

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	1 124	109 713 200 \$	180 466 900 \$	70 753 700 \$	64.5 %
Industrielle	0	0 \$	0 \$	0 \$	0 %
Commerciale	28	4 100 300 \$	5 139 700 \$	1 039 400 \$	25.3 %
Agricole	211	46 085 200 \$	75 724 200 \$	29 639 000 \$	64.3 %
Terrains vacants	611	17 661 700 \$	28 208 700 \$	10 547 000 \$	59.7 %
Non imposable	32	18 086 600 \$	26 906 000 \$	8 819 400 \$	48.8 %
Total	2 006	195 647 000 \$	316 445 500 \$	120 798 500 \$	61.7 %



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	136	11 610 300 \$	18 203 200 \$	6 592 900 \$	56.8 %
DOMAINE DES APPALACHES	1 151	73 992 300 \$	123 910 800 \$	49 918 500 \$	67.5 %
RÉSIDENTIEL RURAL	216	21 518 100 \$	33 771 100 \$	12 253 000 \$	56.9 %
VILLÉGIATURE RURALE	204	10 900 300 \$	18 990 200 \$	8 089 900 \$	74.2 %
AGRICOLE ET FORESTIER	252	58 309 100 \$	93 144 200 \$	34 835 100 \$	59.7 %
Total	1 959	176 330 100 \$	288 019 500 \$	111 689 400 \$	63.3 %



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

1^{re} : Appeler l'évaluateur

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

2^e : 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.

www.mrcgranit.qc.ca



Informations sur les propriétés

Questions?

