

*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

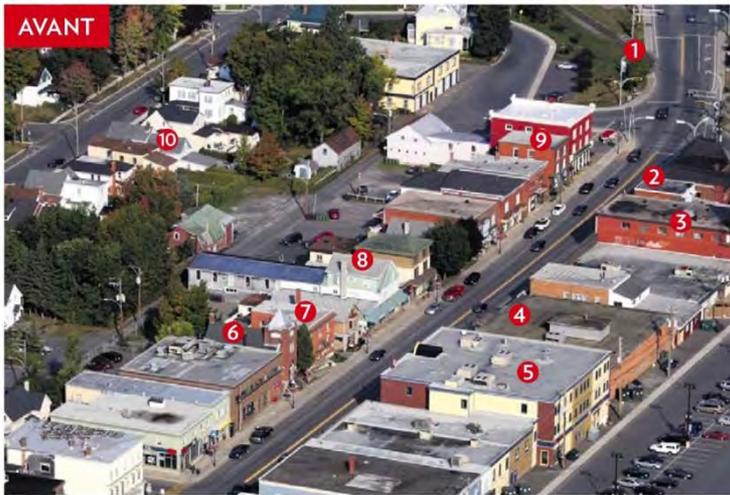


Source: Radio-Canada





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

# *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

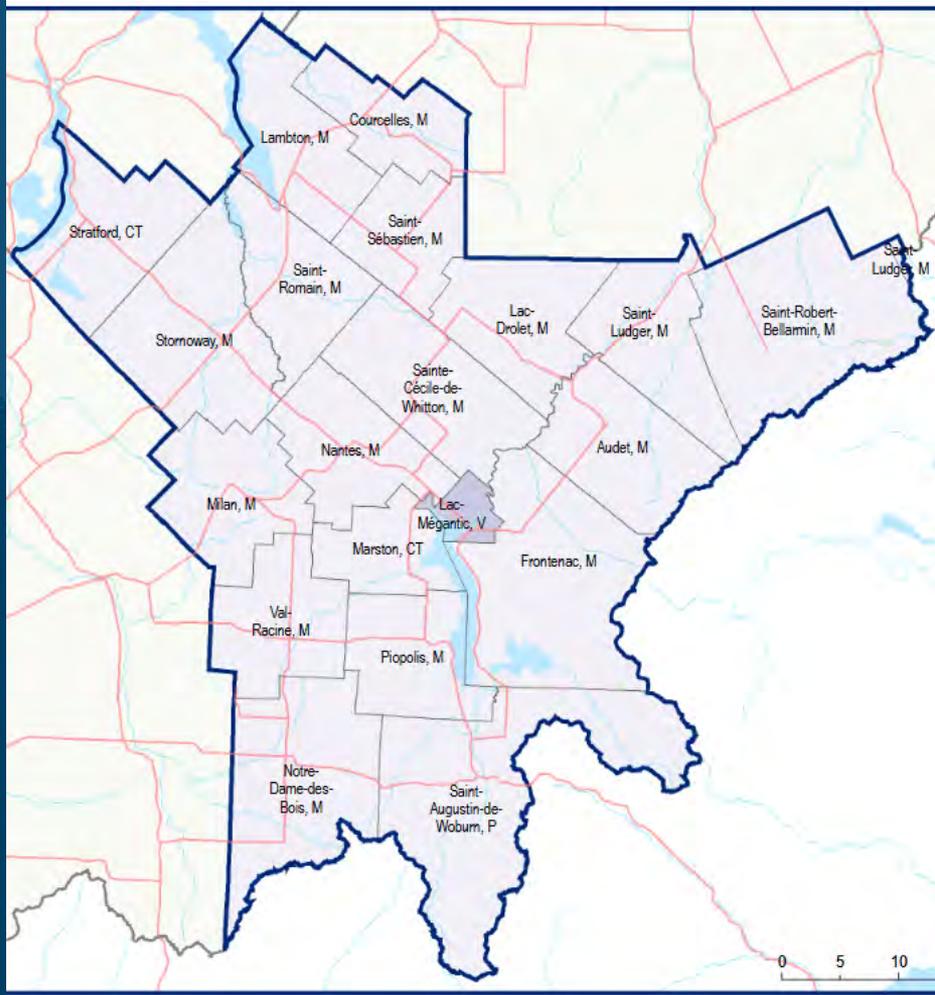


## MRC du Granit



**JP CADRIN  
et associés**

évaluateurs agréés



- 20 municipalités
- Population: 22 200 personnes
- Superficie de 2 731 km<sup>2</sup>  
(Longueuil : 282 km<sup>2</sup>)  
(Montréal : 498 km<sup>2</sup>)  
(Québec : 548 km<sup>2</sup>)
- 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*

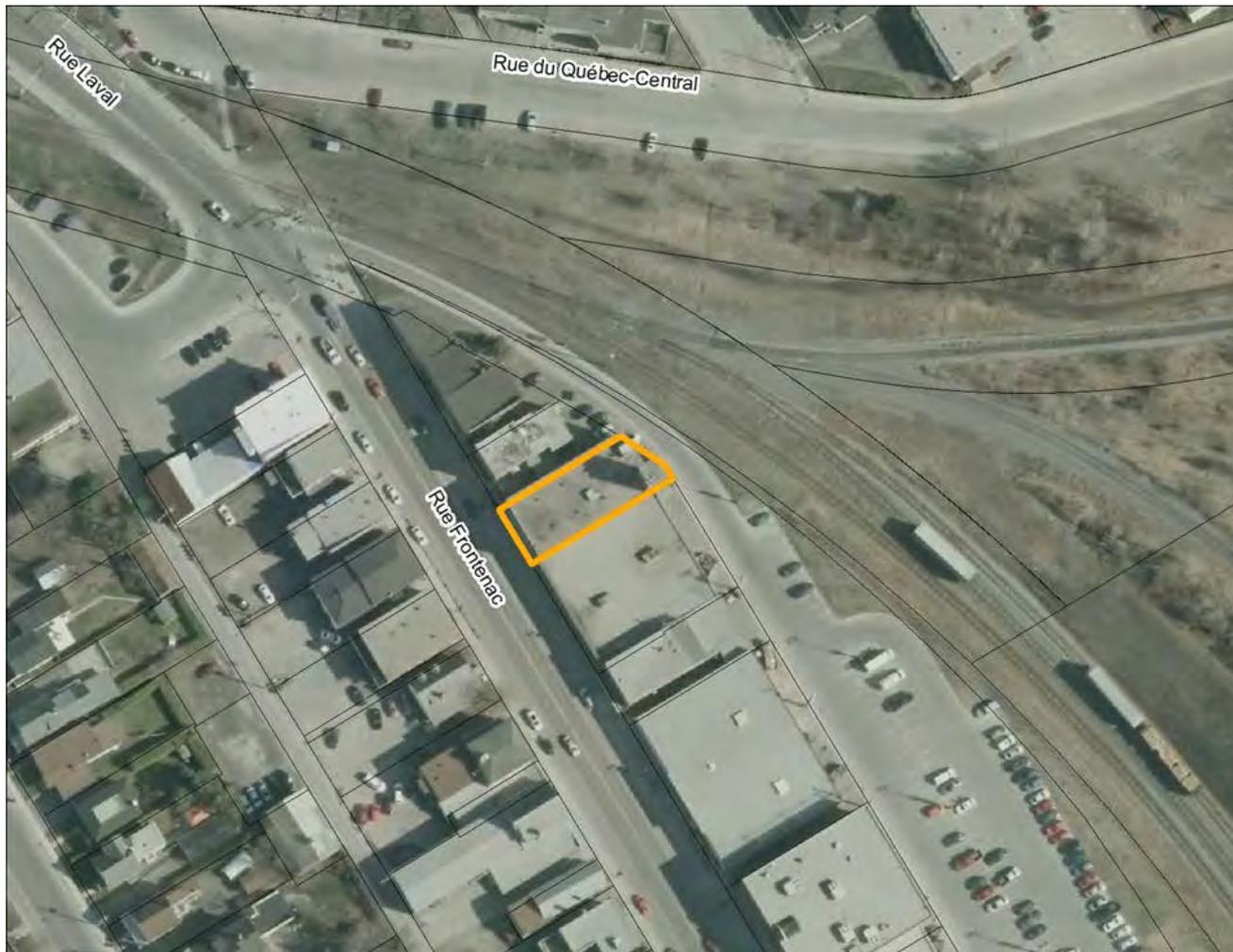
- a) Recréer un environnement informatique pour la MRC du Granit
- b) Récupération des fichiers de taxation des municipalités :
  - Nom, adresse de la propriété et adresse de correspondance;
  - Unité de voisinage;
  - Valeurs au rôle (T, B, I) et valeurs antérieures;
  - Âge et classe de l'immeuble;
  - 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 km<sup>2</sup>)
- 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 établit 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 !***

