

évimbec

Présentation du rôle
d'évaluation

2024-2025-2026

Disraeli Ville

Serge Dussault É.A.
Yves Kirouac CRA, P. App.

Novembre 2023



Services en évaluation foncière et immobilière | evimbec.ca

102-1191, rue de Courchevel, Lévis, QC G6W 0N9 | T. 418 834-7000



Services en évaluation foncière et immobilière | evimbec.ca

Présentation

Qui sommes-nous?

Rôle d'évaluation en bref

Concepts en évaluation foncière

Travail effectué

Présentation des résultats

Processus de demande de révision





Qui sommes-nous?

Évimbec Itée est une importante firme d'évaluation foncière et immobilière au Québec. Elle est issue de l'acquisition de plusieurs firmes d'évaluation au cours des dernières années. Ces acquisitions ont permis à l'entreprise de doubler son nombre d'employés et d'étendre sa couverture géographique à l'ensemble de la province de Québec.

Évimbec Itée a développé un savoir-faire unique et se distingue par sa vaste gamme de services, l'étendue de son expertise et le pragmatisme de ses interventions.

- **Fondée en 1953 (70 ans)**
- **105 employés**
- **8 bureaux à travers la province**
- **Dessert 124 municipalités, dont 12 MRC.**



Services d'évaluateur-conseil

Évimbec Itée œuvre dans tous les domaines connexes à l'évaluation, soit :



Évaluation foncière



Géomatique et rénovation cadastrale



Évaluation immobilière pour fins diverses



Évaluation d'envergure sur la scène internationale



Évaluation de complexes industriels

Rôle d'évaluation en bref

La *Loi sur la fiscalité municipale* confère la compétence en matière d'évaluation foncière à la MRC les Appalaches.

L'évaluation immobilière aux fins d'imposition foncière repose sur un système uniformisé par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation avec lequel la valeur des propriétés est établie par la firme d'évaluateurs agréés : **Évimbec Itée**.

Cette dernière est mandatée par la MRC les Appalaches et a la responsabilité de concevoir et de superviser le maintien à jour des rôles d'évaluation, d'en justifier le contenu auprès des citoyens et, le cas échéant, devant les tribunaux.



Rôle d'évaluation en bref

Confectionné par l'évaluateur municipal qui est encadré par l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, le rôle d'évaluation foncière regroupe des renseignements sur chacun des immeubles situés sur le territoire de votre municipalité.

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



Concepts en évaluation foncière

La valeur réelle

Date de la valeur réelle

Établissement des valeurs foncières

Méthodes d'établissement de la valeur foncière

Concepts en évaluation foncière

La valeur réelle

L'évaluation foncière 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 dans les conditions suivantes :

Concepts en évaluation foncière : La valeur réelle

Vendeur et acheteur libres

Le vendeur et l'acheteur désirent respectivement vendre et acheter l'unité d'évaluation, mais n'y sont pas obligés;

Vendeur et acheteur informés

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.



Concepts en évaluation foncière

Date de valeur réelle : 1^{er} juillet 2022

Équité

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 1^{er} janvier.

18 mois

Ainsi donc, le rôle d'évaluation foncière de votre municipalité entre en vigueur au 1^{er} janvier 2024 et l'ensemble des valeurs inscrites a été établi en fonction des conditions du marché immobilier au 1^{er} juillet 2022.



Concepts en évaluation foncière

L'établissement des valeurs foncières

Pour établir l'évaluation foncière d'une propriété selon les règles de l'art, l'évaluateur municipal dispose d'une multitude de renseignements la concernant, allant des dimensions du terrain jusqu'au type de parement extérieur du bâtiment. Il les recueille généralement au moyen d'une inspection ou d'une enquête et il les consigne dans un dossier dit « dossier de propriété ». L'exactitude de ces renseignements doit être vérifiée au moins une fois tous les neuf ans, conformément à la législation.

Concepts en évaluation foncière : L'établissement des valeurs foncières

Lors de l'établissement de l'évaluation foncière d'une propriété, l'évaluateur considère plusieurs des renseignements ainsi relevés. Toutefois, puisqu'ils tendent à influencer davantage la valeur d'une propriété, l'évaluateur porte une attention particulière aux éléments suivants : la superficie du terrain, les dimensions du bâtiment, ses caractéristiques physiques et le nombre d'années qu'il paraît avoir (âge apparent).

Il importe de souligner qu'en tant que propriétaire, il est possible de consulter, seulement, le dossier de propriété de son immeuble en prenant rendez-vous avec le responsable de l'évaluation foncière.

Le dossier de propriété est confidentiel et demeure la propriété de la municipalité.

Concepts en évaluation foncière

Méthodes d'établissement des valeurs foncières

La méthode du coût

La méthode de comparaison

La méthode du revenu

Concepts en évaluation foncière : Les méthodes

Méthode du coût

Méthode la plus courante, elle consiste à établir la valeur de l'immeuble en ajoutant à la valeur du terrain (évalué comme s'il était vacant) le coût de remplacement du bâtiment duquel on a soustrait toute forme de dépréciation.

Concepts en évaluation foncière : Les méthodes

Méthode de comparaison

Elle consiste à établir la valeur de l'immeuble en se basant sur l'observation des conditions de transaction pour des immeubles similaires et en procédant aux ajustements nécessaires.

Concepts en évaluation foncière : Les méthodes

Méthode du revenu

Elle consiste à établir la valeur de l'immeuble en actualisant les flux de revenus qu'il génère ou est destiné à générer comme le ferait un investisseur.

Travail effectué

Chronologie

Taux de variation du marché

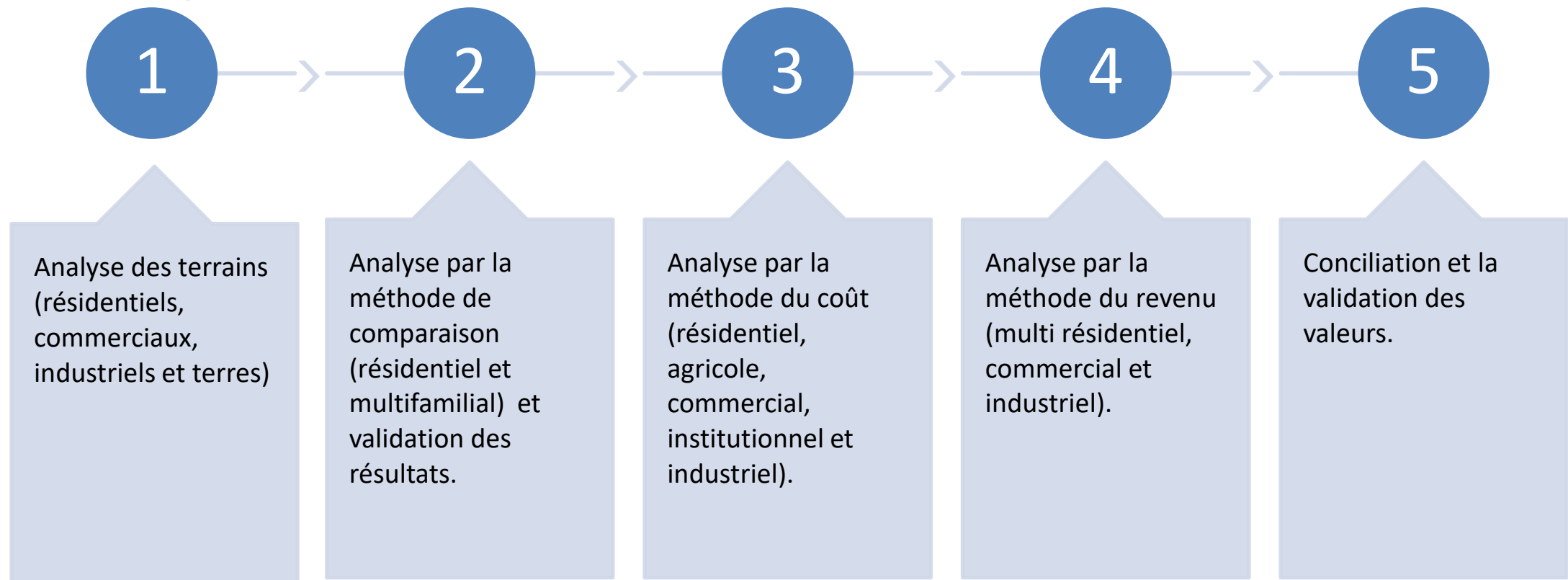
Enquêtes des revenus et dépenses

Nouveau rôle d'évaluation



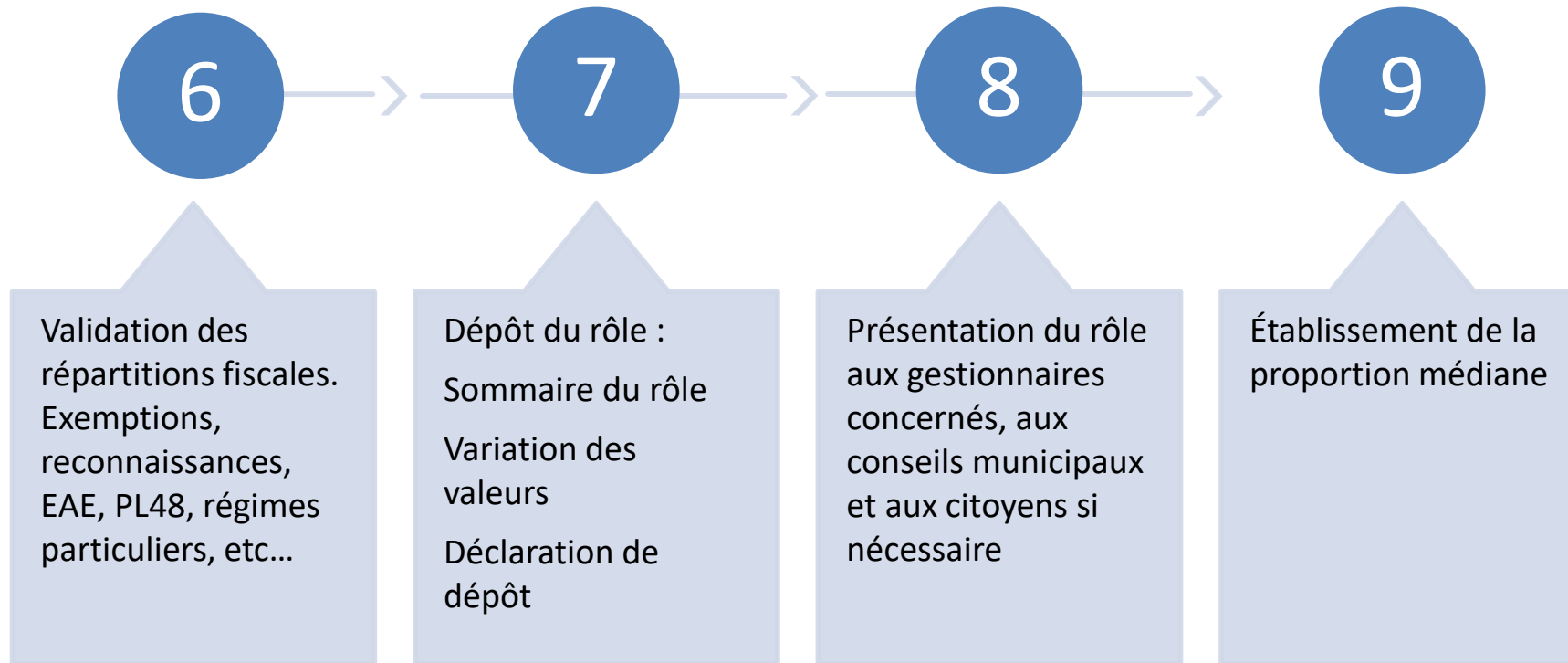
Travail effectué

Chronologie



Travail effectué

Chronologie



Travail effectué

Taux de variation du marché

Établi selon deux méthodes

- Méthode des ventes et reventes
- Méthode des ventes comparables (prix/m²)

À quoi sert-il?

L'établissement des taux de variation nous permet de redresser les prix de vente à la date de référence :

1^{er} juillet 2022



Travail effectué

Enquêtes des revenus et dépenses

Municipalité	Envoyées Commercial	Reçues / Commercial	Envoyées / Multi	Reçues / Multi-	Envoyées Total	Reçues Total	Taux de réponse %
31008 – Beaulac-Garthby	0	0	3	0	3	0	0%
31015 – Disraëli Ville	30	16	54	20	84	36	43%
31020- Disraëli Paroisse	0	0	3	2	3	2	67%
31030 - Saint-Fortunat	1	0	1	1	2	1	50%
Total	31	16	61	23	92	39	42%

Toutes les enquêtes ont été transmises. Cependant, le taux de réponse est faible. La technique du revenu a été appliquée lorsque possible.



Travail effectué

Nouveau rôle d'évaluation : 2024-2025-2026

Date du marché : 1^{er} juillet 2022

Rôle précédent : 2021-2022-2023

Date du marché : 1^{er} juillet 2019

Le nouveau rôle illustre la variation du marché sur une période de trois ans.



Présentation des résultats

Répartition de la richesse foncière par municipalité

Variation des valeurs aux sommaires par municipalité

Variations des valeurs

Terrains

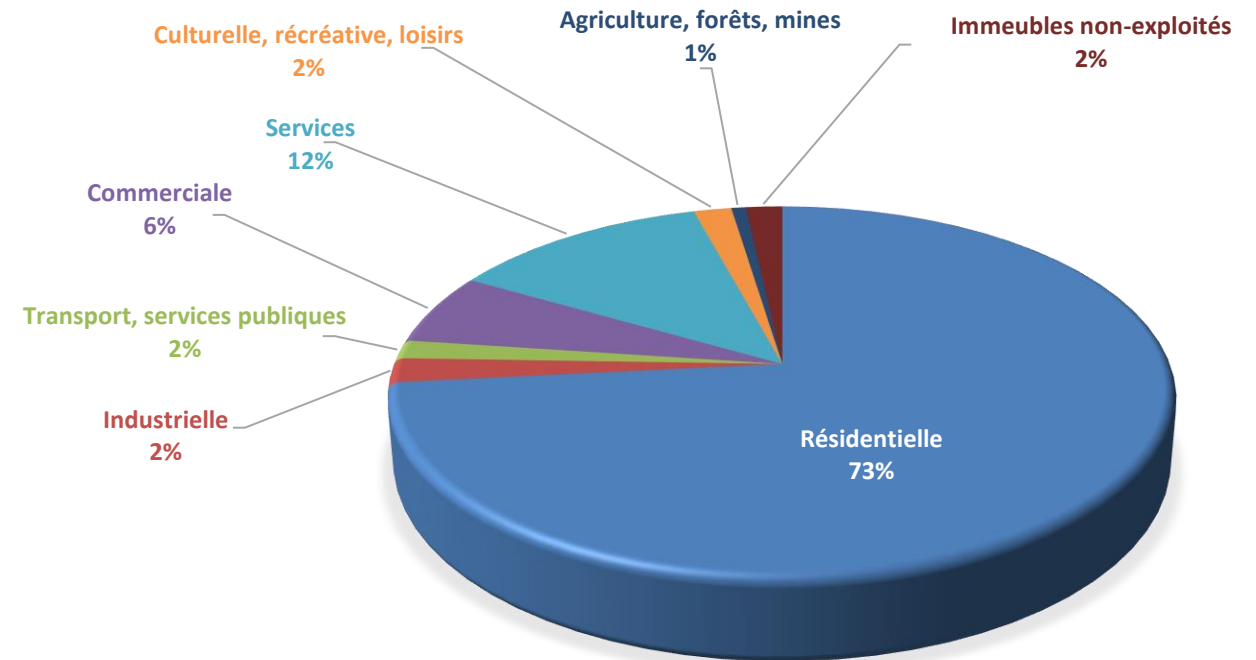
Terres

Bâti

Présentation des résultats : 31015-Disraëli Ville

Répartition de la richesse foncière : 270 484 400\$

Catégorie	Poids
Résidentielle	73%
Industrielle	2%
Transport, services publics	2%
Commerciale	6%
Services	12%
Culturelle, récréative, loisirs	2%
Agriculture, forêts, mines	1%
Immeubles non-exploités	2%



Présentation des résultats : 31015-Disraëli Ville

Variations des valeurs aux sommaires

Catégorie	Nombre d'unités	Imposable		Non-imposable		Augmentation*	
		Valeurs	Poids	Valeurs	Poids	Variation \$	Variation %
Résidentielle	1000	192 859 100 \$	97%	5 668 700 \$	3%	51 689 200 \$	35%
Industrielle	8	5 719 100 \$	0%	- \$	0%	814 600 \$	0%
Transport, services publics	72	1 453 800 \$	33%	2 887 000 \$	67%	278 200 \$	7%
Commerciale	31	15 625 100 \$	94%	1 084 200 \$	6%	3 493 600 \$	26%
Services	33	9 507 400 \$	28%	24 252 000 \$	72%	9 245 100 \$	38%
Culturelle, récréative, loisirs	10	728 800 \$	15%	4 150 200 \$	85%	1 389 900 \$	40%
Agriculture, forêts, mines	8	1 773 400 \$	95%	95 900 \$	5%	222 000 \$	13%
Immeubles non-exploités	124	3 966 000 \$	85%	713 700 \$	15%	1 128 300 \$	32%
Totaux	1286	231 632 700 \$	86%	38 851 700 \$	14%	68 260 900 \$	34%

86% des valeurs sont imposables et 14% des valeurs sont non-imposables.

*Les augmentations présentées ici sont des moyennes statistiques. Le % exprimé est une moyenne de tous les dossiers réunis.



Présentation des résultats

Variations des valeurs

Le résultat pour chaque propriété est individuel.

Il varie en fonction de plusieurs facteurs possibles : Correction de dossier suite à un maintien, localisation, âge, état, vacances, etc...

C'est donc dire que deux propriétés similaires peuvent avoir des variations de valeur totalement différentes.

Chaque cas est *unique* et doit être traité comme *unique*.



Présentation des résultats

Terrains

Tous les taux de terrain ont fait l'objet d'une révision. La technique de calcul par «tranches» qui est beaucoup plus facile de compréhension pour le citoyen tout en ayant des résultats pertinents est préconisée.

Ex.:

1^{ère} tranche 2 000 m² à 20\$/m²

2^{ème} tranche 2 000 m² à 10\$/m²

3^{ème} tranche + de 2 000 m² à 2.50\$/m²

Les taux de terrain varient selon le secteur, le zonage et les usages permis.

Nous avons révisé tous les facteurs de dépréciation manuels sans justification aux calculs.

Présentation des résultats

Terres

Les taux des terres ont augmenté de 25.5% en moyenne.

Les terres améliorées (en culture) s'apprécient de 40%, les boisés de 42.9% et les érablières de 54.5%, le non-amélioré (pacage) de 7.1%.

Cette tendance est similaire dans tous les secteurs de la MRC. Nous avons tenu compte des ventes sur le territoire et des conclusions de la Financière agricole dans notre analyse.

On dénote un fort attrait pour les petites terres agricoles, les boisés ainsi que les érablières. Les acquisitions pour le loisir depuis la pandémie mettent une pression à la hausse sur le marché.

Présentation des résultats

Bâti

Les coûts de construction se sont appréciés et on assiste à une variation des dépréciations vs celles du passé, ce qui amène des différences observables dans la variation de valeur des bâtiments.

Il faut noter que la bulle immobilière est bien présente dans le marché étudié qui est au 1^{er} juillet 2022. Les nouvelles valeurs au rôle accusent donc déjà un retard vs le marché actuel qui tend à s'apprécier encore.

Processus de demande de révision

Demande d'information

Rappel : La valeur réelle

Contribuable : Prouver sa demande

Motifs non-valides

Motifs valides

Demande de validation

Demande de révision

Processus de demande de révision

Demande d'information

Les représentants de la municipalité sont les premiers répondants.

Avant de formuler une demande de révision ou de faire une demande de validation, il est recommandé de communiquer avec la municipalité. Il sera possible pour le contribuable d'obtenir des informations de base.

Processus de demande de révision

Rappel : La valeur réelle *(LFM Art. 43)*

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.

Vendeur et acheteur libres

Le vendeur et l'acheteur désirent respectivement vendre et acheter l'unité d'évaluation, mais n'y sont pas obligés;

Vendeur et acheteur informés

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.



Processus de demande de révision

Contribuable : Prouver sa demande

Avant de contester, faites vos devoirs! Il faut des motifs sérieux qui justifient une demande de révision.

N'oubliez pas qu'on ne conteste pas une augmentation de taxes foncières. Vous devez détenir des preuves significatives pour appuyer vos arguments. Il ne s'agit pas de comparer l'augmentation de la valeur avec l'ancienne évaluation ou l'écart avec vos voisins.

Il faut se poser la question : « Est-ce que l'évaluation reflète la valeur de ma propriété à la date de référence, soit au 1^{er} juillet 2022 pour le rôle triennal 2024-2025-2026? »

Processus de demande de révision

Prouver sa demande

Il ne suffit donc pas seulement d'être en désaccord avec la valeur établie d'un immeuble pour effectuer une demande de révision :

Il faut pouvoir démontrer qu'elle est inexacte!

Si ce n'est pas le cas, il sera bien difficile de faire les représentations auprès du Tribunal administratif du Québec.

N'oubliez pas que vous avez la responsabilité du fardeau de la preuve.

Processus de demande de révision

Motifs non-valides

- Le montant des taxes à payer;
- La perception que la valeur est élevée;
- La variation de valeur en pourcentage déroge de la moyenne des voisins, du secteur ou de la municipalité (une variation de valeur supérieure à la moyenne ne signifie pas nécessairement que la valeur est erronée : chaque cas est unique).

Processus de demande de révision

Motifs valides

- Défectuosité de l'immeuble (bris, vice de construction, détérioration importante, etc...)
- Nuisance (bruit, pollution, inondation, etc...)
- Situation légale ou réglementaire (servitude limitative, non-conformité au zonage, terrain non-constructible, etc...)
- Autres facteurs basé sur des ventes de propriétés comparables, des dépenses élevées, etc...

En cas de doute ou si l'insatisfaction du contribuable persiste après avoir donné les informations, les représentants de la municipalité peuvent le référer au service d'évaluation foncière ou lui conseiller de formuler une demande de révision formelle.



Processus de demande de révision

Demande de validation

Jusqu'au 15 avril : Sans frais pour le contribuable

La réception de la demande d'information se fera par le service d'évaluation foncière de la MRC des Appalaches :

Isabelle Lessard, coordonnatrice 418-332-2757 poste 231

Une validation du dossier sera effectuée et un retour d'information sera fait au contribuable :

- Aucun motif = Maintien de la valeur.
- Correction d'erreur d'écriture = Émission d'un certificat d'évaluateur pour correction d'office.
- Contribuable en désaccord = Demande de révision formelle.



Processus de demande de révision

Un calcul à faire !

Avant de contester l'évaluation foncière d'une propriété, il est sage de s'assurer que le jeu en vaut la chandelle. Quelle est la réduction envisageable? C'est 5, 10 ou 15 % ? Si elle est acceptée, quel en serait l'impact sur les comptes de taxes municipale et scolaire?

D'autre part, quels sont les frais à prévoir pour la démarche? Ils peuvent inclure un rapport d'évaluation, les frais de demande de révision à chaque échelon, les honoraires des professionnels, etc...

Une fois cette réflexion faite, le contribuable sera à même de juger si la valeur mérite d'être revue.

ATTENTION :

Le dépôt d'une demande de révision ne constitue pas un engagement de modification de la valeur au rôle.

L'évaluateur peut recommander le maintien de la valeur, la révision à la baisse ou à la hausse de la valeur selon son analyse objective.

Chaque cas est *unique!*



Processus de demande de révision

Demande de révision

Date limite 30 avril : Avec frais pour le contribuable

Procédure prévue par la *Loi sur la fiscalité municipale* permettant au contribuable de demander à l'évaluateur de réviser une ou plusieurs données apparaissant au rôle d'évaluation foncière.

Aucune demande ne peut être reçue après le 30 avril.

Le demandeur doit remplir toutes les informations à la demande, inscrire le(s) motif(s) invoqué(s) ainsi que la valeur recherchée.

Après examen du dossier, l'évaluateur municipal fournira une réponse écrite (modification ou maintien de la valeur réelle) au plus tard le 1^{er} septembre suivant l'entrée en vigueur du rôle.

Processus de demande de révision

Formule en ligne

Formulaire prescrit

La demande de révision doit être faite sur la formule prescrite par la réglementation.

Version électronique

Seule une version électronique des nouvelles formules a été conçue. Elles ne sont donc ni imprimées ni vendues par les Publications du Québec, mais plutôt disponibles en format PDF et sans frais :

<https://www.mamh.gouv.qc.ca/evaluation-fonciere/evaluation-fonciere-municipale-au-quebec/recours-des-contribuables/>

Accessibilité

Les organismes municipaux responsables de l'évaluation peuvent donc les rendre accessibles sur leur site Web ou les imprimer pour les remettre directement aux citoyens qui en feront la demande.



Processus de demande de révision

Recours au TAQ (*Tribunal Administratif du Québec*)

Date limite 1^{er} novembre ou 60 jours après la réponse de l'évaluateur. Avec frais.

Pour ce recours, le contribuable devra prouver sa valeur au Tribunal. L'aide d'un évaluateur agréé, aguerri dans ce type de requête, s'avère très importante pour la démarche. Les informations requises, par exemple les détails des transactions liées à des immeubles comparables du même secteur, durant la période concernée, peuvent être complexes à réunir. Le rapport de l'évaluateur constituera donc un élément précieux pour étayer la demande.

L'organisme responsable de l'évaluation foncière devra être représenté par ses procureurs, l'évaluateur ou les deux. Des experts peuvent aussi être nécessaires.

Processus de demande de révision

Recours au TAQ (*Tribunal administratif du Québec*)

À cette étape, l'évaluateur doit faire abstraction à la valeur déposée suite au processus d'évaluation de masse et ainsi réaliser une expertise individuelle qui consiste à évaluer la propriété concernée et à concentrer la collecte et l'analyse des renseignements en fonction de ce seul immeuble.

Il devra alors faire une recommandation sur la valeur (maintien, baisse ou hausse) et agir en tant que témoin expert pour le Tribunal.

Une décision est habituellement rendue dans les trois mois suivant l'audience.

Processus de demande de révision

Recours en appel *(Chambre civile de la Cour du Québec)*

Date limite de 30 jours après la décision du TAQ. Avec frais.

Avec la permission d'un juge, il est finalement possible de porter la cause en appel à la Chambre civile de la Cour du Québec, dans les 30 jours suivant la décision du Tribunal administratif du Québec.

Il devient presque incontournable d'être accompagné par un expert, tel un évaluateur agréé, ou d'être représenté par un avocat spécialisé en droit immobilier pour maximiser ses chances de convaincre le Tribunal du bien-fondé de la requête.

Contacts

Serge Dussault ÉA
Signataire du rôle

Yves Kirouac CRA, P. App.
Responsable de juridictions
418-338-4506 #11124

yves.kirouac@evimbec.ca

Isabelle Lessard,
coordonnatrice du service
d'évaluation foncière
418-332-2757 #231

ilessard@mrcdesappalaches.ca

