

Présentation du nouveau rôle d'évaluation triennal

2025-2026-2027

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 2020-2021: plus de 5 200 propriétés visitées
- 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 précédant l'entrée en vigueur du rôle
- Rôle triennal 2025-2026-2027 basé sur la date de marché du **1^{er} juillet 2023**
- Variation de valeur représente la différence entre le marché de 2020 et celui de 2023

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 équilibration

- Découpage des micromarchés
- Analyse et enquête des ventes
- *179 ventes construites en 2023 et 225 en 2022*
- *76 ventes vacantes en 2023 et 138 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

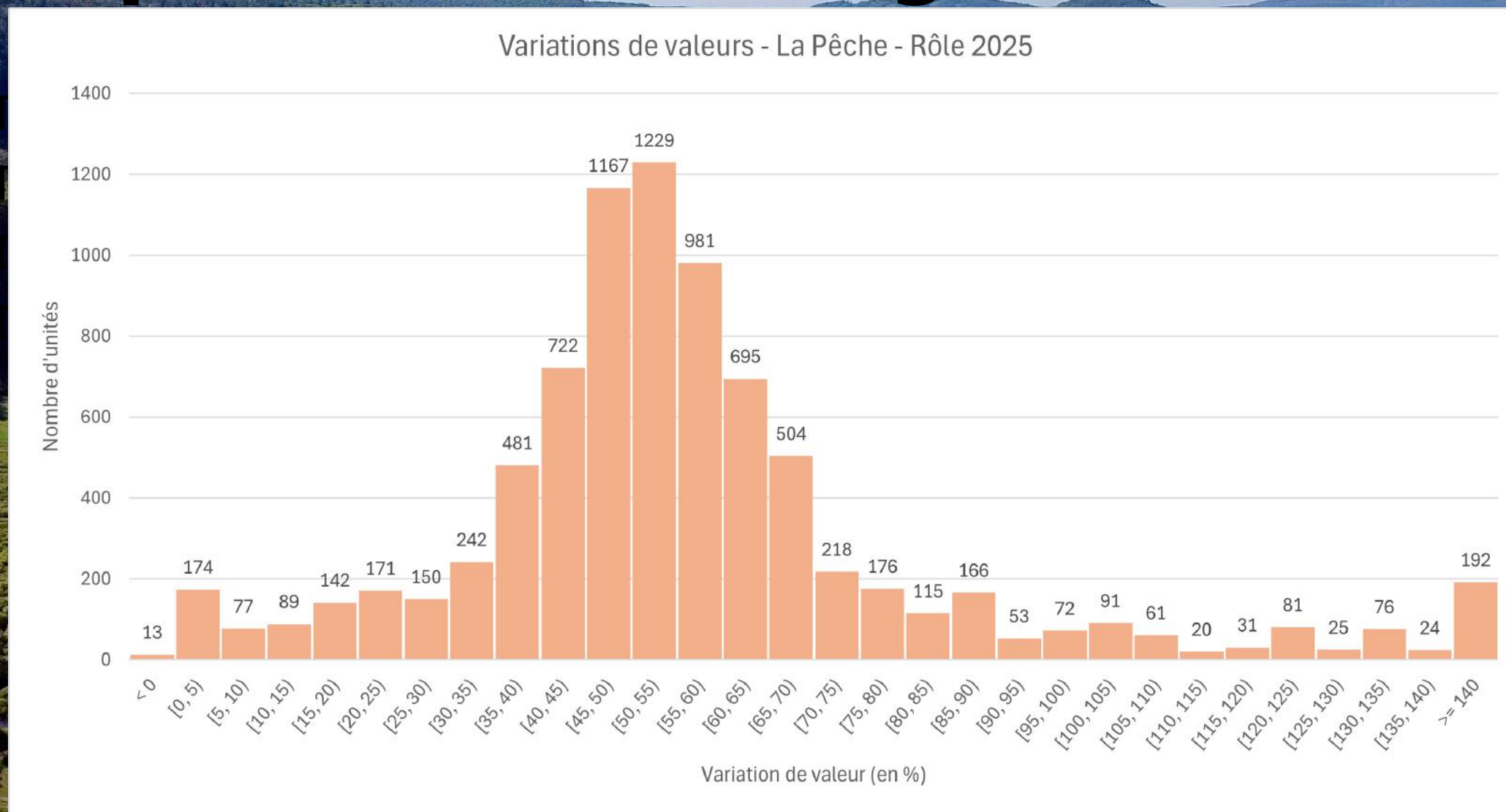
Éléments qui influencent la valeur

- 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

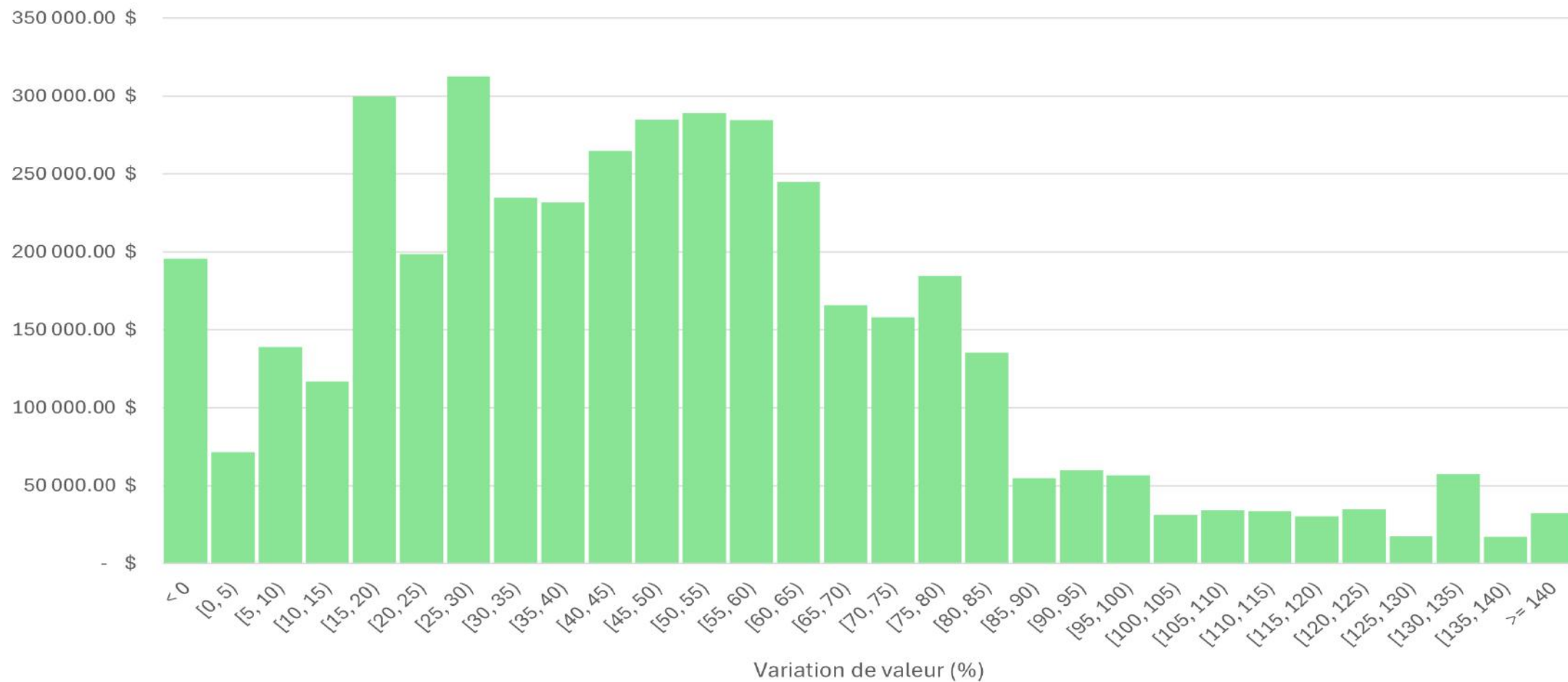
- Tous types d'immeubles imposables: 51,9%
- Terrains vacants: 63,8%
- Résidences unifamiliales: 53,5%
- Immeubles non-résidentiels: 39,4%
- Valeur médiane d'une unifamiliale : 454 500\$ vs 285 200\$
- Augmentation de la valeur imposable totale de 917 045 100\$
- Ajout de 35 589 600\$ en mise-à-jour dans la dernière année
- Ajout estimé en mise-à-jour cet automne : environ 25 000 000\$
- Valeur médiane d'une unifamiliale : 454 500\$ vs 285 200\$

Répartition des augmentations



Répartition des augmentations

Moyenne de la valeur 2022 pour chaque tranche de variation



Impact potentiel de l'augmentation: % vs \$

Exemple 1:

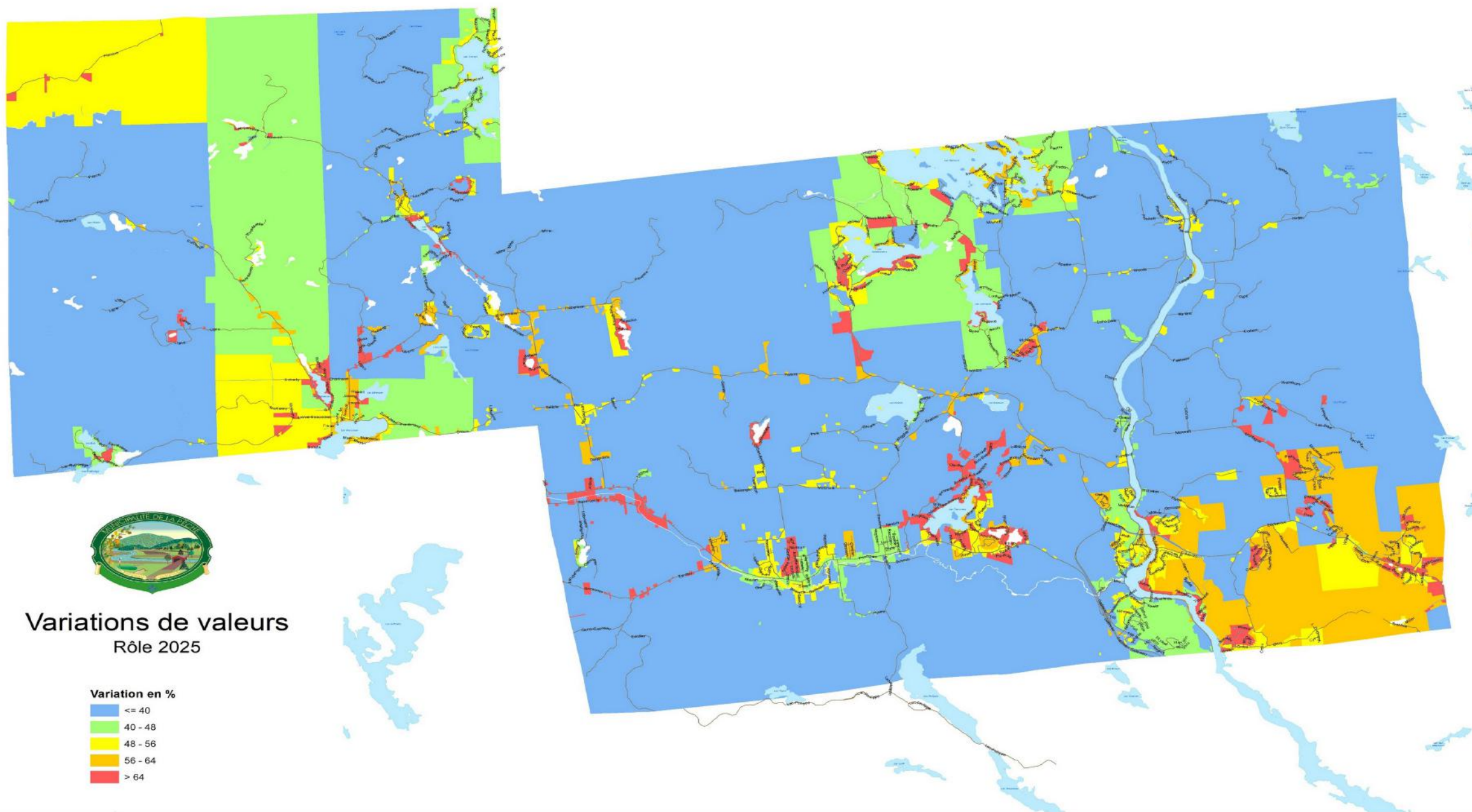
50% sur une valeur de 300 000\$ = 150 000\$ X taux de taxation

Exemple 2:

90% sur une valeur de 100 000\$ = 90 000\$ X taux de taxation

Lequel préférez-vous?

****Exercice budgétaire de la municipalité influencera l'impact des hausses de valeurs sur les 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
- Visite et Avis de correction d'office possible
- Demande de révision – date limite 30 avril 2025:
 - Formulaire en ligne ou papier
 - Frais selon règlement 340-24
- Tribunal administratif (TAQ)



Questions

?