de villégiatures
 - Grand lac Saint-François
 - Lac Mégantic
 - Lac Aylmer, etc.
- Monts Mégantic et Gosford
- Observatoire du Mont Mégantic
- Parcs nationaux du Mont Mégantic et de Frontenac
- Projet éolien



**JP CADRIN
et associés**

évaluateurs agréés

Planification du travail

(mardi le 9 juillet)

1. Récupérer ce qui existe;
2. Élaborer un plan de travail pour tout ce qui est à reconstituer;
3. Obtenir les mandats nécessaires;
4. Délais ?
En gestion de crise, tout est urgent et considéré comme une priorité.



Récupérer ce qui existe

- a) Municipalités concernées
(Taxation, permis, photographies, croquis)
- b) Mamot - Fichiers XML en soutien
- c) MERN - Cadastres officiels pour création des matrices graphiques
- d) Commission scolaire - Mises à jour (certificats) en soutien
- e) Autres évaluateurs - Expertises et contestations
- f) JLR - Toutes les mutations immobilières



Plan de travail

- a) Création d'une nouvelle banque de données
- b) Confectionner les matrices graphiques
- c) Inspection des propriétés
- d) Confection des rôles d'évaluation
(Absence d'historique, aucun facteur, aucune note)



Création d'une base de données

- a) Recréer un environnement informatique pour la MRC du Granit
- b) Récupération des fichiers de taxation des municipalités :
 - Nom, adresse de la propriété et adresse de correspondance;
 - Unité de voisinage;
 - Valeurs au rôle (T, B, I) et valeurs antérieures;
 - Âge et classe de l'immeuble;
 - Nombre de logements et de locaux;
 - Superficie du terrain, etc.
- c) Fichiers XML du Mamot : Informations complémentaires au besoin
- d) JLR – Mutations immobilière : Enquête et analyse des transactions
- e) Essais et erreur : Balancement des sommaires



Confection des matrices graphiques

- a) Récupération des fichiers cadastraux à jour du MERN
- b) Récupération des matrices papiers des municipalités non rénovées
- c) Confection des matrices graphiques rénovées
- d) Numérisation des matrices papiers non rénovées





**JP CADRIN
et associés**

évaluateurs agréés





**JP CADRIN
et associés**

évaluateurs agréés



Inspection des propriétés

- a) Planification du travail en fonction du territoire et des délais prescrits
- b) Critères à respecter
 - Visite en mode modernisation (résidentiel et commercial)
 - Visite intérieure de chaque propriété obligatoire
 - Délais de 2 ans (14 200 dossiers construits) VS superficie du territoire (2 731 km²)
- c) Ressources humaines nécessaires
 - 6 inspecteurs résidentiels et 1 coordonnateur d'inspections
 - 2 inspecteurs commerciaux
- d) Organisation des techniciens-inspecteurs
 - Nombre de visites / jours d'inspections (+ compilation)
 - Plan avec rues, itinéraires établis au préalable
 - Planification hebdomadaire (plage horaire, soir, fds) prise de rdv, accroches portes
 - Gestion déplacement VS location d'un logis
 - Flexibilité en temps des inspecteurs



Procédure d'inspection modernisée

- a) Présentation / explications**
- b) Mesures extérieures des constructions et dépendances**
- c) Relever les caractéristiques comme une construction neuve**
 - Matériaux intérieurs et extérieurs
 - Envergure et mesures (armoires, vanités, hauteurs)
 - Âge / état / condition
 - Repères / classe
 - Croquis / photos
 - Commentaires et signature du propriétaire
- d) Demande d'informations concernant différents type d'immeuble**
 - Enquête de revenus et dépenses (multi, commercial, industriel)
 - Dates des rénovations effectuées et entretien de l'immeuble (calcul de l'âge apparent)
- e) Inspections ICI modernisées**
 - Saisie facilitée, moins de détails dans les composantes (ex: structure/cloisons, finis intérieur)
 - Fiche abrégée et fiche complète (selon méthode d'évaluation choisie)



Confection des rôles d'évaluation

- a) Mise en place des dossiers de propriétés complets**
 - Description complète suite aux visites
 - Paramétrer les différentes sections du dossier

- b) Mise en place d'un fichier des mutations immobilières**
 - Procéder à l'enquête et à l'analyse des ventes immobilières
 - Taux de variation du marché

- c) Déterminer les unités de voisinage de chaque municipalité**
 - Regroupement homogène avec des traits communs
 - Variables physiques (lac, autoroute, topographie, âge etc.)
 - Variables économiques (zonage, nuisance à proximité, etc.)

- d) Matrice graphique**
 - Affichage des UV et des différentes couches nécessaires à l'équilibration



Confection des rôles d'évaluation (suite)

e) Processus d'évaluation

- Méthode de comparaison
(paramètres à bien établir)
- Méthode du revenu
(revenus et dépenses paritaires)
- Méthode du coût
(dépréciation à déterminer)

f) Synthèse des valeurs et choix de la méthode d'évaluation appropriée

g) Synthèse des valeurs et finaliser les tâches techniques

- Répartitions fiscales
- Sommaire du rôle et proportion médiane

h) Continuité du rôle d'évaluation

- Tenue à jour



Expérience vécue en confection de rôle d'évaluation et contraintes rencontrées



**JP CADRIN
et associés**

évaluateurs agréés

- Historique des dossiers
- Données géographiques
- Couches écoforestières et plan d'aménagement forestier au dossier
- Valeur inscrite antérieure représentative de la propriété lors de la visite ?
- Délais et l'urgence
- Nécessité d'avoir un plan de sauvegarde sécuritaire



Demande de révision administrative

- L'évaluation municipale reste un processus d'évaluation précis, mais à plus grande échelle.
- La demande de révision permet à l'évaluateur de procéder à une nouvelle expertise, en visant uniquement l'immeuble en révision.
- Le processus est alors identique au processus d'évaluation d'une firme en expertise privée, qui établie la valeur marchande d'un immeuble pour des fins de financement par exemple.



**JP CADRIN
et associés**
évaluateurs agréés

Des questions ?





**JP CADRIN
et associés**
évaluateurs agréés

Merci !

