

Mieux comprendre le rôle d'évaluation foncière 2026-2027-2028



préparé par Chantal Desjardins É.A

Service d'évaluation de la MRC d'Antoine-Labelle

Chantal Desjardins, É.A. directrice et signataire des rôles

Alexandre Lozeau, É.A. directeur adjoint

L'HISTOIRE

1950 - 1980 : La réforme de la fiscalité locale (implantation du système d'évaluation)

1969 : Le gouvernement crée l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec

1974 : Implantation de la *Loi sur l'évaluation foncière* (toutes les municipalités du Québec)

- Concevoir les matrices graphiques
- Décrire en détail tous les immeubles du Québec sur un formulaire prescrit
- Appliquer toutes les exigences du manuel de l'évaluation foncière du Québec (MAMH)
- Colliger les données sur le marché immobilier
- Procéder à la confection des premiers rôles d'évaluations dites de nouvelle génération

1979 : Adoption de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)*, qui institue les MRC et leur accorde la compétence exclusive en matière d'évaluation foncière

(87 MRC - 14 villes et agglomérations - 1 110 municipalités locales)

RÔLE ET RESPONSABILITÉS

MRC - gouvernance régional

source MAMH: La MRC, compétences et responsabilités

Les responsabilités ou compétences en matière de:

- Aménagement du territoire
- Gestion régionale des cours d'eau
- Préparation des rôles d'évaluation
- Vente des immeubles par défaut de paiement de taxes
- Administration des TNO
- Plan de gestion des matières résiduel
- Schéma de couverture de risque
- Plan régional des milieux humides et hydriques
- Autres compétences facultatives en vertu d'une loi
- Délégation de pouvoir

Villes et municipalités

source MAMH

Les responsabilités en matière de:

- Aménagement et urbanisme
- Habitation
- Voirie
- Loisirs, culture et développement communautaire
- Transport en milieu urbain
- Assainissement des eaux
- Etc.

Sources de financement

- Quotes-parts des municipalités
- Transfert fiscale du gouvernement

Sources de financement

- Taxation
- Compensation tenant lieu de taxes
- Tarification (permis, etc.)
- Autres revenus locaux (droit de mutation, etc.)

ENCADREMENT DE L'ÉVALUATION FONCIÈRE AU QUÉBEC

Les organismes municipaux responsables de l'évaluation municipale (OMRÉ), en conséquence les MRC, sont encadrés en matière d'évaluation foncière par :

- Le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation
- Loi sur la fiscalité municipale
- Ordre des évaluateurs agréés du Québec
- Règlement sur le rôle d'évaluation foncière
- Manuel d'évaluation foncière du Québec
- Divers règlements
 - Règlement sur la proportion médiane
 - Règlement sur la forme et contenu minimal de divers documents relatifs à la fiscalité municipale
 - Règlement sur la méthode d'évaluation des immeubles à vocation unique
 - Règlement sur les compensations tenant lieu de taxes

LE « RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE »

Les fonctions du rôle d'évaluation:

- Le rôle d'évaluation est un inventaire immobilier de tous les immeubles (terrains et bâtisses) de chacune des municipalités du Québec
- Le rôle d'évaluation est un outil fiscal à la disposition des :
 - Municipalités locales pour la taxation
 - Centre de services scolaire pour la taxation
 - MRC pour la quote-part des municipalités
- Le rôle d'évaluation est un recueil statistique (sommaire du rôle)

La forme et le contenu du rôle d'évaluation sont normés par le MAMH par l'identification :

- Municipalité
- Unité d'évaluation
- Propriétaire
- Caractéristique de l'unité d'évaluation
- Valeur
- Répartitions fiscales

Le dossier de propriété

Établi par le manuel de l'évaluation foncière du Québec MÉFQ

- Les renseignements administratifs
- Les renseignements descriptifs du terrain
- Les renseignements descriptifs du bâtiment
- Les résultats d'évaluation

CONFECTION (ÉQUILIBRATION) DE RÔLE D'ÉVALUATION

Compétence obligatoire des MRC au Québec
source MAMH

Ce que la **Loi sur la fiscalité municipale et le règlement sur l'évaluation foncière** disent :

L'organisme municipal responsable de l'évaluation « OMRÉ » fait dresser par son évaluateur, **tous les trois ans** et pour trois exercices financiers municipaux consécutifs, son **rôle d'évaluation foncière**. (art. 14 loi fiscalité municipale)

Le rôle indique la valeur de chaque unité d'évaluation, sur la base de sa valeur réelle. (art.42 loi fiscalité municipale)

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. (art.43 loi fiscalité municipale)

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. (art.44 loi fiscalité municipale)

L'évaluateur qui effectue une équilibration doit viser à inscrire au rôle qu'il prépare la valeur réelle des unités d'évaluation. (art.13 Règlement sur l'évaluation foncière)

En résumé : les paramètres dégagés lors de l'analyse des ventes sont appliqués à l'inventaire = valeur réelle

Cheminement de la confection du rôle

La transaction « Point de départ »

- Prix de vente (négociation du prix de vente entre le vendeur et l'acheteur)
- Enregistrement de la transaction (registre foncier du Québec)

L'OMRÉ (office municipal responsable de l'évaluation MRC)

- Réception et traitement de la vente
 - Modification des renseignements au rôle (changement de nom, adresse et autres informations du cadastre, etc...)
 - Classement de la vente dans le fichier de mutation immobilière (FMI)
 - Vente représentative ou non représentative (ex. vente d'immeuble à la suite d'une reprise de finance, vente pour taxes)
 - Complément d'information à la transaction (formulaire envoyé au nouveau propriétaire)
- Visite de la propriété vendue (créer l'image de l'immeuble, tel qu'il était au moment de la transaction, dans le fichier de mutation immobilière pour l'analyse du rôle triennal)

Les années du marché analysé



Analyse

- **Taux de variation du marché (TVM).** La mesure des taux de variation du marché est l'évolution des conditions du marché à travers le temps. Le résultat de cette opération s'exprime en pourcentage de variation (ex: 2 % par année). (réf : MÉFQ, section 3A-1 et règlement sur le rôle de l'évaluation foncière, art 8)
- **Indexation des ventes.** 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 2024. (réf : Lfm, art.46)
- **Équilibration du rôle** aux fins de la confection d'un nouveau rôle d'évaluation on considère l'état des unités d'évaluation et les conditions du marché sur trois ans.

« L'équilibration consiste, dans le processus de confection d'un nouveau rôle d'évaluation foncière, à modifier tout ou 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.** » (réf : Lfm, art.46.1)

Déterminer la valeur du terrain

Référence : MÉFQ,section 3A-1

- Méthode de comparaison
 - stratification
 - emplacement
 - couvert forestier ou inventaire du sol
- Méthode de soustraction
- Méthode de lotissement




Déterminer la valeur des bâtiments et des immeubles

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

Conciliation des méthodes

3 méthodes d'évaluation reconnues par l'OÉAQ

(ordre des évaluateurs agréés du Québec)

<u>Coût</u>	<u>Comparaison</u>	<u>Revenus</u>
Calcul du coût déprécié du bâtiment selon son âge et sa classe (qualité et complexité)	Ventes d'immeuble comparable en appliquant des ajustements afin de la rendre semblable au sujet	Basé sur l'analyse de revenus et dépenses de l'immeuble
		
<u>Conciliation et indicateur de la valeur</u>		

Appliquer les résultats obtenus par l'analyse des ventes à l'inventaire (valeur réelle)

et

Vérifications-validations-corrections, etc....avant le dépôt final

(OÉAQ)

Vérification des résultats par l'évaluateur

L'évaluateur qui effectue une équilibration doit viser à inscrire au rôle qu'il prépare la valeur réelle des unités d'évaluation.

La proportion médiane d'un rôle résultant d'une équilibration doit être d'au moins 95% et d'au plus 105%.

(réf : Art.13 Règlement sur le rôle d'évaluation foncière) **Mesure l'écart entre le prix de vente ajusté et indexé par rapport à la valeur déposé.**

Les indicateurs de performance constituent une étape importante du processus d'évaluation, car ils contribuent à comprendre l'état réel du rôle. (fiabilité de l'inventaire, fiabilité des mesures statistiques et l'équité des valeurs inscrites au rôle d'évaluation.

Qu'est-ce qui fait varier la valeur

Mon voisin ne varie pas de la même valeur, pourquoi?

- Le marché (les ventes) pas les mêmes d'un secteur à l'autre (riverain, non riverain, la campagne, le noyau villageois, les immeubles de types commerciaux, etc...)
- Méthode d'évaluation du terrain (par stratification, couvert forestier, inventaire du sol agricole, emplacement, lotissement, etc..)
- Tous les bâtiments sont différents (qualité, complexité, âge, dimension, fonctionnalité, etc..)
- La mise à jour de l'inventaire (art. 36,1 lfm) à tous les 9 ans et permis de rénovations.
- Demande de révision rôle antérieur (art. 124 lfm) si la valeur a été modifiée, variation de valeur est différente
- Les corrections qui n'ont pas pu être faites en cours de rôle (regrouper ou dégroupier des unités d'évaluation, tenir compte d'une dépréciation pour un terrain non construisible, considérer une appréciation au terrain avec une plage, un grand frontage au lac, un lotissement sur un développement immobilier, etc..)

Dépôt au MAMH (vérifications et validations)

Le ministère des Affaires municipale et de l'Habitation (MAMH) reçoit le rôle d'évaluation, signé par l'évaluateur, et en fait la validation afin de s'assurer que :

- Toutes les informations apparaissant au rôle remplissent les exigences du « règlement sur la forme et contenu minimal de divers documents relatifs à la fiscalité municipale »
- Que les indices de performance du rôle sont atteints au plan du marché et de l'inventaire
- Avant d'approuver la proportion médiane du rôle résultant d'une équilibrage. Les valeurs des immeubles transigés au rôle se situent entre 95% et 105% du prix de vente ajusté et indexé (réf : Art.13 Règlement sur le rôle d'évaluation foncière)

« Ce qui veut dire qu'un immeuble vendu 500 000\$ doit être déposé, au rôle, entre 475 000\$ et 525 000\$ »

Dépôt du rôle d'évaluation à la ville/municipalité

Encadré chronologiquement, le dépôt du rôle d'évaluation est une étape déterminante dans le processus prescrit de confection et de tenue à jour du rôle d'évaluation foncière. En effet, il marque :

- La fin des interventions de l'évaluateur dans son contenu. Les valeurs inscrites au rôle sont maintenues pour les trois années du rôle.
- Le greffier de la municipalité a accès aux renseignements du rôle et les utilise pour préparer son prochain budget annuel.
- Décision du conseil afin de déterminer les taux de taxes (plusieurs moyens à la disposition des villes et des municipalités)
- Les recours pouvant être exercés par les contribuables.

Gel de toutes les informations

Référence : MÉFQ,section 3A-1

Les inscriptions et les valeurs au rôle d'évaluation demeurent en vigueur pour 3 ans (art.76 lfm)
=NORME

Aucunes modifications n'est permise en cours de rôle. (art.174 lfm.)


= EXEPTION

Rôle triennal
NORME



Plus rien ne bouge
pour les trois ans du rôle

Mise à jour (avis d'évaluation)
EXCEPTION



art. 174

événement

RÉVISION

Demande de révision

Prescrit par la Loi sur la fiscalité municipale

Si vous êtes **en désaccord avec votre évaluation**, informez-vous :

Appel téléphonique au service d'évaluation de la MRC, sites internet (MAMH et MRC), bulletin d'information, séances d'information, etc.

Avant de contester, faites vos devoirs. Parce qu'il existe une **présomption de validité du rôle**, il faut des motifs sérieux qui justifient une demande de révision. Vous devez détenir des preuves significatives pour appuyer vos arguments.

Il ne s'agit pas de vérifier l'augmentation de valeurs avec l'ancienne évaluation ou l'écart avec vos voisins. Posez-vous plutôt la question : est-ce que l'évaluation reflète la valeur de ma propriété à la date de référence, soit au 1^{er} juillet 2024 pour le rôle triennal 2026-2027-2028 ? Si vous répondez dans l'affirmative, il sera bien difficile de faire les représentations auprès du tribunal administratif. N'oubliez pas, vous avez la responsabilité du fardeau de la preuve.

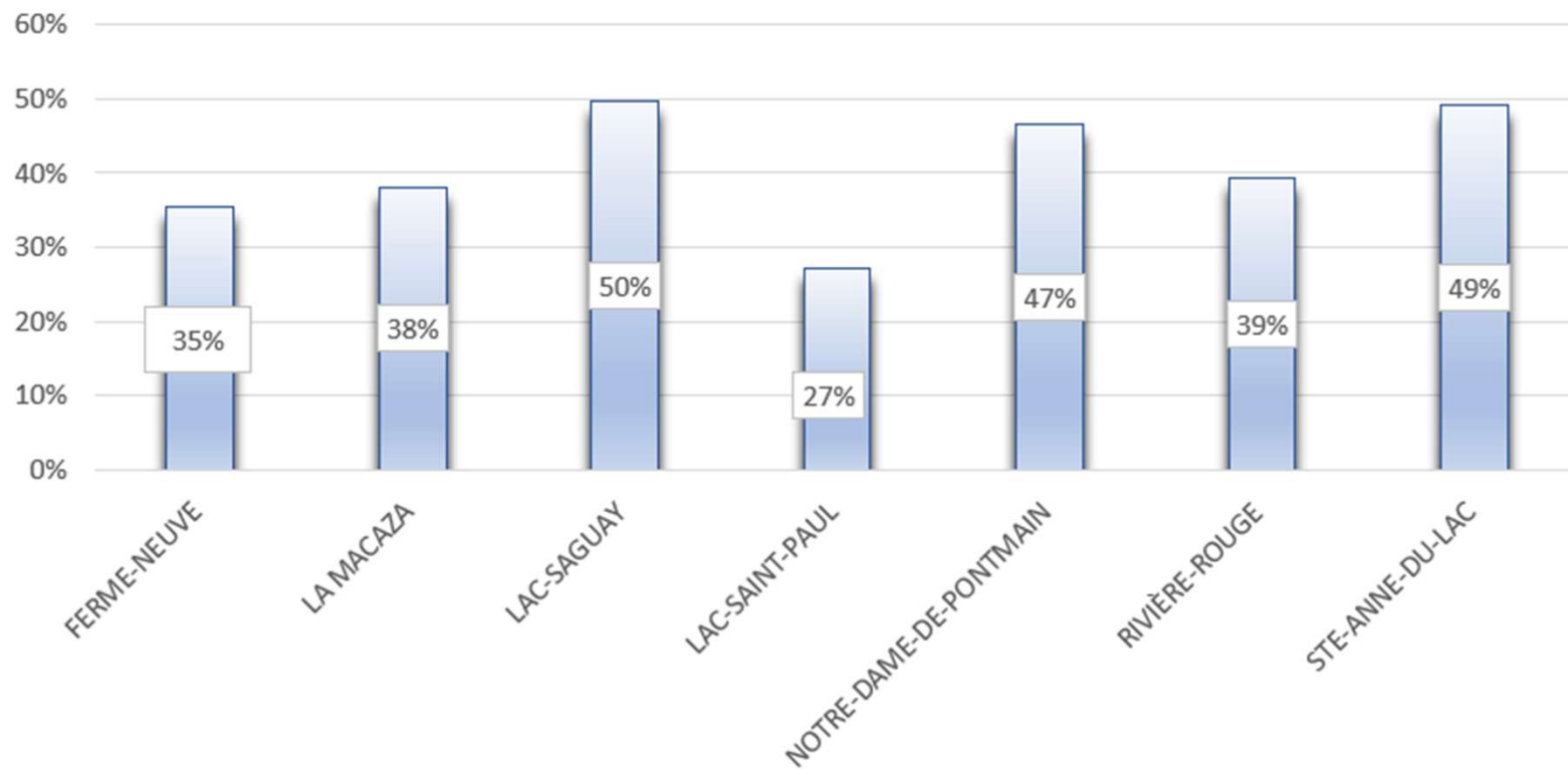
Demande de révision

Prescrit par la Loi sur la fiscalité municipale

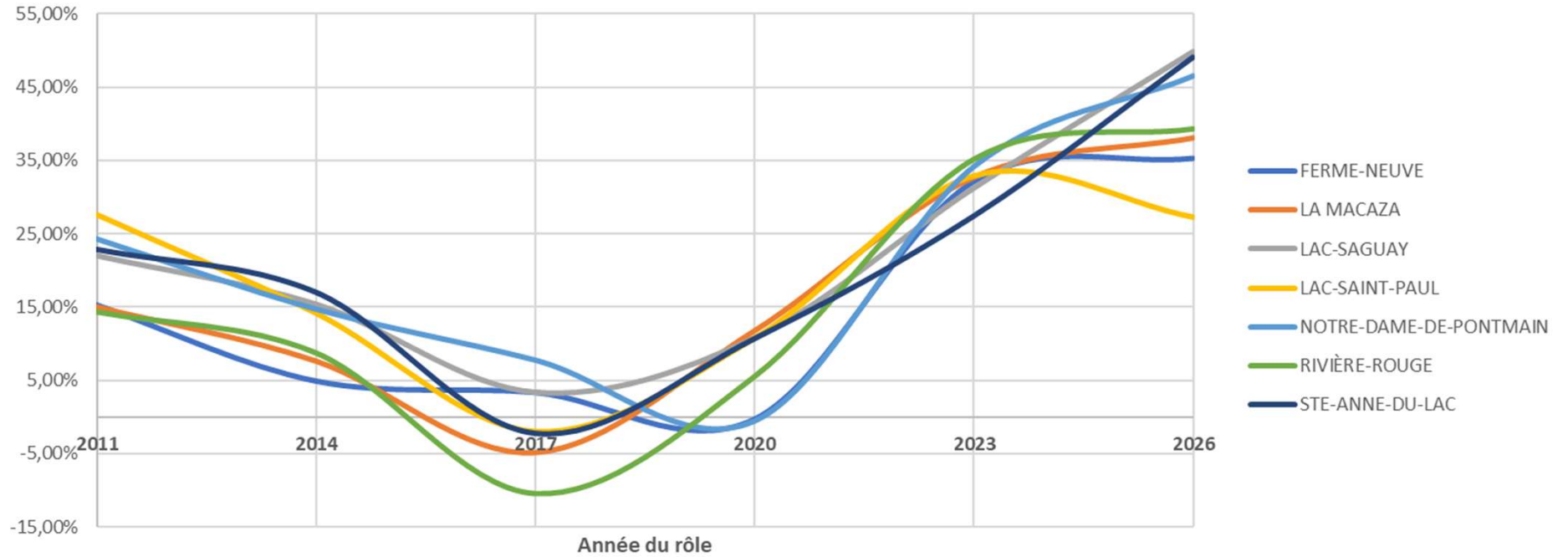
- **Délai** : la demande de révision doit être faite avant le 1^{er} mai qui suit l'entrée en vigueur du nouveau rôle d'évaluation (ex. : pour le rôle triennal 2026-2027-2028, vous avez jusqu'au **30 avril 2026**)
- **Remplir un formulaire** de demande de révision prescrit par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation disponible sur le site de la MRC et du MAMH
 - Motifs invoqués
 - Valeur recherchée
- **Transmettre à la MRC** votre formulaire de demande de révision dûment rempli
- **Paiement** (déterminé par règlement et applicable selon la valeur de l'unité d'évaluation visée par la demande)
(91 \$ - 500 000 \$) (365 \$ de 500 000 \$ à 2 000 000 \$) (608 \$ de 2 000 000 \$ à 5 000 000 \$) (1 217 \$ + de 5 000 000 \$)
- Échéance de la réponse de l'évaluateur au plus tard le **1^{er} novembre 2026** (autre date possible selon l'article 138,3 lfm)
- **En désaccord de la réponse de l'évaluateur**, vous pouvez exercer un recours devant le Tribunal administratif du Québec.

STATISTIQUE

Moyenne de variation des rôles triennaux 2026-2027-2028



Variations des rôles





Les documents de référence du MAMH

[L'évaluation foncière d'une propriété](#)

[Qu'est-ce que l'évaluation foncière municipale?](#)

QUESTIONS