

## Montréal pour Tous

Compte-rendu de la rencontre-ateliers du 24 mars 2014

Avec M. Pierre-René Perrin, expert en évaluation,  
membre en règle de l'Association des évaluateurs municipaux du Québec  
et de l'Association des techniciens en évaluation foncière du Québec

73 personnes ont assisté aux ateliers : 41 à 17h30 et 32 à 19h30

Présentation de M. Perrin qui a suivi l'ordre du jour (son syllabus) qui est en pièce attachée.

### Notes particulières :

- S'il y a contestation, l'évaluateur **doit** venir visiter la propriété
- Si problèmes majeurs (contamination etc.) = bonne raison pour contester
- Si problèmes de structure de la maison = fait baisser de environ 20% l'évaluation
- Aires habitables = les étages. Le sous-sol n'est pas inclus même si fini. Un sous-sol aménagé peut cependant être considéré un plus par l'évaluateur.
- Le terrain ne compte pas dans l'évaluation

### Qui peut nous aider ?

- Un courtier immobilier agréé
- Les sites de courtiers qui vont nous donner les ventes actuelles. À nous alors d'évaluer 2012 !
  - a. Centris.ca
  - b. Duproprio.com (pas beaucoup présent dans les quartiers centraux. D'autre part les superficies sont mesurées par les propriétaires, donc non certifiées).
- Un évaluateur agréé
- Sources officielles de la Ville de Montréal  
Appeler au service à la clientèle de la Direction de l'évaluation foncière au **514 280 3825**  
Demander de contacter votre évaluateur régional qui s'est occupé de votre évaluation
  - a. Lui demander la fiche de propriété
  - b. La liste des transactions utilisées pour établir votre unité de voisinage, par catégorie de bâtiment  
Ex. 2A Bungalow, cottage, 2B Duplex, 2C Triplex, 2D Quadruplex
- Si le temps est trop court, on peut joindre une lettre à la demande de révision avec les demandes ci-haut nommées (a. et b.). Adresser la lettre à M. Bernard Côté, évaluateur en chef de la Ville de Montréal.
- Si l'évaluateur refuse la demande on a 2 recours
  - a. L'ombudsman
  - b. La loi d'accès à l'information

### Comment les évaluations sont-elles faites ?

Il existe 2 méthodes : celle des comparaisons des transactions 2012 par rapport à l'évaluation 2011  
celle des \$/ pied carré

L'évaluateur prend le plus de ventes possibles dans une unité de voisinage par catégories (2a, 2b, 2c, 2d..). Il élimine les cas extrêmes ou spéciaux (ventes familiales, faillites etc.) et fait ensuite une moyenne par la méthode de parité de masse.

#### 1. La méthode de parité de masse

L'indice paritaire de masse utilisé par l'évaluateur municipal par unité de voisinage et par catégorie de bâtiment afin d'indexer les valeurs précédentes du

rôle 2011-2012-2013.

Exemple : 3 propriétés semblables vendues en 2012 comparées à leur valeur du rôle 2011

- Une vendue à 100 000\$ / pour l'exemple 5% de plus que l'évaluation de 2011
- Une vendue à 110 000\$ / pour l'exemple 10% de plus que l'évaluation de 2011
- Une vendue à 120 000\$ / pour l'exemple 15% de plus que l'évaluation de 2011

L'évaluateur va faire la moyenne des % 2011/2012. Dans ce cas, ce serait 10%. Il va ensuite l'appliquer à toutes les propriétés semblables de l'unité de voisinage.

Ne jamais oublier de comparer « des pommes avec des pommes » c.à.d. des cottages avec des cottages, des duplex avec des duplex etc. en tenant compte des dimensions de la maison sur le terrain etc.

## 2. La méthode des \$ / pied carré ou mètre carré

C'est l'extraction du marché des unités de mesures, la définition de l'aire habitable et la valeur attribuable au bâtiment.

Calcul : prix de la transaction 2012 - valeur du terrain =  $\frac{\text{valeur résiduelle}}{\text{Aire habitable}} = \$ / \text{pied ou m. carré}$

Exemple : 100 000\$ (vente 2012) - 25 000\$ (terrain) =  $\frac{75\ 000\$}{3000\ \text{p.c.}} = 25\$ / \text{p.c.}$

M. Perrin nous mentionne aussi qu'en moyenne pour la Ville de Montréal, les évaluations subissent une hausse annuelle d'environ 6 %. Dans les quartiers centraux, la hausse peut être de 10%