



# BULLETIN D'INFORMATION ÉVALUATION MUNICIPALE

## DÉPÔT DU RÔLE D'ÉVALUATION

Le 9 octobre dernier, un nouveau rôle d'évaluation a été déposé au bureau municipal.

***Le rôle d'évaluation est un registre dans lequel apparaissent toutes les évaluations des immeubles sur le territoire de la municipalité.***

La confection des rôles d'évaluation est encadrée par la Loi sur la fiscalité municipale et les règlements qui en découlent, par le Manuel d'évaluation foncière du Québec ainsi que les normes de pratique professionnelle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec. Selon l'article 5 de la Loi sur la fiscalité municipale, **c'est la MRC d'Abitibi qui a la responsabilité de l'évaluation sur le territoire de votre municipalité.**

Ce rôle d'évaluation sera en vigueur pour les exercices financiers de 2025, 2026 et 2027. Par rapport à celui qui a servi aux fins de taxation pour l'exercice financier de 2024, le nouveau rôle présente une augmentation moyenne des valeurs imposables de **25%**. En ce qui concerne les propriétés résidentielles, la hausse est de 28%.

## DATES

Date du dépôt	2024-10-09	Le rôle a été déposé et peut être consulté au bureau municipal et sur internet
Date d'entrée en vigueur	2025-01-01	Date à laquelle les valeurs seront utilisées comme base d'imposition, pour les 3 prochaines années
Date de référence au marché*	2023-07-01	Date d'évaluation de tous les immeubles sur le territoire de la municipalité.

\*Par exemple, le rôle d'évaluation qui était en vigueur en 2024 avait une date de référence au marché du **1<sup>er</sup> juillet 2020**.

Entre ces deux dates d'évaluation, le marché immobilier a évolué et le prix de vente des immeubles a beaucoup augmenté.

## VALEURS

À moins de modifications à votre propriété, votre nouvelle évaluation foncière sera en vigueur pour les trois prochaines années. La valeur inscrite devrait représenter le prix de vente probable de votre propriété, **soit sa valeur réelle**, au 1<sup>er</sup> juillet 2023. C'est-à-dire qu'elle devrait représenter sa valeur d'échange, à cette date, 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 (article 43 L.F.M.).

Il est à noter qu'il n'est pas nécessaire qu'un technicien ait visité votre propriété récemment. La confection d'un rôle d'évaluation équilibré ajuste les valeurs en fonction du marché immobilier. Nous considérons que nos dossiers sont à jour puisque nous procédons à une inspection à chaque fois qu'il y a un événement qui affecte l'immeuble, par exemple lors d'un permis de rénovation, d'une vente de la propriété ou à l'intérieur d'un délai de neuf ans comme l'exige la Loi (article 36.1 L.F.M.).

## COMMENT L'ÉVALUATEUR DÉTERMINE-T-IL LA VALEUR RÉELLE?

Pour déterminer la valeur réelle d'un immeuble, l'évaluateur peut utiliser trois méthodes:

- **Méthode du coût**  
(Coût de remplacement du bâtiment - la dépréciation) + valeur marchande du terrain.
- **Méthode de comparaison**  
Comparaison de ventes récentes d'immeubles semblables avec ajustements appropriés pour tenir compte des caractéristiques différentes.
- **Méthode du revenu**  
Conversion des revenus découlant de la location d'un immeuble, en capital immobilier, après déduction des frais d'exploitation (concerne les immeubles locatifs seulement)

## HAUSSE DE TAXES ?

Il est **faux** de dire que l'augmentation du rôle d'évaluation correspond à une hausse du compte de taxes. Le taux de la taxe municipale est fixé en fonction du budget annuel de la municipalité. Les nouvelles valeurs au rôle servent plutôt à la répartition équitable du fardeau fiscal entre tous les propriétaires selon ce qu'ils possèdent.

Toutefois, si la valeur de votre propriété a augmenté plus que la moyenne de la municipalité, il se peut que le montant des taxes foncières en soit influencé. D'autres tarifications, comme le service des ordures ou autres, sont sujettes à des tarifs différents d'année en année et ne sont pas basées sur la valeur de la propriété.

## LA NOUVELLE ÉVALUATION EST-ELLE JUSTE ?

La façon la plus simple de vérifier si l'évaluation de votre propriété est juste et raisonnable, c'est de se demander, sincèrement, à quel prix vous seriez prêt à vendre votre immeuble.

## CONSULTATION

Le rôle d'évaluation et la matrice graphique (carte représentant les propriétés, le plan des terrains) sont des registres publics que vous pouvez consulter en vous rendant sur le site web de la MRC Abitibi. Vous devez connaître au moins une des clés d'accès suivantes : le matricule, l'adresse de l'immeuble ou le numéro du lot (information cadastrale).

Les autres renseignements (description de l'immeuble, photo, croquis, etc.) sont strictement confidentiels, et ce, en dépit de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels. Un propriétaire peut toutefois consulter le contenu de son dossier. Vous pouvez consulter votre dossier d'évaluation, sur rendez-vous, en vous adressant au service de l'évaluation de la MRC d'Abitibi.

## DEMANDE DE RÉVISION

Il est préférable de s'informer auprès du personnel du service d'évaluation avant de procéder au dépôt d'une demande de révision. Toutefois, si des doutes persistent, il vous est toujours possible de remplir un formulaire de demande de révision, que vous trouverez sur le site web de la MRC Abitibi ou au bureau municipal. La date limite pour soumettre une demande de révision est le **30 avril 2025**.

La demande doit être faite sur le formulaire prescrit et être déposée ou expédiée par courrier recommandé, au bureau de la MRC d'Abitibi situé au 582, 10<sup>e</sup> Avenue Ouest, Amos (Québec) J9T 1X3. Le règlement no. 176 de la MRC d'Abitibi fixe les frais applicables pour les demandes de révision. **Les motifs invoqués à la demande doivent être sérieux et appuyés sur des faits. Le montant des taxes ou le pourcentage d'augmentation en comparant le rôle antérieur ne sont pas considérés comme des motifs raisonnables.**

## AUTRES RENSEIGNEMENTS

Nous vous invitons à prendre connaissance des informations supplémentaires sur le site internet de la MRC d'Abitibi à l'adresse suivante <http://mrcabitibi.qc.ca/services/evaluation-municipale>. Nous vous invitons à regarder la vidéo explicative qui s'y trouve. Vous pouvez y consulter des documents d'informations conçus pour vous. Aussi, vous trouverez de l'information sur le site internet du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation à l'adresse <https://www.quebec.ca/gouvernement/ministere/affaires-municipales>.



**Johanne Robichaud, évaluatrice agréée**  
Directrice – Service d'évaluation  
MRC d'Abitibi  
582, 10<sup>e</sup> Avenue Ouest  
Amos (Québec) J9T 1X3