

# Séance d'information sur le rôle d'évaluation foncière



*Par : Richard Chabot É.A*

# *L'Évaluateur municipal Vs la Loi sur la fiscalité municipale*

- **Loi sur la fiscalité municipale**
- **Le règlement**
- **Code civil**
- **Droit de propriété**
- **Jurisprudence**
- **Norme de pratique en évaluation foncière (O.E.A.Q.)**
- **Manuel d'évaluation foncière du Québec (M.E.F.Q)**

# *Dates importantes à retenir*

- ***Rôle triennal*** ***2010-2011-2012***
- ***Date dépôt du rôle*** ***30 octobre 2009***
- ***Date de référence du marché*** ***01 juillet 2008***
- ***Date de prise d'effet*** ***01 janvier 2010***
- ***Délai demande de révision*** ***Avant le 01 mai 2010***

# *Confection du rôle triennal 2010-2011-2012 (Équilibration du rôle)*

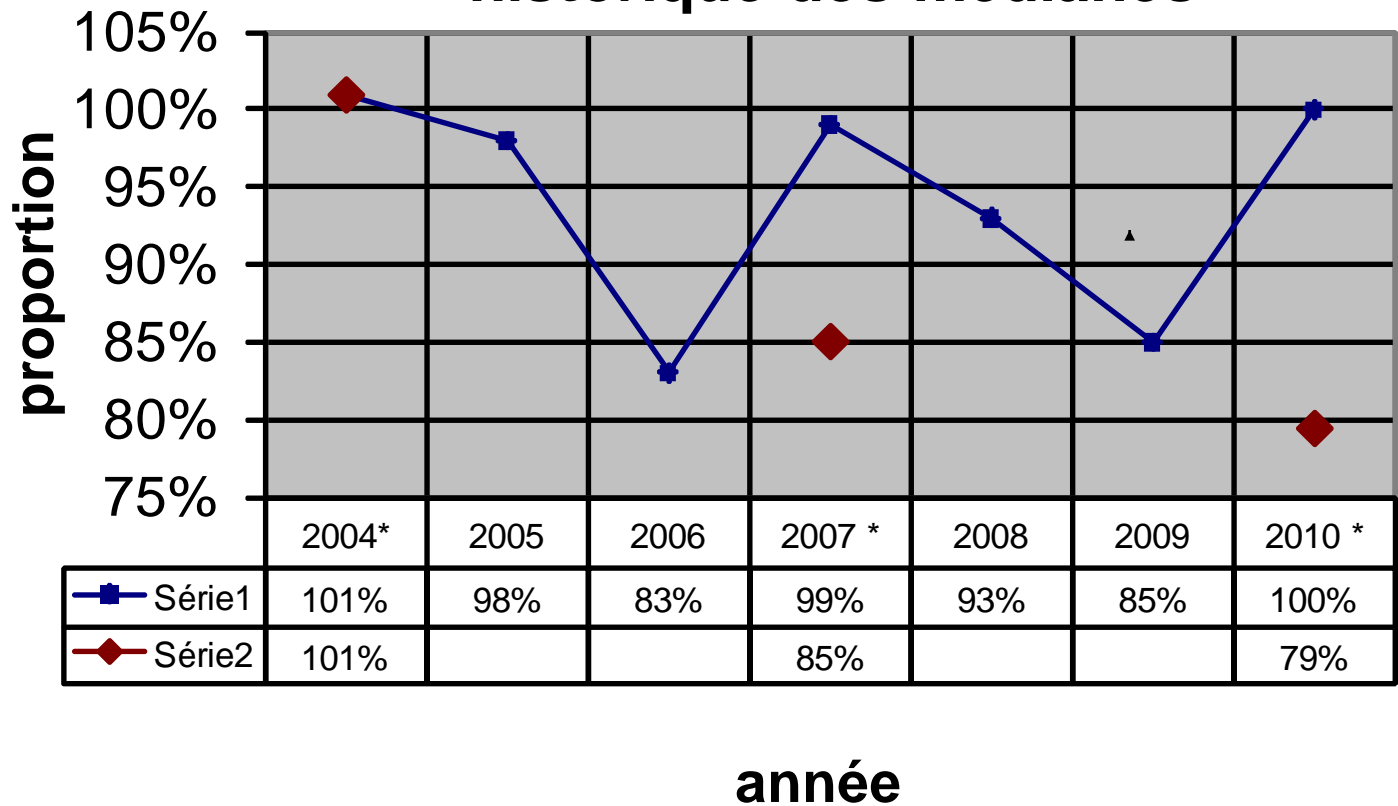
- **Équilibration du rôle**
- **Art.: 46.1 L 'évaluateur doit, lorsqu 'il dresse un rôle, effectuer une équilibration.**
- **Date d'évaluation 1 juillet 2008**

# *Confection du rôle triennal 2010-2011-2012*

- **Art.42: le rôle indique la valeur de chaque unité d'évaluation, sur la base de sa valeur réelle.**
- **Les valeurs inscrites au rôle d'une municipalité locale doivent, dans l'ensemble, tendre à représenter une même proportion des valeurs réelles des unités d'évaluation.**

# Proportion médiane

## Ville de Beauré historique des médianes



# *Évaluation de masse Vs expertise individuelle*

## ■ L 'évaluation de masse:

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

## ■ L 'expertise individuelle:

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

# *Confection du rôle triennal 2010-2011-2012*

- **Prescriptions réglementaires:**
  - **Éliminer le plus possible les écarts entre les proportions de la valeur réelle;**
  - **Proportion médiane de tout rôle équilibré doit se situer entre 95% et 105% si le nombre de transaction annuel est supérieur à 50 sinon la proportion médiane doit se situer entre 90% et 110%.**

# *Confidentialité des documents d'évaluation Article 78*

- **Article 78 - les documents rassemblés ou préparés par l'évaluateur en vue de la confection ou de la tenue à jour du rôle, qu'ils aient servi ou non à cette fin appartiennent au propriétaire du rôle. L'organisme municipal responsable de l'évaluation a la garde de ces documents au bénéfice de leur propriétaire, et décide de l'endroit où ils doivent être conservés.**

# *Confidentialité des documents d'évaluation Article 79*

- **Article 79 - malgré l'article 9 de la loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (L.R.Q. Chapitre A-2.1), nul n'a droit d'accès aux documents visés au deuxième alinéa de l'article 78.**
- **Toutefois, une personne peut consulter un tel document relatif à l'immeuble dont elle est le propriétaire ou l'occupant ou relatif au lieu d'affaires dont elle est l'occupant, s'il a servi de base à une inscription au rôle concernant cet immeuble ou ce lieu d'affaires, et s'il a été préparé par l'évaluateur. Il en est de même pour un plaignant à l'égard de l'immeuble ou du lieu d'affaires qui fait l'objet de la plainte.**
- **Outre la municipalité locale et l'organisme municipal responsable de l'évaluation, le ministre peut consulter un tel document préparé par l'évaluateur et en obtenir copie sans frais.**

# *Les trois approches de la valeur*

- **Méthode de comparaison**
- **Méthode du revenu**
- **Méthode du coût**

# *Pouvoirs et obligations de l'évaluateur*

- Visite de l'évaluateur.
- 15. L'évaluateur ou son représentant peut, dans l'exercice de ses fonctions, visiter et examiner un bien situé dans le territoire de la municipalité locale, entre 8 h et 21 h du lundi au samedi, sauf un jour férié.
- Entrave.
- 16. Le propriétaire ou l'occupant qui refuse l'accès du bien à l'évaluateur ou à son représentant agissant en vertu de l'article 15, ou qui l'entrave, sans excuse légitime, commet une infraction et est passible d'une amende d'au moins 100 \$ et d'au plus 50 000 \$.

# Rapport de forces

## Marché en équilibre



Vendeur



Bon

Mauvais

Acheteur

Bon

OK

( - )

Mauvais

( + )

OK

# *Tenue à jour du rôle d'évaluation art. 174*

- **L'évaluateur modifie le rôle d'évaluation foncière pour :**
- **Permis de construction ou de rénovation;**
- **Diminution de la valeur suite à un incendie, une destruction ou une démolition;**
- **Donner suite à des opérations cadastrales;**
- **Tenir compte du changement d'occupant;**
- **Donner suite aux recommandations d'un tribunal;**
- **Autres mesures fiscales**

# *Recours et Droits du contribuable*

- **Première approche:**
  - Explication de base
  - Fonctionnaires de la Ville
  - Évaluateur
  - Correction s'il y a lieu
- **Premier recours :**
  - Demande de révision \$\$ (*1 mai 2010*)
  - Réponse de l'évaluateur (*120 jours*)
- **Deuxième recours :**
  - Tribunal administratif du Québec (*30 jours après la réponse*)
  - Défense par le contribuable de son point de vue
  - Preuve à faire

# *Droits du contribuable*

## *art.124*

- Une personne qui a un intérêt à contester l'exactitude, la présence ou l'absence d'une inscription au rôle relative à un bien dont elle-même ou une autre personne est propriétaire peut formuler une demande de révision écrite à ce sujet.
- Être déposée avant le 1er mai 2010
- Être déposée ou envoyée par courrier recommandé à l'hôtel de ville de Beupré (art. 135)
- Être faite sur le formulaire prescrit à cette fin et disponible à l'hôtel de ville de Beupré
- Être accompagnée de la somme d'argent déterminée par règlement municipal

# Présentation des résultats

Dépôt du rôle d'évaluation 2010-2011 et 2012

Faits saillants:



	<u>Rôle d'évaluation</u>		<u>Variation d'évaluation</u>	
	Précédent	Déposé	\$	%
<b>IMPOSABLES</b>				
Terrains	71 698 990	103 195 700	31 496 710	43,9%
Bâtiments	257 131 500	293 788 100	36 656 600	14,3%
Immeubles	328 830 490	396 983 800	68 153 310	20,7%
<b>NON IMPOSABLES</b>				
Terrains	6 795 290	8 046 400	1 251 110	18,4%
Bâtiments	51 472 200	56 120 800	4 648 600	9,0%
Immeubles	58 267 490	64 167 200	5 899 710	10,1%
<b>TOTALES</b>				
Terrains	78 494 280	111 242 100	32 747 820	41,7%
Bâtiments	308 603 700	349 908 900	41 305 200	13,4%
Immeubles	387 097 980	461 151 000	74 053 020	19,1%

# Présentation des résultats

Dépôt du rôle d'évaluation 2010-2011 et 2012

Inventaire par utilisation des immeubles imposables:

VILLE DE BEAUPRÉ Rôle 2010-2011-2012	Variation d'évaluation			
	Précédent	Déposé	\$	%
<b>RÉSIDENTIELLE</b>				
1 logement	110 264 080 \$	142 323 700 \$	32 059 620 \$	29,1%
1 @ 5 logements	129 182 080 \$	167 703 400 \$	38 521 320 \$	29,8%
6 logements et plus	1 226 900 \$	1 370 000 \$	143 100 \$	11,7%
Chalet	3 012 700 \$	3 989 700 \$	977 000 \$	32,4%
Maison mobile	1 658 300 \$	1 872 300 \$	214 000 \$	12,9%
Condominium	75 578 790 \$	99 629 500 \$	24 050 710 \$	31,8%
Autres immeubles résidentiels	10 677 400 \$	9 773 100 \$	(904 300) \$	-8,5%
<b>Total - Résidentielles</b>	<b>221 336 170 \$</b>	<b>284 338 000 \$</b>	<b>63 001 830 \$</b>	<b>28,5%</b>
<b>COMMERCES ET INDUSTRIES</b>				
Industriel (2xxx et 3xxx)	24 548 800 \$	21 283 400 \$	(3 265 400) \$	-13,3%
Transport (4xxx)	3 949 210 \$	3 387 800 \$	(561 410) \$	-14,2%
Commerce (5xxx)	23 925 110 \$	26 011 600 \$	2 086 490 \$	8,7%
Service (6xxx)	6 578 700 \$	7 972 400 \$	1 393 700 \$	21,2%
Loisirs, culturel (7xxx)	28 178 000 \$	28 103 600 \$	(74 400) \$	-0,3%
Exploitation des ressources (85xx)	512 000 \$	492 000 \$	(20 000) \$	-3,9%
<b>Total</b>	<b>87 691 820 \$</b>	<b>87 250 800 \$</b>	<b>(441 020) \$</b>	<b>-0,5%</b>
<b>TERRAINS VAGUES</b>				
Terrains vagues	19 802 500 \$	25 395 000 \$	5 592 500 \$	28,2%
<b>Total</b>	<b>19 802 500 \$</b>	<b>25 395 000 \$</b>	<b>5 592 500 \$</b>	<b>28,2%</b>
<b>Total</b>	<b>328 830 490 \$</b>	<b>396 983 800 \$</b>	<b>68 153 310 \$</b>	<b>20,7%</b>

# Présentation des résultats

Dépôt du rôle d'évaluation 2010-2011 et 2012

Analyse comparative des résidences de 1 logement :



VILLE DE BEAUPRÉ		Rôle		Variation	
Rôle 2010-2011-2012	Nombre	Précédent	Déposé	\$	%
<b>RÉSIDENTIELLE</b>					
Unifamilial	818	134 962 \$	173 990 \$	39 028 \$	28,9%
Chalet	43	70 063 \$	92 784 \$	22 721 \$	32,4%
Maison mobile	22	75 377 \$	85 105 \$	9 727 \$	12,9%
Condominium	819	92 282 \$	121 648 \$	29 366 \$	31,8%