

Mieux comprendre le rôle d'évaluation foncière 2023-2024-2025



préparé par Chantal Desjardins, É.A

Service d'évaluation de la MRC d'Antoine-Labelle

Guy Quevillon, directeur

Chantal Desjardins É.A, signataire des rôles et
directrice adjointe

RÔLE ET RESPONSABILITÉS

***Noter que ce document ne peut être utilisé
sans l'autorisation de la direction générale
et
de la direction du service d'évaluation
de la MRC Antoine-Labelle***

RÔLE ET RESPONSABILITÉS

MRC (certaines villes)

source MAMH

Les MRC assument plusieurs responsabilités ou compétences en matière de:

- Aménagement du territoire
- Gestion régionale des cours d'eau
- Préparation des rôles d'évaluation

Villes et municipalités

source MAMH

Les villes et les municipalités assument des responsabilités en matière de:

- Aménagement et urbanisme
- Habitation
- Voirie
- Loisirs, culture et développement communautaire
- Transport en milieu urbain
- Assainissement des eaux
- Etc.

Sources de financement

- Quotes-parts des municipalités
- Autres revenus de source locales
- Transfert

Sources de financement

- Taxation
- Compensation tenant lieu de taxes
- Tarification
- Autres revenus locaux (droit de mutation, etc.)

RESPONSABILITÉS DE LA MRC

Confection des rôles d'évaluation

Compétence obligatoire des MRC au Québec
source MAMH

HISTORIQUE DE L'ÉVALUATION FONCIÈRE AU QUÉBEC

1950 - 1980 : La réforme de la fiscalité locale (implantation du système d'évaluation)

1969 : Le gouvernement crée l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec

1974 : Implantation de la *Loi sur l'évaluation foncière* (toutes les municipalités du Québec)

- Concevoir les matrices graphiques
- Décrire en détail tous les immeubles du Québec sur un formulaire prescrit
- Appliquer toutes les exigences du manuel de l'évaluation foncière du Québec (MAMH)
- Colliger les données sur le marché immobilier
- Procéder à la confection des premiers rôles d'évaluations dites de nouvelle génération

1979 : Adoption de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)*, qui institue les MRC et leur accorde la compétence exclusive en matière d'évaluation foncière

(87 MRC - 14 villes et agglomérations - 1 110 municipalités locales)

ENCADREMENT DE L'ÉVALUATION FONCIÈRE

Les organismes municipaux responsables de l'évaluation municipale (OMRÉ), en conséquence les MRC, sont encadrés en matière d'évaluation foncière par :

- Le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation
- Loi sur la fiscalité municipale
- Ordre des évaluateurs agréés du Québec
- Règlement sur le rôle d'évaluation foncière
- Manuel d'évaluation foncière du Québec
- Divers règlements
 - Règlement sur la proportion médiane
 - Règlement sur la forme et contenu minimal de divers documents relatifs à la fiscalité municipale
 - Règlement sur la méthode d'évaluation des immeubles à vocation unique
 - Règlement sur les compensations tenant lieu de taxes



LE « RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE »

LE « RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE »

Les fonctions du rôle d'évaluation:

- Le rôle d'évaluation est un inventaire immobilier de tous les immeubles (terrains et bâtisses) de chacune des municipalités du Québec
- Le rôle d'évaluation est un outil fiscal à la disposition de/des:
 - Municipalités locales pour la taxation
 - Commission scolaire pour la taxation
 - MRC pour la quote-part des municipalités
- Le rôle d'évaluation est un recueil statistique (sommaire du rôle)

LE « RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE »

La forme et le contenu du rôle d'évaluation sont normés par le MAMH par l'identification:

- Municipalité
- Unité d'évaluation
- Propriétaire
- Caractéristique de l'unité d'évaluation
- Valeur
- Répartitions fiscales

LE « RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE »

Le dossier de propriété

Établi par le manuel de l'évaluation foncière du Québec MÉFQ

- Les renseignements administratifs
- Les renseignements descriptifs du terrain
- Les renseignements descriptifs du bâtiment
- Les résultats d'évaluation

LE « RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE »

Processus de confection du rôle

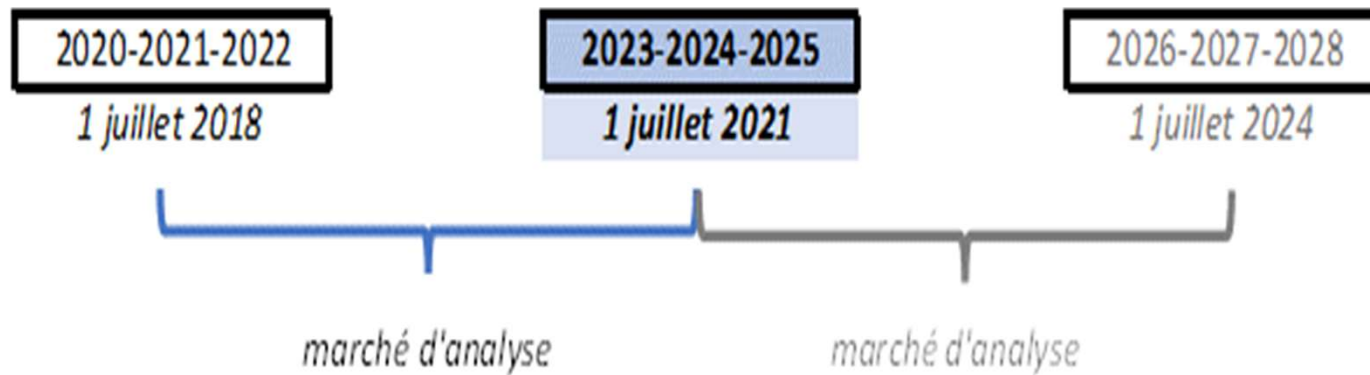
Ce que la *Loi sur la fiscalité municipale* et le règlement sur l'évaluation foncière disent :

L'organisme municipal responsable de l'évaluation « OMRÉ » fait dresser par son évaluateur, **tous les trois ans** et pour trois exercices financiers municipaux consécutifs, son **rôle d'évaluation foncière**. (art. 14 loi fiscalité municipale)

Le rôle indique la valeur de chaque unité d'évaluation, sur la base de sa valeur réelle. (art.42 loi fiscalité municipale)

LE « RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE »

Processus de confection du rôle



LE « RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE »

Processus de confection du rôle (suite)

La valeur réelle d'une unité d'évaluation est sa valeur d'échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence, soit le prix le plus probable qui peut être payé lors d'une vente de gré à gré dans les conditions suivantes :

1. Le vendeur et l'acheteur désirent respectivement vendre et acheter l'unité d'évaluation, mais n'y sont pas obligés; et
2. Le vendeur et l'acheteur sont raisonnablement informés de l'état de l'unité d'évaluation, de l'utilisation qui peut le plus probablement en être faite et des conditions du marché immobilier. (art.43 loi fiscalité municipale)

Le prix de vente le plus probable d'une unité d'évaluation qui n'est pas susceptible de faire l'objet d'une vente de gré à gré est établi en tenant compte du prix que la personne au nom de laquelle est inscrite l'unité d'évaluation serait justifiée de payer et d'exiger si elle était à la fois l'acheteur et le vendeur, dans les conditions prévues par l'article 43. (art.44 loi fiscalité municipale)

L'évaluateur qui effectue une équilibrage doit viser à inscrire au rôle qu'il prépare la valeur réelle des unités d'évaluation. (art.13 Règlement sur l'évaluation foncière)

LE « RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE »

Cheminement de la confection du rôle

La transaction « d'abord »

- Négociation du prix de vente (vendeur et acheteur)
- Enregistrement de la transaction (registre foncier du Québec)

L'OMRÉ

- Réception et traitement de la vente
 - Modification des renseignements au rôle
 - Classement de la vente
 - Vente représentative
 - Vente non représentative (ex. institution financière qui vend un immeuble à la suite d'une reprise de finance)
 - Complément d'information à la transaction (formulaire)
- Visite de la vente (inspection et image de l'immeuble tel qu'il était au moment de la transaction)

LE « RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE »

Cheminement de la confection du rôle

Analyse

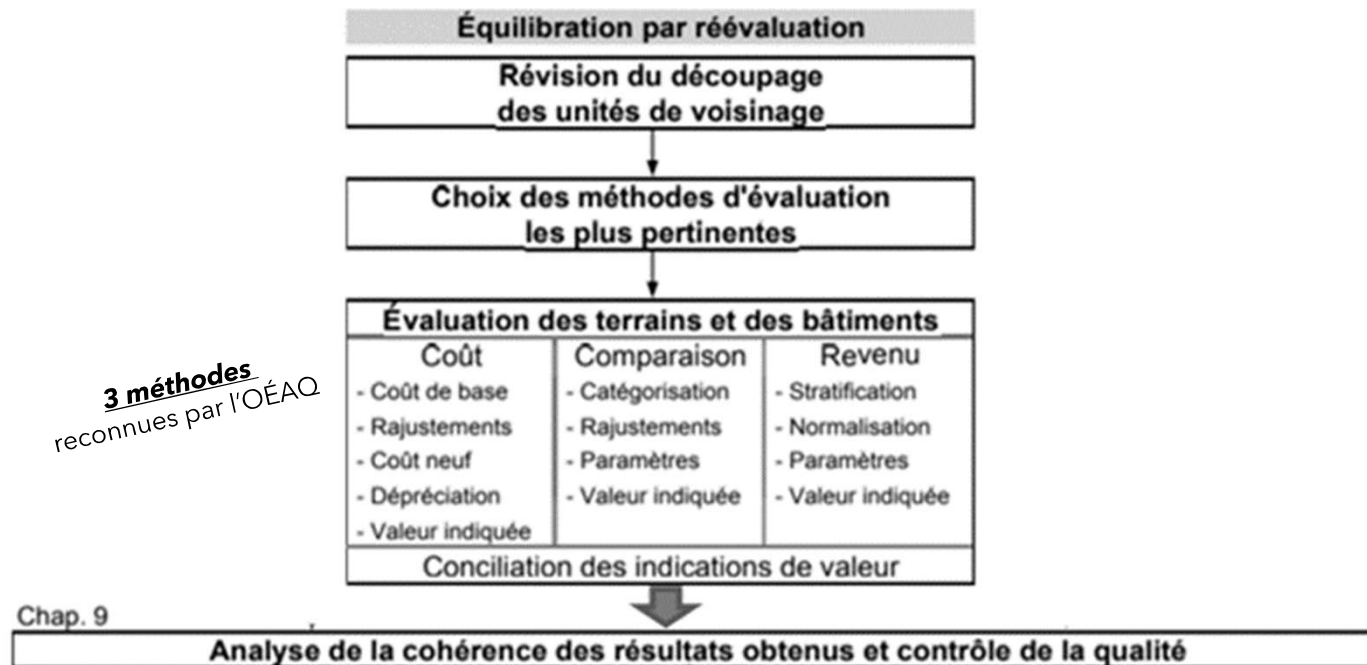
- **Taux de variation du marché (TVM).** La mesure des taux de variation du marché est l'évolution des conditions du marché à travers le temps. Le résultat de cette opération s'exprime en pourcentage de variation (ex: 2 % par année). (réf : MÉFQ, section 3A-1 et règlement sur le rôle de l'évaluation foncière, art 8)
- **Indexation des ventes.** Aux fins d'établir la valeur réelle qui sert de base à la valeur inscrite au rôle, on tient compte de l'état de l'unité d'évaluation et des conditions du marché immobilier tels qu'ils existent le 1^{er} juillet 2021. (réf : Lfm, art.46)
- **Équilibration du rôle** aux fins de la confection d'un nouveau rôle d'évaluation on considère l'état des unités d'évaluation et les conditions du marché sur trois ans.

« L'équilibration consiste, dans le processus de confection d'un nouveau rôle d'évaluation foncière, à modifier tout ou partie des valeurs inscrites au rôle en vigueur dans le but d'**éliminer le plus possible les écarts entre les proportions de la valeur réelle que représentent les valeurs inscrites au rôle.** » (réf : Lfm, art.46.1)

LE « RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE »

Cheminement de la confection du rôle

Référence : MÉFO, section 3A-1



3 méthodes
reconnues par l'OÉAQ

LE « RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE »

Cheminement de la confection du rôle

Référence : MÉFQ, section 3A-1

Déterminer la valeur du terrain

LE « RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE »

Cheminement de la confection du rôle

Référence : MÉFQ, section 3A-1

Déterminer la valeur du terrain

- Méthode de comparaison
(stratification, emplacement, couvert forestier ou inventaire du sol)
- Méthode d'allocation
- Méthode de lotissement

LE « RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE »

Cheminement de la confection du rôle

Référence : MÉFQ, section 3A-1

Déterminer la valeur des bâtiments

LE « RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE »

Cheminement de la confection du rôle

Référence : MÉFQ, section 3A-1

Déterminer la valeur des bâtiments (méthode du coût)

Coût base (MÉFQ) (superficie - qualité et complexité des finitions et des composantes)

Coût neuf (MAMH et MRC) temps, classe, économique, taxes

Coût déprécié (MRC) âge

Valeur finale (MRC) désuétude économique

LE « RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE »

Cheminement de la confection du rôle

Référence : MÉFQ, section 3A-1

Déterminer la valeur des immeubles

Déterminer la valeur des immeubles

- Méthode de comparaison
- Méthode du revenu

LE « RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE »

Cheminement de la confection du rôle

Référence : MÉFQ, section 3A-1

Appliquer les résultats obtenus par l'analyse des ventes à l'inventaire

LE « RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE »

Cheminement de la confection du rôle

Référence : MÉFQ, section 3A-1

Vérification des résultats par l'évaluateur

L'évaluateur qui effectue une équilibration doit viser à inscrire au rôle qu'il prépare la valeur réelle des unités d'évaluation.

La proportion médiane d'un rôle résultant d'une équilibration doit être d'au moins 95% et d'au plus 105%.

(réf : Art.13 Règlement sur le rôle d'évaluation foncière) **Mesure l'écart entre le prix de vente ajusté et indexé par rapport à la valeur déposé.**

Les indicateurs de performance constituent une étape importante du processus d'évaluation, car ils contribuent à comprendre l'état réel du rôle. (fiabilité de l'inventaire, fiabilité des mesures statistiques et l'équité horizontale des valeurs inscrites au rôle d'évaluation.

LE « RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE »

Cheminement de la confection du rôle

Référence : MÉFQ, section 3A-1

Vérification par le MAMH

Le ministère des Affaires municipale et de l'Habitation (MAMH) reçoit le rôle d'évaluation, signé par l'évaluateur, et en fait la validation afin de s'assurer que :

- Toutes les informations apparaissant au rôle remplissent les exigences du « règlement sur la forme et contenu minimal de divers documents relatifs à la fiscalité municipale »
- Que les indices de performance du rôle sont atteints au plan du marché et de l'inventaire
- Avant d'approuver la proportion médiane du rôle résultant d'une équilibrage. Les valeurs des immeubles transigés au rôle se situent entre 95% et 105% du prix de vente ajusté et indexé (réf : Art.13 Règlement sur le rôle d'évaluation foncière)

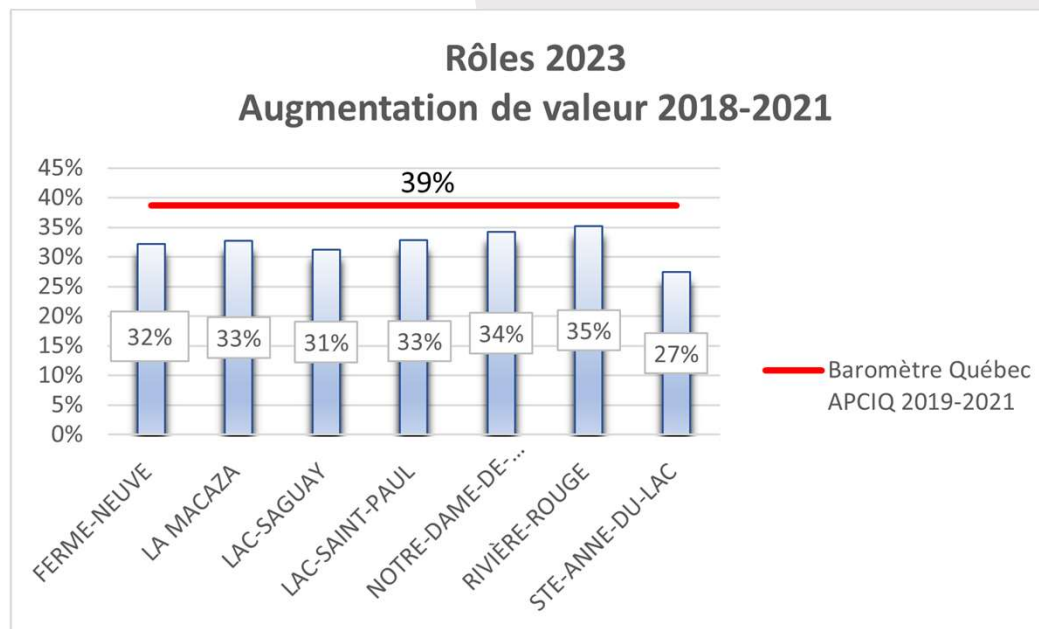
« Ce qui veut dire qu'un immeuble vendu 275 000\$ doit être déposé, au rôle, entre 261 300\$ et 288 800\$) »

LE « RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE »

Cheminement de la confection du rôle

Référence : MÉFQ, section 3A-1

Variation des rôles triennaux 2023-2024-2025 et le marché provincial



LE « RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE »

Dépôt du rôle d'évaluation

À la ville ou la municipalité locale et au MAMH

Encadré chronologiquement, le dépôt du rôle d'évaluation est une étape déterminante dans le processus prescrit de confection et de tenue à jour du rôle d'évaluation foncière. En effet, il marque :

- La fin des interventions de l'évaluateur dans son contenu. Les valeurs inscrites aux rôles sont maintenues pour les trois années du rôle.
- Le greffier de la municipalité a accès aux renseignements du rôle et les utilise pour préparer son prochain budget annuel.
- Les recours pouvant être exercés par les contribuables.

LE « RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE »

Demande de révision

Prescrit par la *Loi sur la fiscalité municipale*

Si vous êtes **en désaccord avec votre évaluation**, informez-vous :

Appel téléphonique au service d'évaluation de la MRC, sites internet (MAMH et MRC), bulletin d'information, séances d'information, etc.

Avant de contester, faites vos devoirs! Parce qu'il existe une présomption de validité du rôle, il faut des motifs sérieux qui justifient une demande de révision. Vous devez détenir des preuves significatives pour approuver vos arguments.

Il ne s'agit pas de vérifier l'augmentation de valeurs avec l'ancienne évaluation ou l'écart avec vos voisins. Posez-vous plutôt la question : est-ce que l'évaluation reflète la valeur de ma propriété à la date de référence, soit au 1^{er} juillet 2021 pour le rôle triennal 2023-2024-2025? Si vous répondez dans l'affirmative, il sera bien difficile de faire les représentations auprès du tribunal administratif. N'oubliez pas, vous avez la responsabilité du fardeau de la preuve.

LE « RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE »

Demande de révision

Prescrit par la *Loi sur la fiscalité municipale*

- **Délais:** la demande de révision doit être faite avant le 1^{er} mai qui suit l'entrée en vigueur du nouveau rôle d'évaluation (ex. : pour le rôle triennal 2023-2024-2025, vous avez jusqu'au **30 avril 2023**)
- **Remplir un formulaire** de demande de révision prescrit par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation disponible sur le site de la MRC et du MAMH
 - Motifs invoqués
 - Valeur recherchée
- **Transmettre à la MRC** votre formulaire de demande de révision dûment rempli
- **Paiement** (déterminé par règlement et applicable selon la valeur de l'unité d'évaluation visée par la demande)
(81 \$ - 500 000\$) (326\$ de 500 000 \$ à 2 000 000\$) (543\$ de 2 000 000\$ à 5 000 000\$) (1 087\$ + de 5 000 000\$)
- Échéance de la réponse de l'évaluateur est au plus tard le **1^{er} novembre 2023** (autre date possible selon l'article 138,3 lfm)
- **En désaccord de la réponse de l'évaluateur**, vous pouvez exercer un recours devant le Tribunal administratif du Québec.