

Éléments facilitant l'utilisation de l'édition modernisée du MEFQ

1. Présentation

L'édition modernisée du *Manuel d'évaluation foncière du Québec* (MEFQ) propose un environnement qui vise à optimiser la compréhension des consignes et des explications qui y sont contenues, tout en rendant sa consultation agréable. Elle est présentée selon un concept aux particularités qui méritent d'être expliquées, considérant que le choix et l'utilisation des éléments conceptuels retenus visent à donner un tout nouveau visage au manuel.

Ce document vise donc à initier l'utilisateur de cet ouvrage aux éléments novateurs qui caractérisent cette nouvelle édition du MEFQ, afin d'en optimiser l'utilisation.

2. Structure du MEFQ modernisé

Le processus de confection et de tenue à jour du rôle d'évaluation foncière est formé d'un agencement de plusieurs étapes et opérations dont la réalisation est prescrite par la loi ou par la réglementation. Comme la mission du MEFQ consiste notamment à encadrer l'application de ce processus et à documenter l'application des dispositions qui s'y rattachent, l'organisation de son contenu est présentée selon une structure très semblable à celle de ce processus.

Ainsi, le contenu de l'édition modernisée du MEFQ est réparti en cinq grandes parties, numérotées de 1 à 5, qui sont elles-mêmes divisées en plusieurs parties distinguées par un identifiant alphanumérique (ex. : 2C, 4A, etc.). Les grandes parties du MEFQ sont les suivantes :

- **Partie 1 - Principes et processus.** Davantage à caractère doctrinal, cette partie énonce les principes et concepts généraux d'évaluation foncière. Elle expose également l'organisation et le fonctionnement du

processus de confection et de tenue à jour du rôle d'évaluation foncière au Québec. Elle se subdivise en trois parties (1A, 1B et 1C);

- **Partie 2 - Fichiers permanents.** À caractère technique, cette partie décrit précisément le contenu des quatre fichiers permanents qui forment la base du rôle et qui sont formés de divers types de renseignements à y être consignés sur les immeubles à évaluer. Elle expose également les règles applicables à la collecte, à la tenue à jour et à la transmission électronique de ces renseignements. Elle se subdivise en quatre parties (2A, 2B, 2C et 2D);
- **Partie 3 - Processus d'évaluation.** À caractère méthodologique, cette partie décrit les divers actes professionnels qui forment le processus proprement dit d'établissement des valeurs, en matière d'évaluation municipale. Prévus par la loi et par la réglementation, les actes professionnels qui y sont décrits portent principalement sur l'équilibrage du rôle et sur l'application des méthodes reconnues d'évaluation immobilière, dans un contexte d'évaluation de masse. Elle se subdivise en six parties (3A, 3B, 3C, 3D, 3E et 3F);
- **Partie 4 - Synthèse des résultats.** À caractère principalement administratif, cette partie regroupe les consignes et les explications servant à synthétiser la présentation des résultats issus du processus d'évaluation, dans le but de produire des renseignements standardisés à des fins d'imposition foncière municipale et scolaire (ex. : répartitions fiscales, sommaire du rôle, etc.). Elle se subdivise en trois parties (4A, 4B et 4C);
- **Partie 5 - Continuité du rôle.** À caractère analytique et prospectif, cette partie décrit les travaux d'examen et de suivi des résultats figurant à tout rôle d'évaluation déposé. Les mesures, comparaisons et analyses effectuées quant au rôle servent ensuite d'appui aux décisions d'action formant un plan d'intervention quant à la confection du prochain rôle, favorisant ainsi la continuité entre les rôles successifs. Elle se subdivise en quatre parties (5A, 5B, 5C et 5D);

Le schéma présenté ci-contre illustre la structure de l'édition modernisée du MEFQ. Il permet de visualiser globalement les grandes parties qui le composent, de même que la répartition des parties dont est formée chacune d'entre elles.

Structure de l'édition modernisée du Manuel d'évaluation foncière du Québec - version 2010

Partie 1	Partie 2	Partie 3	Partie 4	Partie 5
Principes et processus	Fichiers permanents	Processus d'évaluation	Synthèse des résultats	Continuité du rôle
1A Évaluation foncière et nature de la valeur	2A Fichier des mutations immobilières	3A Mesure des taux de variation du marché	4A Répartitions fiscales	5A Proportion médiane
1B Principes fondamentaux d'évaluation foncière	2B Système d'information géographique	3B Équilibrage du rôle	4B Rôle d'évaluation	5B Indicateurs de performance
1C Processus de confection et de tenue à jour	2C Dossiers de propriété	3C Évaluation par la méthode de comparaison	4C Sommaire du rôle	5C Révision administrative
	2D Fichier des unités de voisinage	3D Évaluation par la méthode du revenu		5D Tenue à jour du rôle
		3E Évaluation par la méthode du coût		
		3F Conciliation des indications de valeur		

3. Présentation des pages

Afin de répondre davantage aux besoins des personnes qui consultent couramment cet ouvrage de référence, celui-ci est généralement présenté en format paysage. En effet, le format portrait, généralement employé dans le domaine des publications « papier » fait place à un format horizontal, plus compatible avec la forme des moniteurs panoramiques contemporains. Ce choix est également motivé par le souci d'une utilisation optimale de l'espace de présentation de l'information à diffuser.

Le format paysage a toutefois été adapté au contenu des différentes parties du présent manuel, selon la nature des textes, des exemples ou des images qui y figurent. Ainsi, bien que le format paysage soit privilégié, son utilisation n'est pas absolue lorsqu'il ne convient pas au contenu abordé. C'est notamment le cas de certaines listes pour lesquelles le format portrait maximise l'occupation de l'espace (ex. : Annexe 2C.1 - Liste des codes d'utilisation des biens-fonds).

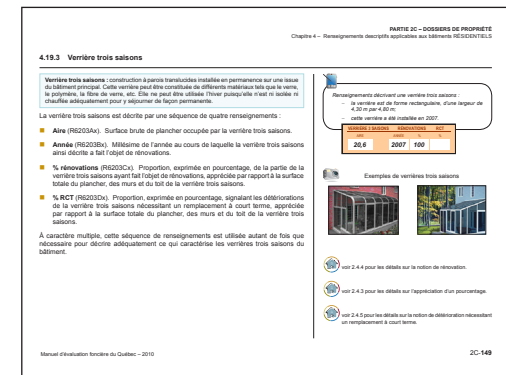
Le format paysage permet de diviser chaque page en deux zones ayant des fonctions qui leur sont propres :

- la partie gauche représente 60 % de la largeur de la page et est réservée aux consignes formelles du manuel. On y trouve une description des renseignements prescrits, des explications et les définitions de différents termes importants;
- la partie droite, qui représente 40 % de l'espace, contient les exemples d'application, les renvois (liens) aux autres parties du manuel ou à des sources externes, de même que des illustrations et des photographies en lien avec les renseignements figurant à la partie gauche. Ces informations sont davantage à caractère indicatif et visent seulement à favoriser l'assimilation des différentes consignes, mais sans avoir de caractère obligatoire.

Lorsque la nature des renseignements officiels ou des consignes formelles au manuel ne nécessite pas l'ajout d'informations supplémentaires (images, exemples, etc.), la page est divisée en deux zones d'égale largeur. On retrouve alors un texte continu présenté en deux colonnes.

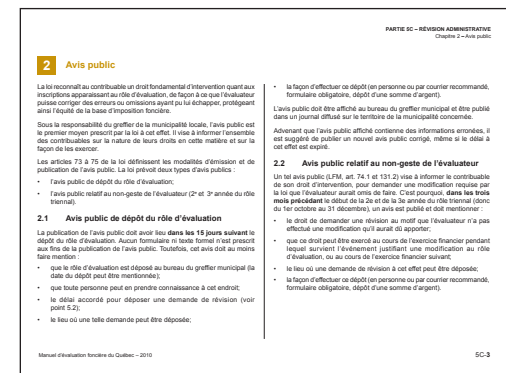
Enfin, il importe de préciser que les façons de faire exposées ci-dessus ne sont pas absolues et demeurent flexibles. Ainsi, la présentation et la répartition de certaines pages en diffèrent à quelques endroits, ce qui a permis une adaptation aux particularités pouvant caractériser certaines parties du manuel (ex. : Partie 4A - Répartitions fiscales).

À propos du Manuel d'évaluation foncière du Québec – 2010



60 %
Consignes officielles

40 %
Exemples d'application,
illustrations et photographies



50 %

Texte continu

50 %

4. Éléments référentiels

Les éléments référentiels ont comme fonction de permettre à l'utilisateur de se situer dans le document qu'il consulte. Pour chacune des pages du présent manuel, les éléments référentiels sont présentés en trois groupes :

1 L'en-tête de la page indique, sur la première ligne, l'identification alphanumérique et la dénomination de la partie concernée du MEFQ (ex. : PARTIE 2C - DOSSIERS DE PROPRIÉTÉ). Sous cette ligne, s'il y a lieu, figure le numéro et le nom du chapitre dont fait partie la page concernée;

2 La portion gauche du pied de page contient le nom officiel « *Manuel d'évaluation foncière du Québec* », suivi du millésime de l'année de la plus récente mise à jour effectuée sur le contenu de la page;

3 La portion droite du pied de page comporte la pagination retenue, composée de l'identification alphanumérique de la partie concernée du MEFQ et du numéro de page (ex. : 2C-18).

1

PARTIE 2C – DOSSIERS DE PROPRIÉTÉ
Chapitre 4 – Renseignements descriptifs applicables aux bâtiments RÉSIDENTIELS

4.19.3 Verrière trois saisons

Verrière trois saisons : construction à parois translucides installée en permanence sur une issue du bâtiment principal. Cette verrière peut être constituée de différents matériaux tels que le verre, le polymère, la fibre de verre, etc. Elle ne peut être utilisée l'hiver puisqu'elle n'est ni isolée ni chauffée adéquatement pour y séjourner de façon permanente.

La verrière trois saisons est décrite par une séquence de quatre renseignements :

- **Aire** (R6203Ax). Surface brute de plancher occupée par la verrière trois saisons.
- **Année** (R6203Bx). Millésime de l'année au cours de laquelle la verrière trois saisons ainsi décrite a fait l'objet de rénovations.
- **% rénovations** (R6203Cx). Proportion, exprimée en pourcentage, de la partie de la verrière trois saisons ayant fait l'objet de rénovations, appréciée par rapport à la surface totale du plancher, des murs et du toit de la verrière trois saisons.
- **% RCT** (R6203Dx). Proportion, exprimée en pourcentage, signalant les détériorations de la verrière trois saisons nécessitant un remplacement à court terme, appréciée par rapport à la surface totale du plancher, des murs et du toit de la verrière trois saisons.


À caractère multiple, cette séquence de renseignements est utilisée autant de fois que nécessaire pour décrire adéquatement ce qui caractérise les verrières trois saisons du bâtiment.


Renseignements décrivant une verrière trois saisons :


- la verrière est de forme rectangulaire, d'une largeur de 4,30 m par 4,80 m;
- cette verrière a été installée en 2007.


VERRIÈRE 3 SAISONS	RÉNOVATIONS	RCT
AIRE	ANNÉE	%
20,6	2007	100

Exemples de verrières trois saisons



 voir 2.4.4 pour les détails sur la notion de rénovation.

 voir 2.4.3 pour les détails sur l'appréciation d'un pourcentage.

 voir 2.4.5 pour les détails sur la notion de détérioration nécessitant un remplacement à court terme.

2

| Manuel d'évaluation foncière du Québec – 2010 |

3

| 2C-149 |

5. Repères graphiques

L'utilisateur du présent manuel bénéficie d'un accès simple et instantané à l'information grâce à des outils visuels standardisés et facilement repérables tels des trames de couleur, des puces et des pictogrammes.

Trame bleu pâle : sert à attirer l'attention sur la définition de tout mot ou expression dont l'utilisation au MEFQ est essentielle à l'application adéquate des consignes et explications qui y figurent. Les définitions ainsi identifiées sont réputées correspondre au sens que le manuel leur attribue.

Puce caramel carrée : sert à repérer aisément tout renseignement prescrit par la réglementation, le distinguant ainsi du reste des explications.

Mention « facultatif » : comme l'ensemble du MEFQ expose les renseignements et consignes qui sont prescrits, seuls les renseignements dont la collecte n'est pas obligatoire et les consignes y afférentes, sont identifiés au moyen de ce symbole :

FACULTATIF

PARTIE 2C – DOSSIERS DE PROPRIÉTÉ
Chapitre 4 – Renseignements descriptifs applicables aux bâtiments RESIDENTIELS

4.19.3 Verrière trois saisons

Verrière trois saisons : construction à parois translucides installée en permanence sur une issue du bâtiment principal. Cette verrière peut être constituée de différents matériaux tels que le verre, le polymère, la fibre de verre, etc. Elle ne peut être utilisée l'hiver puisqu'elle n'est ni isolée ni chauffée adéquatement pour y séjourner de façon permanente.

La verrière trois saisons est décrite par une séquence de quatre renseignements :

- **Aire** (R6203Ax). Surface brute de plancher occupée par la verrière trois saisons.
- **Année** (R6203Bx). Millésime de l'année au cours de laquelle la verrière trois saisons ainsi décrite a fait l'objet de rénovations.
- **% rénovations** (R6203Cx). Proportion, exprimée en pourcentage, de la partie de la verrière trois saisons ayant fait l'objet de rénovations, appréciée par rapport à la surface totale du plancher, des murs et du toit de la verrière trois saisons.
- **% RCT** (R6203Dx). Proportion, exprimée en pourcentage, signalant les détériorations de la verrière trois saisons nécessitant un remplacement à court terme, appréciée par rapport à la surface totale du plancher, des murs et du toit de la verrière trois saisons.




À caractère multiple, cette séquence de renseignements est utilisée autant de fois que nécessaire pour décrire adéquatement ce qui caractérise les verrières trois saisons du bâtiment.

Renseignements décrivant une verrière trois saisons :

- la verrière est de forme rectangulaire, d'une largeur de 4,30 m par 4,80 m;
- cette verrière a été installée en 2007.


VERRIÈRE 3 SAISONS	RÉNOVATIONS	RCT
AIRES	ANNÉE	%
20,6	2007	100


Exemples de verrières trois saisons


 Voir 2.4.4 pour les détails sur la notion de rénovation.
 voir 2.4.3 pour les détails sur l'appréciation d'un pourcentage.
 voir 2.4.5 pour les détails sur la notion de détérioration nécessitant un remplacement à court terme.


Manuel d'évaluation foncière du Québec – 2010 2C-149


Pictogrammes : servent à repérer facilement, au moyen d'images exclusives, différentes catégories d'informations figurant souvent au MEFQ et auxquelles ces images sont systématiquement associées.

 Le carnet électronique signale qu'il s'agit d'un exemple de saisie de renseignements;

 L'appareil photographique introduit une illustration et ce, peu importe sa forme.

 Le symbole du MEFQ renvoie à un renseignement se trouvant dans le manuel.

 Le globe terrestre réfère à un lien Internet.

 La calculatrice est associée à un exemple de calcul présenté dans le MEFQ.