

Bonjour,

Vous trouverez ci-joint les documents du nouveau rôle d'évaluation foncière qui sera en vigueur au 1^{er} janvier 2026 pour une durée de trois ans (2026-2078-2028). Ce rôle est le résultat d'une série d'interventions de la part de l'équipe de la FQM mandaté par la MRC pour les travaux d'évaluation foncière sur votre territoire. À noter que le rôle d'évaluation reflète les conditions du marché immobilier à la date de référence établie par la Loi, soit au 1^{er} juillet 2024.

Les gestes posés ont été effectués conformément à la Loi sur la fiscalité municipale, au règlement sur le rôle d'évaluation ainsi qu'aux normes de pratiques de l'Ordre des Évaluateurs Agréés du Québec qui régissent la pratique de l'évaluation foncière au Québec.

Également, au cours des trois dernières années, l'équipe de la FQM a procédé à l'inspection et l'enquête des transactions enregistrées sur votre territoire afin de s'assurer que celles-ci ont été conclues dans un contexte normal et répondant à la définition de la valeur réelle servant de base de calcul de la taxe foncière, tel que cité ci-dessous :

43. *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:*

1° le vendeur et l'acheteur désirent respectivement vendre et acheter l'unité d'évaluation, mais n'y sont pas obligés; et

2° 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.

44. *Le prix de vente le plus probable d'une unité d'évaluation qui n'est pas susceptible de faire l'objet d'une vente de gré à gré est établi en tenant compte du prix que la personne au nom de laquelle est inscrite l'unité d'évaluation serait justifiée de payer et d'exiger si elle était à la fois l'acheteur et le vendeur, dans les conditions prévues par l'article 43.*

Ainsi, le travail d'enquête a permis de sélectionner uniquement les ventes jugées représentatives. Ces ventes ont par la suite permis à l'évaluateur d'établir des normes de calcul servant à l'établissement de la valeur des immeubles selon les caractéristiques propres à chaque propriété (utilisation, éléments physiques, qualité des composantes, etc.) ainsi qu'à leur localisation dans la municipalité tel que décrit à l'article 46 de la Loi :

46. *Aux fins d'établir la valeur réelle qui sert de base à la valeur inscrite au rôle, on tient compte de l'état de l'unité d'évaluation et des conditions du marché immobilier tels qu'ils existent le 1^{er} juillet du deuxième exercice financier qui précède le premier de ceux pour lesquels le rôle est fait, ainsi que de l'utilisation qui, à cette date, est la plus probable quant à l'unité.*

[...]

L'état de l'unité comprend, outre son état physique, sa situation au point de vue économique et juridique, sous réserve de l'article 45.1, et l'environnement dans lequel elle se trouve.

Afin de connaître l'état physique des propriétés, la Loi exige à l'évaluateur qu'il s'assure de l'exactitude des données en sa possession au moins une fois tous les neuf ans. Ainsi, dans les trois dernières années, l'équipe de

la FQM a effectué plusieurs visites sur le territoire afin de recueillir des éléments quant à la qualité d'entretien des immeubles et aux travaux effectués sans délivrance d'un permis de rénovation. La mise à jour de ces dossiers a, dans certains cas, menée à l'émission d'un certificat pour réajuster la valeur en cours du rôle et dans d'autres cas menés aux réajustements de la valeur uniquement au 1^{er} janvier 2026.

Par ailleurs, le travail d'élaboration du rôle d'évaluation exige à l'évaluateur de modifier l'ensemble ou une partie des valeurs inscrites au rôle en vigueur dans le but d'éliminer le plus possible les écarts entre la valeur réelle et les valeurs inscrites au rôle d'évaluation afin que chaque propriété disposant des caractéristiques semblables possède une valeur similaire. De plus, dans le cadre de ce travail, l'évaluateur pose certains gestes, tel que le regroupement d'unité d'évaluation conformément à l'article 34 et l'application des changements législatifs et règlementaires (article 59, changement de zonage, zone inondable, zone d'érosion, crédit agricole et forestier, etc.)

Conséquemment, cet exercice amène des variations entre les évaluations inscrites au rôle actuel et celles qui seront inscrites au nouveau rôle. De plus, il peut également avoir des écarts entre différents secteurs et/ou type d'habitation de votre municipalité le tout dépendant des résultats de l'équilibrage des valeurs aux conditions du marché immobilier à la date de référence.

À noter que depuis la pandémie de la Covid-19, le marché immobilier de votre MRC et des MRC environnantes a connu une forte progression des prix de vente dû, entre autres, par à un déséquilibre entre l'offre et la demande et une hausse des coûts de construction qui a affectée le marché transactionnel des maisons neuves et usagées. Nous avons également dû revoir notre philosophie d'analyse et de calcul des valeurs pour les terres de grande surface (plus de 4 hectares) afin de mieux refléter la nouvelle réalité du marché qui se traduisent par des variations des valeurs plus atypiques des rôles précédents.

Au cours des prochains mois, l'équipe de la FQM pourra répondre individuellement aux interrogations de vos citoyens en regard avec leur évaluation. À la suite des échanges avec les citoyens, il est possible que certains dossiers nécessitent une intervention sur leur dossier selon les nouveaux faits transmis. Ces interventions pourraient se traduire par l'émission d'une correction d'office ou d'un certificat ou par le dépôt d'une demande de révision. À cet effet, il serait prudent dans la préparation de votre budget d'inclure une réserve advenant des réajustements de valeurs.

Veuillez agréer, l'expression de nos sentiments les plus distingués.

Charles-Alexandre Joseph, É.A.
Évaluateur Senior
Fédération Québécoise des Municipalités (FQM)