

LES MÉCANISMES DE L'ÉVALUATION MUNICIPALE

En matière d'évaluation municipale, le début de l'année 2020 s'est caractérisé par le dépôt d'un nouveau rôle d'évaluation foncière. 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 cet article vulgarisé expliquant simplement son rôle et ses fondements. Celle-ci soulève de nombreux questionnements et réactions par ses impacts directs sur l'un des investissements les plus importants de notre vie: une propriété. 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 publique et disponible en ligne dans la section appropriée et accessible sur la page d'accueil du site internet de la Ville.

Suivez ce lien pour la consulter :

https://portail.accesscite.net/ProfileGovern/UJEL/WEB_UJEL_CITY.aspx?action=styles_election&CityId=34025&language=fr&CookiesOn=yes

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 brosser 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. Et 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 est récemment entré en vigueur au début de l'année 2020, reflètent les conditions et valeurs du marché qui existaient le 1^{er} juillet précédant l'année du dépôt du nouveau rôle, soit un an et demi plus tôt, et dans ce cas-ci en juillet 2018. 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 1^{er} 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 terme cycle triennal.

L'importance de faire une demande de permis

Au-delà de la simple procédure administrative assurant la conformité de vos interventions, l'action de faire une demande de permis en bonne et due forme pour un projet de rénovation ou de construction peut se révéler essentielle pour l'évaluation juste de votre propriété. Il faut savoir qu'en effet, pour le service de l'évaluation de la MRC de Portneuf, le permis de construction émet un signal que des travaux sont en cours et qu'éventuellement, ils devront procéder à une évaluation qui pourrait avoir comme effet de modifier la valeur au rôle de l'immeuble concerné. C'est à la suite de la visite de l'inspecteur municipal, qui constatera la fin de vos travaux ayant fait l'objet du permis, que ce dernier transmettra le dossier à l'évaluateur pour fins d'analyse. Celui-ci émettra ensuite un certificat de modification si la valeur doit être ajustée. De plus, il faut savoir que l'évaluateur responsable n'envoie pas un avis de modification à la Ville pour tous les types de travaux. S'il juge que les changements apportés ne contribuent pas à modifier la valeur de l'immeuble en cause, il n'en émettra pas.

Dans tous les cas, cette valeur ajoutée à votre immeuble devient en contrepartie un argument de vente utile pour toutes négociations et transactions immobilières futures. Dans le doute, ou si vous souhaitez contester la nouvelle valeur inscrite pour votre immeuble sur le rôle d'évaluation foncier, il faut alors communiquer avec la MRC de Portneuf pour obtenir de l'information ou déposer une requête

suffisamment justifiée. La démarche à suivre est relativement simple, mais peut être longue et vous devrez respecter certains délais, critères et assumer les frais exigés.

Une visite s'impose

Une visite pour fins d'évaluation s'effectue seulement lors de certains événements précis. En effet, l'évaluateur n'inspecte les propriétés que lorsque :

- Des travaux ont été réalisés à la suite de l'octroi d'un permis de construction et/ou rénovation.
- La propriété a été vendue. L'inspection est effectuée dans les mois qui suivent la transaction et vise à s'assurer que la description de l'immeuble correspond à l'immeuble vendu.

Si aucun travaux n'ont fait l'objet d'un permis de construction et/ou rénovation et si la propriété n'a pas été vendue, la Loi sur la fiscalité municipale oblige le service de l'évaluation à s'assurer au moins une fois tous les neuf ans de l'exactitude des données en sa possession par le biais d'une inspection complète du territoire pour fins d'évaluation. En terminant, le permis reçu permet non seulement au propriétaire d'assurer la conformité de ses travaux de rénovation ou de construction avec la réglementation d'urbanisme mais aussi de lui assurer une évaluation juste de sa propriété qui évoluera graduellement dans le temps.

Nous espérons que ces informations vous seront utiles et qu'elles auront pu vous éclairer sur les mécanismes de l'évaluation municipale. Pour toute autre question ou pour de plus amples informations sur cette question, n'hésitez pas à consulter le site internet de la MRC de Portneuf au : www.mrc.portneuf.com. La section « foire aux questions », ou F.A.Q., vous donnera plus de détails et d'informations sur l'évaluation municipale. Vous pouvez aussi visiter le site internet de la municipalité et y consulter notre service en ligne dédié au rôle d'évaluation au www.villededonnacona.com.