

## 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 des Laurentides confectionne et tient à jour le rôle d'évaluation foncière pour les 20 municipalités de son territoire.
- 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 de faire 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 de vrais outils de partage fiscal pour nos 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 À REGROUPER

- 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 OU MARCHANDE

- Dans le domaine de l'évaluation foncière, **les concepts de prix et de valeur diffèrent**. Parce que l'on doit répartir équitablement le fardeau fiscal entre tous les contribuables d'une municipalité, on fait appel à la notion de valeur la plus probable, telle que définie dans la Loi sur la fiscalité municipale. Par exemple, pour **le rôle triennal 2015-2016-2017**, la valeur marchande représente le prix que les acheteurs ont payé en moyenne pour un type de maison comparable **au 1<sup>er</sup> juillet 2013**.

**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 **2015-2016-2017** reflètent la valeur marchande au **1er juillet 2013**. Rappelons que l'évaluateur signataire des rôles doit être membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

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

- Si vous êtes en désaccord avec votre évaluation, informez-vous afin d'éviter des démarches inutiles. Des séances d'information individuelles ou de groupe peuvent être tenues dans les municipalités à la suite du dépôt du nouveau rôle et un évaluateur du service de l'évaluation de la MRC répondra à vos questions ;
- Avant de contester, faites vos devoirs! il faut des motifs sérieux qui justifient une demande de révision. Vous devez détenir des preuves significatives pour appuyer vos arguments. Il ne s'agit pas de vérifier les augmentations de valeurs avec l'ancienne évaluation ou l'écart avec vos voisins. Posez-vous plutôt la question : est-ce que le montant reflète la valeur de ma propriété à la date de l'évaluation, soit le 1er juillet 2013 pour le rôle triennal 2015-2016-2017 ? Si vous répondez oui, il sera bien difficile de faire les représentations auprès du tribunal administratif. N'oubliez pas, vous avez la responsabilité du fardeau de la preuve ;
- 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.