



KINNEAIR'S MILLS

Présentation du nouveau rôle d'évaluation foncière  
2023-2024-2025

---

Serge Dussault, ÉA

Yves Kirouac CRA, Responsable de juridiction

15 septembre 2022

# PRÉSENTATION

Rôle d'évaluation en bref

Concepts en évaluation foncière

Travail effectué

Présentation des résultats

Processus de demande de révision

# LE RÔLE D'ÉVALUATION EN BREF

La *Loi sur la fiscalité municipale* confère la compétence en matière d'évaluation foncière à la MRC des Appalaches.

L'évaluation immobilière aux fins d'imposition foncière repose sur un système uniformisé par le Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation avec lequel la valeur des propriétés est établie par la firme d'évaluateurs agréés : Évimbec Ltée. Cette dernière est mandatée par la MRC des Appalaches et a la responsabilité de concevoir et de maintenir à jour le rôle d'évaluation, d'en justifier le contenu auprès des citoyens et, le cas échéant, devant les tribunaux.

# LE RÔLE D'ÉVALUATION EN BREF

Confectionné par l'évaluateur municipal qui est encadré par l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, le rôle d'évaluation foncière regroupe des renseignements sur chacun des immeubles situés sur le territoire de votre municipalité.

En vigueur pendant trois exercices financiers municipaux, le rôle d'évaluation est d'abord et avant tout un instrument de partage de la charge fiscale entre les propriétaires fonciers.

# CONCEPTS EN ÉVALUATION FONCIÈRE

---

Résumés!

# LA VALEUR RÉELLE

---

## Valeur réelle

L'évaluation foncière est établie en fonction de la valeur réelle de l'immeuble, que l'on définit comme étant la valeur d'échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence, en d'autres termes, le prix le plus probable qui peut être payé lors d'une vente de gré à gré entre un vendeur et un acheteur dans les conditions suivantes :

## Vendeur et acheteur libres

Le vendeur et l'acheteur désirent respectivement vendre et acheter l'unité d'évaluation, mais n'y sont pas obligés;

## Vendeur et acheteur informés

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.

# DATE DE LA VALEUR RÉELLE : 1<sup>er</sup> JUILLET 2021

---

## Équité

Afin d'assurer l'équité entre toutes les évaluations inscrites à un même rôle d'évaluation, l'évaluateur tient compte des conditions du marché immobilier telles qu'elles existaient dix-huit mois avant l'entrée en vigueur du rôle d'évaluation, laquelle a toujours lieu un 1<sup>er</sup> janvier.

## 18 mois

Ainsi donc, le rôle d'évaluation foncière de votre municipalité entre en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2023 et l'ensemble des valeurs inscrites a été établi en fonction des conditions du marché immobilier au 1<sup>er</sup> juillet 2021.



# L'ÉTABLISSEMENT DES VALEURS FONCIÈRES

---

Pour établir l'évaluation foncière d'une propriété selon les règles de l'art, l'évaluateur municipal dispose d'une multitude de renseignements la concernant, allant des dimensions du terrain jusqu'au type de parement extérieur du bâtiment. Il les recueille généralement au moyen d'une inspection ou d'une enquête et il les consigne dans un dossier dit « dossier de propriété ». L'exactitude de ces renseignements doit être vérifiée au moins une fois tous les neuf ans, conformément à la législation.





# L'ÉTABLISSEMENT DES VALEURS FONCIÈRES

---

Lors de l'établissement de l'évaluation foncière d'une propriété, l'évaluateur considère plusieurs des renseignements ainsi relevés. Toutefois, puisqu'ils tendent à influencer davantage la valeur d'une propriété, l'évaluateur porte une attention particulière aux éléments suivants : la superficie du terrain, les dimensions du bâtiment, ses caractéristiques physiques et le nombre d'années qu'il paraît avoir (âge apparent).

Il importe de souligner qu'en tant que propriétaire, il est possible de consulter, seulement, le dossier de propriété de son immeuble en prenant rendez-vous avec le département d'évaluation de la MRC des Appalaches. Le dossier de propriété est confidentiel et demeure la propriété de la municipalité.

# LES MÉTHODES D'ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR RÉELLE

---

## La méthode du coût

Méthode la plus courante, elle 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.

## La méthode de comparaison

Elle 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

Elle consiste à établir la valeur de l'immeuble en actualisant les flux de revenus qu'il génère ou est destiné à générer comme le ferait un investisseur.

# TRAVAIL EFFECTUÉ

---

Grandes lignes

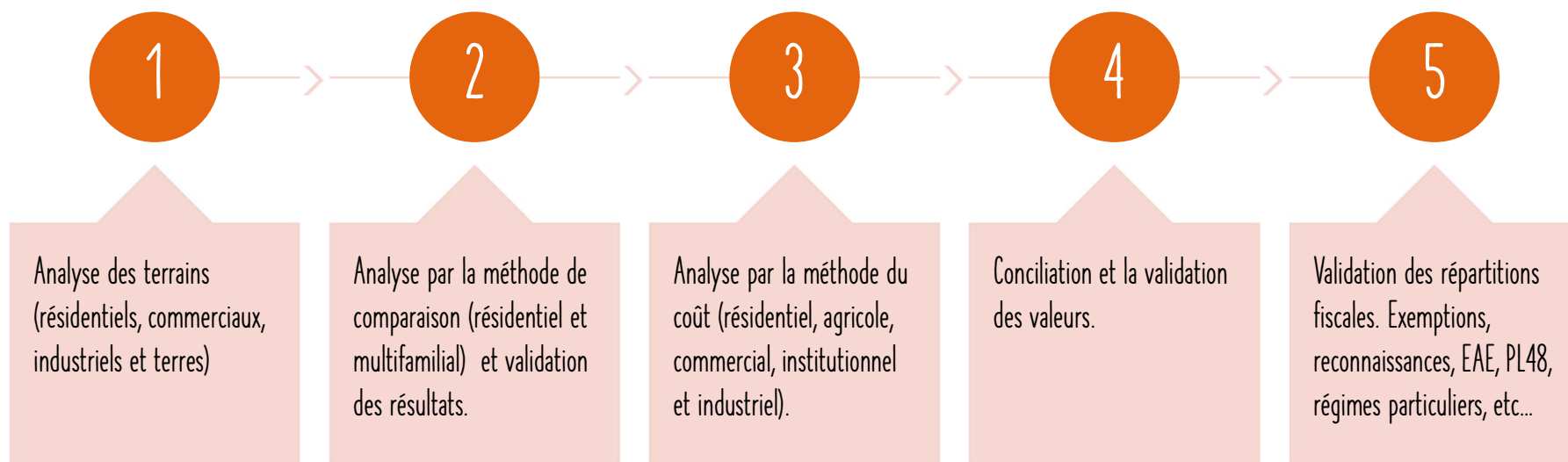
# ENQUÊTE DE REVENUS ET DÉPENSES

	Envoyés	Reçus	% réponse
Multi-logements	13	0	0%
Mixte-commercial-industriel	12	7	58%
Total	25	7	28%

Le très faible volume d'immeubles à revenu à enquêter dans les 7 municipalités (Adstock, Kinnear's Mills, Irlande, Saint-Adrien-d'Irlande, Saint-Jacques-de-Leeds, Saint-Jean-de-Brébeuf, Saint-Joseph-de-Coleraine) ainsi que le faible taux de réponses n'ont pas permis l'élaboration de la technique du revenu.

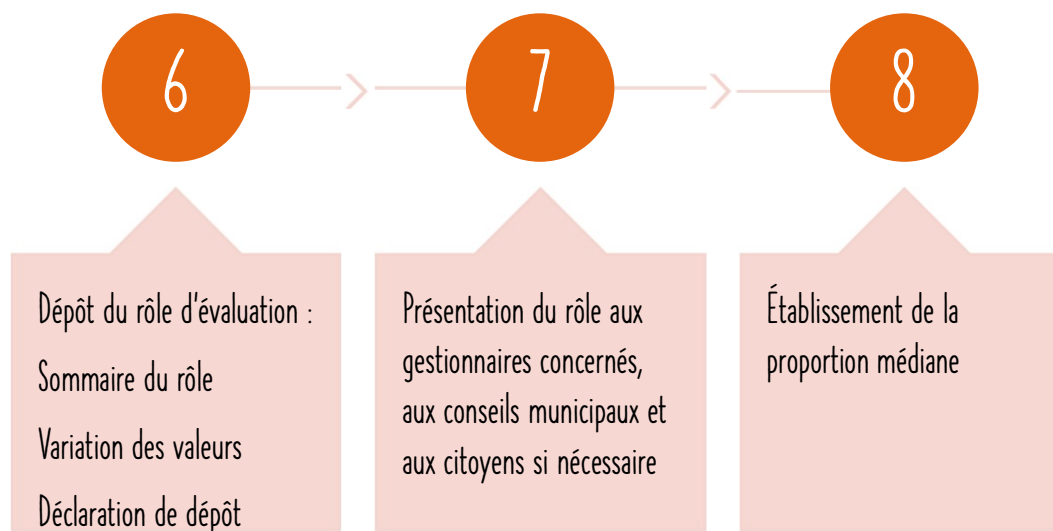
# CHRONOLOGIE

---



# CHRONOLOGIE

---



# TAUX DE VARIATION DU MARCHÉ

---

## Établi selon deux méthodes

- Méthode des ventes et reventes
- Méthode des ventes comparables (prix/m<sup>2</sup>)

## À quoi sert-il?

- L'établissement des taux de variation nous permet de redresser les prix de vente à la date de référence :

1<sup>er</sup> juillet 2021



# NOUVEAU RÔLE

---

Nouveau rôle : 2023-2024-2025

Date du marché : 1<sup>er</sup> juillet 2021

Rôle précédent : 2020-2021-2022

Date du marché : 1<sup>er</sup> juillet 2018

Le nouveau rôle illustre la variation du marché sur une période de trois ans.



# PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

---



# PARC IMMOBILIER

---

Kinnear's Mills, située au nord de la MRC des Appalaches, est une municipalité à vocation rurale possédant un petit noyau villageois.

Aujourd'hui, son économie compte essentiellement sur le secteur agricole, forestier et acéricole. Elle se distingue par ses magnifiques paysages, son patrimoine avec ses quatre églises en plein cœur du village et la rivière Osgood qui la sillonne. Son évolution économique est stable et son parc immobilier est âgé.

Avec 81 382 200\$ de richesse foncière, on note une prédominance de la catégorie agriculture-forêt-mine à 59% suivie par le résidentiel à 37%. Ensuite, les valeurs du parc immobilier sont composées à 1% respectivement pour les catégories : services, culturelle-récréative-loisirs et les immeubles non-exploités. Le poids foncier des catégories commerciale et transports, services publics est quant à lui négligeable. On ne compte aucune propriété industrielle proprement dit.

# VARIATION DES VALEURS

---

Le résultat pour chaque propriété est individuel.

Il varie en fonction de plusieurs facteurs possibles : Correction de dossier suite à un maintien, localisation, âge, état, vacance, etc...

C'est donc dire que deux propriétés similaires peuvent avoir des variations de valeur totalement différentes.

Chaque cas est unique et doit être traité comme unique.

# VARIATION DES VALEURS AUX SOMMAIRES

Catégorie	Augmentation*	Imposable		Non-imposable	
Résidentielle	17%	30 176 600 \$	100%	- \$	0%
Industrielle	N/A	- \$	N/A	- \$	N/A
Transport, services publiques	27%	44 600 \$	11%	351 800 \$	89%
Commerciale	9%	- \$	0%	226 900 \$	100%
Services	12%	119 500 \$	14%	720 800 \$	86%
Culturelle, récréative, loisirs	26%	990 000 \$	100%	- \$	0%
Agriculture, forêts, mines	25%	48 002 500 \$	100%	61 300 \$	0%
Immeubles non-exploités	22%	534 800 \$	78%	153 400 \$	22%

\*Les augmentations présentées ici sont des moyennes statistiques.  
Le % exprimé est une moyenne de tous les dossiers réunis.

# TERRAINS

---

Tous les taux de terrain ont fait l'objet d'une révision. La technique de calcul par «tranches» qui est beaucoup plus facile de compréhension pour le citoyen tout en ayant des résultats pertinents est préconisée.

L'ensemble des terrains résidentiels du village et de la zone rurale s'est apprécié de 20%. Nous avons dû prendre en compte le marché des municipalités limitrophes pour arriver à une conclusion faite de transactions dans la municipalité.

# TERRES

---

Les taux des terres ont augmenté de 17% en moyenne.

Les terres en culture s'apprécient de 38% pour se rejoindre les autres secteurs de la MRC, les boisés/plantations de 18% et les érablières de 27%, le non-amélioré de 3,5%.

Cette tendance est similaire dans tous les secteurs de la MRC. Nous avons tenu compte des ventes et des conclusions de la Financière agricole dans notre analyse.

On dénote un fort attrait pour les petites terres agricoles, les boisés ainsi que les érablières. Les acquisitions pour le loisir en période de pandémie mettent une pression à la hausse sur le marché.

# LE BÂTI

---

Les coûts de construction se sont appréciés et on assiste à une variation des dépréciations vs celles du passé, ce qui amène des différences observables dans la variation de valeur des bâtiments.

Il faut noter que la bulle immobilière due à la Covid est partiellement présente dans le marché étudié qui est au 1<sup>er</sup> juillet 2021. Son influence se fera potentiellement sentir à nouveau au prochain rôle d'évaluation. Les nouvelles valeurs au rôle accusent donc déjà un retard vs le marché actuel.

PROCESSUS DE  
DEMANDE DE RÉVISION

---



# DEMANDE D'INFORMATION

---

Les représentants de la municipalité sont les premiers répondants.

Avant de formuler une demande de révision ou de faire une demande de validation, il est recommandé de communiquer avec la municipalité. Il sera possible pour le contribuable d'obtenir des informations de base.

# RAPPEL : 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.

Le vendeur et l'acheteur désirent respectivement vendre et acheter, mais n'y sont pas obligés.

Le vendeur et l'acheteur sont raisonnablement informés sur l'état de l'unité d'évaluation, de l'utilisation qui peut le plus probablement en être faite et des conditions du marché immobilier.

# PROUVER SA DEMANDE

---

N'oubliez pas qu'on ne conteste pas une augmentation de taxes foncières, mais une valeur réelle inscrite au rôle 2023-2024-2025 selon le marché immobilier de l'année 2021. Il ne suffit pas d'être en désaccord avec la valeur établie d'un immeuble pour effectuer une demande de révision :

Il faut pouvoir démontrer qu'elle est inexacte!

Ce que cela implique?

Prouver qu'il aurait été impossible d'obtenir la somme accolée à la propriété si elle avait été vendue dans les conditions du marché immobilier prévalant 18 mois avant l'entrée en vigueur du rôle d'évaluation au 1er janvier 2023, soit le 1er juillet 2021.

# MOTIFS NON-VALIDES

---

- Le montant des taxes à payer;
- La perception que la valeur est élevée;
- La variation de valeur en pourcentage déroge de la moyenne des voisins, du secteur ou de la municipalité (une variation de valeur supérieure à la moyenne ne signifie pas nécessairement que la valeur est erronée : chaque cas est unique);

# MOTIFS VALIDES

---

- Défectuosité de l'immeuble (bris, vice de construction, détérioration importante, etc...)
- Nuisance (bruit, pollution, inondation, etc...)
- Situation légale ou règlementaire (servitude limitative, non-conformité au zonage, terrain non-constructible, etc...)
- Autres facteurs basé sur des ventes de propriétés comparables, des dépenses élevées, etc...

En cas de doute ou si l'insatisfaction du contribuable persiste après avoir donné les informations, les représentants de la municipalité peuvent le référer au service d'évaluation foncière de la MRC des Appalaches ou lui conseiller de formuler une demande de révision formelle.

# DEMANDE DE VALIDATION (INFORMELLE) :

---

Jusqu'au 15 avril :

La réception de la demande d'information se fera par un technicien de la MRC des Appalaches

Une validation du dossier sera effectuée et un retour d'information sera fait au contribuable.

# UN CALCUL À FAIRE!

Avant de contester l'évaluation foncière d'une propriété, il est sage de s'assurer que le jeu en vaut la chandelle. Quelle est la réduction envisageable? C'est 5, 10 ou 15 % ? Si elle est acceptée, quel en serait l'impact sur les comptes de taxes municipale et scolaire?

D'autre part, quels sont les frais à prévoir pour la démarche? Ils peuvent inclure un rapport d'évaluation, les frais de demande de révision à chaque échelon, les honoraires des professionnels, etc...

À signaler : le dépôt d'une demande de révision ne constitue pas un engagement de modification de la valeur au rôle.

Une fois cette réflexion faite, le contribuable sera à même de juger si la valeur mérite d'être revue. Chaque cas est unique!

# DEMANDE DE RÉVISION (FORMELLE) :

---

Date limite 30 avril : AVEC frais pour le contribuable

Procédure prévue par la Loi sur la fiscalité municipale permettant au contribuable de demander à l'évaluateur de réviser une ou plusieurs données apparaissant au rôle d'évaluation foncière.

Aucune demande ne peut être reçue après le 30 avril.

Le demandeur doit remplir toutes les informations à la demande, inscrire le(s) motif(s) invoqué(s) ainsi que la valeur recherchée.

Après examen du dossier, l'évaluateur municipal fournira une réponse écrite (modification ou maintien de la valeur réelle) au plus tard le 1<sup>er</sup> septembre suivant l'entrée en vigueur du rôle.



# FORMULE EN LIGNE

---

## Formulaire prescrit

La demande de révision doit être faite sur la formule prescrite par la réglementation.

## Version électronique

Seule une version électronique des nouvelles formules a été conçue. Elles ne sont donc ni imprimées ni vendues par les Publications du Québec, mais plutôt disponibles en format PDF et sans frais :

<https://www.mamh.gouv.qc.ca/evaluation-fonciere/evaluation-fonciere-municipale-au-quebec/recours-des-contribuables/>

## Accessibilité

Les organismes municipaux responsables de l'évaluation peuvent donc les rendre accessibles sur leur site Web ou les imprimer pour les remettre directement aux citoyens qui en feront la demande.

# RECOURS AU TAQ *(TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC)*

---

Date limite 1<sup>er</sup> novembre ou 60 jours après la réponse de l'évaluateur.

Pour ce recours, le contribuable devra prouver sa valeur au Tribunal. L'aide d'un évaluateur agréé, aguerri dans ce type de requête, s'avère très importante pour la démarche. Les informations requises, par exemple les détails des transactions liées à des immeubles comparables du même secteur, durant la période concernée, peuvent être complexes à réunir. Le rapport de l'évaluateur constituera donc un élément précieux pour étayer la demande.

La MRC des Appalaches devra être représentée par ses procureurs, l'évaluateur ou les deux. Des experts peuvent aussi être nécessaires.

# RECOURS AU TAQ *(SUITE)*

---

À cette étape, l'évaluateur doit faire abstraction à la valeur déposée suite au processus d'évaluation de masse et ainsi réaliser une expertise individuelle qui consiste à évaluer la propriété concernée et à concentrer la collecte et l'analyse des renseignements en fonction de ce seul immeuble.

Il devra alors faire une recommandation sur la valeur (baisse, maintien ou hausse) et agir en tant que témoin expert devant le Tribunal.

Une décision est habituellement rendue dans les trois mois suivant l'audience.

# RECOURS EN APPEL *(CHAMBRE CIVILE DE LA COUR DU QUÉBEC)*

---

Date limite 30 jours après la décision du TAQ.

Avec la permission d'un juge, il est finalement possible de porter la cause en appel à la Chambre civile de la Cour du Québec, dans les 30 jours suivant la décision du Tribunal administratif du Québec.

Il devient presque incontournable d'être accompagné par un expert, tel un évaluateur agréé, ou d'être représenté par un avocat spécialisé en droit immobilier pour maximiser ses chances de convaincre le Tribunal du bien-fondé de la requête.

# MERCI



Serge Dussault, ÉA

Yves Kirouac CRA, Responsable de juridiction

418-338-4506 #11124



[yves.kirouac@evimbec.ca](mailto:yves.kirouac@evimbec.ca)



<https://evimbec.ca/>