

PRÉSENTATION
DU RÔLE
D'ÉVALUATION
2026-2027-
2028

Municipalité d'Irlande

Isabelle Lessard, É.A.





Directrice du service
d'évaluation foncière

Présentation du 2026-
03-31 à consulter





Rôle d'évaluation en bref

- La **Loi sur la fiscalité municipale** confère à la MRC des Appalaches la compétence en matière d'évaluation foncière.
 - L'évaluation des immeubles aux fins de l'imposition foncière repose sur un système uniformisé établi par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. Dans ce cadre, la valeur des propriétés est déterminée par la firme d'évaluateurs agréés **Évimbec Itée**, mandatée par la **MRC Les Appalaches**.
 - Confectionné par l'évaluateur municipal, lequel exerce sa profession sous l'encadrement de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OÉAQ), le rôle d'évaluation foncière regroupe l'ensemble des renseignements relatifs à chacun des immeubles situés sur le territoire des municipalités concernées.
 - En vigueur pour une période de trois exercices financiers municipaux, le rôle d'évaluation constitue avant tout un instrument de répartition équitable de la charge fiscale entre les propriétaires fonciers.
 - L'équilibrage du rôle d'évaluation représente un exercice rigoureux, scientifique, neutre et indépendant. Elle est réalisée par des évaluateurs agréés impartiaux et encadrée par le Manuel d'évaluation foncière du Québec, les normes de pratique de l'OÉAQ, ainsi que par la Loi sur la fiscalité municipale et ses règlements d'application.
- 
- 
- 
- 



Concept de valeur réelle (LFM art. 43 et 44)

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 dans les conditions suivantes :

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

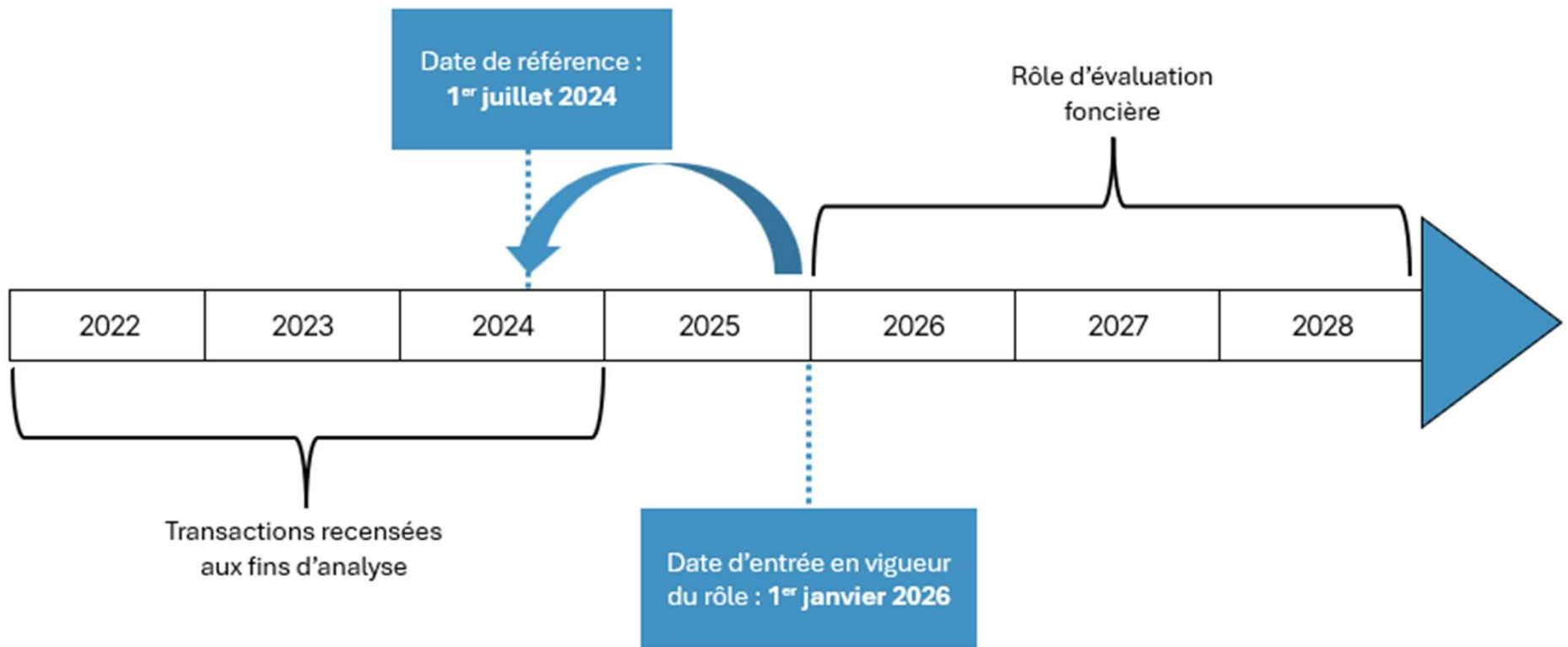
Date de référence

-
- **1er juillet 2024** (LFM ART. 46, AL. 1)
18 mois avant l'entrée en vigueur du rôle (**2026-01-01**)

• 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 **18 mois** avant l'entrée en vigueur du rôle d'évaluation, laquelle a toujours lieu le 1 Janvier.

Concepts en évaluation foncière

Date de référence au rôle



L'établissement des valeurs foncières

Afin d'établir l'évaluation foncière d'une propriété selon les règles de l'art, l'évaluateur municipal dispose d'un ensemble complet de renseignements la concernant, allant des **dimensions du terrain** jusqu'aux **caractéristiques physiques du bâtiment**.

Ces informations sont généralement recueillies au moyen d'une **inspection sur place** ou d'une **enquête** et sont consignées dans un document appelé « **dossier de propriété** ».

Conformément à la législation en vigueur, l'exactitude de ces renseignements doit être vérifiée au moins **une fois tous les neuf ans**.

Évaluation de masse vs expertise individuelle

Évaluation de masse

- Consiste à établir la valeur réelle de **plusieurs propriétés** à une date donnée en utilisant des paramètres communs, obtenus, notamment par des **moyens statistiques**

Expertise individuelle

- Consiste à évaluer **une seule propriété** et à concentrer la collecte et l'analyse des renseignements en fonction de ce seul immeuble

Méthodes

- Méthode du coût

- Méthode de comparaison

- Méthode du revenu

Méthode du coût

La méthode du coût est la méthode couramment utilisée en évaluation foncière. Elle consiste à établir la valeur d'un immeuble en additionnant :

La **valeur du terrain**, évalué comme s'il était **vacant** ;

Le **coût de remplacement du bâtiment**, duquel est soustraite toute forme de dépréciation (physique, fonctionnelle ou économique).

Cette approche repose sur le principe selon lequel un acheteur prudent ne paierait pas davantage pour une propriété que **le coût nécessaire pour acquérir un terrain comparable et y construire un bâtiment équivalent**, en tenant compte de sa condition actuelle.

Méthode de comparaison

La méthode de comparaison consiste à établir la valeur d'un immeuble en se fondant sur l'analyse des **transactions récentes d'immeubles comparables** sur le marché.

L'évaluateur **examine les conditions de vente** de propriétés similaires, puis effectue les **ajustements** nécessaires afin de tenir compte des différences observées, notamment en ce qui concerne l'emplacement, les dimensions, l'âge, l'état, la qualité de construction et les caractéristiques particulières.

Cette approche repose sur le **principe de substitution**, selon lequel un acheteur prudent ne paierait pas davantage pour une propriété que le prix demandé pour une propriété comparable offrant une utilité similaire.

Méthode du revenu

La méthode du revenu consiste à établir la valeur d'un immeuble **en fonction des revenus qu'il génère** ou qu'il est susceptible de générer.

Cette approche repose sur le principe selon lequel la valeur d'un bien correspond à sa capacité à produire un rendement. L'évaluateur estime donc les revenus nets d'exploitation, puis les actualise ou les capitalise à l'aide d'un taux approprié, comme le ferait un investisseur prudent sur le marché.

La méthode du revenu est principalement utilisée pour l'évaluation des immeubles à vocation locative ou commerciale, tels que les immeubles à logements, les bureaux, les commerces ou les immeubles industriels.

Conciliation

- À la suite des analyses de marché, l'évaluateur concluent les valeurs à l'aide de la méthode la plus appropriée selon les circonstances.

Taux de variation du marché

À quoi servent les taux de variation ?

L'établissement des taux de variation permet **d'ajuster les prix** de vente observés sur le marché afin de les **ramener à la date de référence du rôle d'évaluation en utilisant la méthode de ventes reventes**

Comme les transactions immobilières surviennent à différents moments au cours des années précédant le dépôt du rôle, ces prix doivent être corrigés pour tenir compte de l'évolution du marché. Les taux de variation permettent ainsi de refléter les hausses ou les baisses de valeur survenues entre la date de vente et la date de référence.

Cet ajustement **assure une analyse cohérente et équitable** des transactions et contribue à maintenir l'uniformité et l'exactitude du rôle d'évaluation.

Mesure des résultats

À la suite d'une équilibrage, le rôle d'évaluation doit viser une **concentration optimale des valeurs inscrites**. L'évaluateur calcule la **proportion médiane** à transmettre au Ministère de Affaires municipales et de l'habitation (MAMH)

Conformément aux normes applicables, le niveau des évaluations doit se situer entre **95 % et 105 %** des prix de vente observés sur le marché, comparativement aux valeurs municipales inscrites au rôle.

Autrement dit, la valeur inscrite au rôle doit refléter le plus fidèlement possible la valeur réelle des propriétés, en respectant cette fourchette de conformité statistique.

Facteurs expliquant les hausse

- **Rareté de l'offre**

- **Forte demande résidentielle**

- **Désirabilité des plans d'eau**

- **Intérêt marqué pour les terres**

Forces influençant les conditions du marché

Les forces sociales

- La croissance de la population
- Le taux de formation et de dissolution des ménages
- La taille des ménages
- Les groupes d'âge
- La migration vers les banlieues

Les forces économiques

- Niveau des prix des matières premières
- La disponibilité du crédit, les taux d'intérêt
- Le taux de change
- Le niveau des salaires
- Le taux de chômage

Forces influençant les conditions du marché

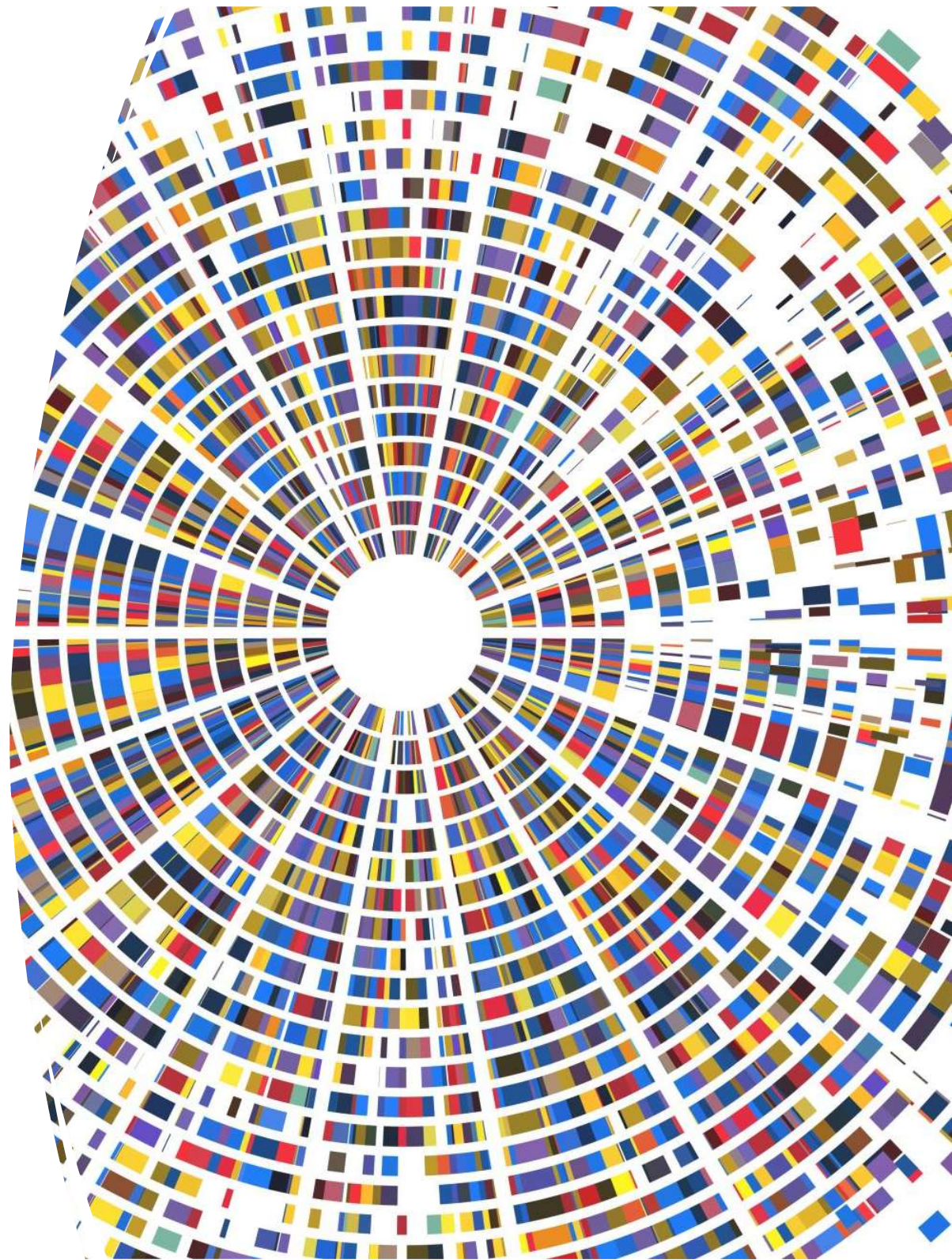
Les forces politiques

- La structure d'imposition en général et les lois politiques fiscales
- La législation sur le contrôle des loyers
- Les lois sur l'environnement, sur les sites d'enfouissement, sur le transport
- Les règlements de zonage

Les forces physiques

- Accès au site et de la municipalité par rapport à la région (réseau routier, transport en commun)
- L'accès aux écoles, au moyen de transport
- Les agents de pollution par le bruit, l'odeur, la vue
- La disponibilité et la qualité des utilités publiques

Présentation des variations



Résumé des variations

RÉSUMÉ DES VARIATIONS DE VALEUR SUITE À UNE ÉQUILIBRATION DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE

Municipalité : **Irlande 31040**

Rôle triennal résultant d'une équilibrage :

2026-2027-2028

CATÉGORIES-UTILISATION	RÔLE PRÉCÉDENT (2023-2024-2025)				NOUVEAU RÔLE (2026-2027-2028)				VARIATIONS		
	Valeurs établies en date du :				Valeurs établies en date du :				(% par rapport au rôle précédent)		
	Terrains	Bâtiments	Immeubles	%	Terrains	Bâtiments	Immeubles	%	T	B	I
IMMEUBLES IMPOSABLES	52 474 400 \$	72 621 300 \$	125 095 700 \$	100%	78 313 100 \$	111 332 700 \$	189 645 800 \$	100%	49,2%	53,3%	51,6%
<i>Catégorie # 1 : 10--Logement/nombre 1/condominiums</i>	- \$	- \$	- \$	0,00%	- \$	- \$	- \$	0,00%			
<i>Catégorie # 2 : 10--Logement/nombre 1/sauf condominiums</i>	8 025 900 \$	42 430 000 \$	50 455 900 \$	40,33%	11 565 500 \$	68 812 400 \$	80 377 900 \$	42,38%	44,1%	62,2%	59,3%
<i>Catégorie # 3 : 10--Logement/nombre 2 et 3</i>	513 900 \$	1 526 900 \$	2 040 800 \$	1,63%	759 500 \$	2 538 400 \$	3 297 900 \$	1,74%	47,8%	66,2%	61,6%
<i>Catégorie # 4 : 10--Logement/nombre 4 à 9</i>	- \$	- \$	- \$	0,00%	- \$	- \$	- \$	0,00%			
<i>Catégorie # 5 : 10--Logement/nombre 10 ou plus</i>	- \$	- \$	- \$	0,00%	- \$	- \$	- \$	0,00%			
<i>Catégorie # 6 : 11--Chalet, maisons de villégiature</i>	1 400 300 \$	2 490 100 \$	3 890 400 \$	3,11%	1 992 200 \$	3 885 000 \$	5 877 200 \$	3,10%	42,3%	56,0%	51,1%
<i>Catégorie # 7 : 12--Maisons mobiles</i>	220 200 \$	374 600 \$	594 800 \$	0,48%	318 800 \$	603 100 \$	921 900 \$	0,49%	44,8%	61,0%	55,0%
<i>Catégorie # 8 : 2--et 3--Industries manufacturières</i>	38 400 \$	1 362 200 \$	1 400 600 \$	1,12%	55 200 \$	1 472 000 \$	1 527 200 \$	0,81%	43,8%	8,1%	9,0%
<i>Catégorie # 9 : 5--Commerciale et 6--Services</i>	478 400 \$	1 106 400 \$	1 584 800 \$	1,27%	707 400 \$	1 335 000 \$	2 042 400 \$	1,08%	47,9%	20,7%	28,9%
<i>Catégorie # 10 : 81--Agriculture</i>	39 691 500 \$	22 070 900 \$	61 762 400 \$	49,37%	59 901 500 \$	31 098 100 \$	90 999 600 \$	47,98%	50,9%	40,9%	47,3%
<i>Catégorie # 11 : 83--et 9220 Exploitations forestières</i>											
<i>Catégorie # 12 : 91--Terrains vagues</i>	796 900 \$	31 300 \$	828 200 \$	0,66%	1 080 500 \$	50 300 \$	1 130 800 \$	0,60%	35,6%	60,7%	36,5%
<i>Autres immeubles imposables</i>	1 308 900 \$	1 228 900 \$	2 537 800 \$	2,03%	1 932 500 \$	1 538 400 \$	3 470 900 \$	1,83%	47,6%	25,2%	36,8%
IMMEUBLES NON IMPOSABLES	406 100 \$	443 700 \$	849 800 \$		571 800 \$	524 500 \$	1 096 300 \$		40,8%	18,2%	29,0%
<i>Gouvernement du Canada</i>			- \$				- \$				
<i>Gouvernement du Québec (immeubles visés à l'art.255,a.1)</i>			- \$				- \$				
<i>Réseau de la santé et des services sociaux</i>			- \$				- \$				
<i>Cégeps et universités</i>			- \$				- \$				
<i>Écoles primaires et secondaires</i>			- \$				- \$				
<i>Autres immeubles non-imposable</i>			849 800 \$				1 096 300 \$				29,0%
TOTAL DU RÔLE D'ÉVALUATION	52 880 500 \$	73 065 000 \$	125 945 500 \$		78 884 900 \$	111 857 200 \$	190 742 100 \$		49,2%	53,1%	51,4%

COMMENTAIRES DE L'ÉVALUATEUR SUR LES VARIATIONS OBSERVÉES :

Le rôle précédent (2023-2024-2025) résultait d'une équilibrage, les valeurs qu'ils contenaient étaient établies au **1 juillet 2021**. Les nouvelles valeurs sont établies au **1 juillet 2024**.

L'augmentation globale des valeurs est de **51,6%**. Les valeurs imposables augmentent de **35,7%** (de 2021 à 2024, soit sur 3 ans)

Nous constatons une augmentation marquée de la valeur des propriétés unifamiliales, soit de **59,3%**

Les résidences situées en bordure des lacs ont connu une forte appréciation, d'environ **51%**, en raison de la désirabilité toujours croissante pour ce type de propriétés.

Les proportions par catégorie se sont maintenues, et les propriétés unifamiliales représentent environ **42%** de la valeur imposable totale.

Les analyses de marché démontrent que la désirabilité des exploitations agricoles repose principalement sur la valeur du sol. Cette catégorie a enregistré une hausse de **47,3%**.

ÉVALUATEUR ANALYSTE : **Isabelle Lessard, évaluatrice, candidate à la profession**

DATE D'ANALYSE :

2025-10-24

Caractéristique de la variation

La variation de chaque dossier d'évaluation est unique et résulte d'une combinaison de plusieurs facteurs qui influencent le résultat qui est propre à chacun.

Budget vs valeur foncière



LE BUDGET MUNICIPAL DÉTERMINE
LES BESOINS



LA VALEUR FONCIÈRE RÉPARTIT LA
FACTURE ENTRE LES CONTRIBUABLES

ÉQUILIBRATION VS BUDGET MUNICIPALE

Équilibrage du rôle d'évaluation foncière

- L'équilibrage du rôle d'évaluation consiste à mettre à jour la valeur des immeubles **afin qu'elles reflètent le plus fidèlement possible la valeur réelle à une date donnée**. Cette opération est réalisée périodiquement par le service d'évaluation et s'applique à l'ensemble des propriétés du territoire, selon des règles prévues par la loi.
- **L'équilibrage du rôle n'a pas pour objectif d'augmenter les taxes municipales**. Elle vise plutôt à assurer une **répartition équitable** du fardeau fiscal entre les contribuables, en tenant compte de **l'évolution du marché immobilier**. Une augmentation de la valeur d'une propriété n'entraîne donc pas automatiquement une hausse équivalente du compte de taxes.

Budget municipal, compte de taxes et fixation des taux

- Le budget municipal est le plan financier annuel de la municipalité. Il détermine les services offerts aux citoyens, les dépenses nécessaires pour les fournir et les revenus requis pour les financer.
- À partir de ce budget, la municipalité établit les taux de taxation foncière. Ces taux servent à **répartir le montant total à percevoir entre l'ensemble des contribuables, en fonction de la valeur de leur immeuble inscrite au rôle d'évaluation**. Le compte de taxes transmis aux citoyens résulte donc de la combinaison de deux éléments distincts : la valeur inscrite au rôle d'évaluation et les taux de taxation fixés par le conseil municipal.

Demande de révision



- VALIDATION POSSIBLE
AUPRÈS DE LA MRC



- DEMANDE DE RÉVISION
OFFICIELLE SELON LA LFM
ART. 124 À 138.5.1



- DÉLAIS STRICTS À
RESPECTER LFM ART. 130
ET 134.1

Délai pour déposer une demande de révision



Les contribuables ont jusqu'au 30 avril 2026 pour déposer une demande de révision



Le formulaire est disponible via le site Web à l'adresse suivante :
<https://www.mrcdesappalaches.ca/fichiersUpload/fichiers/20250903102836-20220203133727-formulaire-de-demande-revision.pdf>

Frais exigés pour une demande de revision

- **Prix par unité d'évaluation, règlement 226 MRC des Appalaches**
- **88 \$** lorsque la demande de révision porte sur une unité d'évaluation dont la valeur foncière inscrite au rôle est **inférieure ou égale à 500 000 \$**;
- **355 \$** lorsque la demande de révision porte sur une unité d'évaluation dont la valeur foncière inscrite au rôle est **supérieure à 500 000 \$ et inférieure ou égale à 2 000 000 \$**;
- **591 \$** lorsque la demande de révision porte sur une unité d'évaluation dont la valeur foncière inscrite au rôle est **supérieure à 2 000 000 \$ et inférieure ou égale à 5 000 000 \$**;
- **1 183 \$** lorsque la demande de révision porte sur une unité d'évaluation dont la valeur foncière inscrite au rôle est **supérieure à 5 000 000 \$**;

Recours au Tribunal administratif du Québec (LFM art. 138.5 à 150) et représentation

- Le recours doit être déposé au plus tard le **1er novembre** ou dans les **60 jours suivant la réponse de l'évaluateur**, selon la dernière éventualité. Des frais sont exigibles pour l'ouverture du dossier.
- Dans le cadre de ce recours, le contribuable devra démontrer la valeur qu'il avance devant le Tribunal. À cet effet, le recours aux services d'un **évaluateur agréé possédant une expertise en matière de contestation foncière** est fortement recommandé.
- La préparation d'un tel dossier nécessite la collecte d'informations détaillées, notamment les données relatives aux transactions d'immeubles comparables situés dans le même secteur et réalisées durant la période de référence. Ces informations peuvent s'avérer complexes à obtenir et à analyser.
- Le rapport d'expertise préparé par l'évaluateur constituera donc un élément déterminant pour appuyer la demande et soutenir l'argumentation devant le Tribunal.
- De son côté, l'organisme responsable de l'évaluation foncière sera représenté par ses procureurs, son évaluateur, ou les deux. Selon la nature du dossier, le recours à des experts supplémentaires peut également s'avérer nécessaire.

Contacts

- Serge Dussault, É.A.
- Évaluateur agréé – Signataire du rôle

- **Isabelle Lessard, É.A.**
- Directrice du service d'évaluation foncière
- **418 332-2757 poste 231**
- ilessard@mrcdesappalaches.ca
- www.mrcdesappalaches.ca/fr/citoyens/evaluation-fonciere