

L'ÉVALUATION FONCIÈRE

Article d'intérêt – Partie 1



En matière d'évaluation municipale, le début de l'année 2017 fut caractérisé par le dépôt du nouveau rôle d'évaluation foncière modernisé qui sera en vigueur pour les trois prochaines années. Pourquoi dit-on modernisé ? Les renseignements et formulaires utilisés dans le domaine de l'évaluation municipale dataient de plus de 30 ans et étaient conçus en fonction des méthodes et moyens de l'époque. Aujourd'hui, les nouvelles technologies et connaissances liées au domaine obligent le système administratif à s'adapter aux réalités et besoins actuels du marché.

Afin de vous permettre de mieux comprendre les grands mécanismes de l'évaluation municipale, le Service de l'urbanisme de la Ville de Donnacona vous propose une série de deux articles vulgarisés expliquant simplement son rôle et ses fondements. Celle-ci soulève de nombreux questionnements et réactions de par ses impacts directs sur l'un des investissements les plus importants de votre vie: la résidence. D'ailleurs, saviez-vous que l'évaluation foncière de tous les bâtiments et terrains présents sur le territoire de la municipalité, dont le vôtre, est disponible en ligne au www.villededonnacona.com dans la section appropriée.

L'évaluation municipale

Tout d'abord, à quoi sert l'évaluation municipale? Il s'agit d'une méthode d'évaluation, contrôlée par un ensemble de règles spécifiques, qui permet à une municipalité locale de dresser un portrait général des valeurs de tous les immeubles existants sur son territoire, et ce, dans le but d'établir un régime de taxation (taxes municipales et scolaires) juste et objectif. À l'exception de certaines grandes villes et communautés métropolitaine comme Québec ou Montréal, ce sont très souvent les MRC ou une instance régionale qui ont la responsabilité et le mandat de procéder à la confection et à la tenue des rôles fonciers municipaux. Concrètement, l'évaluation municipale détermine la valeur réelle ou marchande d'une propriété, donc sa valeur d'échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence. En d'autres mots, cette valeur correspond au prix le plus probable que pourrait payer un acheteur pour votre propriété lors d'une vente de gré à gré.

Une panoplie de critères

Afin d'établir la valeur réelle de ces immeubles, l'évaluateur s'appuie d'abord sur diverses caractéristiques physiques de la propriété telles que les dimensions du terrain, la qualité de construction, l'âge de la propriété ou les matériaux utilisés. Outre ces caractéristiques physiques, l'évaluation tient ensuite compte d'éléments plus contextuels comme, entre autres, la localisation de l'immeuble, le zonage, le voisinage ou la proximité de certains services. Une analyse du marché local des transactions immobilières est aussi réalisée par l'évaluateur. Cette dernière consiste à compiler et analyser les ventes comparables survenues dans le secteur immédiat ou rapproché pour établir de manière plus juste la valeur de votre immeuble.

Un rôle triennal

Le rôle d'évaluation foncière est triennal, c'est-à-dire qu'il est validé et révisé à toutes les trois années. Les valeurs qui y sont inscrites, comme celui qui entrera en vigueur au début de l'année 2017, reflètent les conditions et valeurs du marché qui existaient le 1er juillet précédent l'année du dépôt du nouveau rôle, soit un an et demi plus tôt, et dans ce cas-ci en juillet 2015. C'est d'ailleurs ce qui peut expliquer en partie pourquoi la valeur réelle ne correspond pas toujours au prix payé lors de l'acquisition d'une nouvelle propriété. La date de dépôt, soit le jour

où le contenu du nouveau rôle est rendu public, se fait entre le 15 août et le 15 septembre et entre en vigueur le 1er janvier suivant. Les valeurs qui y sont nouvellement inscrites serviront de référence pour le calcul des taxes municipales des trois années suivantes, de là le cycle triennal.

Nous espérons que ces informations vous seront utiles et qu'elles auront pu vous éclairer sur les mécanismes de l'évaluation municipale. Vous retrouverez des informations sur la contestation de l'évaluation foncière de votre résidence et aux impacts des permis émis sur celle-ci dans la seconde partie de cette rubrique.

Pour toute autre question ou pour de plus amples informations, n'hésitez pas à consulter le site internet de la MRC de Portneuf au www.mrc.portneuf.com ou contacter directement le service d'évaluation au 418-285-0110 # 107.