



Guide d'interprétation du Tableau des propriétés « comparables » ©

Recherche et rédaction :
Pierre Pagé
avec l'aide de plusieurs citoyens montréalais

12 avril 2017

MONTREAL POUR TOUS est un groupe de citoyens non partisan, actif sur la scène municipale depuis 2011.

Nous accueillons les propriétaires, locataires et commerçants de tous les arrondissements de la Ville de Montréal, qui, indignés par les fortes hausses de l'évaluation foncière et des taxes municipales annoncées dans la foulée des révélations de la commission Charbonneau, réclament des **changements profonds dans la gouvernance des institutions municipales**. Nous croyons au bien-fondé de la taxe foncière et sommes prêts à faire notre part. Mais, avant de payer davantage, nous exigeons que les finances publiques soient assainies grâce notamment à un **contrôle étroit des dépenses** et par la mise en place **de mesures robustes pour contrer la corruption**. Nous plaillons aussi pour qu'une **aide ciblée soit offerte aux citoyens les plus démunis**, ceci pour conserver la mixité des arrondissements et garder la ville accessible à toutes les classes sociales.

Montréal pour tous participe assidûment, par le dépôt notamment de recommandations et de mémoires, aux divers forums de consultation publiques institués par la Ville de Montréal : conseil municipal, commission de la présidence du conseil, commission sur les finances et l'administration, sur des sujets d'importance tels que le programme triennal d'immobilisations, les prévisions budgétaires des services et organismes de compétence municipale, le rapport du Vérificateur général et l'évaluation foncière.

Pour nous joindre :
montrealpourtous@gmail.com

Pour nous suivre :
Site Web : **montrealpourtous.com**
Facebook : **<https://fr-ca.facebook.com/MontrealPourTous>**

Remarques préliminaires

Ce document est enregistré auprès de l'Office de la Propriété Intellectuelle du Canada (OPIC) au nom de Montréal pour tous. Il ne peut être utilisé à des fins commerciales ou lucratives.

Veuillez bien noter que ce document n'a pas de valeur juridique.

1. DÉFINITIONS

Le terme « tableau des comparables » est inexact. La liste « Rôle d'évaluation foncière Consultation des ventes » fournie par la Ville de Montréal grâce à son code d'accès à chaque propriétaire d'immeuble de 5 logements et moins présente **14 ventes effectuées dans le secteur le plus proche géographiquement, pour la même catégorie et le même nombre de logements**. Leur but est de montrer dans quel sens évolue le marché au 1^{er} juillet 2015. L'évaluateur va extraire de ces 14 ventes celles qui lui apparaissent comparables mais il peut aller en chercher d'autres dans un secteur plus large si la propriété concernée a des caractéristiques particulières.

La définition officielle sur le site de la ville est la suivante : « Le service de consultation des ventes de propriétés d'un secteur est un outil de visualisation permettant aux propriétaires d'immeubles résidentiels de 5 logements ou moins d'obtenir un portrait global du marché des immeubles de même catégorie que leur propriété dans leur secteur et pour l'année de référence du rôle foncier en vigueur. »

L'évaluateur peut juger que le prix de vente est inférieur à ce qu'il observe comme augmentation dans un marché similaire, donc que la propriété vaut plus que le prix de vente. C'est pourquoi la valeur de l'immeuble au rôle peut dépasser le prix de la vente. Aussi la valeur de l'immeuble au rôle peut augmenter s'il observe une augmentation plus forte que la normale dans la même catégorie de bâtiment; alors sera appliquée une indexation additionnelle.

Dans les premiers « Tableaux des comparables » fournis par les stagiaires, les définitions suivantes doivent être corrigées pour correspondre à celles officielles de l'"Extrait du rôle d'évaluation foncière" de la Ville de Montréal. Donc on élimine tout terme non officiel.

Le terme « valeur de l'immeuble » veut dire valeur du bâtiment plus la valeur du terrain; le terme « valeur du bâtiment » signifie la valeur de l'immeuble moins la valeur du terrain. Le « prix de vente » ou prix du marché réfère à la valeur des 14 immeubles vendus ou à la valeur estimée de l'immeuble de la Colonne 1 s'il avait été vendu.

Les « Tableaux des comparables » fournis par les stagiaires via Montréal pour tous sont des analyses des données de la Ville appelées « Consultation des ventes ». Les définitions :

Ligne 8: Aire d'étages (et non Air d'étages)

Ligne 9: Valeur de l'immeuble au Rôle \$ (et non Valeur au Rôle \$)

Ligne 13: Valeur bâtiment au Rôle \$ (et non Valeur bâtisse au Rôle \$)

Ligne 14: Valeur réelle de vente du bâtiment \$ (et non Valeur réelle bâtiment \$)

Ligne 15: Valeur réelle de vente du bâtiment \$ au m² (et non valeur réelle au m² (\$/m²)

Les chiffres en \$ doivent être multipliés par 1000. Ceci a été fait ainsi pour simplifier les tableaux. Donc valeur de 815\$ veut dire valeur de 815 000\$ et valeur au mètre carré de 1,94\$ signifie 1940\$

2. CALCULS

Prenez la ligne 13 : il y a **les valeurs du bâtiment au rôle \$ des 14 ventes**. Dans la première colonne de gauche de votre Tableau, il y a **votre valeur** selon l'Extrait du rôle d'évaluation foncière de la Ville de Montréal. Trouvez 4 ou 5 propriétés qui se rapprochent le plus de la vôtre donc de la valeur de votre bâtiment. Puis prenez **la ligne 8 Aire d'étages** et éliminez des 4 ou 5 propriétés retenues celles qui sont beaucoup plus petites ou beaucoup plus grandes que la vôtre.

Ensuite allez voir de l'extérieur ces propriétés : notez l'état en gros des fondations, brique ou pierre, fenêtres, balcons, corniches à l'avant et à l'arrière. Notez si ces éléments sont très chics ou très délabrés. Puis éliminez celles parmi les 4 ou 5 propriétés retenues qui sont trop différentes de la vôtre. Vous ne pourrez pas savoir si ces propriétés ont été rénovées ou pas car vous ne connaissez pas leur état et entretien intérieur avant la transaction. C'est une condition limitative de cet exercice.

Puis vous prenez les propriétés parmi les 14 qui ressemblent le plus à la vôtre, vous regardez **à la Ligne 15 les valeurs réelles de vente du bâtiment \$ au m²**, en vous souvenant que par exemple que 1,78\$ signifie 1780.\$ le mètre carré. Vous éliminez les propriétés dont les valeurs au m² s'éloignent trop des autres valeurs.

Vous faites ensuite le même calcul pour **estimer la valeur de votre propriété** si vous l'aviez vendue en date du 1er juillet 2015. **Vous complétez alors la ligne 6 de la première colonne de gauche, soit celle de votre propriété intitulée Prix de vente**, en éliminant le S/O déjà inscrit.

Maintenant vous êtes prêts à remplir les **lignes 14 Valeur réelle de votre bâtiment \$ et la Ligne 15 Valeur réelle de vente du bâtiment \$ au m²**.

La Valeur réelle de vente estimée de votre bâtiment \$ au m² est ainsi obtenue :

Ligne 6: Prix de vente estimée

Soustraire Ligne 9 Valeur terrain au Rôle \$

Vous obtenez la Ligne 14: Valeur réelle de vente du bâtiment \$

Vous divisez par la Ligne 8: Aire d'étages

Vous obtenez la Ligne 15: Valeur réelle de vente du bâtiment \$ au mètre carré (m²)

BINGO! Vous avez votre valeur de base pour prendre une décision :

Si vous avez obtenu une valeur plus forte ou beaucoup plus forte de votre propriété en comparaison des 3 ou 4 propriétés ventes retenues, vous pouvez appeler votre évaluateur régional du SEFVM au [514 280-3825](tel:514-280-3825). Vous lui demandez comment vous devez comprendre ce résultat. S'il ne vous convainc pas, vous pouvez déposer une demande de révision, tout cela avant le 30 avril 2017.

Mais si vous obtenez gain de cause, votre évaluation sera baissée et la prochaine évaluation foncière partira de ce montant révisé. Vous serez remboursé de la part payé en trop sur vos paiements de taxes foncières de 2017. Si vous perdez et votre évaluation est haussée, vous recevrez une correction à la hausse du montant des taxes.

Si vous n'obtenez pas gain de cause auprès de votre évaluateur du Service de l'Évaluation foncière de la Ville de Montréal, vous pouvez vous adresser au Tribunal administratif du Québec (TAQ) : <http://www.taq.gouv.qc.ca/>. Vous déposez un recours et demandez une révision de la décision de la Ville. Vous pouvez vous y représenter vous-même mais vos arguments doivent être solides. Il est souvent recommandé d'embaucher un expert qui pourra vous y représenter. Des frais de \$400 sont le coût habituel, auxquels s'ajoutent les frais du recours au TAQ d'un montant de \$300 ou plus.

3. ATTENTION CAS SPÉCIAUX

Cas spéciaux pour l'accès aux 14 ventes :

« La mention «immeubles de 5 logements et moins» ne précise pas le nombre de logements par complexe, mais plutôt le nombre de logements par compte foncier. Autrement dit, une unité résidentielle détenue en copropriété divise située dans un complexe de 200 unités aura la possibilité de visualiser un maximum de 14 ventes. Notez également que le critère de «5 logements et moins» vise le nombre de logements hors-sol pour les immeubles multiplex. Par exemple, un immeuble multiplex de 5 logements hors-sol avec 2 logements au sous-sol aura accès à l'affichage des ventes mais, pas un multiplex de 6 logements hors-sol. »

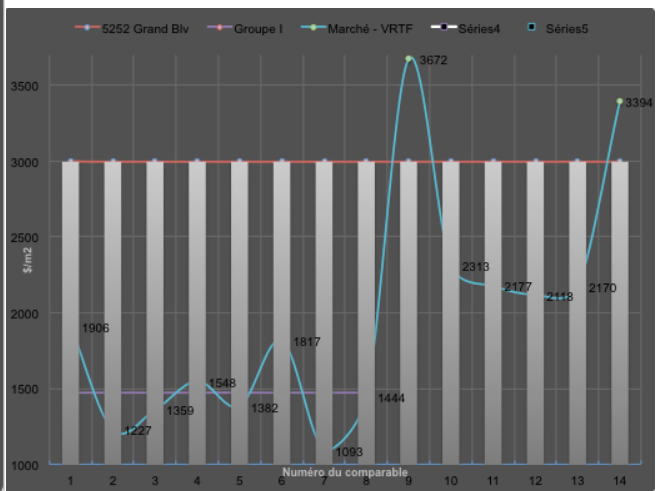
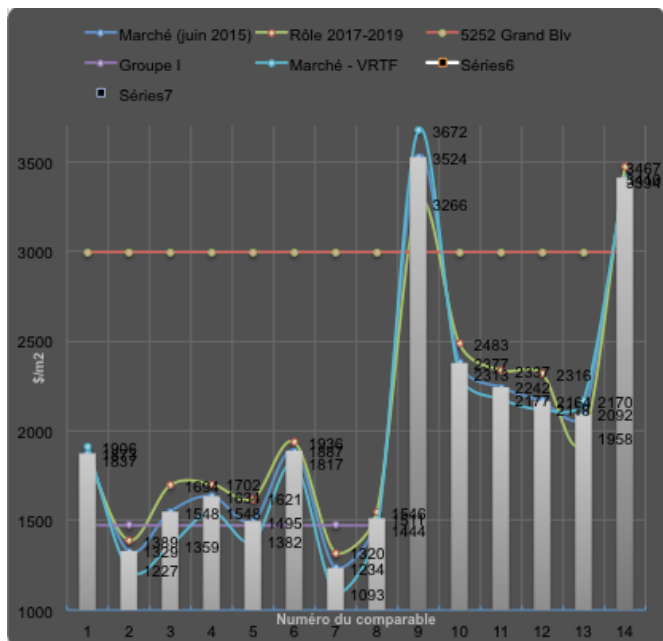
Cas spéciaux pour calculer les valeurs en co-propriété divise ou indivise:

« L'évaluation des logements détenus en **indivision** dans les duplex et triplex nécessitent plus d'analyse. On peut penser qu'ils ont une valeur équivalente à la somme des parties vendues. Cependant, ils sont en compétition avec les immeubles détenus en copropriété divise. Ces derniers ont une structure légale mieux définie et ils comportent moins de risques et moins de restrictions pour leurs propriétaires. Les immeubles détenus en indivision sont également en compétition avec le marché des immeubles «plex» qui offrent des appartements en location. **Bref, la valeur des indivis se situe dans l'intervalle de valeur délimitée par ses deux principaux compétiteurs au marché.** Quant à l'affichage des ventes, ces immeubles sont légalement considérés comme des immeubles locatifs et puisque la nouvelle application affiche des ventes d'immeubles de même catégorie que le sujet, les ventes présentées sont celles de duplex et triplex.

4. ANALYSE PROPOSÉE PAR UN MEMBRE

La page suivante présente un exemple d'un tableau de 14 ventes effectuées dans le secteur le plus proche géographiquement, d'un graphique des valeurs puis d'une analyse proposée par un membre de notre réseau.

	Home Sweat Hd	Propriété 1	Propriété 2	Propriété 3	Propriété 4	Propriété 5	Propriété 6	Propriété 7	Propriété 8	Propriété 9	Propriété 10	Propriété 11	Propriété 12	Propriété 13	Propriété 14
Adresse	XXXXXX	Grand Boule	Av. Beacon	Grand Boule	Av. Beacon	Av. Beacon	Av. Beacon	Av. Beacon	Grand Boule	Av. Beacon	5 Av. Hamp	61 Av. Madis	Av. Beacon	39 Av. Bord	20 Av Hingst
Année de co	1975	1951	1947	1951	1947	1947	1949	1949	1949	1949	1950	1951	1991	1951	1940
Nombre d'ét	2	2	1	2	1	2	1	1	1	1	2	2	2	2	2
Genre de co	ages entiers	ages entiers	s mansardés	ages entiers	s mansardés	ages entiers	s mansardés	s mansardés	s mansardés	s mansardés	ages entiers	ages entiers	s mansardés	ages entiers	ages entiers
Nombre de l	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Lien physiq	Jumelé	Jumelé	Détaché	Jumelé	Détaché	Détaché	Détaché	Détaché	Détaché	Détaché	Jumelé	Jumelé	Détaché	Jumelé	Jumelé
Aire d'étag	156,8	141,5	161,9	116,1	112,3	165,5	106,1	137,1	101,7	177,6	164,6	164,6	424,8	183,9	208,4
Superficie te	209	371,6	544,3	357,8	354,2	354,2	432	432	464,9	464,5	347,2	347,2	432	359,5	259,2
Mesure front	6,86	12,19	NA	NA	NA	NA	NA	15,24	15,31	NA	NA	NA	NA	13,11	9,17
Valeur Imme	614900	518300	603200	445400	437300	515000	505600	481200	480300	902800	650000	641300	1285000	563100	944100
Valeur bâtim	469600	260000	224900	196700	191100	268200	205400	181000	157200	580000	408700	384600	984000	360000	722500
Valeur terra	145300	258300	378300	248700	246200	246200	300200	300200	323100	322800	241300	256700	300200	203100	221600
Ratio Bâtime	0,764	0,502	0,373	0,442	0,437	0,521	0,406	0,376	0,327	0,642	0,629	0,6	0,766	0,639	0,765
Date de vente	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####
Prix du marc	0	528000	577000	406500	420000	475000	493000	450000	470000	975000	622000	615000	1200000	602100	929000
Valeur Bâtim	0	265056,00	215221	179673	183540	247475	200158	169200	153690	625950	391238	369000	919200	384741,9	710685
Valeur Bâtim - VRTF	0	269700,00	198700,00	157800,00	173800,00	228800,00	192800,00	149800,00	146900,00	652200,00	380700,00	358300,00	899800,00	399000,00	707400,00
Valeur Terra	0	262944	361779	226827	236460	227525	292842	280800	316310	349050	230762	246000	280800	217358,1	218315
Valeur Bâtim	0	1873	1329	1548	1634	1495	1887	1234	1511	3524	2377	2242	2164	2092	3410
Valeur Bâtim	2995	1837	1389	1694	1702	1621	1936	1320	1546	3266	2483	2337	2316	1958	3467
Ma Maison	2995	2995	2995	2995	2995	2995	2995	2995	2995	2995	2995	2995	2995	2995	2995
Valeur Bâtim /m2 [VR	1906	1227	1359	1548	1382	1817	1093	1444	3672	2313	2177	2118	2170	2170	3394
Mediane	1782	1472	1472	1472	1472	1472	1472	1472	1472	NA	2195	2195	2195	2195	1472
Valeur corrig	424744	438986,4	353687,2	388026,4	401511,2	379716	441181,6	338791,2	382224,8	697863,2	518013,6	496845,6	484615,2	473325,6	679988
Valeur corrig	445753														
Valeur corrig	390516														
Valeur corrig	420249														
Valeur corrig	385126														
Valeur corrig	438986														



Analyse du Tableau et des Graphiques puis de sa décision de déposer une demande de révision par un membre de notre réseau:

Dans mon cas particulier, je constate la présence de 3 groupes

- les 8 premières propriétés (**Groupe I: 1 à 8**) très voisines géographiquement de la mienne forment un groupe à part avec une moyenne de **\$1472/m² (ligne mauve)**.

- un 2^e groupe de 4 propriétés (**Groupe II**: 10,11,12,13) plus éloignées au sud dans le coeur de Notre-Dame-De-Grâce ont une valeur plus élevée à **\$2195/m2 en moyenne**.
- enfin, il y a 2 propriétés (**Outliers ou cas « extrêmes »**: 9, 14) très fortement évaluées à plus de **\$3000/m2**.

Finalement **la ligne rouge du graphique qui suit le tableau des 14 ventes** représente la prix au m² de **ma maison selon le rôle 2017-2019**. On voit très bien que je suis surévalué. Je ne comprends comment la ville n'a pas corrigé cette situation par elle-même.

Toutefois dans ma *Demande De Révision* (DDR), je dois suggérer une valeur pour ma propriété.

C'est pour cela que j'ai mis **des cases en rouges où j'ai essayé d'évaluer ma maison en prenant la moyenne ou la médiane des ventes** :

- moyenne de tous les ventes, Moyenne sans les « Outliers », Moyenne du **Groupe I** (8 premières propriétés seulement qui sont très proches de la mienne)
- médiane de tous les ventes, Médiane sans les Outliers, Médiane du **Groupe I** (8 premières propriétés seulement qui sont très proches de la mienne)

Dans tous les cas de figure ma propriété est surévaluée de beaucoup. Dans mon cas, une DDR est justifiable. Mes chances de gain sont élevées mais mon plus grand souci est de savoir quelle sera la nouvelle évaluation. La ville peut décider de ne la baisser de \$615 000 qu'à \$500 000 alors qu'elle devrait être de \$430 000 selon les ventes fournis par la ville.

Je serais tenté de ne considérer que la moyenne (ou médiane) du **Groupe I** parce que les autres propriétés (**Groupe II**) sont dans une section de NDG plus recherchée plus proche de l'avenue Monkland.

Voilà mon analyse que je partage avec vous. Elle vaut ce qu'elle vaut, ce n'est pas celle d'un expert ou professionnel en évaluation foncière mais je pense avoir pris une approche assez rationnelle. Il n'y a pas de magie noire dans mes calculs.

ANNEXE

À l'origine de ce Guide

A. L'Atelier d'information de Montréal pour tous du 20 février 2017

ASSEMBLÉE PUBLIQUE



L'évaluation foncière d'un immeuble résidentiel de 5 logements et moins et la pertinence de déposer une contestation

Atelier d'information
Lundi le 20 février 2017, 18h00

Invité: M. Pierre-René Perrin,
expert en évaluation foncière www.pierre-rene.com

Une contribution volontaire sera demandée

Cabaret du Théâtre Rialto
5719 ave. du Parc

**Salle accessible aux personnes
handicapées**



Pour information ou réservation:
montrealpourtous@gmail.com
www.montrealpourtous.com

 facebook.com/montrealpourtous
 [twitter@mtlpourtous](https://twitter.com/mtlpourtous)

Le plat principal de l'atelier fut la présentation de M. Pierre-René Perrin, résumée dans le **Syllabus**, qu'on peut consulter dans le site de M. Perrin : www.pierre-rene.com

B. Le travail des 4 stagiaires finissants Francis Fortin, Joseph Pozzolo, Philippe Savoie et Claudine Laporte, en Technologie de l'estimation et de l'évaluation en bâtiment du Collège Montmorency, encadrés par M. Perrin et en lien avec leur professeure Madame Manon Soucy.

Francis Fortin et Joseph Pozzolo ont présenté le travail des stagiaires le 20 février : une analyse des données fournies à un propriétaire de duplex standard par le Service de l'Évaluation foncière de la Ville de Montréal (SÉFVM), soit les 14 ventes représentatives dans l'unité de voisinage. Puis à partir du 21 février, ils ont procédé à l'analyse similaire de propriétés de 5 logements et moins suite à la demande de leur propriétaire faite auprès de Montréal pour tous.



Un exemple de ce travail est disponible en suivant ce lien :

<https://onedrive.live.com/view.aspx?resid=CC7CDB17B1A5935A!241&ithint=file%2cpptx&app=PowerPoint&authkey=!Alppc0ZUPs7GJXw>

C. Le travail de Pierre Pagé. Il a reçu l'appui indéfectible des membres du Comité de coordination de MONTRÉAL POUR TOUS, composé de Lise Lauzon, Lucille Mallette, Johanne Dion et Jeanie Baudchon. Claudine et Charles Schirardin ont gentiment accepté que l'exemple de leur propriété soit illustrée publiquement. Pascale Beaudet a fait un travail important de correction et mise en page. Souvent éclairé par les demandes et questions de plusieurs membres, P. Pagé a bien profité des tableaux, des graphiques ainsi que de l'analyse d'un membre de notre réseau, L. B. Il a tenu compte des avis et conseils de M. Perrin, ainsi que de M. Stéphane Fréjeau, conseiller aux rôles d'évaluation du SÉFVM. Enfin, l'exposé sur le rôle foncier fait par M. Bernard Côté, directeur du SÉFVM, ainsi que les réponses aux questions du public lors de l'assemblée du 7 novembre 2016 ont été très utiles pour lui.

Ce Guide n'engage nullement la responsabilité du SÉFVM.

Nous remercions toutes les personnes mentionnées qui contribuent à faire mieux comprendre
l'évaluation foncière à Montréal.