

Potentialités et limites de l'utilisation des rôles d'évaluation municipale pour la recherche géographique

Bernard Maltais

Volume 19, Number 47, 1975

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/021261ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/021261ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Département de géographie de l'Université Laval

ISSN

0007-9766 (print)

1708-8968 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this note

Maltais, B. (1975). Potentialités et limites de l'utilisation des rôles d'évaluation municipale pour la recherche géographique. *Cahiers de géographie du Québec*, 19(47), 341–351. <https://doi.org/10.7202/021261ar>

POTENTIALITÉS ET LIMITES DE L'UTILISATION DES RÔLES D'ÉVALUATION MUNICIPALE POUR LA RECHERCHE GÉOGRAPHIQUE *

Il n'est guère de travaux de recherche en géographie sociale, économique et urbaine qui ne puisent une partie de leurs données dans les rôles d'évaluation des municipalités. En effet les statistiques municipales constituent depuis fort longtemps la base sur laquelle reposent nombre d'études tant gouvernementales que privées : c'est le cas en particulier de l'Annuaire statistique du Québec. Notre but n'est pas de colliger les types d'information disponibles, mais bien d'étudier les possibilités et la validité de l'information des rôles d'évaluation. Il nous faudra, tout au long du présent texte, nous référer aux lois, ce qui nous permettra de connaître leur contenu, de même que leur qualité. Si la comparaison des divers rôles d'évaluation était, récemment, hasardeuse lorsque le chercheur ne prenait pas d'infimes précautions, il existe aujourd'hui une vaste documentation qui permet de contourner cette difficulté. Ceci permettra, nous l'espérons, une meilleure utilisation des rôles d'évaluation aux fins de la recherche de même qu'une plus grande exactitude du traitement des données qu'ils contiennent.

La loi sur l'évaluation foncière

« Toute corporation locale peut imposer et prélever annuellement, dans les limites fixées par le présent code, par voie de taxation directe, sur tous les biens imposables et les personnes qui peuvent être taxées, ou seulement sur tous les biens-fonds imposables de la municipalité, toute somme de deniers nécessaires pour rencontrer les dépenses d'administration, ou pour un objet spécial quelconque dans les limites de ses attributions . . . »¹.

Contrairement aux gouvernements provincial et fédéral dont les ressources sont puisées à même les revenus des individus et des compagnies, les municipalités les perçoivent à même les biens immobiliers de ceux-ci. En conséquence, les municipalités doivent évaluer ces biens afin de pouvoir prélever sur la valeur déterminée « les deniers nécessaires pour rencontrer ses dépenses d'administration ». Aussi a-t-on dû, au gouvernement du Québec, puisque les affaires municipales sont de compétence provinciale², adopter une loi énonçant les principes d'évaluation et les catégories de biens imposables. Le chapitre 50 sanctionné le 23 décembre 1971 constitue le nœud de la loi sur l'évaluation foncière.

* Nous remercions la Commission scolaire régionale Eastern Quebec pour avoir mis à notre disposition la documentation pertinente à cette note. Nous exprimons aussi notre gratitude à M. Dean Louder, du département de géographie de l'université Laval, qui a bien voulu relire le manuscrit.

¹ TELLIER, Robert (1974) *Code Municipal de la province de Québec*. Montréal, Wilson & Lafleur, art. 696.

² Art. 92, Actes de l'Amérique du Nord Britannique.

Tous les biens-fonds et les immeubles doivent être inscrits au rôle d'évaluation et ce, au nom du propriétaire. On note cependant que les biens suivants³ ne sont pas portés au rôle :

- 1° le minéral et les ouvrages y donnant accès ;
- 2° les réserves de matières premières : tourbières, carrières et sablières ;
- 3° les voies de communication et les ouvrages qui en font partie ;
- 4° les barrages et autres ouvrages destinés au flottage du bois ;
- 5° les quais des ports de mer ;
- 6° Les immeubles faisant partie d'un réseau de transport ou de distribution de gaz au consommateur ;
- 7° Les immeubles à la production, à la transmission et à la distribution d'énergie électrique ;
- 8° Les terrains faisant l'objet d'un claim ;
- 9° les terrains d'une concession forestière, de réserves cantonales, des forêts domaniales, des réserves forestières spéciales et des forêts d'expérimentation ;
- 10° les parcs nationaux, provinciaux et municipaux autres que les parcs industriels ;
- 11° les réserves de chasse et pêche ;
- 12° les bâtiments utilisés pour la protection de la faune et de la forêt ;
- 13° les immeubles à caractère historique ;
- 14° les pistes servant au trafic aérien ;
- 15° les jardins zoologiques, les jardins botaniques et autres immeubles de même type ;
- 16° les réseaux d'aqueduc et d'égout et les ouvrages connexes.

On notera cependant que pour les immeubles mentionnés au articles 8 à 15, s'ils sont occupés par une personne autre qu'un organisme public, cette personne est reconnue propriétaire et par le fait même portée au rôle d'évaluation.

Cette longue énumération n'enlève rien à la pertinence de l'examen des rôles d'évaluation. En effet, les recherches actuelles en géographie sociale et économique n'ont guère besoin d'une connaissance pratique de la valeur des voies de communication, des installations visant la protection de l'environnement ainsi que des matières premières.

On pourrait être tenté de croire que les revenus que tire une municipalité de diverses catégories d'immeubles soient un bon critère d'évaluation du dynamisme des secteurs d'activité primaires, secondaires, tertiaires et quaternaires d'une localité. Il faut s'en tenir cependant à la seule évaluation foncière puisque plusieurs catégories d'immeubles sont exemptes d'imposi-

³ La présente énumération ne se veut en aucun cas une interprétation légale de la loi 50. On voudra bien se référer, pour ce faire, aux articles de la loi sur l'évaluation foncière.

tion foncière, soit les immeubles appartenant aux gouvernements fédéral, provincial et municipal, ceux qui servent au culte public et ceux sans but lucratif, qui servent à l'éducation et à la recherche.

On s'aperçoit ainsi que la valeur des immobilisations des secteurs tertiaire et quaternaire est fortement atrophiée surtout dans les régions urbaines à forte concentration gouvernementale. Aussi faut-il ne relever que les valeurs inscrites au rôle nonobstant leur imposabilité.

Cela nous amène à nous interroger sur l'évaluation que l'on donne aux immeubles inscrits. L'article 8 de la loi sur l'évaluation foncière stipule que « les immeubles doivent être inscrits . . . à leur valeur réelle ». On a défini celle-ci comme étant « le prix le plus probable, compte tenu des données du marché au moment de l'évaluation, d'une vente librement consentie de part et d'autre avec une connaissance physique dépréciée de l'immeuble et de la valeur économique actuelle et potentielle ⁴. On tend actuellement à rapprocher l'évaluation d'une maison nouvellement construite du prix qu'un acheteur a consenti à la payer. Cependant il faut considérer que l'évaluation d'un immeuble doit être équitable par rapport aux autres immeubles évalués antérieurement. Ainsi utilise-t-on, lors de la mise à jour, les mêmes techniques qui ont servi lors de la confection du rôle d'une municipalité. L'immeuble nouvellement construit ne souffre donc pas d'une surévaluation par rapport aux bâtisses adjacentes.

Il faut remarquer qu'il est difficile d'évaluer de cette manière certaines catégories d'immeubles. En effet, s'il est relativement aisé de comparer ceux-ci à l'intérieur d'un marché actif il existe des catégories et même des municipalités où le marché est quasi inexistant. Aussi a-t-on recours à des techniques plus indirectes que celle de la parité. Les institutions sont ainsi évaluées au moyen des coûts dépréciés des matériaux et les commerces selon les revenus. On tient compte, lorsqu'on peut le faire, du marché de cette catégorie d'immeuble. Les évaluateurs demeurent prudents quant aux techniques d'évaluation et au moins deux de ces techniques sont normalement considérées afin d'établir l'évaluation des immeubles.

On note de plus que la loi sur l'évaluation foncière prévoit certaines modalités concernant l'imposition des fermes ou boisés. Ces modalités se répercutent aussi sur l'évaluation. En effet les fermes et boisés ne peuvent être évalués à plus de \$150 l'acre pour fin d'imposition. Les bâtiments étant évalués à la valeur réelle, il est bien évident que plusieurs fermes en exploitation ont une valeur supérieure à ce plafond stipulé par la loi. L'excédent de cette valeur n'est cependant pas toujours inscrit au rôle d'évaluation, même si la loi la prévoit. Une ferme non exploitée est inscrite au rôle à sa valeur réelle, ce qui par conséquent influe sur le processus décisionnel de l'abandon des terres en milieu rural et de la spéculation foncière à moyen et long terme en milieu péri-urbain.

⁴ Loi 48.

Les rôles d'évaluation sont déposés chaque année. On comprendra facilement que les prescriptions de la loi et les techniques employées peuvent difficilement permettre l'établissement annuel d'une nouvelle évaluation selon la valeur réelle. L'informatique demeure le seul outil susceptible de rencontrer cette échéance. Ce moyen n'est cependant pas à la portée de toutes les municipalités dont certaines doivent prévoir, au seul chapitre de l'évaluation des biens immobiliers qui la composent, une partie importante de leur budget. La Communauté urbaine de Québec, même bien outillée, arrive très difficilement à suivre les fluctuations du marché et doit, actuellement, se contenter de l'établissement des rôles de 4 ou 5 municipalités par année dépendamment de leur importance.

On comprend ainsi facilement que la « valeur réelle » que l'on a donnée à un immeuble 4 ou 5 ans auparavant ne colle guère à la réalité. On peut dès lors s'interroger sur la pertinence de l'utilisation des rôles d'évaluation comme méthode d'enquête en géographie. L'application de la loi et des méthodes d'évaluation ampute fortement les possibilités d'étude du secteur primaire alors que la répartition de l'assiette fiscale par catégorie atrophie fortement la valeur des immeubles des secteurs tertiaire et quaternaire. Enfin, des réévaluations quinquennales nous apparaissent, surtout en milieu urbain, trop éloignées les unes des autres. Aussi nous faut-il actualiser les données du rôle d'évaluation.

Il existe aussi, au sein même des rôles d'évaluation, des disparités et des écarts dans l'interprétation des valeurs. On peut cependant connaître ces disparités par le calcul de l'indice de Russell⁵. Celui-ci s'obtient en calculant la relation procentuelle entre le montant de l'évaluation et celui de la vente des propriétés, d'où l'on tire la déviation moyenne.

$$M = \frac{E/V}{n} \quad DM = \frac{(M - E/V)}{n}$$

où M = moyenne

E = Évaluation de l'immeuble

V = Prix de vente de l'immeuble

n = Nombre de transactions considéré

DM = Déviation à la moyenne

La connaissance de la moyenne et de la déviation à la moyenne nous permet de déduire l'indice de Russell

$$R = \frac{DM \times 100}{M}$$

Un rôle est généralement considéré comme acceptable si l'indice se situe autour de 15. Un indice inférieur à 10 est une indication d'excellence alors que s'il est supérieur à 20, le rôle manque nettement d'uniformité.

⁵ L'indice de Russell ou indice de disparité permet, par la méthode statistique, de juger de la qualité d'un rôle d'évaluation.

Exemple du calcul de l'indice de Russell ⁶

| Vente | E/V (%) | DM (%) |
|-------|---------|--------|
| 1 | 45 | 5 |
| 2 | 60 | 10 |
| 3 | 55 | 5 |
| 4 | 50 | 0 |
| 5 | 40 | 10 |

% M = 50%

D M = 6%

$$R = \frac{6 \times 100}{50} = 12$$

Il est même possible, d'autre part, de localiser les disparités à l'intérieur même d'un rôle. Il suffira, pour connaître l'indice de Russell par catégorie, d'appliquer la méthode expliquée plus haut. De même nous pouvons déduire de ces indices sectoriels l'indice global du rôle d'évaluation en utilisant la formule suivante :

$$R = (I \times RS)$$

où R = Indice de Russell

I = Importance relative de chaque catégorie d'immeubles

RS = Indice de Russell sectoriel.

Tableau 1

**Indice de Russell ⁷ appliqué
au Quartier Les Saules (Québec)
1974**

| Catégorie d'immeubles | % d'évaluation | DM | RS | 1 | |
|---------------------------|-------------------|------|------|-------|------|
| Terrains vacants | 86,32 | 20,3 | 23,6 | 8,31 | 1,96 |
| Propriété uni-familiale | 89,39 | 9,9 | 11,1 | 45,4 | 5,04 |
| Propriété multi-familiale | 98,84 | 8,2 | 8,3 | 21,32 | 1,77 |
| Commerces | 79,30 | 28,0 | 35,3 | 24,97 | 8,81 |
| | R = 17,58 | | | | |

⁶ L'indice de Russell ne sera utilisable que si l'échantillonnage des transactions est représentatif.

⁷ FAGUY, GOSSELIN et ASSOCIÉS (1974) *Uniformisation des rôles, 1974*. Québec, Commission Scolaire Régionale Chauveau. p. 25.

On peut donc constater, en comparant les indices, que les propriétés commerciales sont une source de déséquilibre du rôle d'évaluation, même si l'indice de ce rôle gravite autour de 15.

On peut ainsi connaître la qualité d'un rôle d'évaluation et éventuellement y apporter les correctifs nécessaires. Finalement, même si certaines difficultés peuvent être réduites à l'examen d'un rôle d'évaluation, il n'en demeure pas moins que d'autres surgissent lorsqu'il nous faut comparer divers rôles. En effet, même si la loi édicte que les propriétés doivent être évaluées à leur valeur marchande, une brève compilation du pourcentage moyen d'évaluation de divers rôles nous démontre que les différences peuvent être appréciables.

La loi sur l'instruction publique et ses conséquences

Le 10 juillet 1971, l'Assemblée nationale sanctionnait la loi 27 concernant le regroupement et la gestion des Commissions scolaires. Avant l'entrée en vigueur de cette loi le 1er juillet 1972, les limites des Commissions scolaires coïncidaient dans la plupart des cas avec les limites des corporations municipales. Depuis lors, les Commissions scolaires furent regroupées⁸ et couvrent maintenant le territoire de plusieurs municipalités. Puisqu'elles puisent leurs revenus à la même source que les municipalités, il devenait fortement embarrassant pour elles d'imposer des contribuables de diverses municipalités sur des bases d'évaluation foncière inégales. À toutes fins pratiques, cela signifiait que, pour un même taux, les propriétaires d'une municipalité où le rôle était le plus près de la « valeur marchande » étaient pénalisés monétairement par rapport aux autres.

L'article 373 de la loi sur l'Instruction publique prévoit cet état de chose et stipule que « . . . s'ils constatent (les commissaires) que l'évaluation faite dans ces municipalités n'est pas uniforme, ils doivent modifier ces différents rôles de façon à rétablir sur la base de la valeur réelle l'évaluation des propriétés imposables de toutes parties de la municipalité scolaire . . . ».

Les commissions scolaires régionales, puisque l'application de cet article relève de leur compétence, doivent donc procéder annuellement à l'examen des divers rôles d'évaluation des municipalités composantes et les modifier en conséquence. Ces études sont confiées à des firmes privées, ce qui pourrait constituer un problème au niveau de la comparaison des données entre municipalités n'appartenant pas à la même Commission scolaire régionale. Cependant, le Ministère publie chaque année un document servant de guide à l'uniformisation des rôles d'évaluation. Les résultats des études sont donc comparables en tous points.

Le but de ces études, soulignons-le, est de déterminer un facteur permettant de corriger l'évaluation municipale des propriétés et de leur donner

⁸ On notera cependant que la loi 27 n'a pas touché aux limites de la Commission des écoles catholiques de Montréal (CECM) de même que celles de la Commission des écoles catholiques de Québec (CECQ).

une valeur plus réaliste compte tenu des conditions générales du marché immobilier.

La méthode employée pour l'uniformisation des rôles d'évaluation

Elle consiste en la détermination de la moyenne pondérée par catégorie d'immeubles. On ne considère que les ventes « bona fide »⁹. Ces ventes sont aussi examinées afin d'écartier toute transaction incluse au contrat de vente qui ne concerne pas l'immeuble et le bien-fonds¹⁰. Sept catégories d'immeubles sont normalement considérés : les terrains vacants, les résidences uni ou bi-familiales et les chalets, les édifices multiplex et semi-commerciaux¹¹, commerciaux, agricoles, industriels et institutionnels. Dépendamment du nombre d'immeubles par municipalité, on considère de 3 à 6% de transaction comme échantillonnage représentatif. D'autre part, selon les directives du Ministère de l'Éducation, il ne faut considérer que les transactions ayant eu lieu dans les deux années antérieures à l'année pour laquelle l'étude est effectuée.

On comprendra facilement qu'il est impensable d'étudier le marché immobilier des industries et des institutions puisque celui-ci est à peu près inexistant. D'autre part, les normes d'échantillonnage ne tiennent plus lorsque l'étude est effectuée en milieu marginal. Cette difficulté est contournée puisque l'on peut prolonger la durée des transactions à considérer sur 5 ans ; mesure qui s'avère insuffisante puisqu'il faut dans certains cas procéder à des mesures d'expertise. On s'éloigne ainsi de l'obligation faite à ne considérer que les ventes « bona fide ». De plus, les restrictions inhérentes au marché immobilier ne permettent guère, en milieu rural, un actualisation des valeurs portées au rôle d'évaluation. Nous retiendrons ici l'avis de la firme Faguy, Gosselin et Ass., Inc.¹² qui affirme que « Pour la partie du territoire qui ne possède pas un marché dense, nous sommes d'opinion qu'il est très dangereux pour un évaluateur de se baser sur huit à dix ventes par année pour fixer un taux d'ajustement en plus ou en moins pour une municipalité ».

Pour les 5 catégories retenues on procède à l'étude des rôles en établissant la moyenne arithmétique procentuelle du rapport évaluation/vente de chaque catégorie. On obtient ainsi la valeur marchande de chaque catégorie d'immeubles. La valeur marchande totale est ensuite comparée à

⁹ Vente Bona fide : « C'est le prix qu'un vendeur, qui n'est pas obligé de vendre, et qui n'est pas dépossédé malgré lui, mais qui désire vendre, réussira à avoir d'un acheteur qui n'est pas obligé d'acheter, mais qui désire acheter » ce qui exclut les transactions par expropriation, rétrocession, selon la valeur sentimentale, à paiement nominal, par force (vente par shériff) . . .

¹⁰ On ajuste ainsi le prix de vente lorsque nécessaire : si celui-ci inclut le mobilier, certains aménagements ou terrain . . .

¹¹ Sont considérés semi-commerciaux les immeubles utilisés comme tels à moins de 50%.

¹² FAGUY, Michel, FAGUY, Jean-Pierre, GOSSELIN, Jacques. (1974) *Uniformisation des rôles 1974*. La Commission Scolaire Régionale Chauveau, Québec, p. 2.

l'évaluation totale de la municipalité, ce qui permet de connaître le niveau moyen de celle-ci. Aussi peut-on facilement calculer les facteurs qui nous permettront de connaître une valeur corrigée. Par exemple, à Sainte-Foy (tableau 2), nous constatons que l'évaluation ne représente que 80,8% de la valeur marchande. Le niveau du rôle n'étant pas le même pour chaque catégorie, nous sommes forcés de ne considérer le facteur de correction que pour l'ensemble du rôle.

Tableau 2
*Exemple de calcul du % moyen du rôle * d'évaluation
pour la ville de Sainte-Foy ***

| | Nb échantillonné | Nb total | % Ev/V | Valeur municipale | Valeur marchande |
|-------------------------------|---------------------|---------------------------------------|---------|----------------------|---------------------|
| Terrains vacants | 128 | 2 560 | 74,0% | 50 633 807 | 68 420 064 |
| Propriétés résidentielles | 487 | 9 883 | 81,7% | 296 382 492 | 362 787 909 |
| Fermes | néant | néant | néant | néant | néant |
| Commerces, semi- commerces | 11 | 211 | 83,5% | 43 754 723 | 51 422 920 |
| sous-total | | | | 390 171 022 | 482 894 276 |
| % moyen du rôle | | $\frac{390\ 171\ 022}{482\ 894\ 276}$ | = 80,8% | | |
| Hors catégories *** | | 506 | 80,8% | 43 973 119 | 54 422 290 |
| total | | | | 434 744 741 | 537 317 196 |
| facteur de correction | | $100\% \div 80,8\%$ | = | | 1,238 |

* On notera qu'en 1972, 1973 et 1974 l'imprécision des normes émises par le ministère de l'éducation permettait un flottement dans le choix des catégories d'immeubles de même qu'une classification pour les immeubles résiduels sous la rubrique « hors-catégorie ».

** Uniformisation des rôles d'évaluation, 1974, Sonarex Ltée, Québec, 1974.

*** Institutions et industries lourdes. On établit la valeur marchande de ces deux catégories d'immeubles en prenant comme valeur au rôle par rapport à la valeur marchande le % moyen de toutes les autres catégories.

Ces facteurs de correction, répétons-le, existent pour toutes les municipalités du Québec, sauf Québec et Montréal. On peut cependant facilement connaître le niveau de leur rôle d'évaluation puisque ces deux villes possèdent les outils nécessaires leur permettant d'analyser leur propre rôle d'évaluation.

La comparaison de divers rôles d'évaluation devient ainsi possible et peut nous être d'une grande utilité surtout si l'on étudie le dynamisme ou

Tableau 3

***Importance relative de l'évaluation par catégorie d'immeubles
pour trois municipalités de la communauté urbaine de Québec***

| <i>Population en 1971</i> | | <i>Beauport 14 739</i> | | | <i>Orsainville 12 561</i> | | | <i>Sillery 14 068</i> | |
|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| <i>Évaluation</i> | <i>Évaluation municipale</i> | <i>%</i> | <i>Valeur marchande</i> | <i>Évaluation municipale</i> | <i>%</i> | <i>Valeur marchande</i> | <i>Évaluation municipale</i> | <i>%</i> | <i>Valeur marchande</i> |
| Terrains vacants | 4 732 916 | 83,0 | 5 702 308 | 3 570 945 | 61,5 | 5 806 915 | 8 852 309 | 107,8 | 8 211 789 |
| Propriétés rési- dentielles | 57 825 455 | 93,9 | 63 685 805 | 52 125 615 | 85,2 | 61 189 702 | 106 305 622 | 102,6 | 103 636 656 |
| Commerces | 8 504 343 | 93,0 | 9 144 455 | 1 206 525 | 83,1 | 1 451 895 | 9 414 026 | 103,0 | 9 139 831 |
| Total | 73 062 714 | 93,0 | 78 532 568 | 56 903 085 | 83,1 | 68 448 512 | 124 571 957 | 103,0 | 120 988 276 |

NOTES

la stagnation d'une municipalité par rapport à une autre. En effet, il est des exemples où la considération des données relatives à la population n'est guère révélatrice. Que l'on pense en particulier à l'automatisation élevée de certains types d'industries. La mesure du dynamisme de l'évaluation foncière sera beaucoup plus intéressante que le seul taux d'accroissement de la population.

D'autre part, les méthodes étant standardisées, il est possible de comparer certaines fonctions municipales les unes par rapport aux autres et de connaître le caractère d'une municipalité. Enfin, on pourra aussi comparer chaque fonction ou catégorie d'immeubles de diverses municipalités. Il faudra cependant n'utiliser pour fin de comparaison que les pourcentages d'évaluation de chaque catégorie pour l'établissement de la valeur marchande. On se rappellera en effet que l'indice de Russel nous démontre les disparités au sein des rôles d'évaluation et qu'il vaut mieux établir les comparaisons en se servant des pourcentages pertinents d'évaluation de chaque catégorie.

On peut apprécier, dans l'exemple du tableau 3, la pertinence d'une telle méthode. En effet, pour une population à peu près égale, l'évaluation foncière de trois villes du Québec métropolitain diffère énormément. Sillery, seconde en population, est de loin en avant de ses rivales si l'on considère son évaluation globale. En outre pour les propriétés commerciales de Beauport et de Sillery, on aurait mal jugé de leur importance relative en ne considérant que l'évaluation municipale. La valeur marchande des commerces change du tout au tout la conclusion que nous aurions pu émettre à partir de la seule évaluation totale puisque Beauport possède une évaluation de commerces plus élevée que Sillery.

Conclusion

Les rôles d'évaluation, on le sait, ont toujours été un outil indispensable en recherche tant au niveau de la géographie sociale et économique qu'en aménagement du territoire. Ils ont malheureusement des vices inhérents qui rendent hasardeuse une analyse détaillée. Cependant, l'étude des rôles, due à l'obligation d'amender ceux-ci afin de ne pas débalancer l'effort fiscal des contribuables des diverses municipalités pour le financement des Commissions scolaires de la province, nous est d'un précieux secours. Il nous faut cependant les interpréter avec discernement puisque l'utilisation des seuls facteurs de correction ne fait, à l'intérieur d'un même rôle, qu'augmenter les disparités existantes. Même si la qualité du choix de l'échantillonnage peut, dans certains cas, être déficiente, il demeure cependant que les études des rôles d'évaluation sont un outil précieux nous permettant d'apprécier plus précisément les composantes internes d'une ville et de les comparer les unes par rapport aux autres.

BIBLIOGRAPHIE

- CODEBECQ, Charles (1971) *Traité d'administration municipale et scolaire et lois connexes*. Ottawa 442 p.
- FAGUY, GOSSSELIN et Associés (1974) *Uniformisation des rôles 1974*. Québec, Commission Scolaire Régionale Chauveau. 291 p.
- QUÉBEC, Ministère de l'Éducation (1970) *Recueil des lois de l'éducation*. Québec, Gouvernement du Québec. 639 p.
- QUÉBEC, Ministère de l'Éducation (1974) *Uniformisation des rôles pour fin scolaire*. Québec, Gouvernement du Québec. 21 p.
- QUÉBEC, Ministère des Affaires municipales (1972) *Loi sur l'évaluation foncière*. Québec, Gouvernement du Québec. 63 p.
- QUÉBEC, Ministère des Affaires municipales (1974) *Municipalités 1974*. Québec, Gouvernement du Québec. 34 p.
- QUÉBEC, Ministère des affaires municipales (1974) *Principes et concepts généraux en évaluation foncière*. Québec, Gouvernement du Québec. 294 p.
- SONAREX Ltée (1974) *Uniformisation des rôles, 1974*. Ste-Foy. Commission Scolaire Régionale de Tilly.
- TELLIER, Robert (1974) *Code Municipal de la province de Québec*. Montréal, Wilson & Lafleur. 627 p.

Bernard MALTAIS
Département de géographie
Université Laval