

2024-2025-2026



Dépôt du rôle triennal d'évaluation foncière
FAITS SAILLANTS ET SOMMAIRE DES VARIATIONS

PRÉSENTATION SUR
L'ÉVALUATION MUNICIPALE



Table des matières

✓ Présentation de la municipalité.....	3
✓ Qu'est-ce qu'un rôle d'évaluation foncière?.....	4
✓ Quel type de valeur le rôle d'évaluation indique?	5
✓ La date de référence du rôle	6
✓ Comment établissons-nous la valeur réelle?.....	7
✓ À quels types d'immeubles s'appliquent ces méthodes?.....	8
✓ Quelles sont les différences entre l'évaluation municipale et une expertise privée?.....	9
✓ Responsabilités de l'évaluateur.....	10
✓ Faits saillants du rôle d'évaluation foncière.....	11
✓ Sommaire des valeurs et mesure de la variation pour l'ensemble du rôle.....	12
✓ Évolution de la richesse foncière au cours des deux (2) derniers rôles d'évaluation	13
✓ Variation totale par catégorie d'utilisation - Imposable.....	14
✓ Variation des immeubles résidentiels par strate de valeur au rôle.....	15
✓ Quels sont les recours possibles pour les contribuables.....	16-17-18
✓ Résumé.....	19

Durham-Sud



Dépôt du rôle triennal d'évaluation foncière 2024-2025-2026

Faits saillants et sommaire des variations

Qu'est-ce qu'un rôle d'évaluation foncière?

Le rôle d'évaluation est un résumé de l'inventaire des immeubles situés sur le territoire d'une municipalité, évalués sur une même base et à une même date.

Il constitue un élément de base du régime fiscal municipal au Québec. En vigueur pour trois exercices financiers municipaux, le rôle d'évaluation est d'abord un instrument majeur de partage de la charge fiscale. Il sert également de base à la taxation foncière scolaire et est utilisé pour répartir les dépenses entre différents organismes (communautés métropolitaines, MRC, etc.).

Selon les dispositions législatives en vigueur et la jurisprudence à ce sujet, le rôle d'évaluation foncière a trois fonctions officielles consistant à :

- indiquer les renseignements exigés aux fins de la taxation foncière municipale et scolaire;
- assurer la transparence de la fiscalité foncière québécoise en permettant à toute personne intéressée d'accéder à ces renseignements;
- permettre à tout contribuable de comparer les inscriptions relatives à sa propriété avec celles d'autres immeubles semblables.



Quel type de valeur le rôle d'évaluation indique?

La valeur réelle

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.

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.

Pour établir la valeur réelle d'une unité d'évaluation, il faut notamment tenir compte de l'incidence que peut avoir sur son prix de vente le plus probable la considération des avantages ou désavantages qu'elle peut apporter, en les considérant de façon objective.

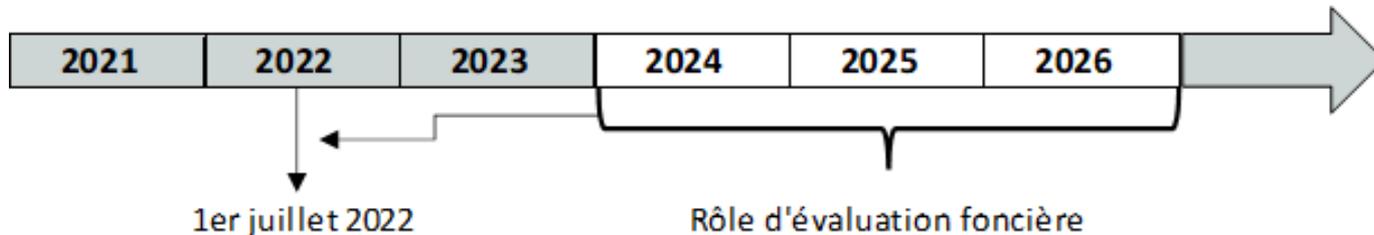
La date de référence du rôle

Date de référence du rôle d'évaluation 2024-2025-2026

Pour 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 juillet.

Ainsi la valeur réelle, qui sert de base à la valeur inscrite au rôle 2024-2025-2026, tient compte de l'état de l'unité d'évaluation et des **conditions du marché immobilier tels qu'ils existaient le 1^{er} juillet 2022** de même que de l'utilisation qui, à cette date, était la plus probable quant à l'unité.

L'état de l'unité comprend, outre son état physique, sa situation au point de vue économique et juridique et l'environnement dans lequel elle se trouve.



COMMENT ÉTABLISSONS-NOUS LA VALEUR RÉELLE?

L'évaluation foncière repose sur un principe selon lequel personne n'est disposé à verser, pour l'achat d'une propriété dans des délais raisonnables, un montant plus élevé que :

- le prix payé ou demandé pour des propriétés similaires;
- le prix qu'il en coûterait pour reconstruire une propriété semblable, mais en tenant compte de sa détérioration;
- le prix acceptable sur un marché libre pour l'obtention de revenus nets que l'on peut normalement attribuer à une propriété.

Méthodes d'évaluation

Pour déterminer la valeur réelle d'un immeuble, l'évaluateur a recours à trois (3) méthodes reconnues dans le domaine de l'évaluation :

- **La méthode du coût** : c'est l'estimation de la valeur d'une propriété par l'établissement de son coût de remplacement. Celui-ci s'obtient par l'addition de la valeur du terrain au coût des constructions à l'état neuf moins les dépréciations, par exemple l'usure du bâtiment causée par son âge.
- **La méthode de comparaison** : la valeur réelle d'une propriété est estimée à partir du prix de vente de propriétés aux caractéristiques similaires.
- **La méthode du revenu** : l'évaluateur s'appuie sur les revenus des immeubles industriels, commerciaux ou à logements multiples, en tenant compte des frais d'exploitation comme les taxes, les assurances, l'entretien, etc., et de l'actualisation, qui permet d'indiquer la valeur réelle d'une année de revenus stabilisés.

À QUELS TYPES D'IMMEUBLES S'APPLIQUENT CES MÉTHODES?

TYPES D'IMMEUBLES	MÉTHODE DE COMPARAISON	MÉTHODE DU COÛT	MÉTHODE DU REVENU
CONDO	X		
RÉSIDENCE DÉTACHÉ ET ATTACHÉ	X	X	
2 À 3 LOGEMENTS	X	X	
4 LOGEMENTS ET PLUS		X	X
INDUSTRIEL ET COMMERCIAL		X	X
IMMEUBLE À VOCATION UNIQUE		X	
AGRICOLE	X	X	
TERRAIN VACANT	X		

QUELLES SONT LES DIFFÉRENCES ENTRE L'ÉVALUATION MUNICIPALE ET UNE EXPERTISE PRIVÉE?

	ÉVALUATION MUNICIPALE	EXPERTISE PRIVÉ
COMPARABLES	C'EST UNE ÉVALUATION DE MASSE. NOUS DEVONS UTILISER UN ENSEMBLE DE VENTES POUR ÉVALUER UN ENSEMBLE DE PROPRIÉTÉS.	NOUS DEVONS NOUS SERVIR DES MEILLEURS COMPARABLES POSSIBLES EN FONCTION DES CARACTÉRISTIQUES PROPRES DU SUJET À L'ÉTUDE.
DATE DE L'ÉVALUATION	LE 1 ^{ER} JUILLET DE L'ANNÉE PRÉCÉDANT LA DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR DU NOUVEAU RÔLE D'ÉVALUATION.	LA DATE MÊME DE LA VISITE DE L'IMMEUBLE À ÉVALUER.
APPLICATION DES MÉTHODES	APPLICATION DE MASSE POUR LES DIFFÉRENTES CATÉGORIES DE L'ENSEMBLE DES IMMEUBLES	APPLICATION PARTICULIÈRE
TAILLE DE L'ÉTUDE	MACROÉCONOMIE ET MICROÉCONOMIE	MICROÉCONOMIE

Responsabilités de l'évaluateur

L'évaluation foncière au Québec est réalisée par l'évaluateur agréé (É. A.) qui a compétence exclusive en la matière.

Comme l'exige la loi, avant d'entrer en fonction, l'évaluateur s'est engagé sous serment devant le greffier à remplir ses fonctions impartialement, ce qui signifie que celui-ci bénéficie de l'autonomie de gestion à l'égard des autorités municipales. Cette indépendance, reconnue par la loi, assure que tous les immeubles sont évalués sur des principes communs dans le respect de l'équité fiscale.

***La municipalité n'a rien à voir avec l'évaluation foncière.
L'évaluateur n'a rien à voir avec le taux de taxes.***

Le présent rôle d'évaluation foncière a été dressé par l'évaluateur signataire de la municipalité et ses collaborateurs et est conforme avec :

- La *Loi sur la fiscalité municipale* et ses règlements;
- Le *Code de déontologie de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*;
- Les *Normes de pratique de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*;
- Le *Manuel d'évaluation foncière du Québec – édition modernisée 2018*.

Le travail de l'évaluateur consiste à :

- Procéder à l'inventaire des immeubles situés sur le territoire de la municipalité et à établir leur valeur réelle;
- Relever sur place les caractéristiques physiques des immeubles et tout ce qui contribue à la valeur réelle d'une propriété, comme les dimensions du terrain et des bâtiments, l'architecture, les matériaux et les caractéristiques de l'emplacement;
- Recueillir les renseignements liés aux revenus et dépenses pour les immeubles générant des revenus locatifs, de type industriel, commercial ou multirésidentiel;
- L'évaluateur doit s'assurer au moins tous les neuf (9) ans de l'exactitude des données pour chaque unité d'évaluation, en vertu de l'article 36.1 de la *Loi sur la fiscalité municipale*.

Faits saillants du rôle d'évaluation foncière

Pour la municipalité de Durham-Sud :

- Le rôle d'évaluation **2024-2025-2026** a été déposé le **15 septembre 2023** ;
- Sa date d'entrée en vigueur est le **1^{er} janvier 2024**;
- Les valeurs qui y sont inscrites représentent la **valeur réelle** des unités d'évaluation en considérant les conditions du marché immobilier et l'état des unités, tels qu'ils existaient le **1^{er} juillet 2022**;
- La valeur totale des unités d'évaluation sur le territoire de la ville s'élève à **208 334 500 \$** ;
- Le rôle d'évaluation (valeurs **imposables** et **non-imposables**) a globalement augmenté de **49.15%** ;
(Dans la MRC Drummond, l'augmentation globale des rôles triennaux 2024-2025-2026 varie entre 33% et 49%.)
- Les terrains inexploités (**imposables**) ont augmenté de **19.55%** ;
- Le rôle d'évaluation est conforme avec la nouvelle réglementation du *ministère des Affaires municipales et de l'Habitation*;

Le nombre d'unités d'évaluation sur le territoire s'élève à **577** dont:

- 369** résidences unifamiliales;
- 32** immeubles multirésidentiels de moins de six (6) logements;
- 1** immeubles multirésidentiels de 6 à 99 logements;
- 28** immeubles à vocation commerciale, industrielle, institutionnelle et services dont :
 - 4** immeubles industriels,
 - 8** immeubles commerciaux,
 - 16** immeubles de services, édifices gouvernementaux, écoles, églises, etc.
- 1** chemins de fer;
- 92** exploitations agricoles;
- 80** terrains vagues, étendues d'eau et terrains inexploités;

Sommaire des valeurs et mesure de la variation pour l'ensemble du rôle

Sommaire 2024-2025-2026

Sommaire 2024-2025-2026		
VALEURS TOTALES		%
Imposables :	202 516 100 \$	97.2%
Non imposables:	5 818 400 \$	2.8%
Total	208 334 500 \$	100.0%



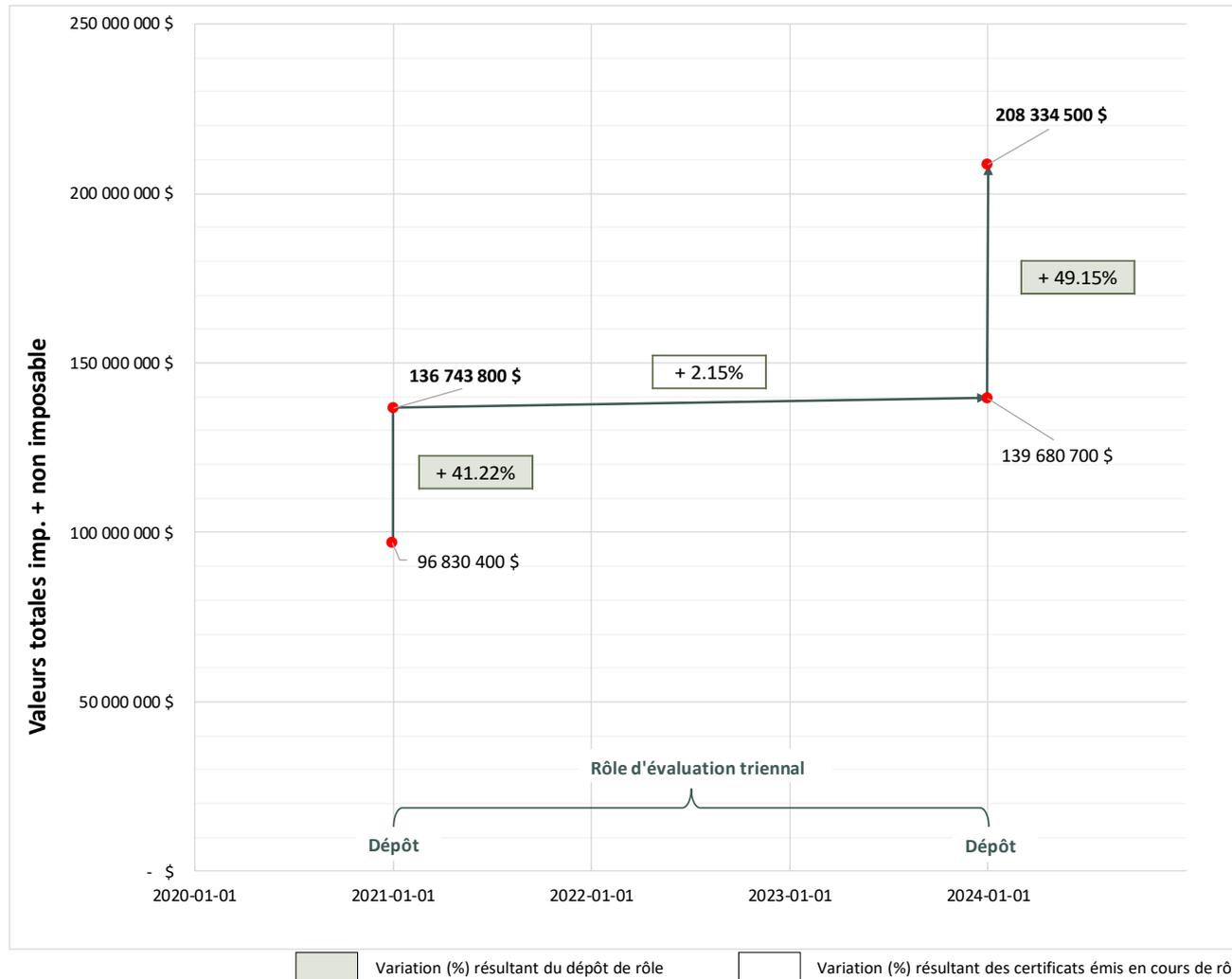
VARIATION TOTALE

VARIATION TOTALE		
VALEURS TOTALES		%
Imposables :	+ 66 555 200 \$	49.0%
Non imposables:	+ 2 098 600 \$	56.4%
Total	+ 68 653 800 \$	49.2%

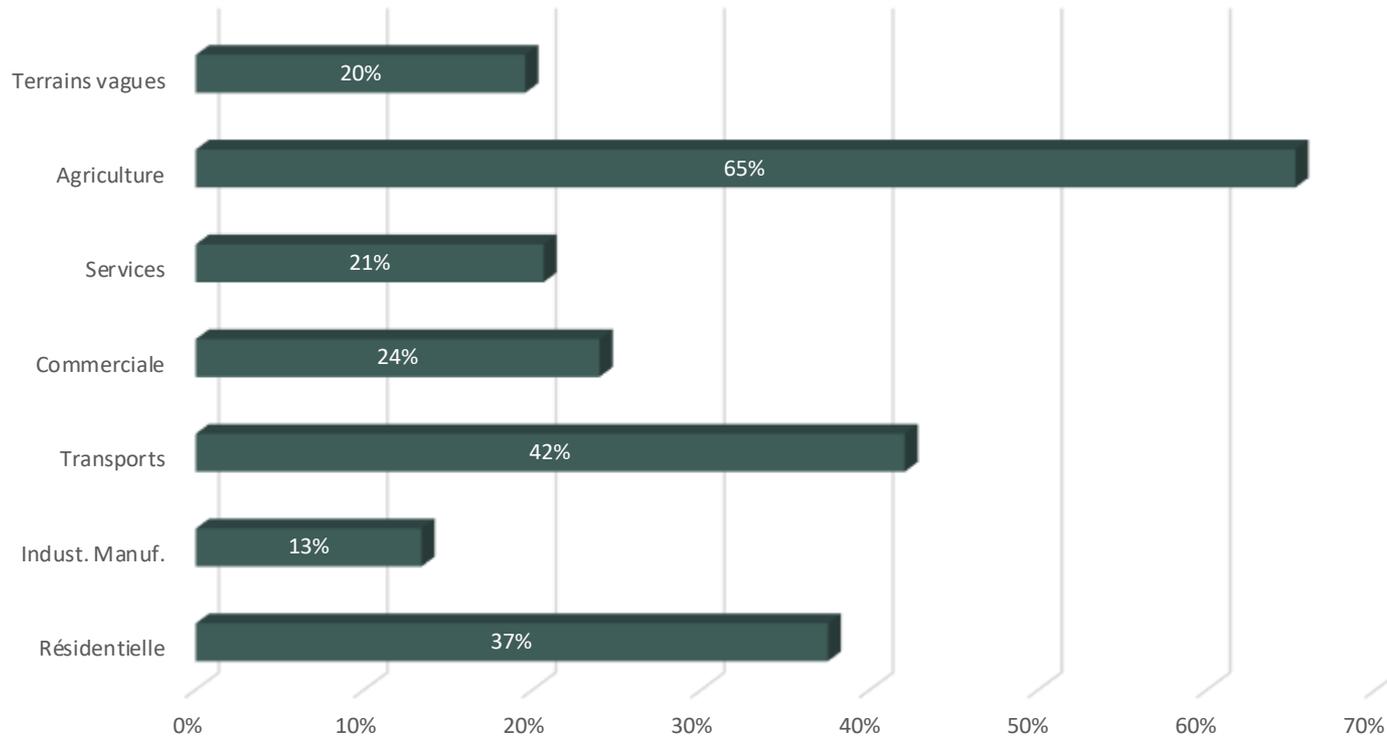
Sommaire 2021-2022-2023

Sommaire 2021-2022-2023		
VALEURS TOTALES		%
Imposables :	135 960 900 \$	97.3%
Non imposables:	3 719 800 \$	2.7%
Total	139 680 700 \$	100.0%

Évolution de la richesse foncière au cours des deux (2) derniers rôles d'évaluation

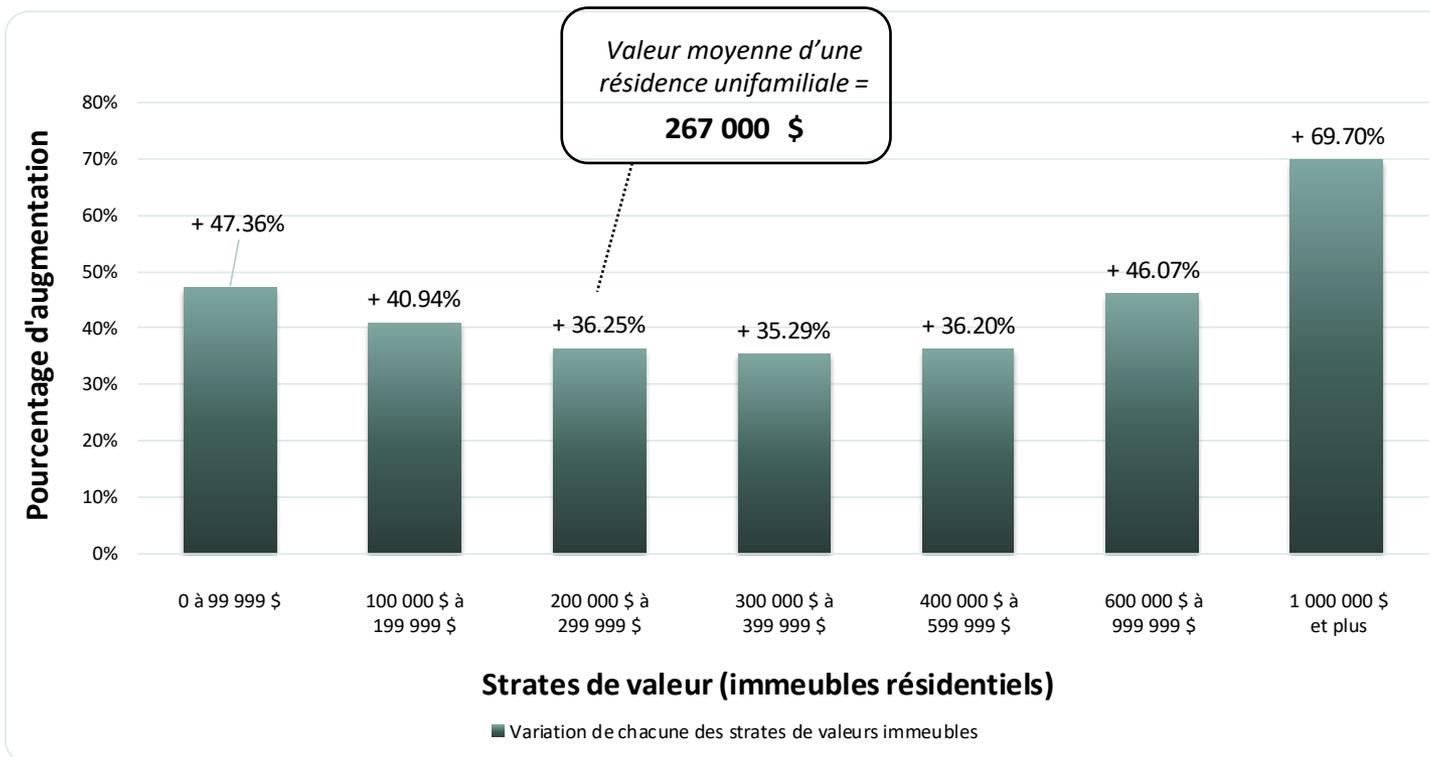


Variation totale par catégorie d'utilisation - Imposable



Variation des immeubles résidentiels par strate de valeur au rôle

<i>Strate de valeurs</i>	0 à 99 999 \$	100 000 \$ à 199 999 \$	200 000 \$ à 299 999 \$	300 000 \$ à 399 999 \$	400 000 \$ à 599 999 \$	600 000 \$ à 999 999 \$	1 000 000 \$ et plus
Nombre d'unités	23	143	101	53	33	14	2
En pourcentage	6.23%	38.75%	27.37%	14.36%	8.94%	3.79%	0.54%
% Variation moyen	+ 47.36%	+ 40.94%	+ 36.25%	+ 35.29%	+ 36.20%	+ 46.07%	+ 69.70%



QUELS SONT LES RECOURS POSSIBLES POUR LES CONTRIBUABLES?

Contacter l'évaluateur agréé ou son représentant

En premier lieu, si un citoyen pense qu'il y a une erreur au rôle d'évaluation pour sa propriété, il peut contacter directement le service d'évaluation de la MRC Drummond. Ainsi, le technicien en évaluation foncière pourra examiner la requête et la soumettre à l'évaluateur.

Entre la date du dépôt du rôle et le 1er mai suivant, l'évaluateur peut, d'office, faire à la personne au nom de laquelle l'unité d'évaluation ou l'établissement d'entreprise visé est inscrit au rôle une proposition à l'effet de modifier, d'ajouter ou de supprimer une inscription au rôle.

Informations:

MRC Drummond
436, rue Lindsay, Drummondville (Québec) J2B 1G6
Service d'évaluation foncière
(819) 477-2230
info@mrcdrummond.com
www.mrcdrummond.qc.ca



QUELS SONT LES RECOURS POSSIBLES POUR LES CONTRIBUABLES?

La révision administrative

Préalable à tout recours devant les tribunaux, la révision administrative s'exerce sous la responsabilité de l'organisme municipal responsable de l'évaluation et de son évaluateur agréé. Elle permet à une personne ayant un intérêt dans l'immeuble à demander la correction d'une inscription qu'elle juge erronée.

La révision effectuée par l'évaluateur consiste à vérifier le bien-fondé de la contestation. Selon la nature et la précision des motifs que le citoyen a invoqués à même le formulaire déposé, l'évaluateur peut procéder à la révision demandée par les moyens qu'il juge appropriés. Lors de cet exercice, il peut notamment :

- vérifier les différents paramètres de calcul qui ont mené à l'établissement de la valeur;
- rencontrer le citoyen ou visiter la propriété concernée;
- réviser l'inventaire descriptif de la propriété.

Au terme du processus de révision, l'évaluateur doit fournir au demandeur une réponse écrite à l'intérieur des délais prescrits par la loi sur la fiscalité municipale.

Les citoyens ont jusqu'au 30 avril de la première année du rôle pour effectuer une demande de révision. Des frais administratifs sont exigibles par la municipalité.

QUELS SONT LES RECOURS POSSIBLES POUR LES CONTRIBUABLES?

Le Tribunal administratif du Québec

Un recours devant le Tribunal administratif du Québec peut être exercé si le citoyen a d'abord déposé une demande de révision. Ce recours doit toutefois porter sur les mêmes objets que la demande de révision et il doit être exercé dans les 60 jours suivants la date de transmission de la réponse de l'évaluateur agréé. Si l'évaluateur n'a produit aucune réponse, vous disposez alors d'un délai de 30 jours après la date limite indiquée sur le formulaire de demande de révision.

RÉSUMÉ:

RÔLE D'ÉVALUATION	Le rôle d'évaluation foncière est un <u>résumé de l'inventaire des propriétés (immeubles et terrains) situées sur le territoire</u> de la municipalité.
BUT DU RÔLE D'ÉVALUATION	Le rôle d'évaluation est avant tout un <u>outil de gestion</u> , puisque sa principale utilité consiste à indiquer la valeur réelle aux fins de la taxation municipale et scolaire.
DURÉE D'UN RÔLE D'ÉVALUATION	Ce sont des rôles triennaux. Il est donc <u>refait tous les 3 ans</u> , sauf pour les municipalités de moins de 5000 habitants où l'on peut le faire aux 6 ans.
DATE DE RÉFÉRENCE DU RÔLE D'ÉVALUATION	La valeur d'une propriété au rôle d'évaluation est basée sur sa valeur marchande à une date donnée. Cette dernière constitue la date de référence et elle est fixée selon la LFM du Québec, c'est-à-dire 1 an et demi avant l'entrée en vigueur du rôle d'évaluation. <u>Présentement : 1^{er} juillet 2022</u>
MAINTIEN DE L'INVENTAIRE	Chacune des propriétés doit faire l'objet d'un maintien d'inventaire au 9 ans, maximum.
OBLIGATION DU PROPRIÉTAIRE	<u>Le propriétaire doit donner l'accès à sa propriété.</u> Le propriétaire ou l'occupant qui refuse l'accès du bien à l'évaluateur ou à son représentant agissant en vertu de l'article 15, ou qui l'entrave, sans excuse légitime, commet une infraction et est passible d'une amende d'au moins 100 \$ et d'au plus 50 000 \$. De plus, le propriétaire ou l'occupant d'un bien ou son mandataire doit <u>fournir ou rendre disponibles à l'évaluateur ou à son représentant les renseignements relatifs au bien</u> , dont ce dernier a besoin pour l'exercice de ses fonctions, selon que ce dernier lui demande de les fournir, au moyen d'un questionnaire ou autrement, ou de les rendre disponibles.
CONTESTATION DU RÔLE	Chaque personne, ayant un intérêt dans un immeuble, peut faire une demande de révision afin de contester sa valeur au rôle d'évaluation. Il a jusqu'au <u>30 avril</u> de la première année du rôle pour effectuer le tout. Des frais administratifs sont exigibles.
MÉTHODES D'ÉVALUATION	<u>Méthode du coût de remplacement déprécié</u> : Méthode basée sur le coût de construction d'un immeuble. À cela, nous déduisons différentes désuétudes afin de tenir compte de l'âge, de l'usure, de l'emplacement, etc. <u>Méthode de comparaison</u> : Méthode qui consiste à déterminer la valeur d'une propriété à l'aide de prix de ventes de propriétés similaires ayant été vendues récemment et dans un secteur comparable. <u>Méthode des revenus</u> : Méthode qui consiste à évaluer une propriété à l'aide des revenus et dépenses que la propriété génère ou qu'elle peut générer. Pour les immeubles de 4 logements et plus.
PERSONNES RESSOURCES	Pour toutes questions, veuillez diriger les contribuables au service d'évaluation de la MRC Drummond. 436 rue Lindsay, Drummondville (819) 477-2230

NOUS VOUS REMERCIONS POUR VOTRE CONFIANCE



Questions ou commentaires?

Note: Ce document ne doit être utilisé qu'à des fins internes de gestion et n'est utilisé que pour faciliter la présentation et la compréhension. Il ne constitue en rien un document légal. La seule référence légale demeure le sommaire du rôle.

Sources de certaines informations:

https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/evaluation_fonciere/documentation/evaluation_fonciere_propriete.pdf