

Éléments d'histoire sur l'évaluation municipale au Québec

**Survol de l'historique des
pratiques d'évaluation foncière**

par :

M. Alain Raby, « apprenti-historien »



Association des techniciens en évaluation
foncière du Québec

Rivière-du-Loup, le 2 novembre 2018



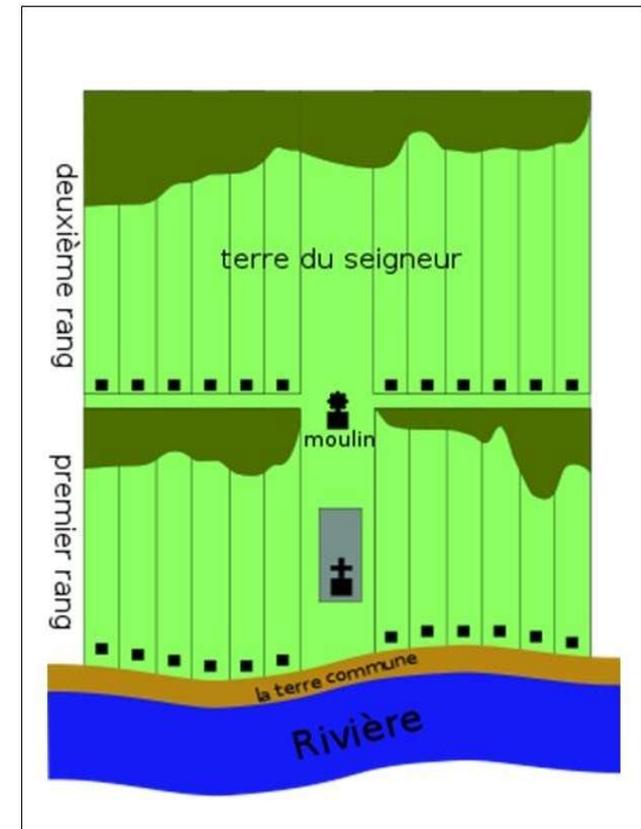


Objectif et plan de la présentation

- « ***Comprendre d'où l'on vient ...*** » (A. Bertrand)
- Présentation en 4 parties :
 1. Organisation territoriale et encadrement législatif
 2. Organismes influents sur les pratiques d'évaluation
 3. Historique de quelques éléments particuliers
 4. Publication du microsite HistÉval

Régime seigneurial en Nouvelle-France

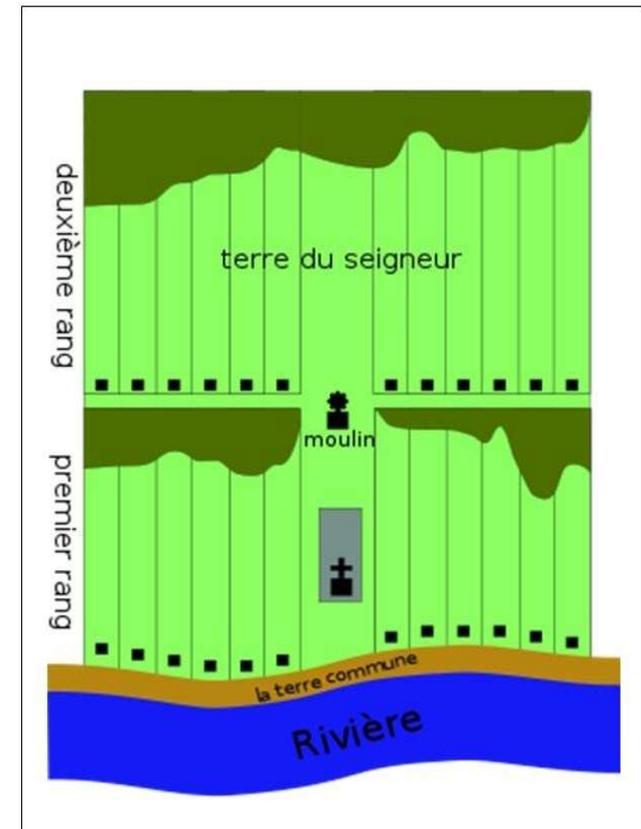
- Seigneurie : vaste terre confiée par le Roi à un seigneur qui :
 - répartit les lots entre les colons
 - assure la paix et l'ordre
 - entretient les chemins et ponts
 - construit et opère le moulin
- Chaque colon :
 - défriche et exploite « son » lot
 - participe à la corvée
 - verse des redevances



Configuration typique d'une seigneurie en Nouvelle-France

Régime seigneurial en Nouvelle-France

- 220 seigneuries concédées de 1623 à 1763, le long des voies navigables
- Déploiement des paroisses religieuses et instauration de la dîme (en 1667)
- Organisation seigneuriale maintenue jusqu'en 1791 :
 - accommodements mutuels
 - surpopulation, d'où nécessité de nouvelles terres
 - nouveau régime foncier
 - voies terrestres TRÈS limitées



Configuration typique d'une seigneurie en Nouvelle-France

Le 7 mai 1796 ... naît l'évaluation foncière québécoise pour fins d'imposition

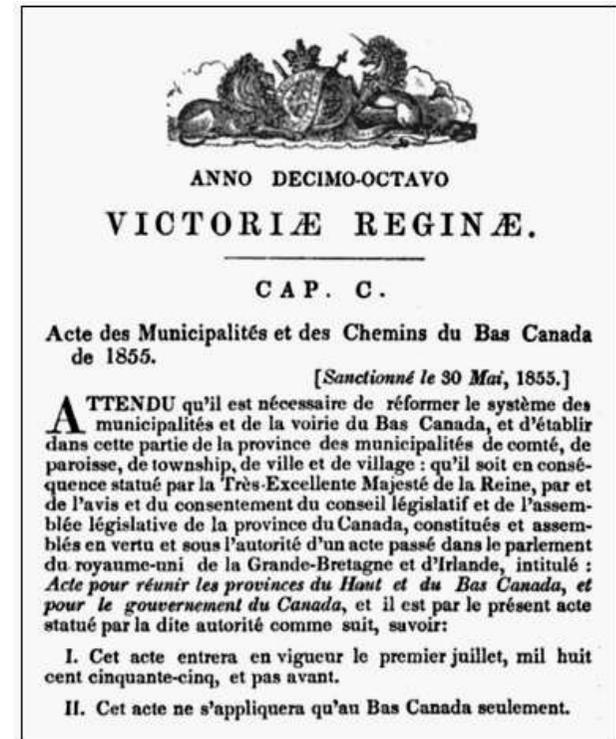
- « *Acte pour faire, réparer et changer les chemins et ponts dans cette Province, et pour d'autres effets* » (36 Geo. III, c. 9)
- Organise l'exécution des travaux de voirie partout
- Introduit une disposition propre aux cités de Québec (15 000 h) et de Montréal (9 000 h) :
 - Droit aux autorités d'imposer une cotisation annuelle sur la valeur des biens-fonds
 - Nomination annuelle de 5 « domiciliés honnêtes » capables d'être cotiseurs
 - Au moins 3 cotiseurs doivent faire ensemble une estimation de la valeur annuelle de toutes les terres, emplacements, maisons et bâtiments

Instauration des administrations municipales et ... de la taxation foncière

- Depuis 1791 : la loi confie l'organisation locale au seigneur ou au leader de canton (nouvelles terres)
- 1832 : chartes des cités de Québec et Montréal; premiers conseils municipaux
- Essais infructueux de structuration et de taxation :
 - 1840 : 300 municipalités / 24 districts régionaux
 - 1845 : 357 municipalités / districts abolis
 - 1847 : 20 villes et villages / 46 comtés
- Certaines innovations en évaluation foncière :
 - terme « estimateur » (au lieu de « cotiseur »)
 - valeur réelle (en plus de celle « annuelle »)
 - durée fixe du rôle (5 ans au lieu de ...)

Acte des municipalités et des chemins du Bas-Canada de 1855 (18 Vict. c. 100)

- Crée le régime municipal définitif, comptant alors 468 municipalités et 64 comtés
- Généralise les pratiques d'évaluation et de taxation foncières, dont :
 - 3 estimateurs par municipalité
 - rôle refait aux 5 ans
 - révision par chaque conseil municipal
 - premier « formulaire » de rôle



Texte de présentation de l'Acte des Municipalités et des Chemins du Bas-Canada de 1855

Code municipal (1871) et Loi des cités et villes (1876)

- Lois «jumelles» qui reprennent et détaillent les dispositions de 1855, en évaluation foncière
- Principaux apports aux pratiques d'évaluation :
 - durée maximale du rôle fixée à 3 ans
 - estimateurs peuvent avoir un assistant ou « écrivain »
 - sommaire obligatoire des données du rôle
 - tenue à jour du rôle par le trésorier ou greffier
 - horaire d'inspection des immeubles (LCV 1958)
 - possibilité de bureaux d'évaluation et de révision permanents (LCV 1961)

Réforme fiscale et professionnelle :

1. Contexte et éléments déclencheurs

- Code municipal et LCV : peu d'évolution en 100 ans, quant à l'évaluation foncière
- Chartes spécifiques pour Québec et Montréal
- Trois commissions d'enquête (Tremblay 1956, Bélanger 1965, Boulet 1970) déplorent :
 - incohérence et vétusté des lois et méthodes appliquées
 - non respect de la valeur réelle
 - limitation du pouvoir d'emprunt public
- Urgence d'accroître l'autonomie municipale, ce qui requiert de réformer d'abord l'évaluation foncière

Réforme fiscale et professionnelle :

2. Mesures législatives déterminantes

- **Loi sur l'évaluation foncière (de 1972 à 1979) :**
 - unifie les dispositions législatives sur l'évaluation
 - regroupe les autorités compétentes : 287 au lieu de 1566
 - requalifie la fonction d'évaluateur (un seul, permis, etc.)
 - crée un bureau de révision provincial (1973)
 - réglemente les fiches techniques et manuels à utiliser (1977)
 - instaure les rôles de « nouvelle génération » (1978)

- **Loi sur la fiscalité municipale (depuis 1980) :**
 - intègre les dispositions de la LEF dans une nouvelle loi
 - exige la mesure du niveau des rôles (proportion médiane)
 - impose un délai de vérification des données (1984)
 - instaure un nouveau régime de rôles triennaux, avec exigence d'équilibrage aux 3 ou 6 ans (1989)

Organismes influents sur les pratiques d'évaluation foncière

- Association des évaluateurs municipaux du Québec (AEMQ)
 - Fondée par un groupe d'estimateurs municipaux privés et publics, en 1959
 - Diffuse les premiers cours de 1960 à 1969
 - Documente Commission Bélanger en 1964
 - Regroupe environ 300 praticiens divers

- Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ)
 - Corporation créée par une loi en 1969
 - Régit les évaluateurs agréés de tous domaines
 - Exige diplôme universitaire aux ÉA depuis 1974
 - Applique des normes de pratique depuis 1989
 - Signature des rôles exclusive aux ÉA depuis 2001
 - Compte environ 1 000 ÉA (dont 300 au municipal)



Identifiant graphique initial de l'AEMQ, jusqu'en 1979



Identifiant graphique initial de la Corporation, en 1970

Organismes influents sur les pratiques d'évaluation foncière (suite)

- **Direction générale de l'évaluation foncière du MAM (DGEF)**
 - Unité ministérielle créée en 1971, pour faire exécuter la LEF et ses règlements
 - Développe et diffuse le premier MEFQ de 1974 à 1981
 - Assure la surveillance de confection des « rôles de nouvelle génération » de 1977 à 1985
 - Modernise le MEFQ et les exigences en 2010

- **Bureau de révision de l'évaluation foncière du Québec (BREF)**
 - Tribunal administratif spécialisé, créé par la loi en 1973
 - Service d'abord facultatif, devient obligatoire en 1980
 - Dispose d'environ 600 000 plaintes en 25 ans d'existence
 - Apporte une vaste jurisprudence spécialisée et étoffée
 - Transféré au Tribunal administratif du Québec (TAQ) en 1998

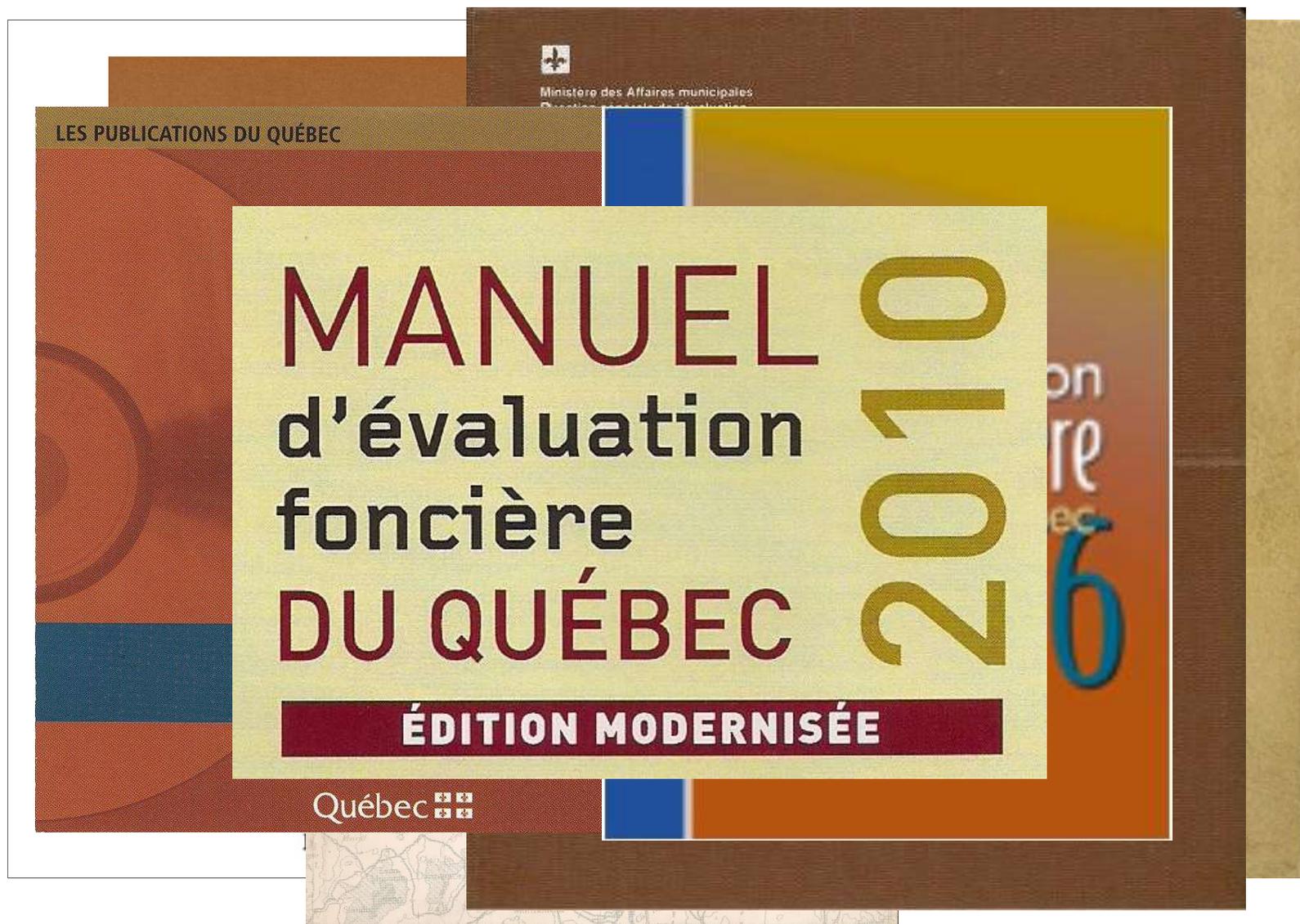
Organismes influents sur les pratiques d'évaluation foncière (suite)

- **Services publics permanents / firmes privées**
 - Premiers services permanents : Québec (1868) et Montréal (1898), en vertu de leur propre charte
 - Plusieurs autres villes à compter de 1961, selon la LCV
 - Plusieurs firmes privées d'évaluation foncière naissent de bureaux d'ingénieurs existants
 - Mixité croissante des expertises privé/public

- **Association des techniciens en évaluation foncière du Québec (ATEFQ)**
 - Fondée en 1983, 7 ans après l'instauration du programme de formation collégiale en évaluation foncière
 - Promeut le travail technique en immobilier et favorise les échanges en ce domaine
 - Regroupe près de 300 membres de divers milieux

Historique particulier :

1. Manuels d'évaluation municipale



Historique particulier :

2. Fiches d'inspection résidentielle

RENSEIGNEMENTS DE SCRIPTIFS PRESCRITS - BÂTIMENT RÉSIDENTIEL

CODE GÉOM. : 55555 1530 60 6142

***05 PHOTO**

***06 CROQUIS**

***08 RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX SUR LE BÂTIMENT**

CONSTRUCTION ORIGINELLE : 1979 R

***09 CARACTÉRISTIQUES DE COPROPRIÉTÉ DIVISÉE**

LOGEMENTS : 1

***10 RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX SUR LE BÂTIMENT (suite)**

***11 FONDATIONS**

TYPE : 1 PLIERS, 2 PLIERS EN CAISSE, 3 MURET, 4 RADIER, 5 SOLLE, 6 SOUS-SOL, 7 VIDE SANITAIRE, 8 AUCUN

***12 MURS EXTÉRIEURS**

RENOVATIONS : 2012 100

***13 FINITIONS INTÉRIEURES**

RENOVATIONS : 2012 30

***14 CHAUFFAGE, VENTILATION ET CLIMATISATION**

CHAUFFAGE CENTRAL : 100

***15 FONDATIONS (suite)**

***16 CUISINES**

RENOVATIONS : 1999 1

***17 MURS INTÉRIEURS**

RENOVATIONS : 2012 100

***18 MURS INTÉRIEURS (suite)**

***19 ATTESTATION DE VÉRIFICATION**

DATE DE VISITE : 2006 06 15

INSPECTEURS : Tremblay Julie, Bleu Joseph

Historique particulier :

3. Contenu du rôle d'évaluation

Présentation du rôle «modernisé» (depuis 2012)

«généralisation» (de 1977 à 2012)

Rôle d'évaluation foncière
Municipalité de **Saint-Michel-de-la-Rochelle**
en vigueur pour les exercices financiers **2014-2015-2016**

1. Identification de l'unité d'évaluation

Adresse : **4409, rue de la Promenade**
Arrondissement :
Cadastré(s) et numéro(s) de lot : **La Rochelle 205-1**
Numéro matricule : **1530-68-6142**
Utilisation prédominante : **Logement**
Numéro d'unité de voisinage : **1207**
Dossier n° : **345608**

2. Propriétaire

Nom : **Joseph Bleau**
Statut aux fins d'imposition scolaire : **Personne physique**
Nom : **Ginette Martineau**
Statut aux fins d'imposition scolaire : **Personne physique**
Casier postal :
Adresse postale : **4409, rue de la Promenade, Saint-Michel-de-la-Rochelle H0D 1P0**
Condition particulière d'inscription : **Propriétaire du terrain**
Date d'inscription au rôle : **2011-04-08**

3. Caractéristiques de l'unité d'évaluation

Caractéristiques du terrain		Caractéristiques du bâtiment principal	
Mesure frontale :	22,86 m	Nombre d'étages :	1
Superficie :	975,45 m.c.	Année de construction :	1979
Zonage agricole :		Aire d'étages :	156,8 m.c.
Exploitation agricole enregistrée (EAE) :		Genre de construction :	De plain pied
Superficie zonée EAE :		Lien physique :	Détaché
Superficie totale EAE :		Nombre de logements :	1
		Nombre de locaux non résidentiels :	1
		Nombre de chambres locatives :	0

4. Valeurs au rôle d'évaluation

Date de référence au marché : **2012-07-01**
Valeur du terrain : **107 400 \$**
Valeur du bâtiment : **184 500 \$**
Valeur de l'immeuble : **291 900 \$**
Valeur de l'immeuble au rôle antérieur : **224 800 \$**

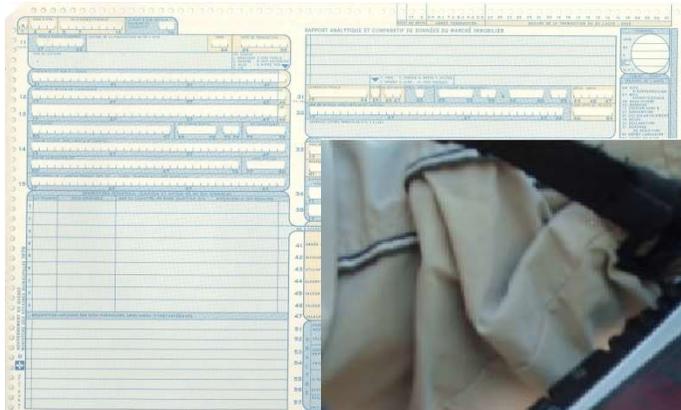
5. Répartition fiscale

Catégorie et classe d'immeuble à des fins d'application des taux variés de taxation **Non résidentielle classe 4**
Valeur imposable de l'immeuble : **291 900 \$** Valeur non imposable de l'immeuble :

*61 VALEUR				*62 RÉPARTITION FISCALE																														
CODES	1- DÉPÔT DU RÔLE 2- TENUE À JOUR 3- RÉVISION ADMINISTRATIVE 4- TRIBUNAL			CODES D'IMPOSABILITÉ : 1- IMPOSABLE 2- NON IMPOSABLE 3- EXEMPTION FISCALE 4- EXEMPTION GOLF			PARTIE D'IMMEUBLE : PII																											
	LOI	ARTICLE	AL-PAR	MONTANT	PII	IMP.																												
1	2006	01	01																															
VALEUR																																		
T				26 800																														
B				112 800																														
i				139 600																														
UNITE D'ÉVALUATION CONSIDÉRÉE COMME ÉTANT UN TERRAIN VAGUE DESERVI				NON	VALEUR TOTALE IMPOSABLE POUR FINS SCOLAIRES D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE ENREGISTRÉE																													
V1207				U1000	D 0 Z																													
<table border="1"> <tr> <td>6650</td> <td>4350</td> <td>10000</td> <td>T1</td> <td>CATCS.P 1</td> </tr> <tr> <td>C1</td> <td>11800</td> <td>13250</td> <td>25050</td> <td>T1</td> </tr> <tr> <td>C1</td> <td>11800</td> <td>7200</td> <td>19000</td> <td>T1</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td>5800</td> <td>230</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td>20000</td> <td>1243</td> </tr> </table>								6650	4350	10000	T1	CATCS.P 1	C1	11800	13250	25050	T1	C1	11800	7200	19000	T1					5800	230					20000	1243
6650	4350	10000	T1	CATCS.P 1																														
C1	11800	13250	25050	T1																														
C1	11800	7200	19000	T1																														
				5800	230																													
				20000	1243																													

Historique particulier :

4. Quelques outils de travail



6. Soulever l'aiguille d'un demi-pouce afin de bien libérer les cartes et, au même niveau, frapper les cartes que l'aiguille supporte, contre le rebord de la planche.

7. Si quelques cartes ne tombent pas, pincer les cartes avec le pouce et l'index au coin gauche supérieur des cartes en ramenant les cartes au centre de la planche. Baisser l'aiguille et à nouveau, frapper les cartes contre le rebord de la planche.

8. Glisser l'aiguille (soutenant les cartes non-cochées pour cette perforation) pas dessus le rebord de la planche. Ne jamais tirer les cartes qui tombent avec la main gauche. Si l'aiguille est maintenue en position horizontale, les cartes tombées se séparent très bien des autres. Au contraire, si l'aiguille est abaissée, les cartes s'échappent du bout de l'aiguille et si elle est relevée les cartes se referment les unes sur les autres.

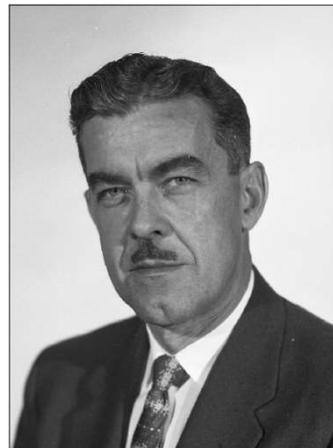


Historique particulier :

5. Quelques personnes marquantes



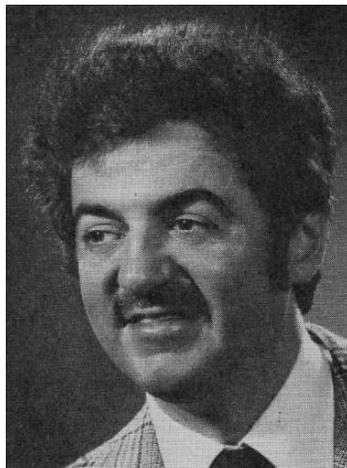
M. Honoré Parent c.r., directeur des services municipaux de Montréal, de 1930 à 1946



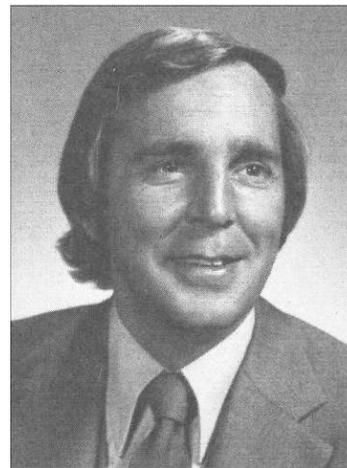
M. Camille R. Godin, ing., président fondateur de l'AEMQ, en 1959



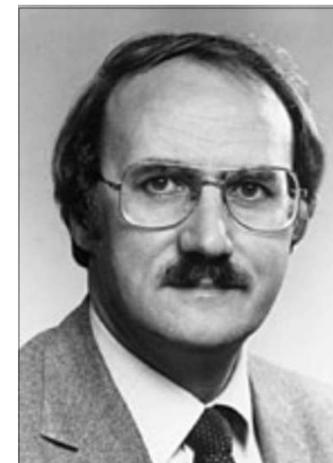
Me Maurice Tessier, ministre des Affaires municipales de 1970 à 1973



M. Robert Fournier, E.A., directeur général de la DGEF, de 1971 à 1986



Me Jacques Besré, premier président du BREF, à compter de 1973



M. Guy Tardif, ministre des Affaires municipales, de 1976 à 1980



Nouveau micro-site historique de l'AEMQ

- Publication inédite, destinée à constituer une nouvelle source de référence
- Utilité escomptée en matière de :
 - Communications professionnelles
 - Formation et perfectionnement
 - Recherche et développement
- Accessible gratuitement sur le site web de l'Association (aemq.qc.ca), en version électronique seulement



Nouveau micro-site historique de l'AEMQ

- Formé de 51 capsules thématiques « auto-portantes », dont 21 encore à venir (en 2019)
- Pour chaque capsule :
 - Format HTML : contenu déroulant, sans pagination
 - Hyperliens inter-capsules avec mots-clés cliquables
 - Liste des sources de référence utilisées : documents du domaine public



**Nouveau micro-site
historique de l'AEMQ**

Petite démonstration
... en ligne!



Merci aux collaborateurs

- Pour l'accès accordé à leurs archives
 - **Richard Gagné** E.A., secrétaire administratif, Association des évaluateurs municipaux du Québec
 - **Bernard Guay**, directeur général, Direction générale de la fiscalité et de l'évaluation foncière, MAMOT
 - **Céline Viau**, directrice générale, Ordre des évaluateurs agréés du Québec

- Pour la révision des contenus
 - **Nicolas Bouchard** E.A., coordonnateur, Direction générale de la fiscalité et de l'évaluation foncière, MAMOT
 - **Normand Godbout** E.A., retraité de la Ville de Québec et enseignant au Campus Notre-Dame-de-Foy
 - **Mathieu L'Écuyer** E.A., retraité du Tribunal administratif du Québec

- Pour l'édition électronique sur le web
 - **Martin Gagné**, directeur, Développement logiciel chez SherWeb



Avenir du micro-site HistÉval

- Cession des droits d'auteur à l'AEMQ
- Corrections ou ajouts aux capsules publiées :
 - Faits nouveaux
 - Erreurs ou omissions signalées par la clientèle et DOCUMENTÉES (à contacter : info@aemq.qc.ca)
- Appel à tous concernant :
 - Matériel de formation de **l'Institut des estimateurs municipaux du Québec** (de 1960 à 1969)
 - Exemplaires de **fiches d'inspection** d'avant 1965
 - **L'informatisation** graduelle des opérations d'évaluation municipale, depuis ... ses débuts!

Matière à réflexion

*L'évaluation foncière municipale est
une discipline qui nous a tous
précédés et ... qui nous survivra!*

