



Nouveau rôle d'évaluation foncière

# Rôle d'évaluation foncière

- ▶ C'est un exercice obligatoire pour toutes les municipalités du Québec en vertu de la Loi sur la fiscalité municipale
- ▶ Le rôle d'évaluation foncière est confectionné par des évaluateurs agréés et est un résumé de l'inventaire des immeubles situés sur le territoire d'une municipalité.
- ▶ La fonction principale est d'indiquer la valeur de chaque propriété sur la base de sa valeur réelle.



► La valeur réelle est le prix le plus probable qu'accepterait de payer un acheteur potentiel pour une propriété lors d'une vente de gré à gré, dans les conditions du marché qui prévalait au 1er juillet de l'année précédant le dépôt du rôle.



Date de référence du  
marché immobilier  
1<sup>er</sup> juillet 2022



Entrée en vigueur  
1<sup>er</sup> janvier 2024  
(pour 2024, 2025, 2026)



Dépôt du rôle  
Septembre 2023

# Comment est évaluée une propriété?

Ces trois méthodes d'évaluation reconnues sont utilisées :

## Comparaison



Comparer les ventes de propriétés semblables dans un même quartier, en tenant compte des particularités de chaque immeuble.

## Revenu



Actualiser les revenus nets au taux du marché pour les immeubles à revenus.

## Coût



Se baser sur ce qu'il en coûterait pour construire aujourd'hui une propriété ressemblant à la vôtre, tout en considérant sa dépréciation due à son âge.

► Les principaux facteurs qui déterminent la valeur des propriétés résidentielles sont :

Le secteur.

Les dimensions du terrain.

Les constituantes (matériaux) et la superficie des bâtiments.

L'âge de la propriété, rectifié pour tenir compte de toute rénovation ou de tous ajouts majeurs.

La qualité de la construction.



La valeur marchande  
d'une propriété peut être  
différente de sa valeur au rôle

ÉCART DE  
**18 MOIS**

# LE TEMPS

▶ La valeur de votre propriété au rôle reflète les conditions du marché au 1<sup>er</sup> juillet de l'année précédant son dépôt.


▶ Il y a donc un écart de 18 mois entre la date de référence et la date d'entrée en vigueur.

Il se peut donc que la valeur de votre propriété au rôle d'évaluation (juillet 2022) ne reflète pas les conditions actuelles du marché immobilier (décembre 2023).

# L'état du bâtiment

- ▶ L'évaluation d'une propriété tiens compte de l'état du bâtiment lors de la visite
- ▶ Les visites pour mettre à jour le dossier de propriété ont lieu:
  - ❖ Environ au 9 ans
  - ❖ Lors d'une vente
  - ❖ Suite à la réalisation de travaux



The background of the slide is a stylized illustration. It shows two large, dark brown trees with green foliage on either side, framing a central light blue sky. There are a few white clouds scattered across the sky. The overall style is clean and modern.

L'augmentation de la valeur d'une propriété n'égalé pas nécessairement l'augmentation de votre compte de taxes municipales.

Pour connaître votre nouvelle évaluation consultez le site web de la municipalité dans la section rôle évaluation.

# Vous êtes en désaccord avec la valeur de votre propriété telle qu'inscrite au rôle d'évaluation ? Voici les étapes pour contester votre évaluation foncière :

1. Communiquez d'abord avec le bureau d'évaluation Jean-Pierre Cadrin & Associés au [819 845-1111](tel:8198451111) ou au [1 877 843-1635](tel:18778431635). Ils sauront vous expliquer comment ils ont procédé pour l'établir.
2. Si vous voulez quand même faire une demande de révision, complétez le [formulaire de demande de révision du rôle d'évaluation foncière](#) sur le site de la MRC du Val-St-Francois au : <https://val-saint-francois.qc.ca/services/evaluation-fonciere/>.
3. La demande de révision doit être déposée au bureau de l'OMRE par courrier recommandé ou directement au comptoir. Vous pouvez communiquer avec nous afin de respecter les délais pour le dépôt d'une demande. Les coordonnées de l'OMRE se trouvent plus bas.
4. Pour chaque demande de révision, vous devez payer des frais non remboursables. Le montant varie selon la valeur, inscrite au rôle, de la propriété pour laquelle la demande est faite.

## **Organisme municipal responsable de l'évaluation (OMRE)**

3, rue Greenlay Sud, bureau 101  
Windsor (Québec) J1S 2J1  
Téléphone: 819 845-2016  
Télécopieur: 819 845-3209



Merci de votre  
attention