

PRÉSENTATION DES RÉSULTATS DE L'ÉQUILIBRATION

RÔLE 2026-2027-2028

MUNICIPALITÉ DE SAINT-PAMPHILE



FÉDÉRATION
QUÉBÉCOISE DES
MUNICIPALITÉS

FQM Évaluation foncière



Ordre du jour

1. Objectifs de cette présentation
2. Principes de base en évaluation foncière
3. Processus et gestion du rôle d'évaluation
4. Mesure de la qualité du travail accompli
5. Faits saillants
6. Révision administrative
7. Période de questions



1. Objectifs de cette présentation

- Introduire les fondements de l'évaluation foncière
- Favoriser la compréhension du processus d'équilibration
- Exposer les résultats de l'analyse du marché immobilier ayant servi de base à l'établissement des valeurs au rôle triennal 2026-2027-2028
- Préparer les intervenants à la révision administrative



2. Principes de base en évaluation foncière

- Rôle d'évaluation: Définition
 - C'est un résumé de l'inventaire des immeubles situés sur le territoire de la municipalité. Il est de 4 ordres :
 - **Quantitatif** (dénombre les propriétés)
 - **Qualitatif** (fournit de nombreuses caractéristiques sur les immeubles)
 - **Nominatif** (identifie distinctement chaque propriétaire – contribuable)
 - **Estimatif** (contient la valeur réelle des immeubles de ce territoire)



2. Principes de base en évaluation foncière

- Rôle d'évaluation: Fonctions
 - Fournir tous les renseignements requis pour la taxation municipale et scolaire
 - Assurer la transparence de la fiscalité foncière québécoise en permettant à toute personne intéressée d'accéder à ces renseignements
 - Permettre à tout contribuable de comparer les inscriptions relatives à leur propriété avec celles d'autres immeubles similaires



2. Principes de base en évaluation foncière

- Rôle d'évaluation: Utilité
 - Déterminer la valeur réelle des immeubles (*LFM, art. 42*) à des fins fiscales
 - Servir à la répartition des dépenses entre différents organismes (MRC, communautés métropolitaines, etc.)
 - Constituer un outil de gestion et de planification grâce à l'inventaire détaillé du parc immobilier qu'il contient



2. Principes de base en évaluation foncière

- La valeur réelle: (*LFM, art. 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;
 - 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.



2. Principes de base en évaluation foncière

- Nouveau rôle** : 2026-2027-2028
 - Date de référence : 1er juillet 2024 (*LFM, art. 46*)
- Rôle précédent : 2023-2024-2025
 - Date de référence : 1er juillet 2021

**Le nouveau rôle illustre la variation du marché sur un période de 3 ans, soit du 1^{er} juillet 2021 au 1^{er} juillet 2024.



2. Principes de base en évaluation foncière

(LFM, article 46 – date de référence)

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.

Période d'évaluation. — Toutefois, lorsque survient, après la date déterminée en application du premier alinéa, un événement visé à l'un des paragraphes 6^o à 8^o, 12^o, 12.1^o, 18^o et 19^o de l'article 174, l'état de l'unité d'évaluation dont on tient compte est celui qui existe immédiatement après l'événement, abstraction faite de tout changement dans l'état de l'unité, produit depuis la date déterminée en application du premier alinéa, par une autre cause qu'un événement visé à un tel paragraphe. L'utilisation la plus probable qui est prise en considération est alors celle qui découle de l'état de l'unité dont on tient compte.

Critère d'évaluation. — 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.

Présomption. — Lorsque l'unité dont on établit la valeur réelle ne correspond à aucune unité du rôle qui était en vigueur à la date applicable en vertu du premier ou du deuxième alinéa, les immeubles qui existaient à cette date et qui font partie de l'unité dont on établit la valeur réelle sont réputés avoir constitué l'unité correspondante à cette date.

Conditions du marché. — Aux fins de déterminer les conditions du marché à la date visée au premier alinéa, on peut notamment tenir compte des renseignements relatifs aux transferts de propriété survenus avant et après cette date.

1979, c. 72, a. 46; 1988, c. 76, a. 21; 1991, c. 32, a. 25; 1994, c. 30, a. 3; 1996, c. 67, a. 1.



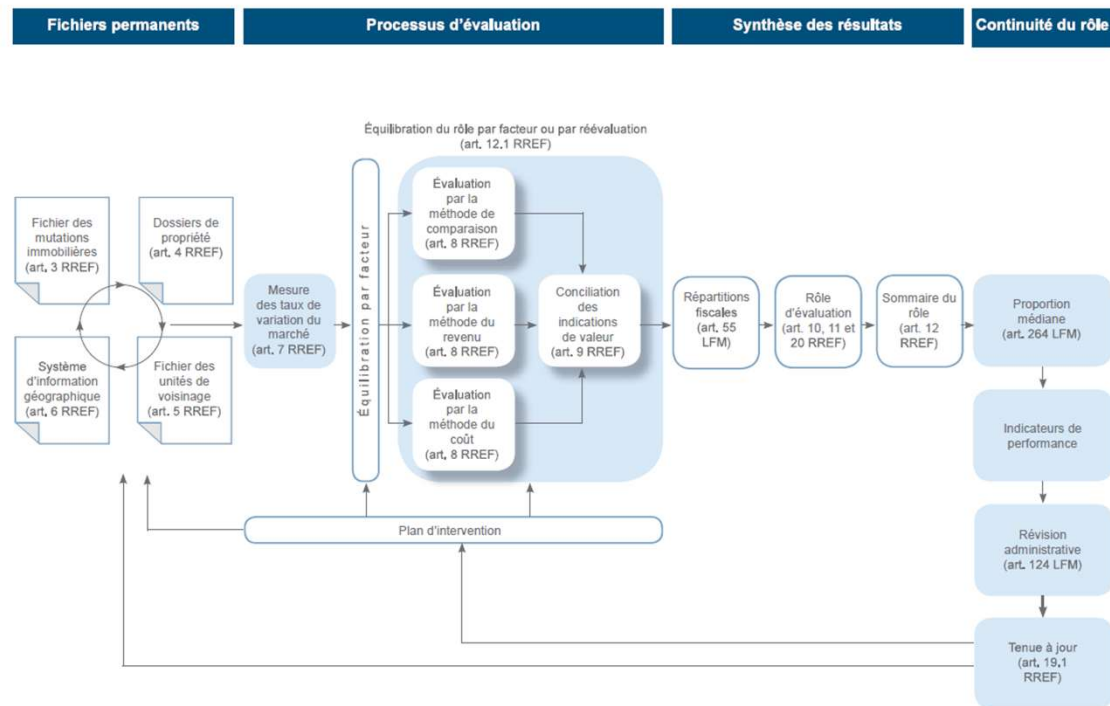
3. Processus et gestion du rôle d'évaluation

- A. Processus général
- B. Tenue à jour du rôle
- C. Équilibration

A. Processus général

PROCESSUS DE CONFECTION ET DE TENUE À JOUR DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE

Représentation schématique du processus prescrit par la loi et par la réglementation concernant les rôles d'évaluation foncière au Québec





B. Tenue à jour du rôle *(LFM, art. 174 à 182)*

- Consiste en l'ensemble des opérations nécessaires pour maintenir l'actualité des renseignements qui y sont inscrits.
 - Achat-vente
 - Opération cadastrale (subdivision, rénovation cadastrale)
 - Permis de construction, de rénovation et de démolition
 - Pose des services d'aqueduc et d'égout
 - Changement législatif (zonage municipale et provincial)
 - Etc.



B. Tenue à jour du rôle *(LFM, art. 174 à 182)*

- Échéancier de la tenue à jour
 - Respecter les délais prévus de livraison
 - Répartir le travail de façon équitable pour l'ensemble des municipalités
 - Adapter à la réalité de chacun
 - Synchroniser le travail d'inspection avec le dépôt des tenues à jour
 - Permettre aux intervenants de planifier le traitement d'une tenue à jour



B. Tenue à jour du rôle *(LFM, art. 174 à 182)*

- Inspection des propriétés
 - Assurer l'exactitude des renseignements descriptifs contenus au dossier de propriété par la visite et l'examen complet des immeubles
 - Contexte des visites
 - Permis de construction, de rénovation et de démolition
 - Enquête de vente lors d'une transaction**
 - Maintien de l'inventaire *(LFM, art. 36.1)***
 - Autres

**La vérification de l'exactitude peut se faire au moyen d'une déclaration du propriétaire ou de l'occupant et/ou par le biais d'outils technologiques.



C. Équilibrage (*LFM, art. 46,1*)

- Définition:
 - L'équilibrage consiste, dans le processus de confection d'un nouveau rôle, à modifier tout ou en partie des valeurs inscrites au rôle en vigueur dans le but d'éliminer le plus possible les écarts entre les proportions de la valeur réelle que représentent les valeurs inscrites au rôle.



C. Équilibrage (LFM, art. 46,1)

- Objectif fondamental:
 - Viser l'établissement de la pleine valeur dans tous les cas et pour tous les immeubles portés au rôle d'évaluation
 - Éliminer le plus possible les écarts entre les prix transigés sur le marché et les valeurs inscrites au rôle.
 - Rétablir l'équité de la base d'imposition de taxes foncières, de façon à ce que les valeurs inscrites au rôle soient le plus concentrées possible autour d'un même niveau.



C. Équilibrage (LFM, art. 46,1)

- Obligation:
 - Pour une municipalité de 5 000 habitants et plus, l'équilibrage du rôle est obligatoire chaque fois qu'un nouveau rôle est déposé, soit aux trois ans
 - Pour une municipalité de moins de 5 000 habitants, l'équilibrage du prochain rôle est possible, mais optionnelle, si le rôle en vigueur résulte d'une équilibrage. Dans ce cas, il peut donc s'écouler un maximum de six ans (deux rôles triennaux) entre deux équilibrages
 - Pour la municipalité de Saint-Pamphile, la dernière équilibrage fut réalisée à l'occasion du dépôt du rôle 2023-2024-2025. La date du marché était le 1er juillet 2021

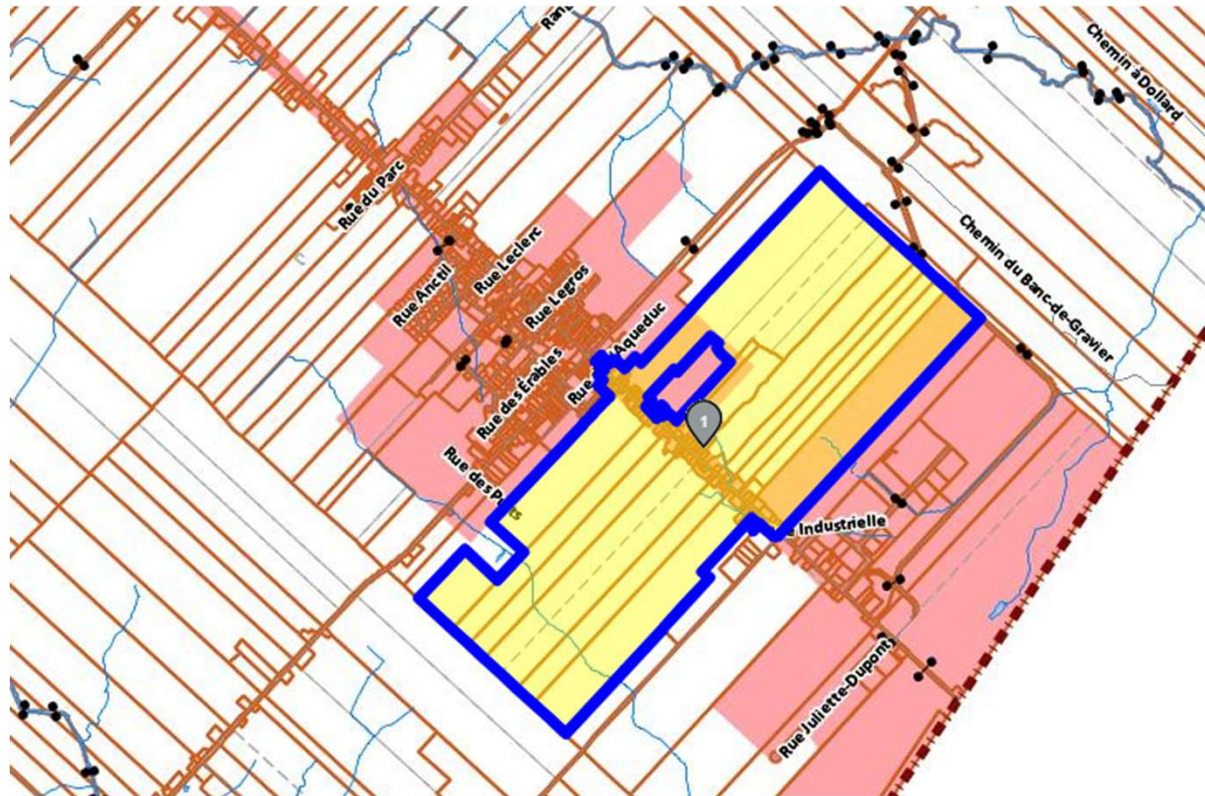


C. Équilibrage *(LFM, art. 46,1)*

- Processus d'équilibrage:
 - Établissement des unités de voisinage
 - Mesure des taux de variation du marché
 - Évaluation des terrains
 - Analyse des ventes de terrains vacants (méthode de comparaison)
 - Évaluation des bâtiments – Méthode d'établissement de la valeur réelle
 - Méthode du coût
 - Méthode de comparaison
 - Méthode du revenu
 - Conciliation des indications de valeur

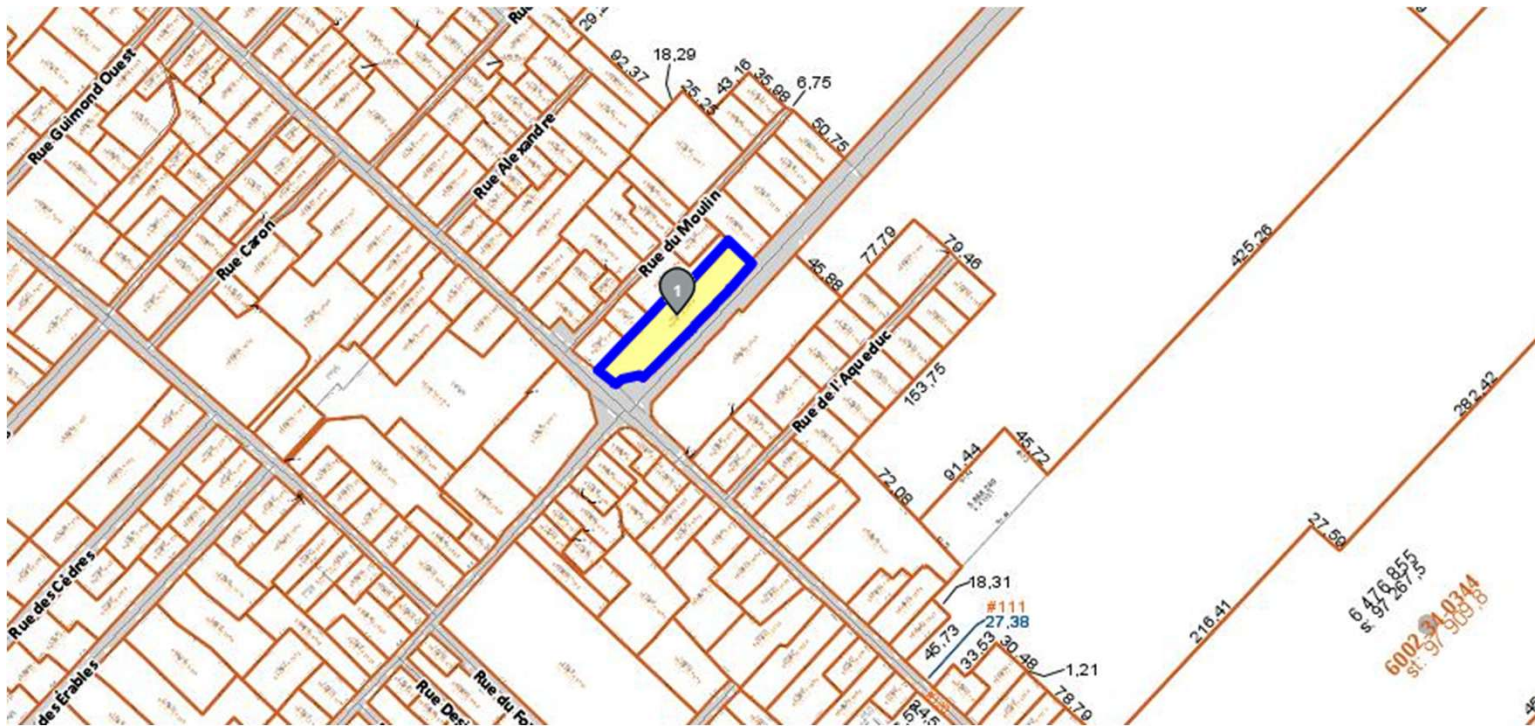


Unité de voisinage



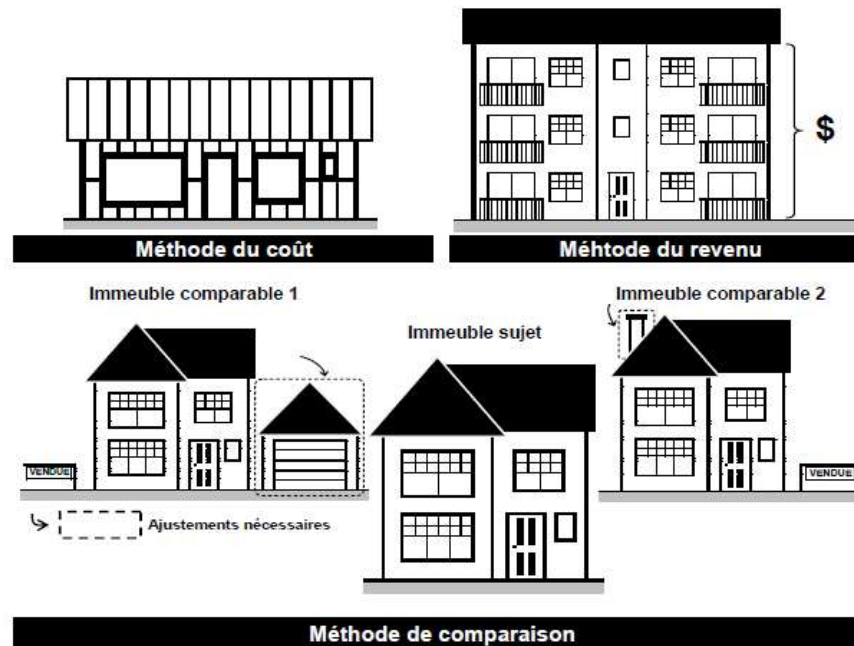


Unité d'évaluation





Les méthodes d'établissement de la valeur réelle





La méthode du coût

La méthode du coût consiste à établir la valeur de l'immeuble en ajoutant à la valeur du terrain (évalué comme s'il était vacant) le coût de remplacement du bâtiment duquel on a soustrait toute forme de dépréciation ainsi que la valeur contributive des dépendances et des améliorations au sol.



La méthode de comparaison

La méthode de comparaison consiste à établir la valeur de l'immeuble en se basant sur l'observation des conditions de transaction pour des immeubles similaires et en procédant aux ajustements nécessaires.



La méthode du revenu

La méthode du revenu consiste à établir la valeur de l'immeuble en actualisant les flux de revenus qu'il génère ou qu'il est destiné à générer.



4. Mesure de la qualité du travail accompli

- Proportion médiane: (*LFM, art. 263 (5) et 264*)
 - C'est un instrument permettant de mesurer le niveau du rôle.
 - Il s'agit du rapport entre l'évaluation municipale et le prix de vente des propriétés.
 - Le résultat obtenu pour l'ensemble de la municipalité DOIT se retrouver entre 95 % et 105 %.
 - La non-observance de cette obligation fait perdre au rôle d'évaluation concerné le caractère de rôle résultant de l'équilibration
- Médiane du rôle 2026-2027-2028 : 99 %



5. Faits saillants

- Tableau comparatif des variations de valeur par catégorie d'immeuble
- Tableau comparatif des variations de valeur par secteur
- Valeur moyenne d'une résidence unifamiliale

Comparatif des valeurs par catégorie

CATÉGORIE-UTILISATION	RÔLE PRÉCÉDENT 2023-2024-2025 EN DATE DU 2021-07-01			NOUVEAU RÔLE 2026-2027-2028 EN DATE DU 2024-07-01			VARIATION EN %				
	NOMBRE D'UNITÉS	TERRAINS	BÂTIMENTS	IMMEUBLES	NOMBRE D'UNITÉS	TERRAINS	BÂTIMENTS	IMMEUBLES	TERR.	BÂT.	IMM.
1. IMMEUBLES IMPOSABLES:											
Résidence unifamiliale:	788	8 672 300\$	85 075 600\$	93 747 900\$	789	12 721 500\$	108 494 000\$	121 215 500\$	46,51%	27,36%	29,14%
Condominium	0	0\$	0\$	0\$	0	0\$	0\$	0\$			
Résidence de 2 logements:	46	401 500\$	5 441 100\$	5 842 600\$	46	556 000\$	7 210 900\$	7 766 900\$	38,48%	32,53%	32,94%
Résidence de 3 logements:	14	68 600\$	1 482 100\$	1 550 700\$	14	76 900\$	1 857 700\$	1 934 600\$	12,10%	25,34%	24,76%
Résidence de 4 logements:	5	28 300\$	683 500\$	711 800\$	5	31 600\$	913 500\$	945 100\$	11,66%	33,65%	32,78%
Résidence de 5 logements:	4	27 400\$	630 800\$	658 200\$	4	30 500\$	850 700\$	881 200\$	11,31%	34,86%	33,88%
Résidence de 6 @ 9 logements:	7	59 000\$	1 386 900\$	1 445 900\$	7	65 700\$	1 725 600\$	1 791 300\$	11,36%	24,42%	23,89%
Résidence de 10 @ 19 logements:	1	16 700\$	460 900\$	477 600\$	1	18 700\$	595 300\$	614 000\$	11,98%	29,16%	28,56%
Résidence de 20 @ 29 logements:	1	37 900\$	867 100\$	905 000\$	1	26 100\$	1 037 900\$	1 064 000\$	-31,13%	19,70%	17,57%
Maisons mobiles:	26	245 200\$	1 437 700\$	1 682 900\$	26	320 800\$	1 741 300\$	2 062 100\$	30,83%	21,12%	22,53%
Habitations en commun	4	57 600\$	2 473 400\$	2 531 000\$	4	64 300\$	2 745 000\$	2 809 300\$	11,63%	10,98%	11,00%
Autres immeubles résidentiels:	59	1 597 700\$	682 200\$	2 279 900\$	64	3 067 300\$	980 500\$	4 047 800\$	76,98%	32,50%	63,67%
Industries manufacturières:	14	1 816 300\$	33 407 900\$	35 224 200\$	14	2 171 400\$	36 729 700\$	38 901 100\$	19,55%	9,94%	10,44%
Transports, comm., services publics:	13	145 800\$	2 737 400\$	2 883 200\$	13	175 200\$	3 093 600\$	3 268 800\$	20,16%	13,01%	13,37%
Commerces (gros et détail):	18	302 000\$	6 743 500\$	7 045 500\$	18	383 400\$	7 711 600\$	8 095 000\$	26,95%	14,36%	14,90%
Services et immeubles à bureaux:	31	550 700\$	7 546 200\$	8 096 900\$	30	607 500\$	8 149 800\$	8 757 300\$	13,99%	11,60%	11,76%
Culturelle, récréative, loisirs:	2	125 600\$	813 500\$	939 100\$	2	179 300\$	808 100\$	987 400\$	42,75%	-0,66%	5,14%
Agriculture:	254	22 315 200\$	15 107 000\$	37 422 200\$	252	30 102 700\$	18 369 700\$	48 472 400\$	35,97%	22,56%	30,56%
Terrains vacants:	110	2 024 300\$	74 800\$	2 099 100\$	109	2 838 100\$	115 700\$	2 953 800\$	41,49%	56,10%	42,01%
TOTAL IMPOSABLE :	1 446	40 763 000\$	169 875 400\$	210 638 400\$	1 445	56 634 400\$	206 869 500\$	263 503 900\$	39,03%	21,86%	25,18%
2. IMMEUBLES NON IMPOSABLES:											
Gouvernement du Québec- par. 1 ^a (autres immeubles)	7			15 600\$	7			23 800\$			
SQL (santé) et réseau de la santé et des service sociaux - par. 14 ^a , 14 ^b ou 14 ^c	2			2 351 400\$	2			2 578 000\$			
Écoles primaires et secondaires- par 13 ^a ou par. 1 ^a et article 255 al. 4 (RLRQ, c. F-2.1)	2			13 926 000\$	2			15 381 300\$			10,45%
- Autres immeubles- par. 3	54			5 652 200\$	55			6 283 600\$			9,15%
- Autres immeubles- par. 8	1			1 266 700\$	1			1 459 900\$			15,25%
- Autres immeubles- par. 9	1			66 800\$	1			74 800\$			11,98%
- Autres immeubles- par. 10	1			319 900\$	1			370 300\$			15,75%
TOTAL NON IMPOSABLE :	73			25 948 100\$	74			29 169 600\$			10,90%
TOTAL DU RÔLE	1 519	40 763 000\$	169 875 400\$	236 586 500\$	1 519			292 673 500\$			23,71%



6. Révision administrative *(LFM, art. 124 à 138.4)*

- Processus prévu à la LFM qui reconnaît à toute personne ayant un intérêt un droit fondamental d'intervention quant aux inscriptions apparaissant au rôle d'évaluation foncière puissent être corrigées.
- S'exerce sous la responsabilité de l'organisme municipal responsable de l'évaluation (OMRE) et de son évaluateur.
- Permet à l'évaluateur et au contribuable de faire valoir leur point de vue dans un contexte strictement administratif, favorisant ainsi le dialogue et les ententes plutôt qu'un recours judiciaire
- Simplifie la correction de certains renseignements omis ou erronés lorsqu'il ne subsiste aucun litige aux termes de la révision
- Représente également une approche moins coûteuse pour les parties impliquées par rapport à une requête déposée devant un tribunal
- Contribue à rendre plus transparent l'ensemble du processus d'évaluation foncière municipale du Québec en permettant à l'évaluateur de démontrer au demandeur tous les gestes professionnels qu'il pose pour établir la valeur réelle



6. Révision administrative (LFM, art. 124 à 138.4)

- La question à se poser si une révision est justifiée:
 - Pourrais-je **raisonnablement** vendre ma propriété à la valeur inscrite au rôle, en tenant compte des conditions normales du marché au 1^{er} juillet 2024 ?
 - Si la réponse est **OUI**, l'évaluation est conforme.
 - Si la réponse est **NON**, inviter la personne à vous laisser ses coordonnées afin qu'un évaluateur du service d'évaluation de la FQM puisse la contacter.
 - Compléter le tableau partagé de suivi à cette fin
 - Au besoin, communiquer par courriel à administration@mrclislet.com

**La responsabilité des officiers municipaux est d'établir le premier contact avec le citoyen et de le diriger vers l'évaluateur qui assurera le suivi complet du dossier.



6. Révision administrative (LFM, art. 124 à 138.4)

- Étapes à suivre:
 - Demande informelle, **avant 15 avril 2026**
 - Dialogue entre le demandeur et l'évaluateur dans le but d'expliquer le travail effectué, de vérifier et corriger la présence d'erreur ou omission au dossier si nécessaire
 - Demande de révision, **au plus tard le 30 avril 2026**
 - Doit être complétée sur le formulaire prescrit et déposée:
 - Au bureau de l'OMRE, soit à la MRC de D'Autray
 - Sur le Web
 - Par courrier recommandé
 - Réponse de l'évaluateur, **avant le 1^{er} septembre 2026**
 - Recours devant le TAQ**, **60 jours à compter de la date d'expédition de la réponse**

**Le recours devant le Tribunal administratif du Québec (LFM, art. 138.5) ne fait pas partie de la révision administrative prévue par la LFM, néanmoins il constitue la suite logique pour le contribuable désirant faire valoir ses droits devant une instance judiciaire.



7. Période de questions



Merci de votre attention !



**FÉDÉRATION
QUÉBÉCOISE DES
MUNICIPALITÉS**

FQM Évaluation foncière