Séance d’information évaluation foncière

Sylvain Couture, Évaluateur

MRC DU GRANIT

MUNICIPALITÉS CITOYENS ENTREPRISES

Plan de la présentation

- Le rôle d’évaluation c’est quoi ?
- Le processus d’évaluation foncière
- La date d'évaluation par rapport à la valeur
- Le dossier d’évaluation
- Le processus d’équilibration du rôle
- Les données du nouveau rôle
- Les données des nouveaux rôles 2026-2027-2028
- La demande de révision
- Évaluateur agréé

Le rôle d’évaluation c’est quoi ?

Le rôle d’évaluation foncière regroupe des renseignements sur chacun des immeubles situés sur le territoire de votre municipalité.

En vigueur pendant trois exercices financiers municipaux, le rôle d’évaluation est d’abord un instrument de partage de la charge fiscale entre les propriétaires fonciers.

Le rôle d’évaluation foncière de votre municipalité indique, notamment, l’évaluation foncière de chaque immeuble, qui servira principalement comme base d’imposition pour la taxe foncière municipale et scolaire.

Cette évaluation 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 entre un vendeur et un acheteur.

Le processus d’évaluation foncière

L’évaluation de masse

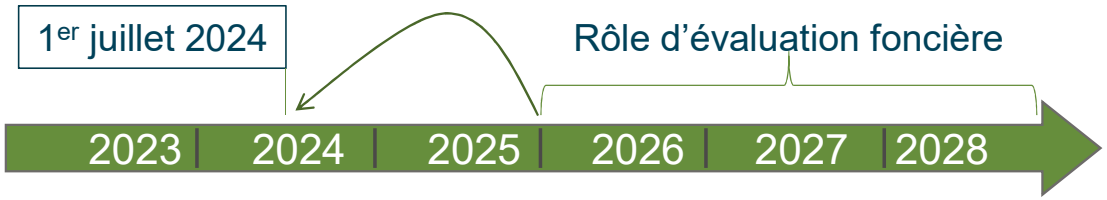
- Valeur réelle de plusieurs propriétés à un même moment donné.
- Recherche des taux et des facteurs applicables à un ensemble de propriétés.

L’expertise individuelle

- Recherche de comparables pour faire l’évaluation d’une seule propriété.

La date d’évaluation par rapport à la valeur

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 dix-huit mois avant l’entrée en vigueur du rôle d’évaluation, laquelle a toujours lieu le 1er janvier. À titre d’exemple, si le rôle d’évaluation foncière de votre municipalité est entré en vigueur le 1er janvier 2026, l’ensemble des valeurs inscrites a été établi en fonction des conditions du marché immobilier au 1er juillet 2024.



Le dossier d’évaluation

Contenu du dossier de propriété :

- **Renseignements administratifs**
  - ✓ Nom du propriétaire, adresse, prix d’achat, date d’achat, cadastre (# lot)

- **Renseignements sur le terrain général (- 20 000 m²)**
  - ✓ Superficie du terrain en mètre²
  - ✓ Frontage au lac en mètre linéaire

- **Renseignements sur le terrain agricole ou boisé (+ 20 000 m²)**
  - ✓ Indice topographique (pente douce, nulle, modérée, élevée, etc.)
  - ✓ Utilisation du sol (Sief 2022) (type de boisé, âge, densité, hauteur-tige)
  - ✓ Superficie en hectare en fonction du type d’utilisation (ex. : culture, pâturage, boisé, érablière, inutilisable, etc.)
  - ✓ Potentiel agricole (classes Arda)

Le dossier d’évaluation (suite)

- **Renseignements sur les bâtiments résidentiels, non résidentiels et agricoles**
  - ✓ Type de construction
  - ✓ Superficie des bâtiments et croquis
  - ✓ Type de matériaux
  - ✓ Photos des bâtiments

L’équilibration du rôle d’évaluation

- **L’article 46.1 de la Loi précise que l’équilibration :**
  - ✓ Sert à éliminer le plus possible les écarts entre les valeurs.

- **Le marché évolue dans le temps différemment selon :**
  - ✓ Différents secteurs de la municipalité, la catégorie d’immeuble et l’âge des propriétés.

Processus :

1. Diviser la municipalité en différents secteurs homogènes (unités de voisinage);
2. Analyser les transactions par secteurs;
3. Analyser les éléments de chaque transaction;
4. Analyser la cohérence des résultats.

Les données du nouveau rôle

Données comparatives entre le rôle actuel (Sept 2025) et le nouveau rôle

En fonction de l'utilisation

Utilisation	Nombre d'unités	Rôle actuel	Nouveau rôle	Variation ($)	Variation (%)
Résidentielle	287	42 037 500 $	57 445 100 $	15 407 600 $	36.7 %
Industrielle	7	10 232 700 $	12 565 100 $	2 332 400 $	22.8 %
Commerciale	13	1 489 200 $	1 803 400 $	314 200 $	21.1 %
Agricole	174	47 206 300 $	72 377 800 $	25 171 500 $	53.3 %
Terrains vacants	20	239 800 $	295 200 $	55 400 $	23.1 %
Non imposable	50	5 676 600 $	6 423 200 $	746 600 $	13.2 %
Total	**551**	**106 882 100 $**	**150 909 800 $**	**44 027 700 $**	**41.2 %**

Les données du nouveau rôle (suite)

Données comparatives entre le rôle actuel (Sept 2025) et le nouveau rôle

En fonction des valeurs imposable de ...

UV	Description	Nombre d'unités	Rôle actuel	Nouveau rôle	Variation ($)	Variation (%)
1001;1003;1005;3001;5001;5002;6001;6002	VILLAGE	192	35 713 500 $	44 255 600 $	8 542 100 $	23.9 %
1007;1008;1009	RÉSIDENTIEL RURAL	105	12 695 500 $	19 527 800 $	6 832 300 $	53.8 %
8101;8102;8301;8302	AGRICOLE ET FORESTIER	198	52 781 400 $	80 683 200 $	27 901 800 $	52.9 %
Total		**495**	**101 190 400 $**	**144 466 600 $**	**43 276 200 $**	**42.8 %**

Variation des rôles 2026-2027-2028

Municipalité	Nombre d'unités	Rôle antérieur	Nouveau rôle		Variation ($)	Variation (%)
Frontenac	1336	356 380 700 $	488 386 700 $		132 006 000 $	37.0%
Marston	741	163 847 400 $	220 685 400 $		56 838 000 $	34.7%
Piopolis	550	142 685 600 $	196 789 700 $		54 104 100 $	37.9%
Saint-Sébastien	551	106 882 100 $	150 909 800 $		44 027 700 $	41.2%
Stornoway	586	117 706 100 $	184 647 800 $		66 941 700 $	56.9%
Stratford	1744	473 509 200 $	607 594 100 $		134 084 900 $	28.3%

La révision administrative

1re : Appeler l'évaluateur

- Pour avoir de l'information sur le dossier et des détails sur la valeur.

2e : Dépôt de la demande de révision

- Déposer une demande avant le 1er mai de la première année du rôle, à la MRC du Granit.

Évaluateur doit :

- Revoir le dossier d'évaluation;
- Faire une expertise sur la propriété;
- Faire part de ses conclusions au propriétaire.

Le recours devant le Tribunal administratif du Québec (TAQ)

Contribuable doit:

- Déposer sa demande au TAQ.

Évaluateur doit:

- Examiner le dossier et parfois revisiter la propriété;
- Rédiger un rapport d'évaluation;
- Défendre son opinion devant le TAQ.

Le Tribunal administratif du Québec rendra sa décision dans les 3 mois suivant l'audition.

Évaluateur agréé

Service d’évaluation partagé :

Service d’évaluation de la MRC

Évaluateur, coordonnatrice à l’évaluation, technicienne à l’évaluation et inspecteurs à l’évaluation

Évaluateur signataire

JP Cadrin et associés

Cartes interactives

La carte permet une navigation rapide et contient les informations minimales au sujet de la propriété recherchée. Sa mise à jour est effectuée à raison de trois fois par année, habituellement au printemps, à l'été et à l'automne.

www.mrcgranit.qc.ca

Questions?

MRC DU GRANIT

MUNICIPALITÉS CITOYENS ENTREPRISES