



SÉANCE D'INFORMATIONS

RÔLE TRIENNAL 2025-2026-2027

Denis Bélanger, Évaluateur Agréé – Responsable de juridiction
Séance d'information publique – rôle triennal 2025-2026-2027

Date: 10 février 2025

Lieu: Salle des conseillers

Hôtel de Ville de Mont-Joli



But de la rencontre

- Vous informer pour vous permettre de mieux comprendre les valeurs foncières inscrites au rôle d'évaluation 2025-2026-2027;
- Vous présenter les conditions du marché en date de référence du **1^{er} juillet 2023**;
- Vous présenter les variations sur certains secteurs et /ou catégories à fortes variations de valeur;
- Vous expliquer le processus de demande de révision;
- Répondre à vos interrogations.



Qui sommes-nous?

Évimbec Itée est une importante firme d'évaluation foncière et immobilière au Québec.

- **Fondée en 1953 (70 ans)**
- **13 bureaux à travers la province**
- **150 employés**
- **Dessert 124 municipalités, dont 12 MRC.**

- Denis Bélanger, Évaluateur Agréé
- Serge Dussault, É.A. (Évaluateur signataire du rôle)
- MRC de la Mitis (Organisme municipal responsable de l'évaluation) art. 5 LFM.
- Contrat à tâches complètes ÉVIMBEC (2021 – 2026)
 - Tenue à jour (mutations, permis, opérations cadastrales, service à la clientèle),
 - Équilibration des rôles d'évaluation, révision, recours au TAQ,
 - Maintien d'inventaire des immeubles,
 - Équipe en place à la MRC composée de 4 personnes,



LE RÔLE D'ÉVALUATION ?

- C'est l'inventaire de tous les immeubles sur le territoire de la municipalité;
- Il contient le dossier de propriété de chaque unité d'évaluation;
- Il permet d'établir la valeur réelle des immeubles;
- *Enfin, il sert à répartir le fardeau fiscal de façon plus juste et équitable;*



CONFECTION DU RÔLE D'ÉVALUATION TRIENNAL 2025- 2026-2027 (ÉQUILIBRATION DU RÔLE)

- **Équilibration du rôle**

Art. 46.1 LFM précise que : L'évaluateur doit, lorsqu'il dresse un rôle, effectuer une équilibration. Toutefois, dans le cas d'une municipalité locale dont la population est inférieure à 5 000 habitants, l'évaluateur est dispensé de cette obligation lorsque le rôle en vigueur a été le résultat d'une équilibration.

L'équilibration consiste, à modifier tout ou partie des valeurs inscrites au rôle en vigueur dans le but d'éliminer le plus possible les écarts entre les proportions de la valeur réelle que représentent les valeurs inscrites au rôle.



L'ENCADREMENT LÉGAL ET RÉGLEMENTAIRE DE L'ÉVALUATION FONCIÈRE AU QUÉBEC

- Loi sur la fiscalité municipale
- Règlements (sur le rôle d'évaluation foncière, sur la proportion médiane)
- Code civil
- Jurisprudences
- Normes de pratique de l'ordre des évaluateurs agréés du Québec dont la norme 20.1
- Manuel d'évaluation foncière du Québec (version modernisée)

DÉFINITIONS DE LA VALEUR RÉELLE (LFM, Article 43)

- La valeur réelle 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 dans les conditions suivantes :
 - 1- le vendeur et l'acheteur désirent respectivement vendre et acheter l'unité d'évaluation, mais n'y sont pas obligés; **et**
 - 2- 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.

Généralement, le prix de vente d'une propriété résidentielle est représentatif de la valeur réelle.

LE RÔLE DE L'ÉVALUATEUR

Il ne fait pas le marché



Il effectue une lecture du marché de façon **objective et impartiale** dans le but d'établir les valeurs réelles au rôle d'évaluation en fonction des conditions du marché en date de références.

Avant d'entrer en fonction, l'évaluateur signataire du rôle s'engage sous serment, devant le greffier de l'organisme, à remplir ses fonctions impartialement et suivant la loi. (art. 30 LFM)

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

	Nombre total de ventes enregistrées (1000\$ et +)	Nombre de ventes conformes	(%) de ventes retenues
En 2023 :	128	103	80
En 2022 :	151	131	87
En 2021 :	198	163	82
En 2020 :	168	129	77
TOTAL (4 ans) :	645	526	82

Exemple de ventes non conformes;

- Vente de droits indivis
- Vente à la suite d'une liquidation de bien
- Vente pour défaut de paiement de taxes
- Vente entre parents
- Cessions

* Depuis 2020 = 853 mutations sur un total de 2623 unités d'évaluation

(33%)

Nb vente = 1 enr

Nb mutation = 1 UE

Évolution du marché immobilier 2017 à 2023

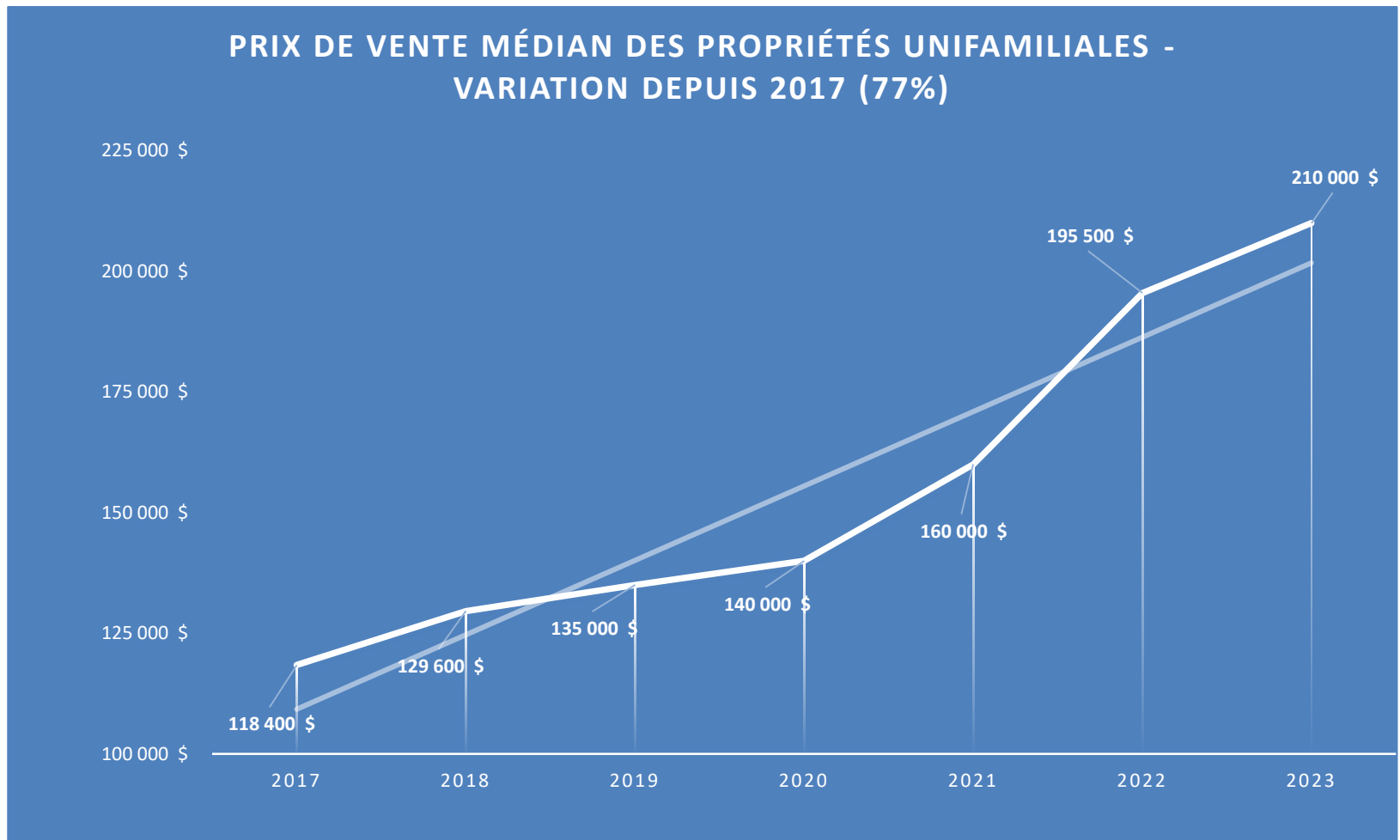


Tableau 1 - Sommaire de l'activité Centris

Total résidentiel 2 ^e trimestre 2023				
Ventes	118	↑	15 %	
Nouvelles inscriptions	140	↑	4 %	
Inscriptions en vigueur	112	↑	19 %	
Volume (en milliers \$)	35 176	↑	9 %	

12 derniers mois				
Ventes	423	↓	-2 %	
Nouvelles inscriptions	512	↑	10 %	
Inscriptions en vigueur	119	↑	17 %	
Volume (en milliers \$)	125 435	↑	5 %	

Tableau 3 - Conditions du marché par gammes de prix

Unifamiliale 12 derniers mois				
Gammes de prix (en milliers \$)	Inventaire (moyenne des 12 mois)	Ventes (moyenne des 12 mois)	Nombre de mois d'inventaire	Conditions du marché
	(I)	(V)	(I)/(V)	
Moins de 150	6,1	2	3,8	Vendeur
150 à 220	6,1	4	1,7	Vendeur
220 à 370	42,1	18	2,4	Vendeur
370 à 440	10,3	2	4,3	Vendeur
440 et plus	24,8	3	8,3	Équilibré

Source : APOIQ par le système Centris



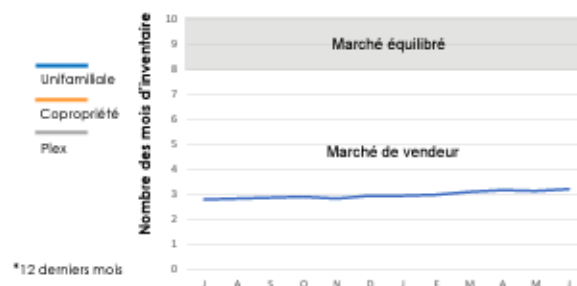
FSMI - Baromètre résidentiel - 2^e trimestre 2023

Tableau 2 - Statistiques Centris détaillées par catégories de propriétés

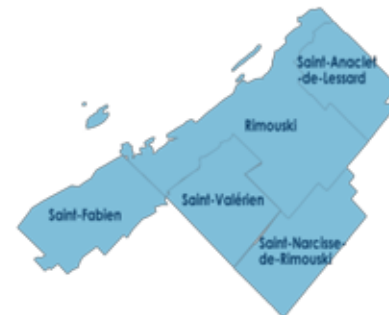
Unifamiliale								
	2 ^e trimestre 2023			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	94	↑	11 %	337	↔	0 %		
Inscriptions en vigueur	85	↑	31 %	89	↑	19 %		
Prix médian	297 950 \$	↓	-2 %	292 500 \$	↑	10 %	↑	65 %
Prix moyen	306 092 \$	↓	-7 %	303 658 \$	↑	6 %	↑	61 %
Délai de vente moyen (jours)	47	↓	-10	51	↓	-4		
Copropriété								
	2 ^e trimestre 2023			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	14	-	-	45	↓	-10 %		
Inscriptions en vigueur	10	-	-	8	-	-		
Prix médian	**	-	-	225 000 \$	↑	13 %	↑	45 %
Prix moyen	**	-	-	229 298 \$	↑	3 %	↑	40 %
Délai de vente moyen (jours)	**	-	-	29	↓	-31		
Plex (2 à 5 logements)								
	2 ^e trimestre 2023			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	10	-	-	40	↓	-7 %		
Inscriptions en vigueur	15	-	-	21	↑	14 %		
Prix médian	**	-	-	272 500 \$	↑	10 %	↑	34 %
Prix moyen	**	-	-	303 718 \$	↑	13 %	↑	51 %
Délai de vente moyen (jours)	**	-	-	91	↑	9		

**Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable

Évolution des conditions du marché par catégories*



*12 derniers mois

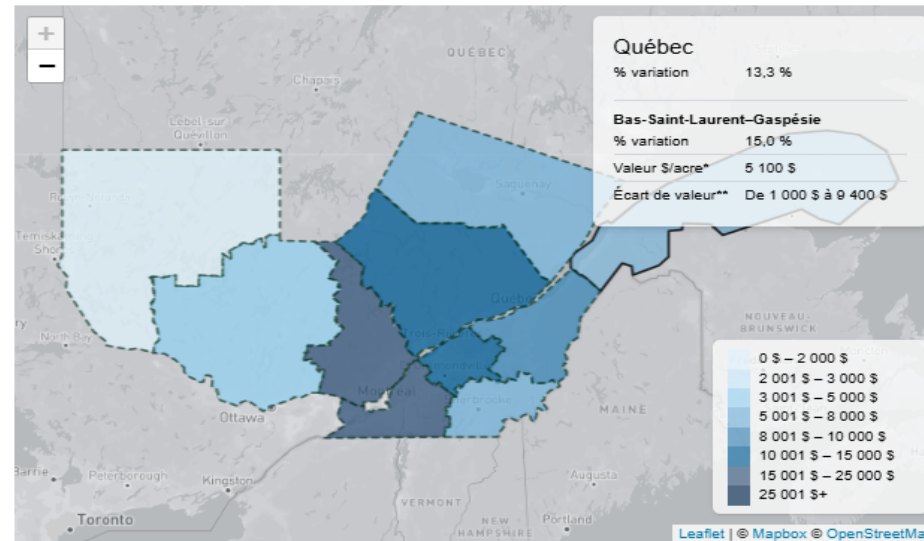


Définitions et notes explicatives

Terres cultivables

Qu'en est-il de la valeur des terres agricoles en 2023?

Sélectionnez une province ou une région pour obtenir les valeurs qui y correspondent.



* Valeur de référence FAC \$/acre.

** L'écart de valeur représente 90 % des ventes dans chaque région et exclut les 5 % des ventes les plus élevées et les moins élevées.

La valeur moyenne des terres agricoles cultivées au Canada a grimpé de 11,5 % en 2023. Il s'agit d'une hausse légèrement inférieure à l'augmentation de 12,8 % enregistrée en 2022, mais supérieure à celle de 8,3 % observée en 2021. La hausse de cette année est la deuxième plus importante enregistrée par FAC depuis 2014.

Les hausses de la valeur des terres se sont produites indépendamment des taux d'humidité dans un contexte marqué par de solides revenus agricoles et des taux d'intérêt et des prix des intrants agricoles élevés. La demande de terres agricoles demeure vigoureuse et l'offre de terres agricoles à vendre demeure réduite.

<https://www.fcc-fac.ca/fr/savoir/services-economiques/rapport-valeur-des-terres-agricoles-de-fac>



ÉVALUATION DE MASSE ET EXPERTISE INDIVIDUELLE

L'évaluation de masse :

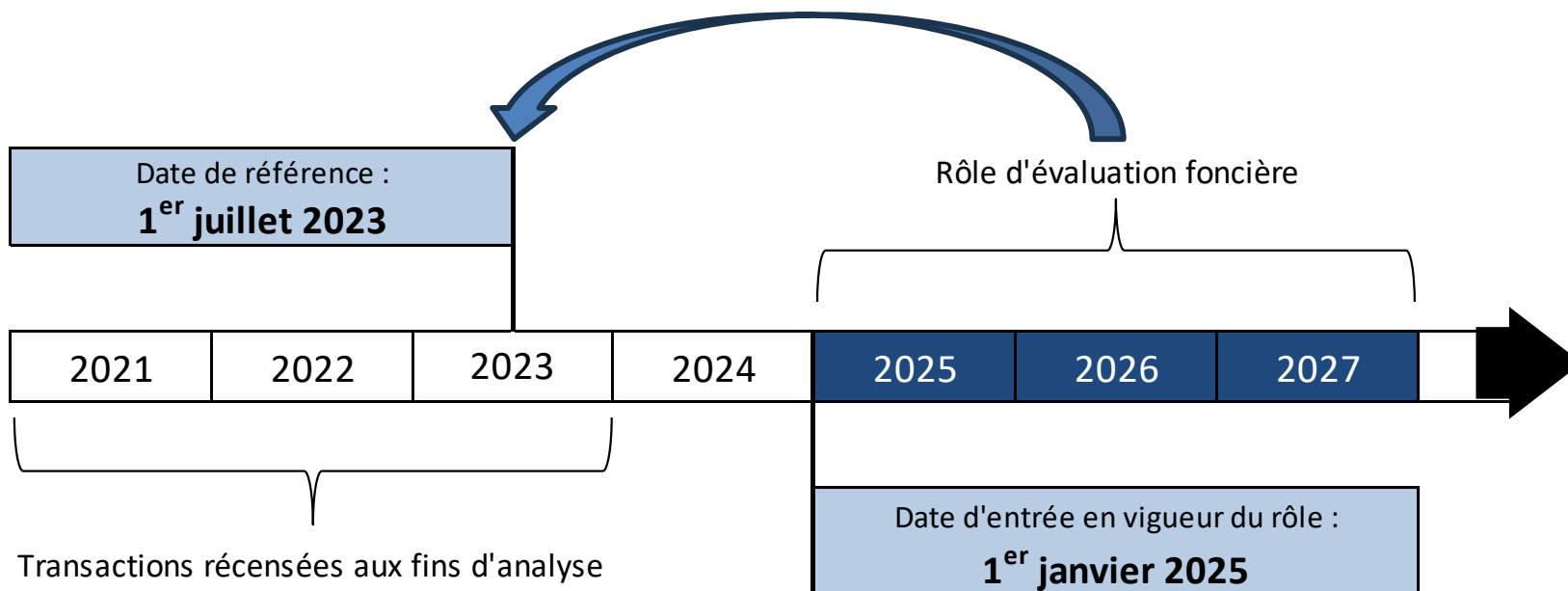
- Consiste à établir la valeur réelle de plusieurs propriétés à une date donnée en utilisant des paramètres communs, obtenus, notamment par des moyens statistiques.

(recherche de tendance centrale, par secteur)

L'expertise individuelle :

- Consiste à évaluer une seule propriété et à concentrer la collecte et l'analyse des renseignements en fonction de ce seul immeuble.

DATES IMPORTANTES À RETENIR



*Le rôle précédent qui a terminé le 31 décembre 2024, fait référence au marché du 1^{er} juillet 2020, celui-ci ayant été équilibré pour 2022-2023-2024.





DATES IMPORTANTES À RETENIR

- Rôle triennal 2026-2027 2025-
- Date de dépôt du rôle 2024 31 octobre
- Date de référence au marché juillet 2023 1^{er}
(18 mois avant la date de prise d'effet du rôle)
- Date de prise d'effet 2025 1^{er} janvier



Unités de voisinage



évimbec

Services en évaluation foncière et immobilière | evimbec.ca

LES TROIS MÉTHODES D'ÉVALUATION

- Méthode de comparaison
- Méthode du revenu
- Méthode du coût

MÉTHODE DE COMPARAISON

- 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. Un acheteur avisé ne paierait pas plus cher que son équivalent.

L'évaluateur considèrera alors;

1. La localisation,
2. Le type de bâtiment,
3. Les caractéristiques physiques,
4. La superficie du terrain,
5. Etc...

MÉTHODE DU REVENU

- La méthode du revenu permet d'estimer le prix le plus probable d'un immeuble en se basant sur sa capacité à générer des revenus et le prix que paierait un investisseur typique en fonction des revenus que génère l'immeuble.
- De façon générale cette approche est basée sur l'actualisation d'un flux monétaire par un taux de rendement normalement anticipé par l'acheteur et le vendeur.

MÉTHODE DU COÛT

- La méthode du coût permet d'établir le prix le plus probable d'un immeuble en se basant sur son coût de remplacement, en considérant son état physique le tout en date de référence du marché, selon les ventes.

Quatre étapes

- 1 .Estimer la valeur du terrain (méthode de comparaison).
- 2. Estimer le coût de construction des bâtiments et des améliorations sur le site.
- 3. Estimer la perte de valeur due à la dépréciation.
- 4. Faire la somme de la valeur du terrain, des bâtiments et améliorations; déduction faite de la dépréciation.

PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

Dépôt du rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Date de référence	Rôle d'évaluation					
	Antérieur		Déposé		Variation d'évaluation	
	1er juillet 2020		1er juillet 2023		\$	%
IMPOSABLE						
Terrains	74 187 100 \$		92 486 293 \$		18 299 193 \$	25%
Bâtiments	386 707 700 \$		498 229 607 \$		111 521 907 \$	29%
Immeubles	460 894 800 \$		590 715 900 \$		129 821 100 \$	28%
NON IMPOSABLE						
Terrains	14 988 600 \$		19 749 000 \$		4 760 400 \$	32%
Bâtiments	165 263 400 \$		216 757 500 \$		51 494 100 \$	31%
Immeubles	180 252 000 \$		236 506 500 \$		56 254 500 \$	31%
TOTAL						
Terrains	89 175 700 \$		112 235 293 \$		23 059 593 \$	26%
Bâtiments	551 971 100 \$		714 987 107 \$		163 016 007 \$	30%
Immeubles	641 146 800 \$		827 222 400 \$		186 075 600 \$	29%
N.B.: La valeur antérieure provient du sommaire du 13 septembre 2024						



VARIATIONS VILLES/MUNICIPALITÉS DE LA MRC DE LA MITIS, ÉQUILIBRÉS EN 2025-2026-2027 (IMPOSABLE)

Code géo	Nom de la municipalité	Terrain imposable 2024	T 2025	VAR	Bâtiment imposable 2024	B 2025	VAR	Immeuble imposable	I 2025	VAR
09048	Métis-sur-Mer	36 379 300 \$	41 709 300 \$	1,15	83 569 600 \$	131 494 100 \$	1,57	119 948 900 \$	173 203 400 \$	1,44
09055	Saint-Octave-de-Métis	9 977 400 \$	16 814 600 \$	1,69	31 144 200 \$	46 180 300 \$	1,48	41 121 600 \$	62 994 900 \$	1,53
09060	Grand-Métis	7 006 400 \$	8 973 700 \$	1,28	23 174 400 \$	30 522 300 \$	1,32	30 180 800 \$	39 496 000 \$	1,31
09070	Saint-Joseph-de-Lepage	9 944 600 \$	13 162 000 \$	1,32	39 118 900 \$	54 567 000 \$	1,39	49 063 500 \$	67 729 000 \$	1,38
09077	Mont-Joli	74 187 100 \$	92 486 293 \$	1,25	386 707 700 \$	498 229 607 \$	1,29	460 894 800 \$	590 715 900 \$	1,28
09085	Sainte-Flavie	21 693 900 \$	29 454 200 \$	1,36	83 889 200 \$	107 203 100 \$	1,28	105 583 100 \$	136 657 300 \$	1,29
09092	Sainte-Luce	71 132 800 \$	93 300 300 \$	1,31	226 523 000 \$	332 551 100 \$	1,47	297 655 800 \$	425 851 400 \$	1,43

PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

Dépôt du rôle d'évaluation 2025-2026-2027
Inventaire par catégories d'immeubles.

Ville de Mont-Joli							
<u>Rôle triennal 2025-2026-2027</u>						Variation d'évaluation	
Catégorie immeuble	Nombre d'unité d'évaluation	2024	Valeur moyenne rôle antérieur	2025	Valeur moyenne nouveau rôle	Variation \$	Variation %
01 - 10-- Logements/nb : 1 (condos)	-	-	-	-	-	-	-
02 - 10-- Logements/nb : 1 (sauf condos)	1 647	250 834 500	152 298	328 512 800	199 461	77 678 300	31,0%
03 - 10-- Logements/nb : 2 et 3	268	39 822 300	148 591	52 122 500	194 487	12 300 200	30,9%
04 - 10-- Logements/nb : 4 à 9	94	22 970 300	244 365	30 025 500	319 420	7 055 200	30,7%
05 - 10-- Logements/nb : 10 ou plus	28	19 051 200	680 400	25 376 100	906 289	6 324 900	33,2%
06 - 11-- Chalets	17	1 804 400	106 141	2 536 800	149 224	732 400	40,6%
07 - 12-- Maisons mobiles	31	2 421 700	78 119	2 791 600	90 052	369 900	15,3%
08 - 2-- et 3-- Industries manufacturières	14	17 992 400	1 285 171	21 367 600	1 526 257	3 375 200	18,8%
09 - 5-- Commerciales et 6-- Services	156	216 300 800	1 386 544	276 607 700	1 773 126	60 306 900	27,9%
10 - 81-- Agriculture	31	3 418 500	110 274	5 383 300	173 655	1 964 800	57,5%
11 - 83-- et 9220-- Exploitations forestières	5	322 300	64 460	436 900	87 380	114 600	35,6%
12 - 91-- Terrains vagues	233	7 673 300	32 933	9 438 000	40 506	1 764 700	23,0%
13 - ---- Autres catégories	99	58 535 100	591 264	72 623 600	733 572	14 088 500	24,1%
Total	2 623	641 146 800 \$		827 222 400 \$		186 075 600 \$	29,0%

RESULTATS

Dépôt du rôle d'évaluation 2025-2026-2027

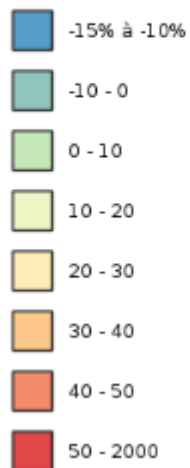
Variations par secteur :

Ville de Mont-Joli (bâti et terrain vacants)							
Secteurs	Nombre UÉ	Ancien rôle	Valeur moyenne	Nouveau rôle	Valeur moyenne	Variation moyenne (\$)	Variation moyenne (%)
Secteur Lac du Gros Ruisseau (riverain)	43	5 198 400 \$	120 893 \$	7 496 400 \$	174 335 \$	53 442 \$	44,2%
Terrains vacants pour développement	23	726 800 \$	31 600 \$	1 615 200 \$	70 226 \$	38 626 \$	122,2%
Secteur résidentiel nord	627	94 437 100 \$	150 617 \$	124 113 700 \$	197 948 \$	47 331 \$	31,4%
Secteur nord Jacques-Cartier / Benoit-Gaboury	241	47 726 300 \$	198 034 \$	60 249 600 \$	249 998 \$	51 964 \$	26,2%
Secteur sud Jacques-Cartier / fonderie	259	29 831 900 \$	115 181 \$	38 828 300 \$	149 916 \$	34 735 \$	30,2%
Secteur sud Ouest Jacques-Cartier	626	91 468 300 \$	146 115 \$	122 868 600 \$	196 276 \$	50 160 \$	34,3%
Développements Beaupré/J. Lelièvre*	61	7 827 600 \$	128 321 \$	10 104 100 \$	165 641 \$	37 320 \$	29,1%
Transports	34	20 743 500 \$	610 103 \$	25 779 200 \$	758 212 \$	148 109 \$	24,3%
Industriel	35	24 609 300 \$	703 123 \$	29 860 400 \$	853 154 \$	150 031 \$	21,3%
Commercial, services et mixte**	342	119 829 700 \$	350 379 \$	144 927 500 \$	423 765 \$	73 385 \$	20,9%
Institutionnel	31	152 878 700 \$	4 931 571 \$	202 162 900 \$	6 521 384 \$	1 589 813 \$	32,2%
Sanatorium / Ch. de Price (Grandes superficies et agricoles)	54	6 433 800 \$	119 144 \$	9 233 700 \$	170 994 \$	51 850 \$	43,5%
Résidentiel rural - Sanatorium / Chemin de Price	225	35 862 000 \$	159 387 \$	45 486 100 \$	202 160 \$	42 774 \$	26,8%



Variation moyenne par unité de voisinage

Variation des valeurs (UV) 2025



CONFIDENTIALITÉ DES ÉVALUATIONS

(Article 78 LFM)

- Article 79 - malgré l'article 9 de la loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (L.R.Q. Chapitre A-2.1), nul n'a droit d'accès aux documents visés au deuxième alinéa de l'article 78. à l'exception de la matrice graphique dont l'établissement et la tenue à jour sont prévus par le règlement pris en vertu du paragraphe 1° de l'article 263 et par le Manuel d'évaluation foncière du Québec auquel il renvoie.

(dossier de propriété) propriétaire = oui, voisin = non

Enquêtes de coûts, revenus, dépenses = **Confidentielles**

PROCESSUS DE DEMANDE DE RÉVISION

Étape 1 : Communication avec l'évaluateur

- Vérification du dossier technique
- Évaluation des informations fournies par le citoyen : les faits apportés sont-ils connus et déjà portés à notre attention?
- Si après la vérification il demeure une divergence d'opinions : dépôt d'une demande de révision.

PROCESSUS DE DEMANDE DE RÉVISION

Étape 2 : Demande de révision administrative

- Pour être recevable, toute demande doit être déposée **avant** le 1^{er} mai 2025 (**au plus tard le 30 avril 2025**).
- L'évaluateur a jusqu'au 1^{er} septembre 2025 pour répondre.
- Le citoyen doit inclure à sa demande tous les éléments de preuve (rapport d'évaluateur, photos, analyses, etc.)
- L'évaluateur considérera la révision selon les motifs invoqués en lien avec les documents déposés appuyant les motifs.
- **La hausse ou la baisse de taxe, de valeurs et la comparaison d'évaluation avec les voisins ne sont pas des motifs de contestation.**



Attention ! La révision administrative : pas toujours une diminution.



RECOURS ET DROITS DU CONTRIBUABLE EN RÉSUMÉ :

- **Première approche:**

- Explication de base
 - Fonctionnaires de la municipalité
 - Évaluateur ou son représentant
- Correction s'il y a lieu
 - Correction d'office (art.151 L.f.m.)



Attention ! La révision administrative :
pas toujours une diminution.

- **Premier recours :**

- Demande de révision \$\$ (date limite : 30 avril 2025)
- Réponse de l'évaluateur (date limite : 1^{er} septembre 2025)
- Acceptation du contribuable (30 jours suivant l'expédition de la réponse de l'évaluateur)

- **Deuxième recours :**

- Tribunal administratif du Québec \$\$ (date limite : 60 jours après la réponse de l'évaluateur)
- Défense par le contribuable de son point de vue
- Preuve à faire (rapport d'évaluation)
- Décision du TAQ

- **Troisième et dernier recours :**

- Appel sur permission à la Cour du Québec





QUESTIONS/RÉPONSES

Pourquoi les variations sont asymétriques ?

J'ai acheté ma maison en 2021 et vous m'avez évalué beaucoup plus cher, pourquoi ?

Mon voisin a une maison identique à la mienne et est évaluée moins cher, pourquoi ?

Mon voisin a tout rénové sa maison et a la même évaluation que moi, pourquoi ?

Pourquoi mon terrain est évalué plus cher que mon voisin au \$/m² ?

Le marché immobilier a tombé en 2023, 2024 et vous ne corrigez rien ?

Nos comptes de taxes vont doubler avec le nouveau rôle pourquoi vous ne corrigez pas ?

L'évaluation municipale est toujours plus basse que la valeur marchande, est-ce vrai ?

PÉRIODE DE QUESTIONS

