

Trouvez les bonnes solutions et devenez une moyenne entreprise plus intelligente.



Cliquez pour

Évaluez votre moyenne entreprise canadienne. Téléchargez l'outil d'évaluation du marché intermédiaire IBM.



[cyberpresse](#)

LeSoleilSurMonOrdi.ca



Publié le 03 février 2010 à 05h00 | Mis à jour à 05h00

Évaluation des propriétés: un processus à revoir



Selon l' élu Jean Guilbault, toutes sortes de normes influencent l'évaluation: l'âge, la dépréciation, les rénovations, le voisinage.

Photothèque Le Soleil



Pierre-André Normandin

Le Soleil

(Québec) Le Québec doit revoir la façon d'évaluer les propriétés pour éviter que la facture de taxes des citoyens continue à jouer aux montagnes russes, estime le conseiller Jean Guilbault. Il pense avoir trouvé une solution, mais il reste à en vérifier la légalité.

«Il faut revoir le processus», tranche l' élu du district Laurentien, excédé de voir la panique s'emparer de propriétaires se répéter tous les trois ans. Depuis jeudi, les conseillers reçoivent de nombreux appels de citoyens frappés d'une augmentation de taxes nettement plus élevée que celle annoncée dans le dernier budget. Les élus ont beau leur expliquer que c'est la conséquence de la hausse de la valeur de leur résidence - bref qu'ils sont plus riches, sur papier -, les contribuables retiennent surtout qu'ils doivent décaisser davantage.

Pour M. Guilbault, le problème n'est pas tant dans l'augmentation de la valeur des résidences que dans les écarts extrêmes avec la moyenne. De 2006 à 2009, la valeur des maisons de Québec a augmenté en moyenne de 31 %. Pour amoindrir le choc, la Ville a diminué d'autant le taux d'imposition. Or, de nombreux propriétaires ont vu la valeur de leur résidence croître deux ou trois fois plus rapidement, entraînant dans leur sillon les taxes. À l'inverse, d'autres ont progressé moins rapidement et voient leur compte diminuer.

Science inexacte

Ancien agent immobilier, Jean Guilbault juge que l'évaluation des propriétés est une science bien inexacte. «Il y a énormément de discrétion dans l'évaluation d'une propriété. Prenez trois agents et ils vont évaluer à trois prix différents.»

La formule employée par la Ville devrait donc être revue et corrigée. «Quand vous avez une vingtaine de personnes pour évaluer dans l'espace de six mois au-delà de 150 000 portes, sans compter les terrains et les commerces, c'est une tâche titanesque. Il faudrait un processus qui tiendrait plus compte des circonstances», plaide le conseiller. Selon les données de la Ville, le service de l'évaluation compte 10 évaluateurs résidentiels, 17 techniciens et une demi-douzaine de stagiaires.

«Quand on apprend à évaluer une propriété, il y a des normes de toutes sortes qui viennent influencer. L'âge influe, la dépréciation, les rénovations, le voisinage : tout ça fait que ça devient d'une complexité... Et quand il faut aller trop vite, il arrive des situations où des augmentations ou diminutions peuvent être surprenantes. Et je pèse mes mots.»

Jean Guilbault, qui a également été avocat pendant 24 ans avant de devenir conseiller, est en train de valider si la solution qu'il a présentée à l'administration Labeaume est légale avec le contentieux de la Ville de Québec. Si elle passe le test, il compte bien la présenter au ministère des Affaires municipales. «Ce n'est pas juste Québec, ce sont toutes les municipalités du Québec qui ont ce problème.»

Chose certaine, il faudrait mieux expliquer les évaluations municipales, estime-t-il. Simplement écrire la nouvelle valeur de la résidence sur la facture de taxes envoyée est insuffisant. «Si on ne dit pas pourquoi, c'est certain que les citoyens vont être surpris.»

Révision annuelle?

Spécialiste en évaluation, le professeur François Des Rosiers de l'Université Laval estime que la révision de la valeur des maisons devrait être faite chaque année plutôt qu'aux trois ans. «La hausse serait plus douce. Si la marche d'escalier est aux trois ans, la marche est haute à prendre», illustre-t-il.

Ce dernier souligne toutefois que l'évaluation des propriétés est loin d'être la seule cause des hausses de taxes. Si elles ont augmenté en moyenne de 2,25 %, celui-ci rappelle que les dépenses de la Ville ont continué à croître trois fois plus rapidement dans le dernier budget.

Solutions pour atténuer le choc

1- Contester la hausse d'évaluation

Comme la majorité des hausses de taxes salées découlent d'une soudaine augmentation de la valeur des maisons, les propriétaires peuvent toujours contester la valeur

établie par les évaluateurs de la Ville. Il en coûte 75 \$ et les chances de succès seraient bien minces.

2- Contracter une hypothèque inversée

Peu populaires au Québec mais fréquentes dans le reste du pays, les hypothèques inversées permettent aux propriétaires de faire un emprunt en fonction de la nouvelle évaluation de leur résidence. Aussi étrange que cela puisse paraître, les propriétaires moins fortunés peuvent ainsi profiter de la hausse de la valeur de leur maison pour payer l'augmentation de taxes que cela entraîne... Comme quoi ce n'est pas tout le monde qui a les moyens d'être riche.

3- Étaler la hausse du rôle d'évaluation

Les Villes de Montréal et de Laval ont décidé d'étaler sur trois ans les fluctuations de la valeur des résidences. Ainsi, une résidence de 100 000 \$ dont la valeur aurait augmenté à 200 000 \$ serait imposée la première année à 133 000 \$, la deuxième à 166 000 \$, puis à 200 000 \$. Le maire de Québec, Régis Labeaume, s'oppose fermement à une telle solution, estimant qu'elle brimerait les citoyens ayant droit à des baisses de taxes.

4- Étaler les paiements

Pour la première fois cette année, le ministère des Affaires municipales permet aux villes d'étaler sur 12 mois le paiement des taxes municipales, plutôt qu'exiger deux versements comme par le passé. Québec a toutefois choisi d'imposer des frais de 10 %. Lévis a pour sa part pris la décision inverse de ne pas facturer d'intérêts à partir de 2011 pour les paiements mensuels.

Les plus populaires du jour

lapresseaffaires cyberpresse.ca

- [Vidéotron compte installer des antennes sans consultation](#)
- [Ottawa se montre plus optimiste envers l'économie](#)
- [Véhicules de l'avenir: électricité et aluminium s'unissent](#)

moncinema cyberpresse.ca

- [Course aux Oscars : entre excellence et populisme](#)
- [Oscars : Avatar et The Hurt Locker mènent la course](#)
- [James Cameron et Kathryn Bigelow : la guerre des ex](#)

montoit cyberpresse.ca

- [Industriel, intime et invitant!](#)
- [Des Québécois dans la ville reine](#)
- [Idées déco de Manon](#)

monvolant cyberpresse.ca

- [Toyota rattrapé par son image](#)
- [La Bugatti Veyron: plus chère à l'utilisation qu'un jet privé!](#)
- [Le conseil de Barrichello à Rosberg: «Va-t'en» de chez Mercedes](#)

technaute cyberpresse.ca

- [Tou.tv: plus de 745 000 branchements en une semaine](#)
- [Des sans-abri trouvent un toit grâce à un blogueur](#)
- [Firefox fait ses débuts sur les téléphones cellulaires](#)

[Tous les plus populaires sur Cyberpresse »](#)

[Tous les plus populaires sur Mon Toit »](#)

[Tous les plus populaires sur Mon Volant »](#)

[Tous les plus populaires sur Technaute »](#)