

Municipalité de Disraeli Paroisse

Présentation du nouveau rôle d'évaluation foncière
2021-2022-2023

MRC des Appalaches

Yves Kirouac CRA, Responsable de juridiction

6 octobre 2020

Le rôle d'évaluation foncière en bref

La *Loi sur la fiscalité municipale* confère la compétence en matière d'évaluation foncière à la MRC des 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 MRC. Cette dernière a la responsabilité de concevoir et de maintenir à jour le rôle d'évaluation, d'en justifier le contenu auprès des citoyens et, le cas échéant, devant les tribunaux. Elle s'acquitte de ces tâches en se dotant d'un service permanent d'évaluation foncière et en confiant, en partie, l'exécution des travaux à la firme Évimbec Ltée.

Le rôle d'évaluation foncière 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 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.

La valeur réelle et la date

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 :

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

La valeur réelle et la date

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. Ainsi donc, le rôle d'évaluation foncière de votre municipalité entre en vigueur au 1^{er} janvier 2021 et l'ensemble des valeurs inscrites a été établi en fonction des conditions du marché immobilier au 1^{er} juillet 2019.

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.

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 le dossier de propriété de son immeuble en prenant rendez-vous à la MRC. Le dossier de propriété est confidentiel.

Les méthodes d'établissement de la valeur réelle

Trois méthodes permettent l'établissement d'une valeur réelle :

- * **La 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;
- * **La 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;
- * **La 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.

Travail effectué

- * L'envoi des formulaires de revenus et dépenses pour les immeubles à revenus dans les 7 municipalités.
- * Conséquemment au très faible taux de réponse, il nous a été impossible d'élaborer la technique du revenu.

	Envoyés	Refus	Reçus	% réponse
Multi logements	34	0	7	20.6%
Mixte-commercial-industriel	60	0	21	35%
Hôtel-motel	2	0	0	0%
RPA	1	0	0	0%
Totaux	97	0	28	28.9%

Travail effectué (suite)

- * Mise au rôle des nouveaux calculs terrains à la suite de la rénovation cadastrale. Des écarts sont donc possibles.
- * Analyse des terrains (résidentiels, commerciaux, industriels et terres)
- * Analyse par la méthode de comparaison (résidentiel et multifamilial) et validation des résultats.
- * Analyse par la méthode du coût (résidentiel, agricole, commercial, institutionnel et industriel).
- * Conciliation et la validation des valeurs.
- * Validation des répartitions fiscales.

Travail effectué (suite)

- * Dépôt du rôle d'évaluation :
 - * Sommaire du rôle
 - * Variation des valeurs
 - * Déclaration de dépôt
- * Présentation du rôle aux gestionnaires concernés, aux conseils municipaux et aux citoyens si nécessaire
- * Proportion médiane

Taux de variation du marché

L'analyse du taux de variation de marché a été fait par deux méthodes :

- * La méthode des ventes et reventes
- * La méthode des ventes comparables (prix/m²)

À quoi cela sert-il?

L'établissement des taux de variations de marché nous permet de redresser les prix de vente à notre date de référence :

1^{er} juillet 2019

Nouveau rôle

Nouveau rôle : 2021-2022-2023

Date du marché : 1^{er} juillet 2019

Rôle précédent : 2018-2019-2020

Date du marché : 1^{er} juillet 2016

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

Présentation des résultats

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

Nbre de UÉ	Valeur totale	%	Résidentiel	%	Non-rés.	%	Agricole	%
1205	194 419 200\$	111%	141 149 200\$	112%	3 608 600\$	110%	41 669 400\$	110%

Le résultat pour chaque propriété est individuel et il varie en fonction de plusieurs facteurs possibles : correction de dossier suite à un maintien, localisation, âge, état, vacance, 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

Disraeli Paroisse possède un grand territoire sans noyau urbain dont la prédominance est à vocation agro-forestière. La municipalité ceinture entièrement la Ville de Disraeli . On y retrouve également des secteurs de villégiature importants sur les rives du Lac Aylmer et du Lac de l'Est, mais aussi plus modestement au Lac Breeches. Les transactions immobilières étudiées reflètent bien ces caractéristiques avec un marché bien défini d'un secteur à l'autre.

Tous les taux de terrain ont fait l'objet d'une révision. La technique de calcul avec la racine carrée étant moins pertinente depuis quelques années a été remplacée par le calcul par «tranches» qui est beaucoup plus facile de compréhension pour le citoyen tout en ayant des résultats pertinents.

Présentation des résultats

Le taux des terres s'est apprécié de 11% en moyenne sauf pour les terres en culture qui, lui, s'est apprécié de 25%. Les taux sont équivalents dans tous les secteurs de la MRC.

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

Type	Augmentation
Amélioré (culture, foin)	+25%
Non-amélioré (pacage)	+8%
Boisé	+8%
Érablière	+10%

Présentation des résultats

Dans les généralités, on constate que les bâtiments non-résidentiels (commercial-industriel-institutionnels) oscillent à la hausse avec un +9.6%, alors que dans le cas des bâtiments agricoles, la tendance est à un faible +3%.

Pour le résidentiel la tendance est de +6%, alors que la tendance pour les bâtiments de type chalet est la plus faible avec 1%. Encore une fois, le marché confirme que l'attrait est à l'accès aux plans d'eau et non au bâtiment.

Présentation des résultats

Pour les terrains en secteurs riverains, on constate une augmentation moyenne de 25% pour le Lac de l'Est. La petite portion au Lac Breeches affiche une baisse de 14% avec des transactions liées pour la majorité. Pour ce qui est du Lac Aylmer, on constate une progression des taux allant du Nord vers le Sud pour s'harmoniser avec ceux de Beaulac-Garthby :

- * Le secteur de la Rivière Coleraine (Pansu) +46%.
- * Le secteur du « Canal » est resté stable avec une moyenne de -1%
- * Le secteur Nord du Lac Aylmer s'est apprécié de +49% (Retrait du pont?)
- * Le secteur Sud (Stratford) affiche quant à lui une augmentation de +37%

Processus de demande de révision

Demande d'information

Les DGs 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.

La valeur réelle (LMF 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.

Le vendeur et l'acheteur désirent respectivement vendre et acheter, mais n'y sont pas obligés.

Le vendeur et l'acheteur sont raisonnablement informés sur 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 (suite)

Motifs valables de demande de révision

Il ne suffit pas 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.

Ce que cela implique? Prouver qu'il aurait été impossible d'obtenir la somme accolée à la propriété si elle avait été vendue dans les conditions du marché immobilier prévalant 18 mois avant l'entrée en vigueur du rôle d'évaluation (toujours au 1^{er} janvier).

Processus de demande de révision (suite)

Les motifs suivants ne justifient pas le dépôt d'une demande de révision :

- * Le montant des taxes à payer;
- * La perception que la valeur est élevée;
- * La variation de votre valeur en pourcentage déroge de la moyenne des voisins, du secteur ou de la ville (une variation de valeur supérieure à la moyenne ne signifie pas nécessairement que la valeur est erronée);

Processus de demande de révision (suite)

Voici des exemples de motifs pouvant être invoqués :

- * Défectuosité de l'immeuble (bris, vice de construction, etc.)
- * Nuisance (bruit, pollution, inondation, etc.)
- * Autre facteur 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, le DG peut le référer au service d'évaluation de la MRC ou lui conseiller de formuler une demande de révision formelle.

Processus de demande de révision (suite)

Demande de validation (Informelle) : Jusqu'au 15 avril : Sans Frais : Non-facturable

- * La réception de la demande d'information se fera par un technicien de la MRC
- * 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 (informelle) = émission d'un certificat d'évaluateur pour correction.
 - * Contribuable en désaccord = Demande de révision formelle

Processus de demande de révision (suite)

Demande de révision (Formelle) : Date limite 30 avril : Avec frais : Facturable

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 1er septembre suivant l'entrée en vigueur du rôle.

Processus de demande de révision (suite)

Nouvelles formules depuis le 14 août 2020!

- * La demande de révision doit être faite sur la formule prescrite par la réglementation.
- * 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/>
- * 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 (suite)

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...

À signaler : le dépôt d'une demande de révision ne constitue pas un engagement de modification de la valeur au rôle.

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

Processus de demande de révision (suite)

Recours au TAQ (Tribunal Administratif du Québec) : Date limite : 1^{er} novembre ou 60 jours après la réponse de l'évaluateur : Avec frais : Facturable

En cas de d'insatisfaction, il est possible de se tourner vers une seconde instance, le Tribunal administratif du Québec. Ce tribunal permet au citoyen insatisfait d'une décision rendue par certaines autorités (telle une municipalité) d'obtenir un réexamen de son dossier.

Pour cette deuxième démarche, il s'agit de déposer une requête écrite au Secrétariat du Tribunal administratif du Québec ou à l'un des greffes de la Division des petites créances de la Cour du Québec. On peut aussi la poster par courrier recommandé ou la télécopier à l'une des adresses du Tribunal. (suite)...

Processus de demande de révision (suite)

Recours au TAQ (Tribunal Administratif du Québec) : Date limite : 1^{er} novembre ou 60 jours après la réponse de l'évaluateur : Avec frais : Facturable

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.

La MRC devra être représentée par ses procureurs, l'évaluateur ou les deux. Des experts peuvent aussi être nécessaires.

Processus de demande de révision (suite)

Recours au TAQ (Tribunal Administratif du Québec) : Date limite : 1^{er} novembre ou 60 jours après la réponse de l'évaluateur : Avec frais : Facturable

À cette étape, l'évaluateur doit faire abstraction à la valeur déposée suite au processus d'évaluation de masse et ainsi réalisé 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.

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

Processus de demande de révision (suite)

Recours en appel (Chambre civile de la Cour du Québec) : Date limite 30 jours après la décision du TAQ : Avec frais : Facturable

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.

Questions?

MRC des Appalaches

Isabelle Lessard , coordonnatrice en évaluation

418-332-2757 #231

ilessard@mrcdesappalaches.ca

Évimbec Itée

Yves Kirouac, responsable de juridiction

418-338-4506 #11124

yves.kirouac@evimbec.ca