

Séance d'information évaluation foncière

Sylvain Couture, Évaluateur

Plan de la présentation

- L'évaluation c'est quoi ?
- Le processus d'évaluation foncière
- La date d'évaluation vs la valeur
- Les dossiers d'évaluation
- Le processus d'équilibrage du rôle
- Les données du nouveau rôle
- Les données des nouveaux rôles 2023-2024-2025
- Tableau des ventes 2022
- La demande de révision
- Évaluateur agréé

L'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.

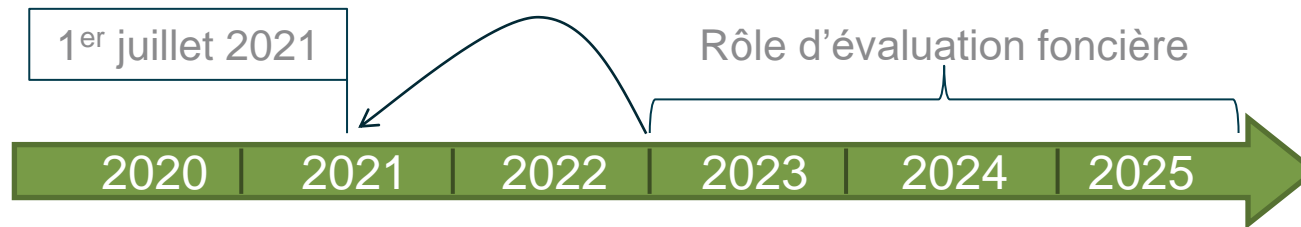
Cette évaluation est établie en fonction de la valeur réelle de l'immeuble, que l'on définit comme étant la valeur d'échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence, en d'autres termes, le prix le plus probable qui peut être payé lors d'une vente de gré à gré entre un vendeur et un acheteur

Le processus d'évaluation foncière

- L'évaluation de masse
 - Valeur réelle de plusieurs propriétés à un même moment donné;
 - On 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 vs 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 un 1er janvier. À titre d'exemple, si le rôle d'évaluation foncière de votre municipalité est entré en vigueur le 1er janvier 2023, l'ensemble des valeurs inscrites a été établi en fonction des conditions du marché immobilier au 1er juillet 2021.



Le dossier d'évaluation

Contenu du dossier de propriété:

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

Le dossier d'évaluation

Renseignements sur les bâtiments résidentiels, non-résidentiels et agricoles;

- ✓ Type de construction;
- ✓ Superficie des bâtiments et croquis;
- ✓ Type de matériaux;
- ✓ Photos des bâtiments.

L'équilibrage du rôle d'évaluation

- L'article 46.1 de la Loi précise que l'équilibrage :
 - ✓ 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. Analyse des transactions par secteurs
3. Analyse des éléments de chaque transaction
4. Analyse de la cohérence des résultats

Les données du nouveau rôle

Données comparatives

Entre le rôle actuel (Sept 2022) et le nouveau rôle

En fonction de l'utilisation

Utilisation	Nombre d'unités	Rôle actuel	Nouveau rôle	Variation (\$)	Variation (%)
Résidentielle	338	78 292 600 \$	96 902 500 \$	18 609 900 \$	23.8 %
Industrielle	0	0 \$	0 \$	0 \$	0 %
Commerciale	21	857 500 \$	1 002 700 \$	145 200 \$	16.9 %
Agricole	50	18 789 700 \$	23 470 200 \$	4 680 500 \$	24.9 %
Terrains vacants	105	6 385 600 \$	8 121 400 \$	1 735 800 \$	27.2 %
Non imposable	29	6 373 700 \$	6 868 500 \$	494 800 \$	7.8 %
Total	543	110 699 100 \$	136 365 300 \$	25 666 200 \$	23.2 %

Les données du nouveau rôle

Données comparatives

Entre le rôle actuel (Sept 2022) et le nouveau rôle

En fonction des valeurs imposable de ...

Description	Nombre d'unités	Rôle actuel	Nouveau rôle	Variation (\$)	Variation (%)
SECTEUR VILLAGE	72	6 763 000 \$	7 814 100 \$	1 051 100 \$	15.5 %
SECTEUR RIVERAIN	176	51 265 400 \$	64 075 600 \$	12 810 200 \$	25.0 %
AGRICOLE ET FORESTIER	72	24 732 700 \$	30 469 200 \$	5 736 500 \$	23.2 %
Total	320	82 761 100 \$	102 358 900 \$	19 597 800 \$	23.7 %

Variation des rôles 2023-2024-2025

Municipalité	Nombre d'unités	Rôle antérieur	Nouveau rôle	Variation (\$)	Variation (%)
Piopolis	543	110 699 100 \$	136 365 300 \$	25 666 200 \$	23,2 %
Frontenac	1333	280 826 700 \$	340 409 600 \$	59 582 900 \$	21,2 %
Marston	732	117 953 100 \$	156 702 400 \$	38 749 300 \$	32,9 %
St-Sébastien	544	81 765 800 \$	105 171 700 \$	23 405 900 \$	28,6 %
Courcelles	664	81 912 700 \$	100 490 100 \$	18 577 400 \$	22,7 %
Stornoway	581	92 468 900 \$	112 122 900 \$	19 654 000 \$	21,3 %
Stratford	1704	311 069 000 \$	450 455 800 \$	139 386 800 \$	44,8 %

Ventes 2022

Piopolis

<u>No.</u>	<u>Numéro enregistrement</u>	<u>Évaluation</u>	<u>Prix de vente</u>	<u>Code d'utilisation</u>	<u>Unité de voisinage</u>	<u>Ratio en %</u>
1	27636110	25 800	53 463	9100	1002	48
2	27341106	27 500	57 487	9100	1002	48
3	27658378	37 800	65 500	1990	5001	58
4	27497661	98 500	165 000	9100	1108	60
5	27273372	604 800	980 000	1000	1101	62
6	27151176	45 900	72 434	9100	1002	63
7	27335657	131 900	200 000	1000	1102	66
8	27564889	88 200	110 000	1000	5002	80
9	27611687	81 700	100 000	1990	1106	82
10	27015078	295 600	350 000	9100	1101	84
11	27067778	159 800	186 997	1000	1106	85
12	27198873	337 800	388 900	1000	1102	87
13	27585182	154 900	178 000	8199	8101	87
14	27732512	168 400	190 000	9100	1101	89
15	27633803	376 300	425 000	1100	1111	89
16	27198036	72 200	80 000	9100	1112	90
17	27760662	830 100	900 000	1100	1131	92
18	27549012	270 100	275 000	1000	1106	98
19	27581538	100 700	100 000	1000	1005	101
20	27596490	296 800	222 000	1000	1111	134

Écart type : 20
 Proportion médiane : 85
 Facteur comparatif : 1.18

La révision administrative

1ère : Appeler l'évaluateur

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

2e : Dépôt de la demande de révision

Contribuable doit:

Déposer une demande avant le 30 avril (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 (TAQ)

Contribuable doit:

- Déposer sa demande au Tribunal.

Évaluateur doit:

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

Le Tribunal rendra sa décision des les 3 mois suivants 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 première 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 deux fois par année (habituellement au printemps et à l'automne).

La deuxième carte davantage sécurisée et mise à jour mensuellement permet d'utiliser 5 sessions de 20 requêtes pour un total de 100 requêtes/consultations de fiches de propriétés par jour. On y voit également les mesures des propriétés.

Questions ?



5600, RUE FRONTENAC, LAC-MÉGANTIC, QC G6B 1H5
819 583-0181 | WWW.MRCGRANIT.QC.CA