



Ville de Montréal Processus budgétaire 2011

Présentation à l'intention des
membres de la Commission de
l'agglomération sur les finances et
l'administration

Direction de l'évaluation foncière

Le 5 mai 2010

Montréal 



Présentation



1. Cadre juridique
2. Mission
3. Ressources
4. Activités de la DEF
5. Dépôt des rôles triennaux 2011
6. Priorités 2010
7. Mesures d'amélioration
8. Indicateurs de performance
9. Perspectives 2011
10. Conclusion

1. Le cadre juridique

- ❑ La Loi sur la fiscalité municipale, le Manuel d'évaluation foncière du Québec et la réglementation afférente encadrent l'évaluation municipale du Québec.
- ❑ L'agglomération de Montréal en tant qu'organisme municipal responsable de l'évaluation (OMRE) est l'instance compétente en matière d'évaluation.
- ❑ L'OMRE doit nommer un évaluateur responsable de la gestion des rôles sur le territoire de l'île de Montréal.
- ❑ La Loi sur la fiscalité municipale confie à l'évaluateur une autonomie pleine et entière en matière d'évaluation.



2. La mission

- ❑ Production, tenue à jour et défense des rôles d'évaluation foncière des municipalités de l'agglomération de Montréal conformément aux dispositions de la Loi sur la fiscalité municipale.



3. Les ressources

3.1 Dépenses par objet

3.2 Organigramme

3.3 Effectifs

3.1 Dépenses par objets

Objets	Budget 2010 en 000 \$	Budget 2010 en %
Rémunération et cotisations de l'employeur	16 604,7	80,0
Transport et communication	618,4	2,9
Honoraires professionnels	142,2	0,7
Services techniques et autres	473,7	2,2
Location, entretien et réparation ⁽¹⁾	1 484,1	7,0
Biens non durables	327,2	1,5
Biens durables	145,3	0,7
Frais de financement	-	-
Contributions à des organismes	-	-
Autres objets ⁽²⁾	1 063,0	5,0
Financement	-	-
Total	20 858,6	100,0

(1) Incluant le loyer : 1 381,4 \$ ou 6,6 %

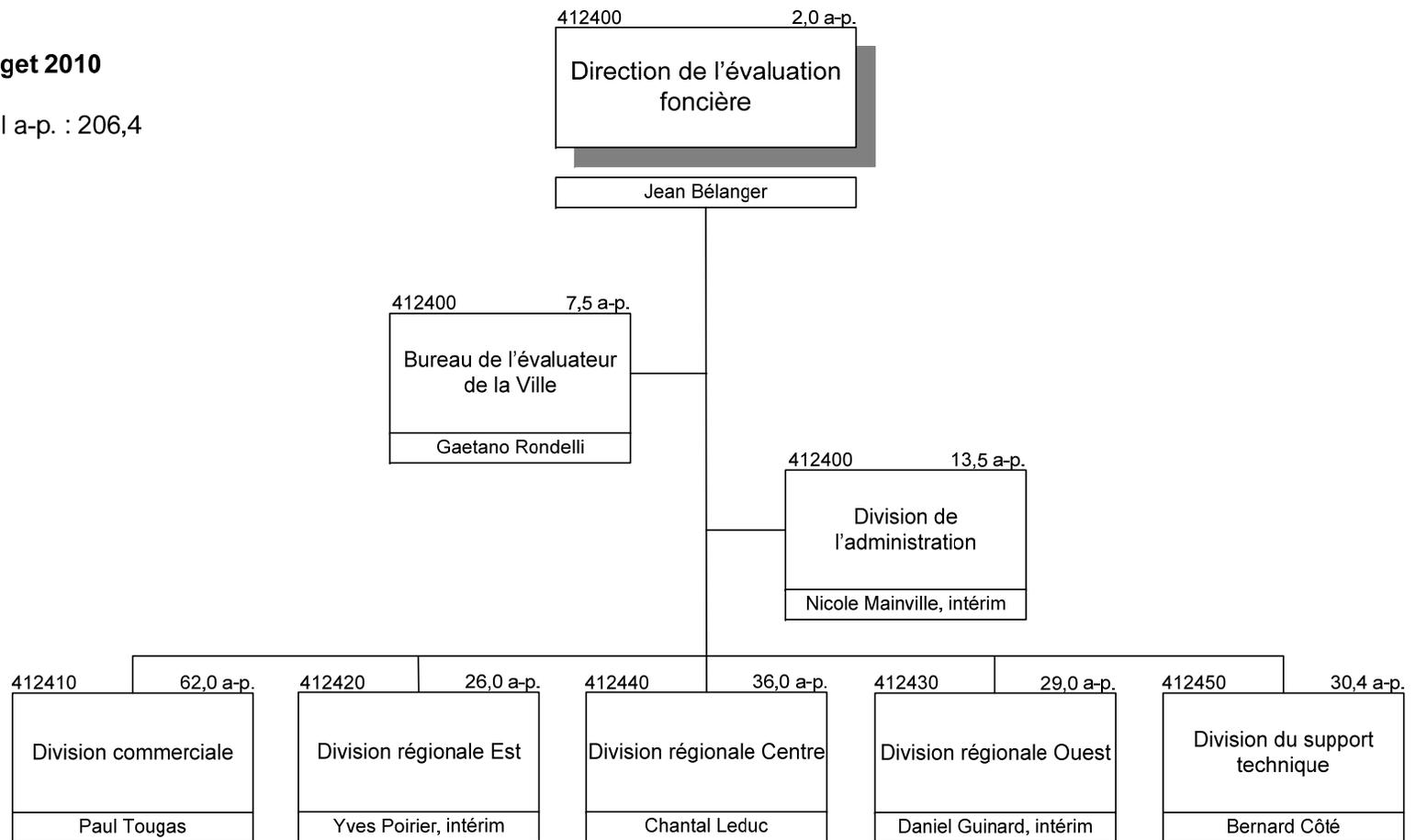
(2) Rémunération DSI

Source : Cahier budgétaire – page 14

3.2 Organigramme 2010

Budget 2010

Total a-p. : 206,4



Source : Cahier budgétaire – pages 4 et 5

3.3 Effectifs

NOMBRE DE POSTES

□ Professionnels	67.4
▪ Évaluateurs commerciaux	22
▪ Évaluateurs régionaux	43
▪ Conseillers	2.4
□ Cols blancs	117
▪ Techniciens commerciaux	28
▪ Techniciens régionaux	27
▪ Examineurs de titre	10
▪ Personnel de soutien	52
□ Col bleu	1
□ Cadres	21
▪ Cadres de direction	2
▪ Cadres administratifs	19
	<hr/>
	206.4

Source : Cahier budgétaire – page 15



4. Les activités de la DEF

- 4.1 Confection des rôles d'évaluation
- 4.2 Tenue à jour des rôles
- 4.3 Défense des valeurs
- 4.4 Support technique et administratif

4.1 Confection des rôles

□ Portée :

Inventorier et évaluer quelque 455 000 unités d'évaluation foncière pour une valeur de 196 G\$ (rôles 2007-2008-2009).

□ Ressources :

- 6,8 M\$
- 33 % du budget total
- 65 personnes/année

□ Sous-activités :

- Collecte des données économiques.
- Évaluation des immeubles à vocation unique.
- Enquête, visite et codification des transactions immobilières 2009.
- Analyse du marché immobilier et établissement des valeurs foncières.
- Validation sur route des résultats.
- Établissement de la médiane administrative annuelle.

4.2 Mise à jour des rôles

□ Portée :

Traiter tous les événements (article 174 de la Loi sur la fiscalité municipale) et modifier, le cas échéant, les rôles d'évaluation.

□ Ressources :

- 8,8 M\$
- 42 % du budget total
- 84 personnes/année

□ Sous-activités :

- 27 507 permis de rénovation et de nouvelles constructions.
- Émission de 11 167 certificats avec changement de valeur (2,6 G\$) et de 56 732 certificats sans changement de valeur.
- 39 278 mutations immobilières et 4 179 opérations cadastrales.

4.3 Défense des valeurs

□ Portée :

Gérer le processus de révision administrative, produire un rapport d'expertise devant le Tribunal administratif du Québec et, le cas échéant, témoigner devant le Tribunal.

□ Ressources :

- 3,4 M\$
- 16 % du budget total
- 38 personnes/année

□ Sous-activités :

- Traitement de 6 131 demandes de révision pour une valeur de 14,1 G\$.
- Production d'une expertise pour 559 requêtes devant le T.A.Q. pour une valeur de 2,6 G\$.

4.4 Support technique et administration

□ Portée :

Supporter les activités opérationnelles au plan technique et administratif.

□ Ressources :

- 1,8 M\$
- 9 % du budget total
- 19,4 personnes/année

□ Sous-activités :

- Réception des permis et production des certificats non résidentiels.
- Gestion de 206,4 personnes réparties au sein des professionnels, cols blancs et col bleu.
- Assistance informatique.

5. Dépôt des rôles

- ❑ Rôle quadriennal actuel : 2007-2008-2009-2010
- ❑ Prochain rôle triennal : 2011-2012-2013
- ❑ Année de référence : 2009 vs 2005
- ❑ Dépôt des rôles : 15 septembre 2010
- ❑ Révision administrative : 15 septembre 2010
au 30 avril 2011



6. Priorités 2010

- ❑ Poursuite des travaux de confection des rôles 2011-2012-2013.
- ❑ Programme de communication pour les contribuables.
- ❑ Tenue de rencontres prédépôt.
- ❑ Mise en place du processus de révision administrative.



6.1 Poursuite des travaux de confection des rôles 2011-2012-2013

- ❑ Révision des unités de voisinage.
- ❑ Évaluation des terrains.
- ❑ Établissement des valeurs foncières.
- ❑ Validation sur route.

6.2 Programme de communication pour les contribuables

- ❑ Révision et mise à jour des deux DVD intitulés « L'évaluation de votre propriété » et « Demande de révision du rôle d'évaluation ».
- ❑ Mise à jour (en cours) et révision du dépliant intitulé « L'évaluation de votre propriété ».
- ❑ Production d'un nouveau dépliant explicatif sur les visites de propriété.
- ❑ Poursuite des enquêtes trimestrielles de satisfaction auprès des contribuables.

6.3 Tenue de rencontres prédépôt

□ Municipalités et arrondissements

- Rencontres individuelles, au cours des mois de mai et juin, pour valider les données sectorielles.

□ Contribuables immobiliers

- Rencontres, entre les mois d'avril et août, avec les représentants de quelque 600 immeubles majeurs représentant un parc immobilier de quelque 20 G\$, afin de valider diverses données immobilières.

6.4 Mise en place du processus de révision administrative

- ❑ Redéploiement des ressources au centre de réponses (service à la clientèle).
- ❑ Formation d'une équipe temporaire pour la saisie et le traitement des demandes de révision.
- ❑ Révision de la procédure d'encaissement dans les trois sites régionaux.

7. Les mesures d'amélioration de la performance

- ❑ Simplification de la fiche technique résidentielle et accroissement du niveau de visites journalières (4) par technicien.
- ❑ Mise au point d'un progiciel de masse (PariTop) ayant permis d'accroître le nombre d'expertises par évaluateur et de détecter les propriétés sous-évaluées.
- ❑ Mise en place en 2008 et 2009 d'un programme de réinspection des immeubles résidentiels de trois logements et moins (examen visuel) ayant permis de générer des revenus récurrents de 2 M\$.

7. Les mesures d'amélioration de la performance (suite)

- ❑ Diminution du délai de certification des permis résidentiels de deux mois et des permis non résidentiels de trois mois.
- ❑ Développement d'une fiche technique simplifiée pour les immeubles à revenus.
- ❑ Uniformisation et documentation des processus de travail dans le cadre de l'obtention de l'accréditation ISO 9001:2008 basée sur la qualité du service à la clientèle.

8. Indicateurs de performance

- Depuis 15 ans, la Direction de l'évaluation foncière a instauré un programme systématique de rationalisation budgétaire qui s'est traduit par :
 - Une diminution de 90 postes permanents (31 % des effectifs).
 - Un encadrement réduit de 7,0 à 8,7.
 - L'abolition de 16 postes cadres (43 % des effectifs).

8. Indicateurs de performance (suite)

Évolution budgétaire

(en milliers de dollars)

Dépenses	\$			
	Budget Comparatif 1992	Budget comparatif 2005	Budget comparatif 2009	Budget comparatif 2010
Rémunération et cotisations de l'employeur	15 424.9	18 241.7	16 513.5	16 604.7
Charges interunités DSI - volet rémunération	985.4	918.3	1 040.5	1 063.0
	16 410.3	19 160.0	17 554.0	17 667.7
Biens et services	5 553.6	3 033.9	2 876.8	3 190.9
Charges interunités DSI - volet biens et services	-	361.5	295.9	-
Total	21 963.9	22 555.4	20 726.7	20 858.6

Évolution des effectifs

(en années-personnes)

Rémunération	Années-personnes			
	Budget Comparatif 1992	Budget comparatif 2005	Budget comparatif 2009	Budget comparatif 2010
Cadres	37.0	21.0	21.0	21.0
Syndiqués	254.0	198.0	185.0	180.0
Permanents	291.0	219.0	206.0	201.0
Temporaires	-	16.6	4.4	5.4
Total avant DSI	291.0	235.6	210.4	206.4
Charges interunités DSI - volet rémunération	12.0	12.0	12.0	12.0
Total	303.0	247.6	222.4	218.4

8. Indicateurs de performance (suite)

- Malgré un parc immobilier plus complexe, la performance (Benchmarking) de la DEF se compare avantageusement avec celle d'autres services comparables du Québec (9 municipalités de 100 000 habitants et moins) :
 - Le coût relié à la fonction évaluation des immeubles est de 0,11 \$ du 1000 \$ d'évaluation à Montréal comparativement à 0,17 \$ du 1000 \$ d'évaluation.
 - Le coût par dossier est de 47,44 \$ sur le territoire de l'agglomération de Montréal comparativement à 51,58 \$.

8. Indicateurs de performance (suite)

Étude sommaire sur les coûts d'opération des services d'évaluation foncière

Données de base			Analyse selon le nombre d'unités d'évaluation		Analyse selon la richesse foncière uniformisée (R.F.U.)	
Classe de population	Nombre de municipalités	Coût services municipaux évaluation (\$)	Nombre d'unité d'évaluation	Coût par unités d'évaluation	Richesse foncière uniformisée (millions \$)	Coût par 1 000 \$ de R.F.U.
Moins de 500	223	2 988 249	102 954	29.03	5 698	0.52
500 - 999	264	5 226 543	187 693	27.85	14 571	0.36
1 000 - 1 499	159	4 296 695	164 156	26.17	14 705	0.29
1 500 - 1 999	98	3 281 331	124 848	26.28	13 205	0.25
2 000 - 2 999	121	5 283 456	203 257	25.99	22 340	0.24
3 000 - 3 999	60	3 520 087	138 752	25.37	14 549	0.24
4 000 - 4 999	26	1 825 587	64 833	28.16	8 085	0.23
5 000 - 9 999	71	8 490 164	286 738	29.61	39 951	0.21
10 000 - 24 999	47	9 909 844	332 184	29.83	50 843	0.19
25 000 - 49 999	19	8 160 266	265 125	30.78	44 861	0.18
50 000 - 99 999	8	5 443 457	204 786	26.62	39 083	0.14
100 000 - et plus	9	59 174 403	1 147 268	51.58	348 258	0.17
TOTAL	1105	117 600 082	3 222 594	36.50	616 148	0.19
Montréal	1	20 922 019	440 989	47.44	187 332.9	0.11

Source : Prévisions budgétaires des organismes municipaux - 2008 : Ministère des Affaires municipales et des Régions
Sommaire du rôle d'évaluation foncière – 2008 : Ministère des Affaires municipales et des Régions

9. Perspectives 2011

Obligations légales	Impact budgétaire
<ul style="list-style-type: none">• Mise sur pied du processus de révision administrative suite au dépôt des rôles triennaux 2011-2012-2013.• Traitement des demandes de révision avant le 31 décembre 2011 (prévision).• Implantation de la nouvelle réglementation du MAMROT sur la modernisation du Manuel d'évaluation foncière du Québec.	<ul style="list-style-type: none">• Activité autofinancée en raison des frais exigibles sur le dépôt d'une demande de révision.• À même les ressources internes.• Développements informatiques estimés à 1 M\$ sur 5 ans absorbés à même les ressources internes.

9. Perspectives 2011 (suite)

Mesure fiscale

- Mise sur pied d'un programme d'inventaire du milieu conformément à l'article 36.1 de la Loi sur la fiscalité municipale.
- Mise au rôle des modifications physiques non répertoriées aux fiches techniques susceptibles de générer des revenus récurrents (à définir).

Mesure d'efficience

- Mise sur pied d'un processus d'auto-déclaration pour toutes les propriétés résidentielles du territoire de l'agglomération de Montréal.
- À même les ressources internes.



Conclusion

- ❑ La Direction de l'évaluation foncière est à la fois un centre de coûts et un centre de profits.
- ❑ Annuellement, près de 3 G\$ sont perçus en taxes à même l'assiette d'évaluation et environ 60 M\$ en taxes additionnelles à même la mise à jour.



Merci!

