

# Présentation du nouveau rôle d'évaluation triennal 2024-2025-2026

MRC des Collines-de-l'Outaouais

Présenté par: François Lanthier, É.A.  
Directeur adjoint des Services aux municipalités



# Responsabilités et services offerts par la municipalité

- Déneigement et entretien général de l'ensemble du réseau routier
- Sécurité incendie
- Collecte des matières résiduelles
- Parcs, patinoires, sentiers et terrains sportifs
- Bibliothèque
- Activités récréatives, programmes communautaires et événements
- Zonage, permis, taxation etc.

# Responsabilités et services offerts par la MRC

- Évaluation foncière et la géomatique
- Sécurité publique et répartition 911
- Prévention incendie
- Cour municipale
- Développement durable: économique, social, et du territoire
- Schéma d'aménagement du territoire
- Environnement : programme de gestion et transbordement des matières résiduelles

# Encadrement de l'Évaluation foncière

- La MRC est responsable de l'Évaluation foncière
- La MRC dresse et tient à jour en continu le rôle d'Évaluation foncière
- L'Évaluateur est indépendant dans l'exercice de ses fonctions
- L'équité est au centre de ses préoccupations
- L'Évaluateur est encadré par la Loi sur la fiscalité municipale et ses divers règlements, les directives du MAMH ainsi que les normes de pratique et code d'éthique de l'OÉAQ

# Qu'est-ce qu'un rôle d'évaluation?

- L'assiette fiscale pour fins de taxation municipale et scolaire
- Inventaire des immeubles sur le territoire
- Sous forme de divers fichiers:
  - Système d'information géographique (SIG)
  - Fichiers des mutations immobilières
  - Unités de voisinage
  - Dossiers de propriété
- Calcul des valeurs réelles: terrains/bâtiments/immeubles

# Comment dresse-t-on un rôle d'évaluation?

- Maintien de l'inventaire des immeubles aux 9 ans minimum
- Dernier exercice en 2019: plus de 3 500 propriétés visitées
- Prochaines visites prévues à la fin 2024 à 2025.
- Rééquilibrage et dépôt d'un nouveau rôle d'évaluation tous les 3 ans
- Détermine les valeurs réelles des immeubles en fonction d'une date de marché prescrite par la LFM
- Date de marché: 18 mois précédent l'entrée en vigueur du rôle
- Rôle triennal 2024-2025-2026 basé sur la date de marché du **1<sup>er</sup> juillet 2022**
- Variation de valeur représente la différence entre le marché de 2019 et celui de 2022

# Valeur réelle

- Dans un marché libre et ouvert
- Prix le plus probable dans une vente de gré à gré
- Vendeur et acheteur désirent transiger mais n'y sont pas obligés
- Vendeur et acheteur connaissent raisonnablement l'état de l'immeuble, l'usage pouvant en être fait et les conditions du marché
- L'évaluateur doit viser 100% de la valeur réelle en date du marché
- L'évaluateur ne fait pas le marché mais l'observe
- Évaluation de masse

# Étapes d'une équilibración

- Découpage des micromarchés
- Analyse et enquête des ventes
- 445 ventes en 2021 et 492 en 2022
- Valeur réelle des terrains
- Coût de remplacement des bâtiments et des aménagements
- Calcul des facteurs et des dépréciations
- Ajustements selon la localisation et le marché local
- Valeur finale, régime de taxation et répartitions fiscales

# Éléments qui influencent la valeur

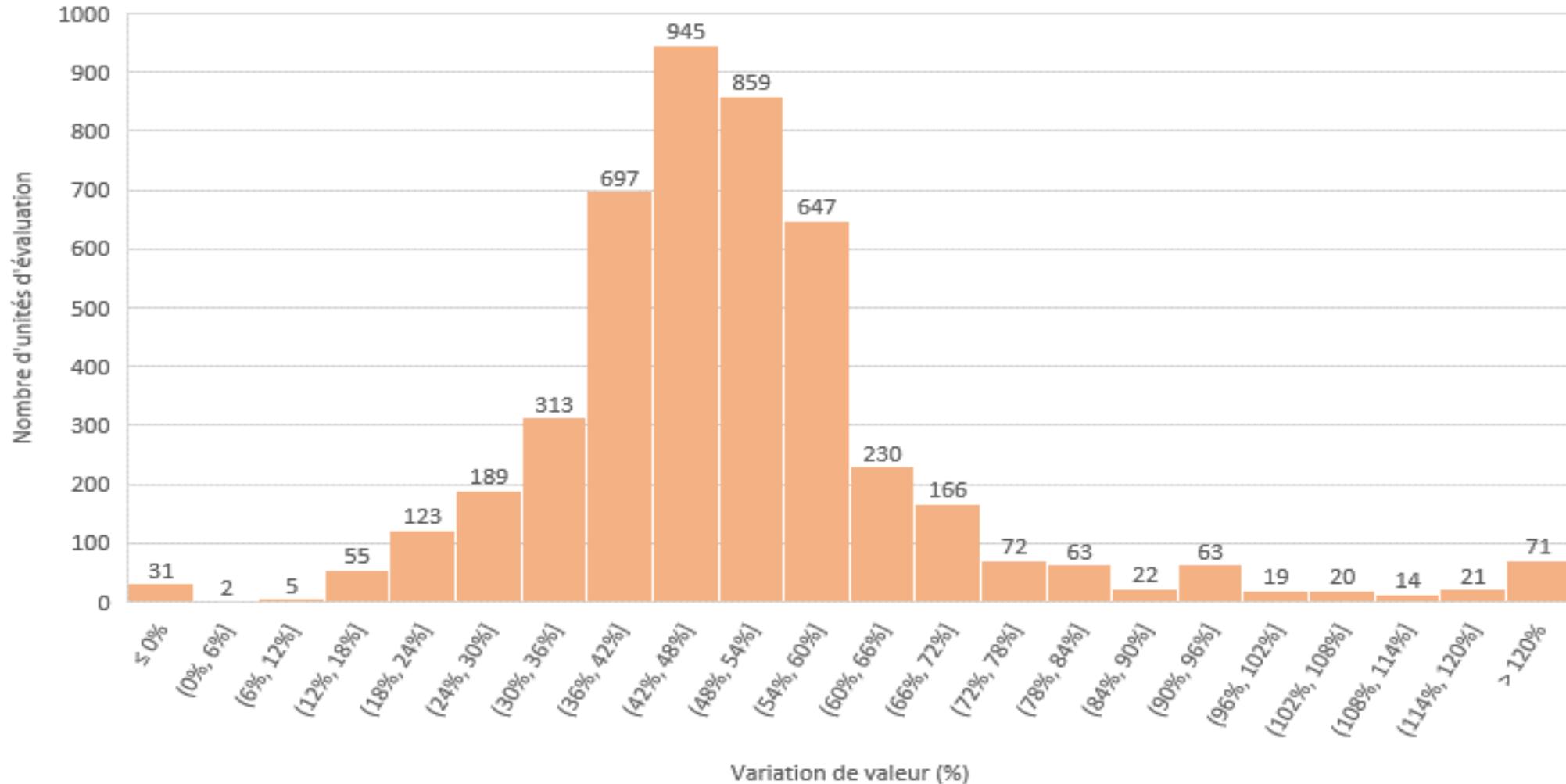
- L'offre et la demande
- Localisation
- Dimensions
- Coûts de construction
- Qualité/complexité des bâtiments
- Âge originelle et apparente: entretien, rénovations et amélioration
- Avantages/désavantages
- Maintien de l'inventaire
- Fonctionnalité/vices majeurs/etc.

# Augmentation moyenne par catégories

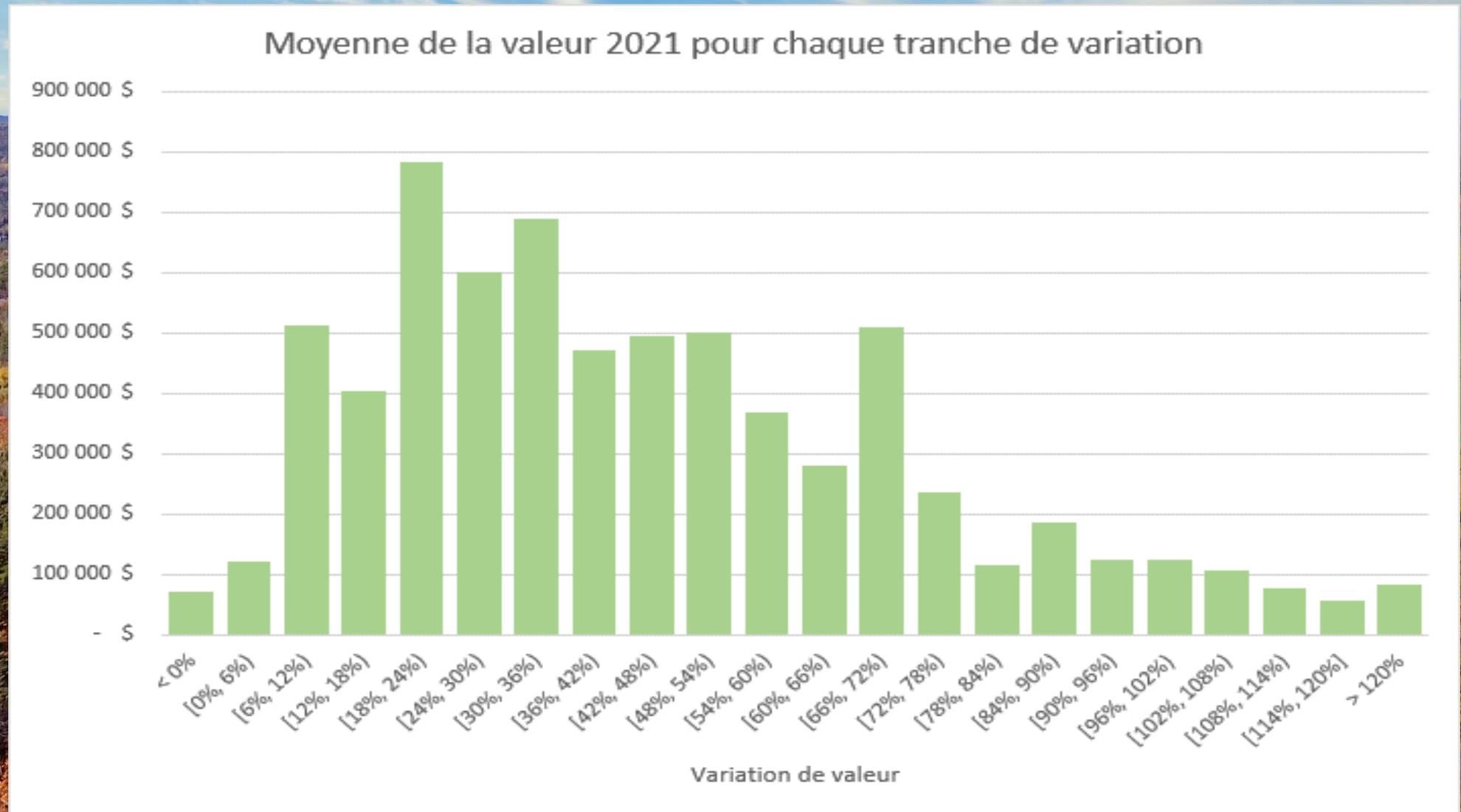
- Tous types d'immeubles imposables: 46%
- Terrains vacants: 54,6%
- Résidences unifamiliales: 45,7%
- Chalets: 50,9%
- Condominiums: 37,4%
  
- Valeur médiane d'une unifamiliale : 663 800\$ vs 434 600\$

# Répartition des augmentations

Variations de valeurs - Chelsea - 2024



# Répartition des augmentations



# Impact potentiel de l'augmentation: % vs \$

Exemple 1:

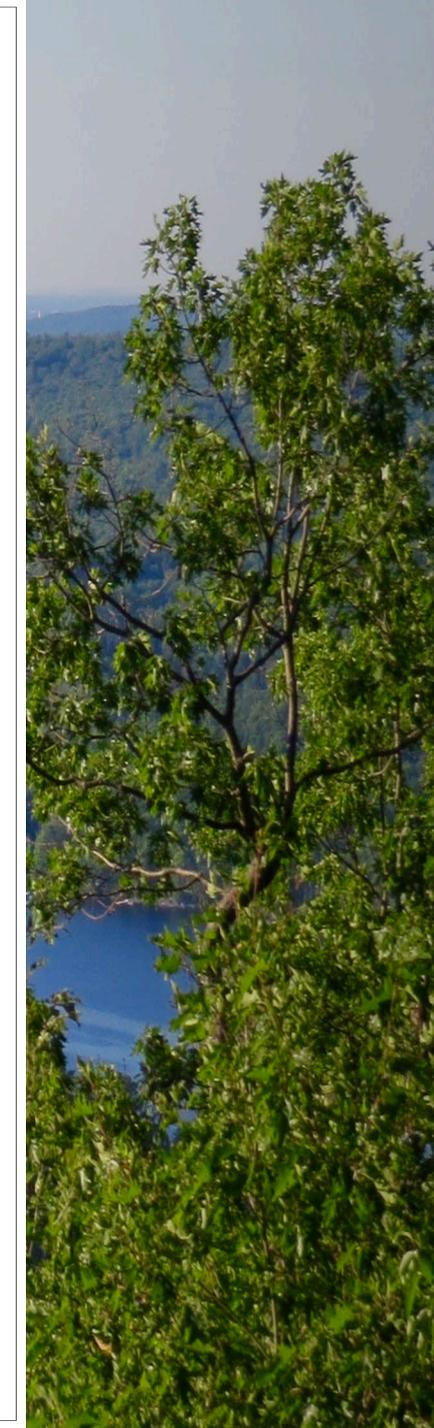
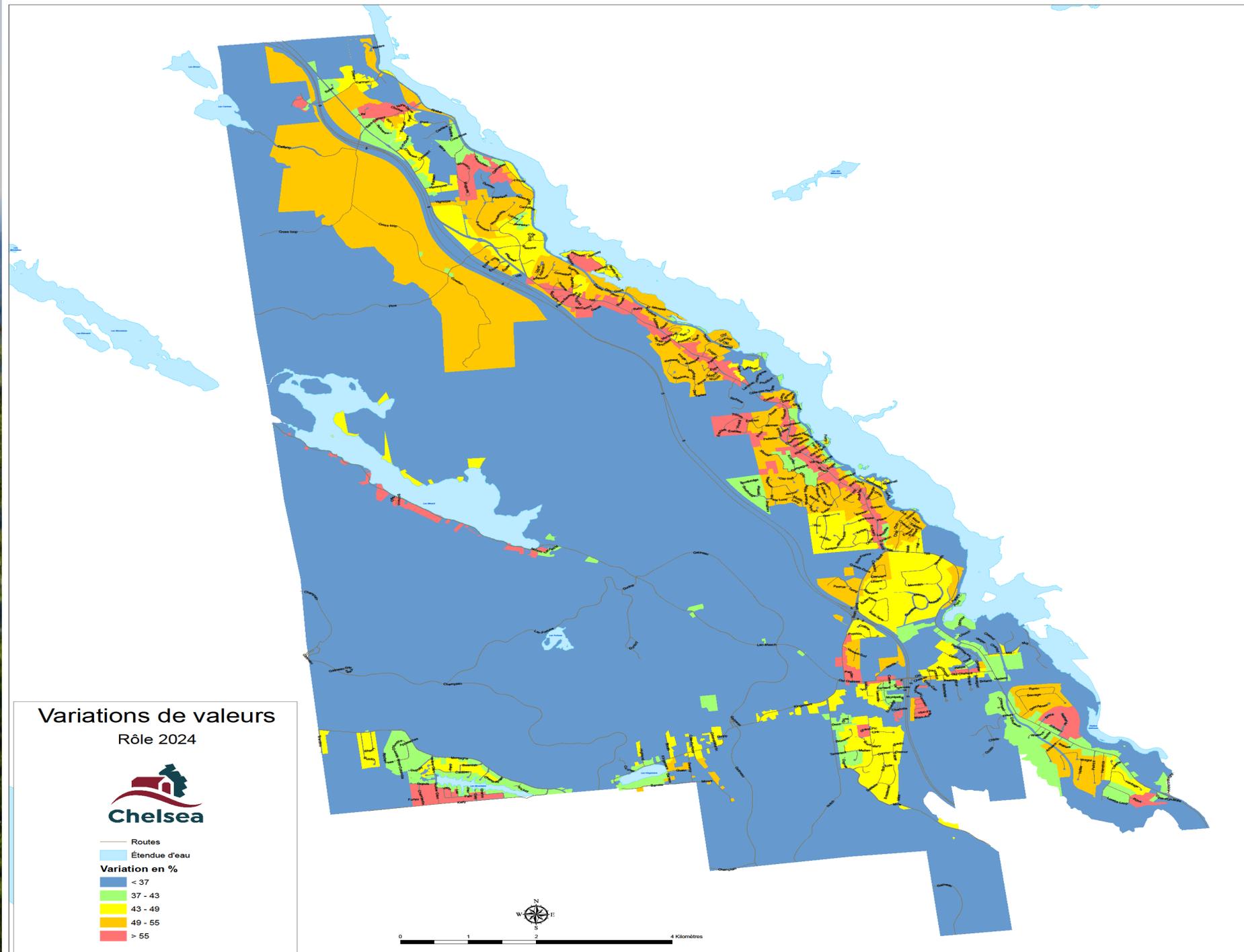
50% sur une valeur de 500 000\$ = 250 000\$ X taux de taxation

Exemple 2:

75% sur une valeur de 100 000\$ = 75 000\$ X taux de taxation

**Lequel préférez-vous?**

*\*Exercice budgétaire de la municipalité influencera l'impact des hausses de valeurs sur vos comptes de taxes.*



# Processus de demande de révision

- Consultation du nouveau rôle disponible sur le site web de la MRC
- Contactez le 819-827-0516, poste 2239
- Discussion préliminaire avec le technicien ou l'évaluateur
- Avis de correction d'office possible
- Demande de révision – date limite 30 avril 2024:
  - Formulaire en ligne ou papier
  - Frais selon règlement 196-13
- Tribunal administratif (TAQ)



# Questions

?