

Séance d'information évaluation foncière

Sylvain Couture, Évaluateur



Plan de la présentation

- Le rôle d'évaluation c'est quoi ?
- Le processus d'évaluation foncière
- La date d'évaluation par rapport à la valeur
- Le dossier d'évaluation
- Le processus d'équilibrage du rôle
- Les données du nouveau rôle
- Les données des nouveaux rôles 2025-2026-2027
- La demande de révision
- Évaluateur agréé

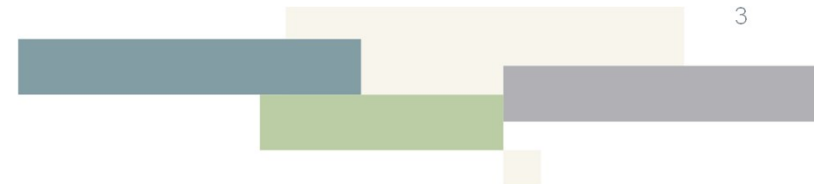
Le rôle d'évaluation c'est quoi ?

Le rôle d'évaluation foncière regroupe des renseignements sur chacun des immeubles situés sur le territoire de votre municipalité.

En vigueur pendant trois exercices financiers municipaux, le rôle d'évaluation est d'abord un instrument de partage de la charge fiscale entre les propriétaires fonciers.

Le rôle d'évaluation foncière de votre municipalité indique, notamment, l'évaluation foncière de chaque immeuble, qui servira principalement comme base d'imposition pour la taxe foncière municipale et scolaire.

Cette évaluation est établie en fonction de la valeur réelle de l'immeuble, que l'on définit comme étant la valeur d'échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence, en d'autres termes, le prix le plus probable qui peut être payé lors d'une vente de gré à gré entre un vendeur et un acheteur.



Le processus d'évaluation foncière



L'évaluation de masse

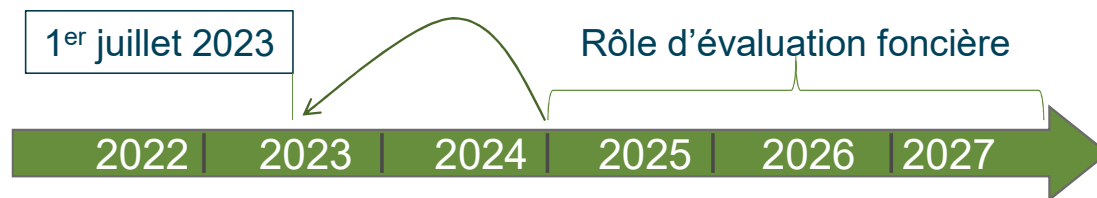
- Valeur réelle de plusieurs propriétés à un même moment donné.
- Recherche des taux et des facteurs applicables à un ensemble de propriétés.

L'expertise individuelle

- Recherche de comparables pour faire l'évaluation d'une seule propriété.

La date d'évaluation par rapport à la valeur

Afin d'assurer l'équité entre toutes les évaluations inscrites à un même rôle d'évaluation, l'évaluateur tient compte des conditions du marché immobilier telles qu'elles existaient dix-huit mois avant l'entrée en vigueur du rôle d'évaluation, laquelle a toujours lieu le 1er janvier. À titre d'exemple, si le rôle d'évaluation foncière de votre municipalité est entré en vigueur le 1er janvier 2025, l'ensemble des valeurs inscrites a été établi en fonction des conditions du marché immobilier au 1er juillet 2023.



Le dossier d'évaluation

Contenu du dossier de propriété :

- **Renseignements administratifs**
 - ✓ Nom du propriétaire, adresse, prix d'achat, date d'achat, cadastre (# lot)
- **Renseignements sur le terrain général (- 20 000 m²)**
 - ✓ Superficie du terrain en mètre²
 - ✓ Frontage au lac en mètre linéaire
- **Renseignements sur le terrain agricole ou boisé (+ 20 000 m²)**
 - ✓ Indice topographique (pente douce, nulle, modérée, élevée, etc.)
 - ✓ Utilisation du sol (Sief 2009) (type de boisé, âge, densité, hauteur-tige)
 - ✓ Superficie en hectare en fonction du type d'utilisation (ex. : culture, pâturage, boisé, érablière, inutilisable, etc.)
 - ✓ Potentiel agricole (classes Arda)

Le dossier d'évaluation (suite)

- **Renseignements sur les bâtiments résidentiels, non résidentiels et agricoles**
 - ✓ Type de construction
 - ✓ Superficie des bâtiments et croquis
 - ✓ Type de matériaux
 - ✓ Photos des bâtiments

L'équilibration du rôle d'évaluation

- **L'article 46.1 de la Loi précise que l'équilibration :**
 - ✓ Sert à éliminer le plus possible les écarts entre les valeurs.
- **Le marché évolue dans le temps différemment selon :**
 - ✓ Différents secteurs de la municipalité, la catégorie d'immeuble et l'âge des propriétés.

Processus :

1. Diviser la municipalité en différents secteurs homogènes (unités de voisinage);
2. Analyser les transactions par secteurs;
3. Analyser les éléments de chaque transaction;
4. Analyser la cohérence des résultats.

Les données du nouveau rôle

Données comparatives

Entre le rôle actuel (Sept 2024) et le nouveau rôle

En fonction de l'utilisation

Utilisation	Nombre d'unités	Rôle actuel	Nouveau rôle	Variation (\$)	Variation (%)
Résidentielle	172	27 228 400 \$	43 286 800 \$	16 058 400 \$	59.0 %
Industrielle	0	0 \$	0 \$	0 \$	0 %
Commerciale	7	491 100 \$	833 100 \$	342 000 \$	69.6 %
Agricole	112	19 190 400 \$	33 182 900 \$	13 992 500 \$	72.9 %
Terrains vacants	101	3 215 500 \$	6 141 300 \$	2 925 800 \$	91.0 %
Non imposable	13	9 525 600 \$	15 978 800 \$	6 453 200 \$	67.7 %
Total	405	59 651 000 \$	99 422 900 \$	39 771 900 \$	66.7 %

Les données du nouveau rôle (suite)

Données comparatives

Entre le rôle actuel (Sept 2024) et le nouveau rôle

En fonction des valeurs imposable de ...

Description	Nombre d'unités	Rôle actuel	Nouveau rôle	Variation (\$)	Variation (%)
SECTEUR VILLAGE	59	3 880 600 \$	6 208 000 \$	2 327 400 \$	60.0 %
RÉSIDENTIEL RURAL	95	6 540 600 \$	10 194 500 \$	3 653 900 \$	55.9 %
DOMAINE DES MONTAGNAIS	70	7 842 900 \$	13 231 700 \$	5 388 800 \$	68.7 %
VILLÉGIATURE RURALE	27	2 916 300 \$	4 622 000 \$	1 705 700 \$	58.5 %
AGRICOLE ET FORESTIER	140	28 836 600 \$	49 050 000 \$	20 213 400 \$	70.1 %
Total	391	50 017 000 \$	83 306 200 \$	33 289 200 \$	66.6 %

Variation des rôles 2025-2026-2027

Municipalité	Nombre d'unités	Rôle antérieur	Nouveau rôle		Variation (\$)	Variation (%)
Lac-Drolet	958	148 858 600 \$	238 536 900 \$		89 678 300 \$	60,2 %
Lac-Mégantic	2707	742 781 200 \$	918 020 300 \$		175 239 100 \$	23,6 %
Milan	483	80 951 100 \$	123 550 900 \$		42 599 800 \$	52,6 %
Nantes	1169	163 298 800 \$	246 642 300 \$		83 343 500 \$	51,0 %
Notre-Dame-des-Bois	2006	195 647 000 \$	316 445 500 \$		120 798 500 \$	61,7 %
Saint-Augustin-de-Woburn	743	142 985 000 \$	211 751 200 \$		68 766 200 \$	48,1 %
Sainte-Cécile-de-Whitton	923	136 172 400 \$	211 414 700 \$		75 242 300 \$	55,3 %
Val-Racine	405	59 651 000 \$	99 422 900 \$		39 771 900 \$	66,7 %

La révision administrative

1re : Appeler l'évaluateur

- Pour avoir de l'information sur le dossier et des détails sur la valeur.

2e : Dépôt de la demande de révision

- Déposer une demande avant le 1^{er} mai de la première année du rôle, à la MRC du Granit.

Évaluateur doit :

- Revoir le dossier d'évaluation;
- Faire une expertise sur la propriété;
- Faire part de ses conclusions au propriétaire.

Le recours devant le Tribunal administratif du Québec (TAQ)

Contribuable doit:

- Déposer sa demande au TAQ.

Évaluateur doit:

- Examiner le dossier et parfois revisiter la propriété;
- Rédiger un rapport d'évaluation;
- Défendre son opinion devant le TAQ.

Le Tribunal administratif du Québec rendra sa décision dans les 3 mois suivant l'audition.

Évaluateur agréé

Service d'évaluation partagé :

Service d'évaluation de la MRC

Évaluateur, coordonnatrice à l'évaluation, technicienne à l'évaluation et inspecteurs à l'évaluation

Évaluateur signataire

JP Cadrin et associés

Cartes interactives

La carte permet une navigation rapide et contient les informations minimales au sujet de la propriété recherchée. Sa mise à jour est effectuée à raison de trois fois par année, habituellement au printemps, à l'été et à l'automne.



Informations sur les propriétés

Questions?



MUNICIPALITÉS

CITOYENS

ENTREPRISES

