

Présentation du nouveau rôle d'évaluation triennal 2024-2025-2026

MRC Vallée-de-la-Gatineau

Présenté par: Benoit Barbeau, Directeur du service de
l'évaluation
François Lanthier, É.A.
Directeur adjoint des Services aux municipalités
MRC des Collines-de-l'Outaouais

MRC
VALLÉE-DE-LA-GATINEAU
DEVELOPPER SERVIR REPRÉSENTER

Responsabilités et services offerts par la MRC

- Évaluation foncière et Géomatique
- Développement économique
- Environnement et hygiène du milieu
- Aménagement du territoire
- Transport et communication
- Administration/Direction générale & Préfecture

Encadrement de l'Évaluation foncière

- La MRC est responsable de l'Évaluation foncière
- La MRC dresse et tient à jour en continu le rôle d'Évaluation foncière
- L'Évaluateur est indépendant dans l'exercice de ses fonctions
- L'équité est au centre de ses préoccupations
- L'Évaluateur est encadré par la Loi sur la fiscalité municipale et ses divers règlements, les directives du MAMH ainsi que les normes de pratique et code d'éthique de l'OÉAQ

Qu'est-ce qu'un rôle d'évaluation?

- L'assiette fiscale pour fins de taxation municipale et scolaire
- Dépôt au MAMH le 10 octobre et à la municipalité le 19 octobre 2023
- Inventaire des immeubles sur le territoire
- Sous forme de divers fichiers:
 - Système d'information géographique (SIG)
 - Fichiers des mutations immobilières
 - Unités de voisinage
 - Dossiers de propriété
- Calcul des valeurs réelles: terrains/bâtiments/immeubles

Comment dresse-t-on un rôle d'évaluation?

- Maintien de l'inventaire des immeubles aux 9 ans minimum (ensemble des visites effectuées d'ici 5 ans)
- Rééquilibrage et dépôt d'un nouveau rôle d'évaluation tous les 3 ans
- Détermine les valeurs réelles des immeubles en fonction d'une date de marché prescrite par la Loi sur la Fiscalité Municipale (LFM)
- Date de marché: 18 mois précédent l'entrée en vigueur du rôle
- Rôle triennal 2024-2025-2026 basé sur la date de marché du **1^{er} juillet 2022**
- Variation de valeur représente la différence entre le marché de 2019 et celui de 2022

Valeur réelle

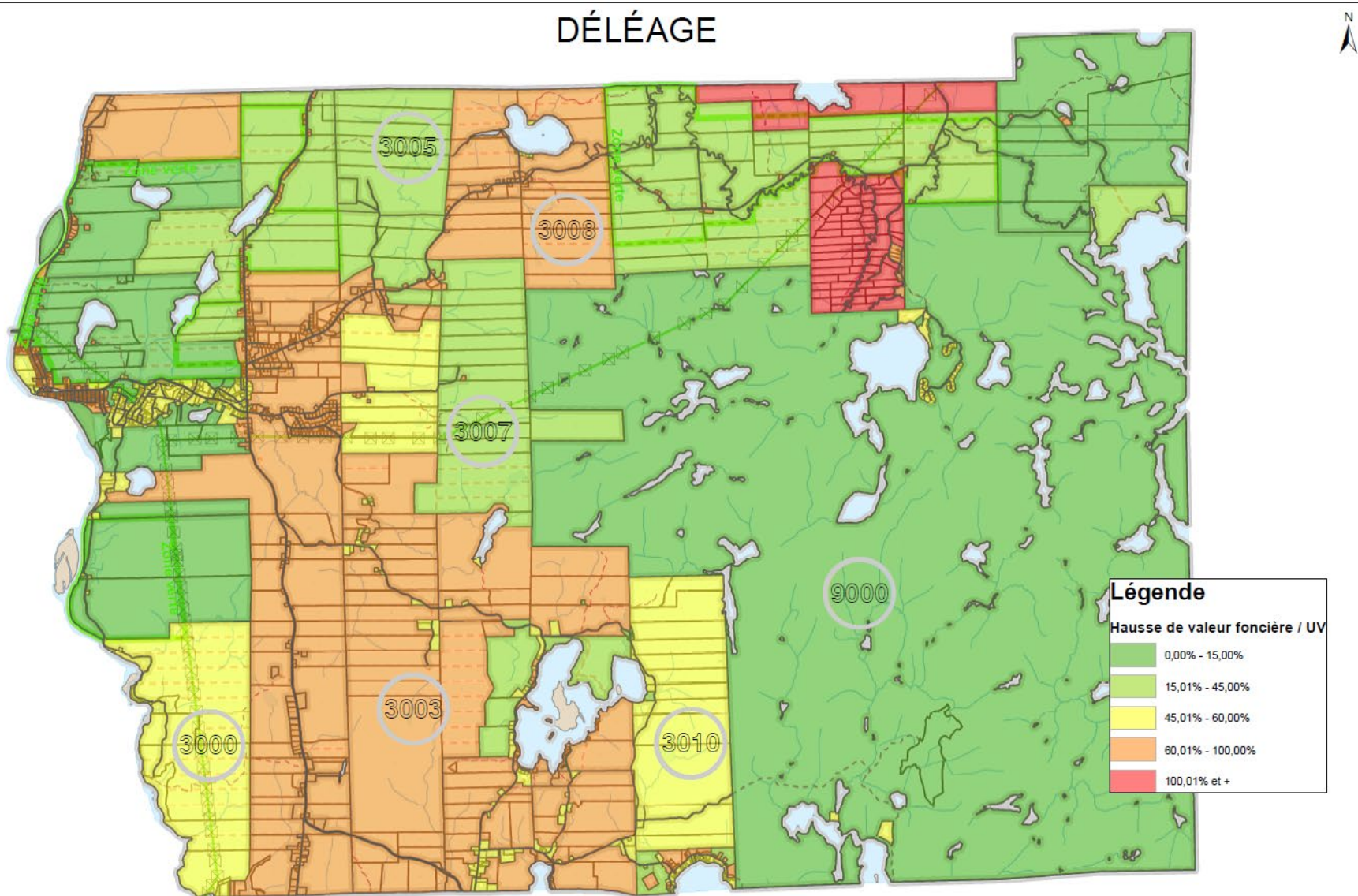
- Dans un marché libre et ouvert
- Prix le plus probable dans une vente de gré à gré
- Vendeur et acheteur désirent transiger mais n'y sont pas obligés
- Vendeur et acheteur connaissent raisonnablement l'état de l'immeuble, l'usage pouvant en être fait et les conditions du marché
- L'évaluateur doit viser 100% de la valeur réelle en date du marché
 - Validation et approbation par le MAMH
- L'évaluateur ne fait pas le marché mais l'observe
- Évaluation de masse

Unités de voisinage

Les unités d'évaluation sont regroupées dans des unités de voisinage que nous pouvons appeler micromarchés. Ces unités de voisinage regroupent des immeubles qui possèdent des caractéristiques similaires et qui réagissent généralement de la même façon sur le marché.

Carte micromarchés

DÉLÉAGE



Visites et valeurs des bâtiments

Nous évaluons les immeubles selon le coût paritaire.

- Estimons le coût de remplacement des bâtiments selon les fiches descriptives recueillies par nos **inspecteurs**.
- Nous déprécions ensuite les bâtiments selon leur âge et leurs rénovations effectuées.
- Nous ajustons ensuite cette valeur selon le marché de son unité de voisinage.
- Nous y additionnons finalement la valeur marchande accordée au terrain afin de fournir une valeur totale immeuble ($T+B=I$).

Valeurs des Terrains

Terrains agricoles et boisés (20 000 m² et +)

Répartition de superficie selon carte écoforestière

(Taux à l'hectare extraits du marché pour chacune des répartitions)

Terrains Généraux (20 000 m² et -)

(Tranches – selon grandeur et frontage)

Évaluation de masse

Puisque nous effectuons de l'évaluation de masse, nous ne pouvons malheureusement pas nous permettre de visiter l'ensemble des propriétés à tous les 3 ans. Nous nous basons plutôt sur l'enquête et l'analyse des transactions de notre marché cible afin d'établir des taux et facteurs que nous appliquons aux divers types d'immeubles selon leur localisation.

Nous avons utilisé plus de 90 ventes pour nos analyses.

Une propriété sur 18 a été transigées en 2021-2022.

Éléments qui influencent la valeur

- L'offre et la demande
- Localisation
- Dimensions
- Coûts de construction
- Qualité/complexité des bâtiments
- Âge originelle et apparente: entretien, rénovations et améliorations
- Avantages/désavantages
- Fonctionnalité/vices majeurs/etc.

Augmentation moyenne par catégories

- Tous types d'immeubles imposables: 57,1%
- Terrains: 63,1%
- Catégorie résidentielle: 59%
- Valeur médiane d'une unifamiliale : 171 200\$ (2022) vs 106 400\$ (2019)

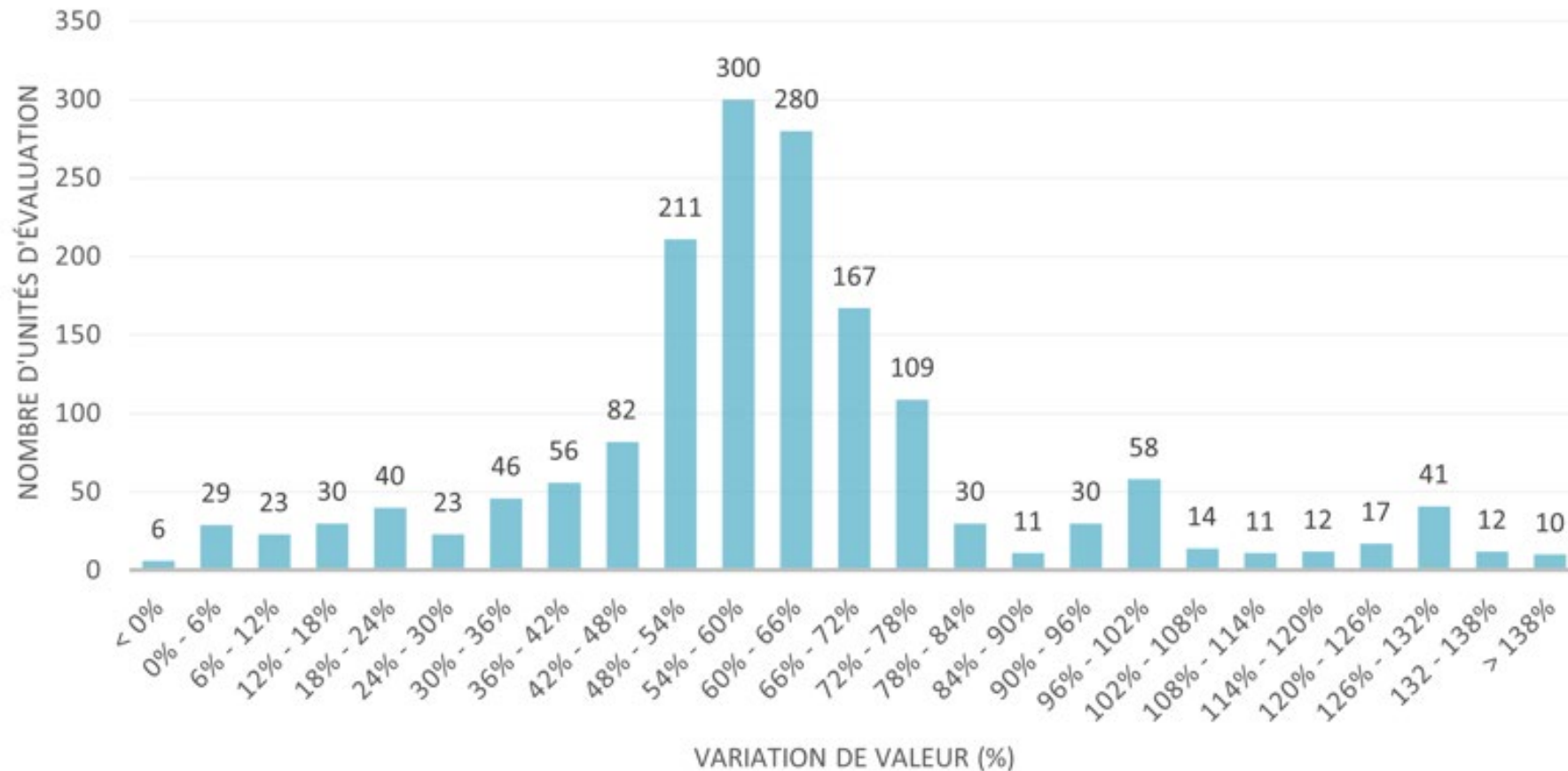
Augmentation moyenne par Municipalités

POURCENTAGE D'AUGMENTATION DÉPÔT 2024 - CATÉGORIE RÉSIDENTIELLE

			POURCENTAGE	VALEURS MÉD.
DÉLÉAGE			59,00%	171 200 \$
AUMOND			70,10%	190 300 \$
EGAN-SUD			40,10%	166 200 \$
BOIS-FRANC			32,90%	137 800 \$
MONTCERF-LYTTON			51,20%	142 900 \$
GRAND-REMOUS			46,10%	153 500 \$
L'ANGE-GARDIEN			72,40%	536 600 \$
VAL-DES-MONTS			60,90%	483 300 \$
CHELSEA			45,70%	663 800 \$

Répartition des augmentations

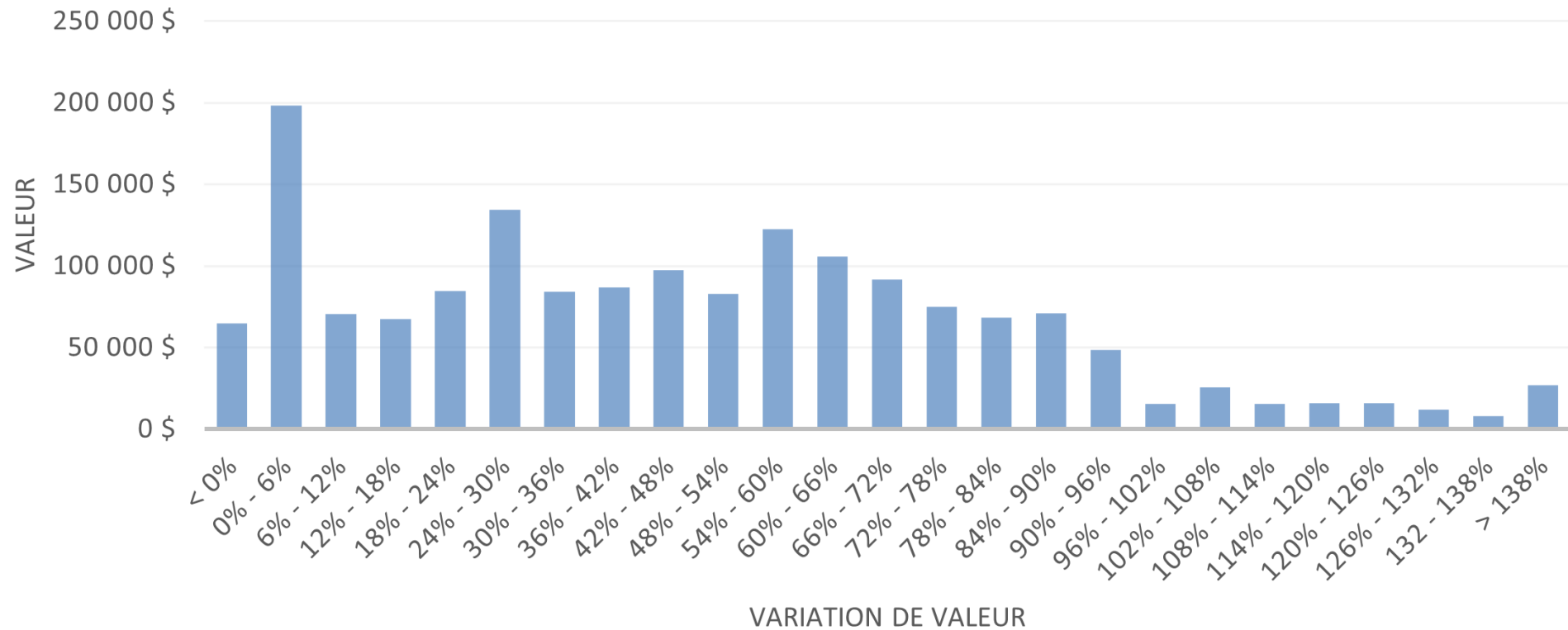
Variations de valeurs - Déléage - 2024



- Text
- Text
- Text
- Text

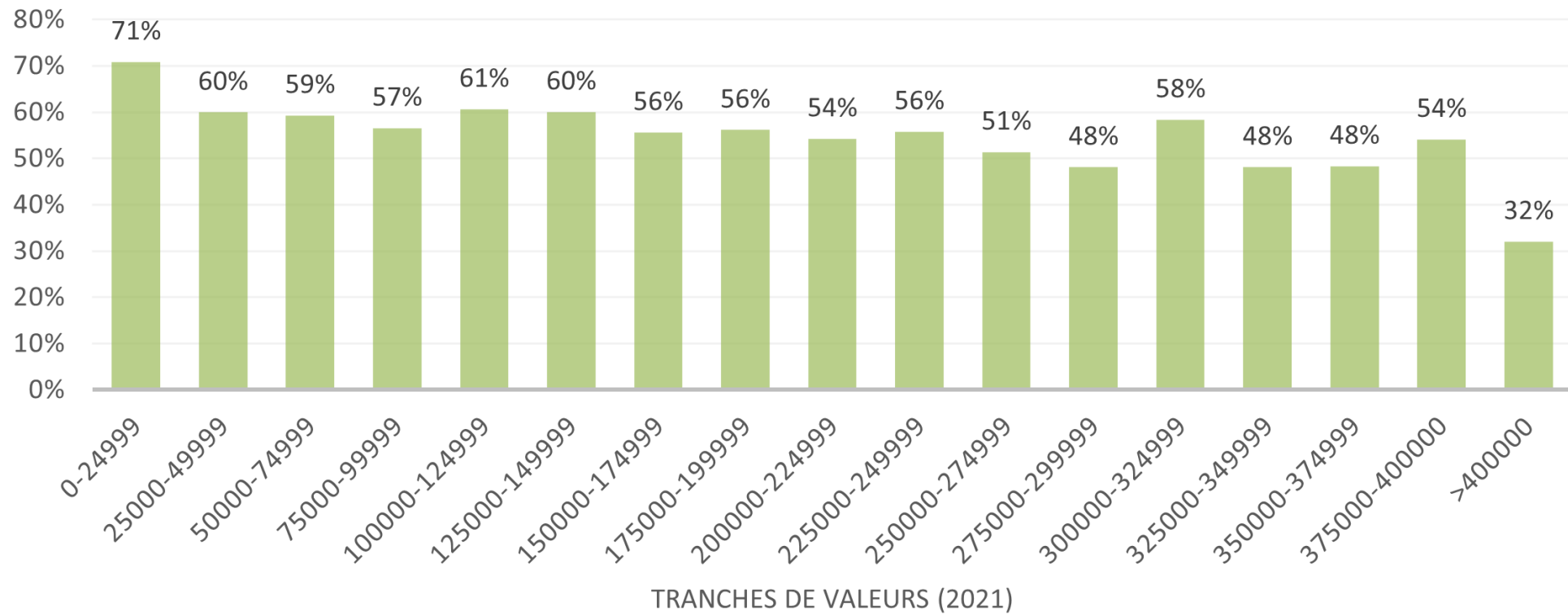
Répartition des augmentations

Moyenne de la valeur 2021 pour chaque tranche de variation



Répartition des augmentations

% d'augmentation moyenne par tranche de valeur



Impact potentiel de l'augmentation: % vs \$

Exemple 1:

30% sur une valeur de 400 000\$ = 120 000\$ X taux de taxation

Exemple 2:

60% sur une valeur de 150 000\$ = 90 000\$ X taux de taxation

Lequel préférez-vous?

**Exercice budgétaire de la municipalité influencera l'impact des hausses de valeurs sur vos comptes de taxes.*

Impact réel

Exemple :

Valeur de **145 000\$** en 2021 X Taux taxation **0,009309** = 1 349\$

Augmentation de valeur de 60% suite au dépôt 2024

Valeur de **232 000\$** en 2024 X Taux taxation **0,008994** = 2 086\$

54,6 % d'augmentation de taxes foncière générale

*Les municipalités réduisent généralement leur taux de taxes afin de ne conserver que l'équivalent du pourcentage d'augmentation des dépenses budgétaires prévues.

Processus de demande de révision

- Consultation du nouveau rôle disponible sur le site web de la MRC
- Contactez le 819-463-3241, poste 250
- Discussion préliminaire avec le technicien ou l'évaluateur
- Avis de correction d'office possible
- Demande de révision – date limite 30 avril 2024:
 - Formulaire en ligne ou papier
 - Frais selon règlement 2020-343
- Tribunal administratif (TAQ)



Questions

?