

# Mieux comprendre le rôle d'évaluation foncière

## QUI FAIT QUOI?

- En vertu de la Loi sur la fiscalité municipale, le service d'évaluation de la MRC de Manicouagan confectionne et tient à jour le rôle d'évaluation foncière pour 7 municipalités de son territoire ainsi que pour le territoire non organisé de la Rivière-aux-Outardes. L'évaluateur signataire des rôles doit être membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec. Ses gestes sont encadrés par des normes de pratique professionnelle rigoureuses et un code de déontologie. De plus, l'évaluateur s'engage sous serment à remplir ses fonctions impartialement, dans le respect de la législation en vigueur.
- Bien que la MRC soit responsable d'établir l'évaluation foncière, il est important de rappeler que ce sont les municipalités qui sont responsables de la taxation. À la suite du dépôt des rôles, il revient à chaque municipalité d'effectuer son exercice budgétaire et de déterminer ses taux de taxes en fonction de ses besoins financiers.

## À QUOI SERT L'ÉVALUATION FONCIÈRE?

- Elle sert au financement des organismes municipaux et des commissions scolaires.
- L'obligation d'un service d'évaluation est de confectionner des rôles d'évaluation qui sont conformes à la réalité locale et de faire en sorte que ces documents deviennent des outils de partage fiscal pour les municipalités.

## IMPÔT FONCIER OU TAXE FONCIÈRE : CONTRIBUE À MAINTENIR ET À AMÉLIORER LA QUALITÉ DE VIE DONT VOUS PROFITEZ

Valeur imposable de votre propriété	Taux d'imposition municipal	Montant du compte de taxe foncière
Exemple 100 000 \$	Exemple 1.50\$ par 100\$	Exemple 1 500 \$

# ÉVALUATION FONCIÈRE ET ÉVALUATION MUNICIPALE SONT SYNONYMES

## COMPRENDRE L'ÉVALUATION FONCIÈRE

- Le rôle d'évaluation foncière est l'inventaire de tous les immeubles situés sur le territoire de chaque municipalité locale. Un immeuble désigne le terrain, le bâtiment principal s'il y a lieu, et toute dépendance, par exemple, un garage ou une remise.
- Il indique la valeur réelle des immeubles selon les différentes unités de voisinage, et ce, à une date déterminée. Une unité de voisinage regroupe des immeubles d'un même secteur, ayant des caractéristiques semblables.
- Le rôle d'évaluation reflète la tendance du marché immobilier. Par conséquent, un marché à la hausse contribuera à une augmentation du rôle d'évaluation.

## L'ÉVALUATION FONCIÈRE REFLÈTE LA TENDANCE DU MARCHÉ IMMOBILIER

### 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. Par exemple, **pour le rôle triennal 2025-2026-2027, la valeur au rôle d'évaluation représente le prix le plus probable qui peut être payé, en fonction des conditions du marché immobilier au 1er juillet 2023.**

**SACHEZ QUE** les prix de vente des propriétés de votre voisinage peuvent influencer l'évaluation de votre immeuble. L'analyse de toutes les transactions immobilières est effectuée afin de faire des ajustements et déterminer la tendance du marché. Quand plusieurs propriétés d'un secteur se vendent à des montants supérieurs à l'évaluation, on suppose que cette tendance du marché s'applique à tous les immeubles d'une même unité de voisinage. Cela, même si aucune amélioration n'a été apportée au bâtiment ou au terrain.

### LES APPARENCES SONT TROMPEUSES

Votre maison et celle de votre voisin se ressemblent peut-être, mais des facteurs tels que la qualité et la complexité de la construction, d'un sous-sol fini, l'âge du bâtiment, le type de garage, la superficie du terrain ou sa topographie peuvent influencer le résultat de l'évaluation. Deux maisons identiques en apparence se verront donc attribuer des valeurs foncières différentes si elles sont situées dans des secteurs différents de la municipalité ou si elles sont soumises à différentes forces mesurables du marché.

## MÉTHODE D'ÉVALUATION

Pour déterminer la valeur d'un immeuble, l'évaluateur a recours à trois méthodes reconnues :

- La **méthode du coût** consiste à estimer la valeur d'une propriété en établissant son coût de remplacement;
- La **méthode de comparaison** consiste à analyser des ventes d'immeubles d'une unité de voisinage ayant des caractéristiques semblables;
- La **méthode du revenu** est utilisée dans le cas des propriétés générant des revenus, notamment des immeubles à logements et divers types d'immeubles non résidentiels.

## RÔLE TRIENNAL

Le rôle d'évaluation est déposé pour 3 ans, d'où l'appellation de rôle triennal. Les valeurs qui y sont inscrites tiennent compte des conditions du marché immobilier au 1er juillet de l'année qui précède le dépôt du rôle. Par conséquent, les valeurs inscrites aux rôles d'évaluation 2025-2026-2027 reflètent la valeur marchande au 1er juillet 2023.

## RÉVISION D'UNE ÉVALUATION : S'INFORMER D'ABORD

La Loi sur la fiscalité municipale reconnaît au contribuable un droit d'intervention quant à toute inscription qui apparaît au rôle d'évaluation foncière afin que les erreurs ou les omissions qui auraient échappées à l'évaluatrice ou l'évaluateur puissent être corrigées.

- Si vous êtes en désaccord avec votre évaluation, informez-vous d'abord. Des demandes d'information téléphoniques ou des rencontres individuelles sont possibles auprès du département d'évaluation de la MRC de Manicouagan. Un membre du service de l'évaluation répondra à vos questions.
- Si votre désaccord persiste malgré les explications de l'évaluateur ou de son représentant, vous pouvez déposer une demande de révision administrative auprès de la MRC.
- **Respectez les délais** : la demande de révision doit être faite **avant le 1er mai** qui suit l'entrée en vigueur du nouveau rôle d'évaluation (avant le 1<sup>er</sup> mai 2025).