

**PRÉSENTATION**  
**SUR**  
**L'ÉVALUATION FONCIÈRE**

**À LA**



par

Yvon Allen, É.A.

Directeur du  
Service de l'évaluation foncière

Le 10 novembre 2007

# RESPONSABILITÉS PARTAGÉES

## 1) Le Gouvernement du Québec

Afin de favoriser l'autonomie financière des municipalités locales, la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c. F-2.1) encadre la pratique actuelle de l'évaluation foncière municipale au Québec dans un système décentralisé et efficace.

## 2) L'organisme municipal responsable de l'évaluation (OMRÉ)

- La M.R.C. d'Antoine-Labelle fait dresser par son évaluateur, tous les trois ans et pour trois exercices financiers municipaux consécutifs, le rôle d'évaluation foncière pour chaque municipalité locale à l'égard de laquelle elle a compétence. (art. 14)
- L'évaluateur doit, lorsqu'il dresse un rôle, effectuer une équilibrage. (art. 46.1)

## 3) La municipalité locale

Le rôle d'évaluation est l'outil de répartition de la plus grande partie du fardeau fiscal municipale.



# LE RÔLE D'ÉVALUATION

- Sauf dispositions contraires prévues par la loi, tous les immeubles situés sur le territoire d'une municipalité locale doivent être portés au rôle. (art. 31)
- Le rôle indique la valeur de chaque unité d'évaluation, sur la base de sa valeur réelle. Les valeurs doivent, dans l'ensemble, tendre à représenter une même proportion des valeurs réelles (équité horizontale). (art. 42)
- L'équilibrage consiste à modifier les valeurs inscrites dans le but d'éliminer le plus possible les écarts entre la valeur réelle et la valeur inscrite au rôle. (art. 46.1)

### A. La valeur réelle ou marchande (art. 43)

C'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.

### B. Évaluation

C'est une opinion motivée de la valeur marchande (ou réelle) à une date donnée. Pour ce faire, nous avons consulté et analysé les ventes qui se sont produites dans la municipalité au cours des 10 dernières années.

### C. La date d'évaluation du rôle (art. 46)

Date de référence	Date du dépôt	Rôle triennal
1 <sup>er</sup> juillet 2006	31 octobre 2007	2008 – 2009 – 2010
1 <sup>er</sup> juillet 2003	1 <sup>er</sup> novembre 2004	2005 – 2006 – 2007

## Méthodes d'évaluation

Il existe trois (3) méthodes pour estimer la valeur d'un immeuble :

1. La méthode de parité : comparaison directe.
2. La méthode du revenu : actualisation des revenus.
3. La méthode du coût : le coût de remplacement déprécié

Exemple de la méthode du coût :

<u>VALEUR</u>		<u>COÛT</u>
Prix de vente en 2006 :	92 000 \$	
Valeur du terrain :	- 25 000 \$	
Valeur des dépendances et des améliorations d'emplacement :	- 5 400 \$	
Valeur du bâtiment :	61 600 \$	88 000 \$
		Coût neuf (2006) Âge apparent : 1986
Ratio Valeur / Coût :	↑ <b>70 %</b> ↑	
Dépréciation totale :	<b>30%</b>	←
<b><u>Répartition de la dépréciation totale</u></b>		
Soit :	Physique : 20 ans @ 1.26%/an=	25 %
	Additionnelle	= <u>0 %</u>
	Totale :	= 25 %
	Économique : (solde)	= <b>5 %</b> } ←



## Recours à l'encontre du rôle 2008 – 2009 – 2010

### 1. Demande de vérification

Avant le 1<sup>er</sup> avril, nous offrons ce service afin de corriger les erreurs évidentes.

### 2. Correction d'office (art.151 et suivant)

L'évaluateur peut, d'office, faire une proposition à l'effet de modifier, d'ajouter ou de supprimer une inscription au rôle.

### 3. Demande de révision (art.124 à 138.4)

Une personne qui a un intérêt à contester l'exactitude, la présence ou l'absence d'une inscription au rôle relative à un bien dont elle-même ou une autre personne est propriétaire peut déposer auprès de l'organisme municipal responsable de l'évaluation une demande de révision à ce sujet.

Pour être recevable, la demande doit :

1. Être faite sur le formulaire prescrit à cette fin.
2. Être déposée aux bureaux de la M.R.C. d'Antoine-Labelle avant le 1<sup>er</sup> mai 2008.
3. Être accompagnée de la somme d'argent déterminée.

### 4. Recours devant le Tribunal administratif du Québec (TAQ) (art. 138.5 à 150)

Si vous ne recevez pas de réponse écrite de l'évaluateur ou si vous refusez la réponse écrite de l'évaluateur, vous aurez un délai de 30 jours pour exercer ce recours ayant le même objet que la demande de révision.