



SÉANCE D'INFORMATIONS RÔLE TRIENNAL 2024-2025-2026

Robert McCann, Directeur des opérations
David Vincent É.A., Responsable de l'équilibration

But de la rencontre

- Vous informer pour vous permettre de mieux comprendre les valeurs foncières inscrites au rôle d'évaluation 2024-2025-2026;
- Vous présentez les conditions du marché en date de référence;
- Vous présentez les variations sur certains secteurs et /ou catégories à fortes variations de valeur;
- Vous expliquez 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)**
- **150 employés**
- **13 bureaux à travers la province**
- **Dessert 124 municipalités, dont 12 MRC.**

- Robert McCann, directeur des opérations
- David Vincent, évaluateur agréé
- MRC des Pays-d'en-Haut (compétence) art. 5 LFM.
- Contrat à tâches complètes ÉVIMBEC (2023 – 2028)
 - Tenue à jour (mutations, permis, opérations cadastrales, service à la clientèle),
 - Équilibrage des rôles d'évaluations, révision, recours au TAQ,
 - Maintien d'inventaire des immeubles,
 - Équipe en place à la MRC.



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 équitables;



CONFECTION DU RÔLE D'ÉVALUATION TRIENNAL 2024-2025-2026 (ÉQUILIBRATION DU RÔLE)

- **Équilibrage du rôle**

Art. 46.1 LFM précise que : L'évaluateur doit, lorsqu'il dresse un rôle, effectuer une équilibrage. 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 équilibrage.

L'équilibrage 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, sur la proportion médiane)
- Code civil
- Jurisprudence
- Norme 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 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 2022 :	678	583	86%
En 2021 :	1052	908	86%
En 2020 :	969	846	87%
Total (3 ans) :	2699	2337	87%

Exemple de vente non conforme

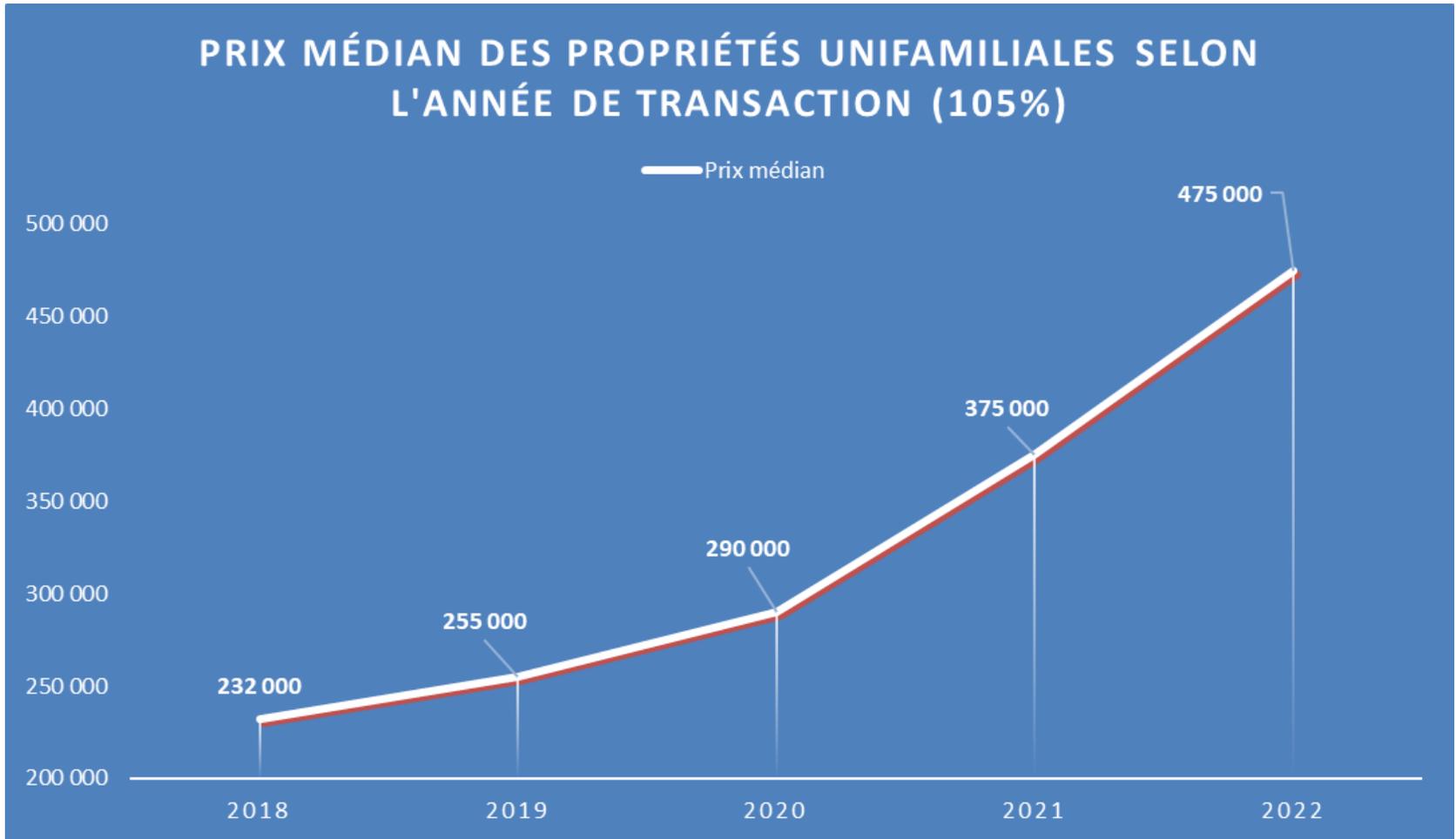
- Vente indivise
- Vente à la suite d'une liquidation de bien
- Vente pour taxe
- Vente entre parents

* Depuis 2020 = 3635 mutations sur un total de 10716 unités d'évaluation (34%)



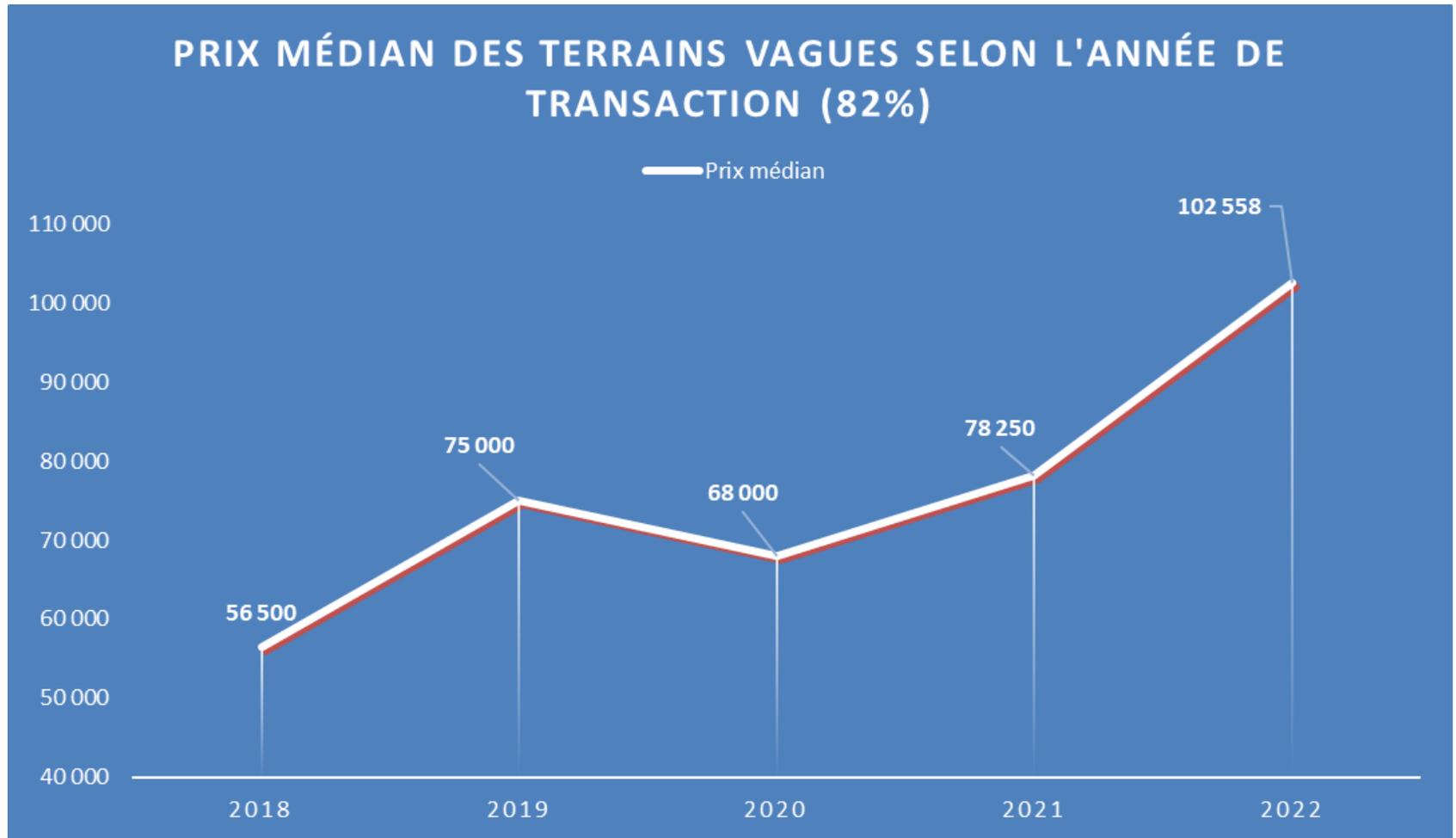
Sainte-Adèle

Évolution du marché immobilier 2018 à 2022



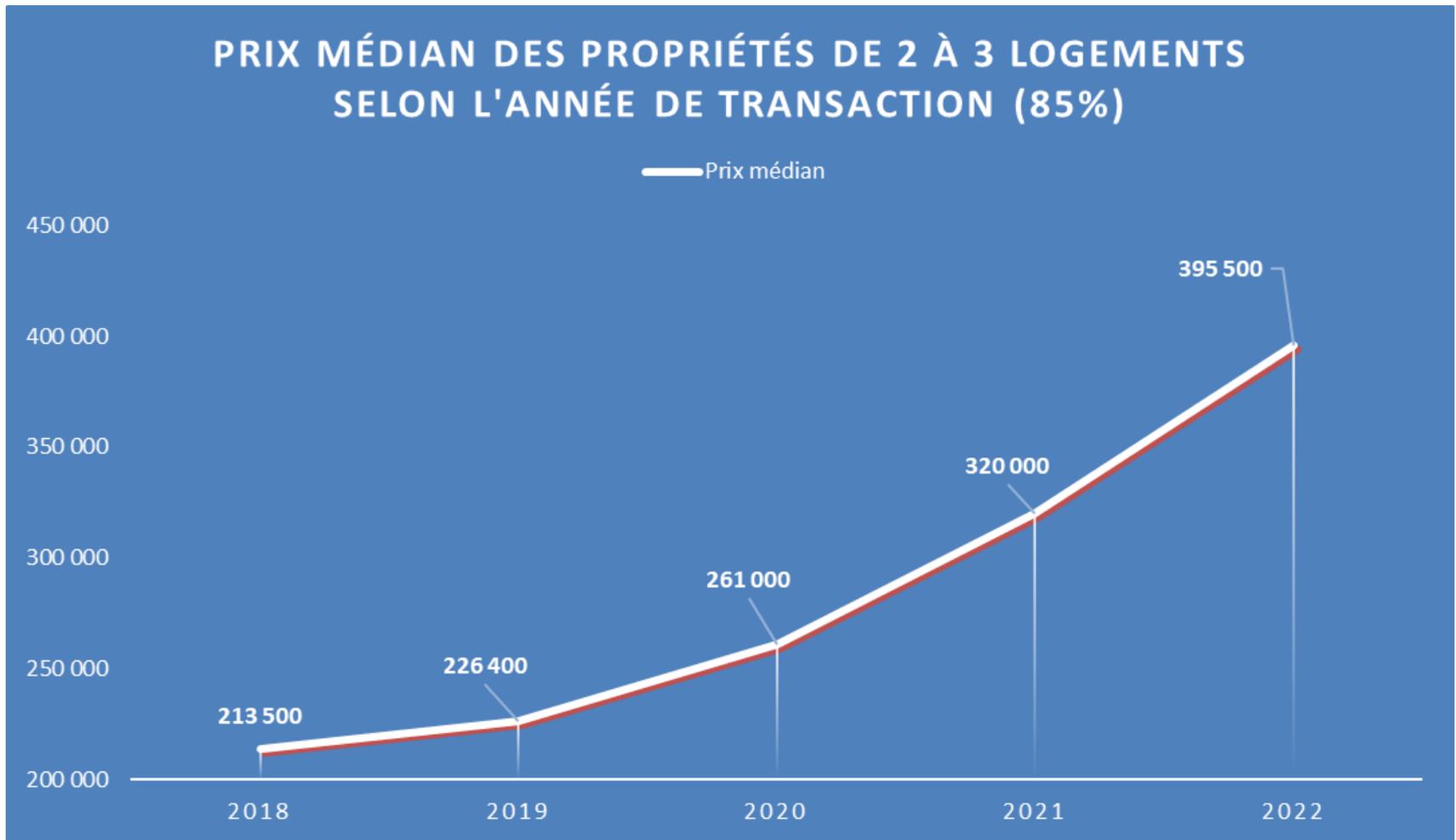
Sainte-Adèle

Évolution du marché immobilier 2018 à 2022



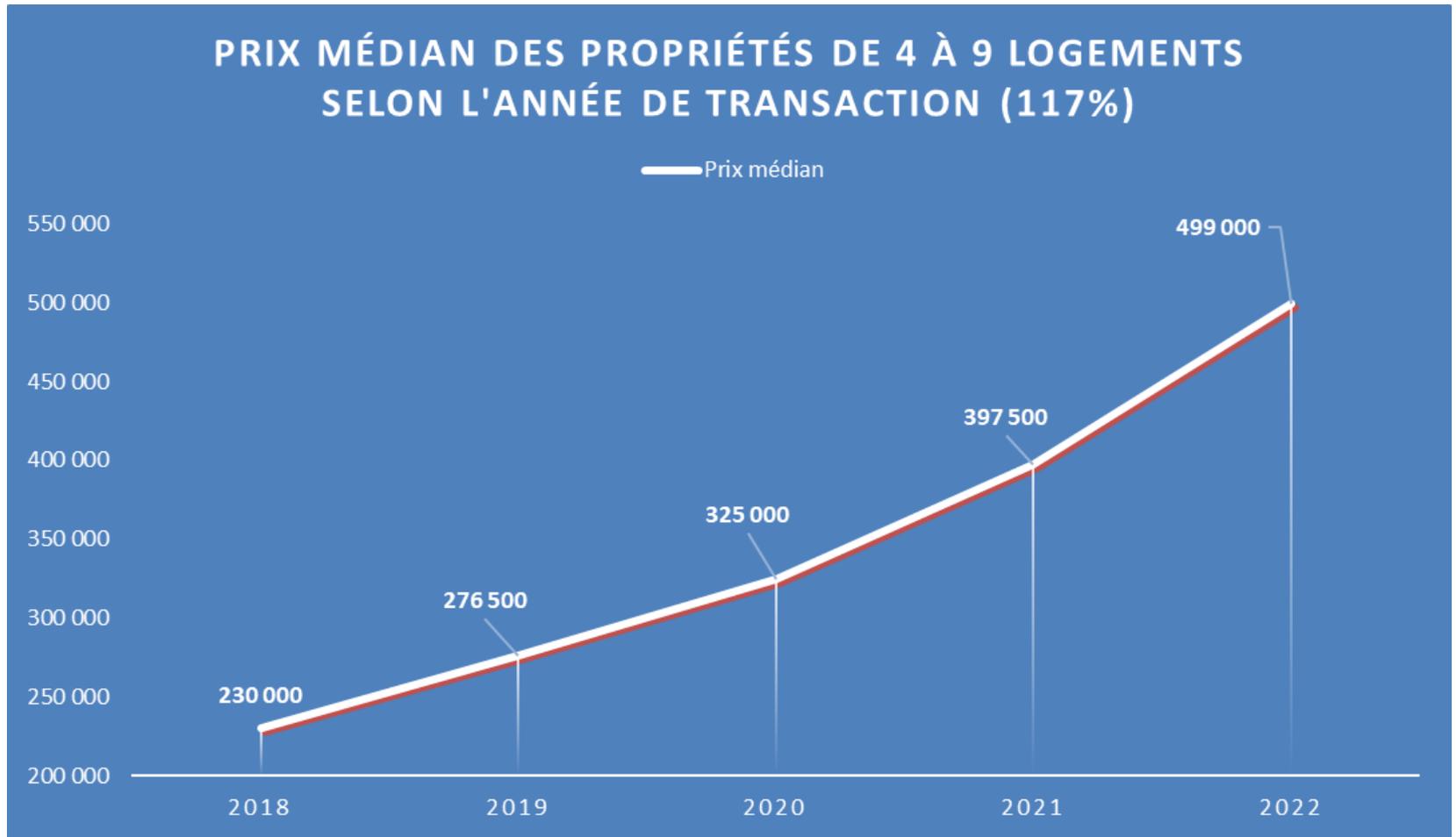
Sainte-Adèle

Évolution du marché immobilier 2018 à 2022



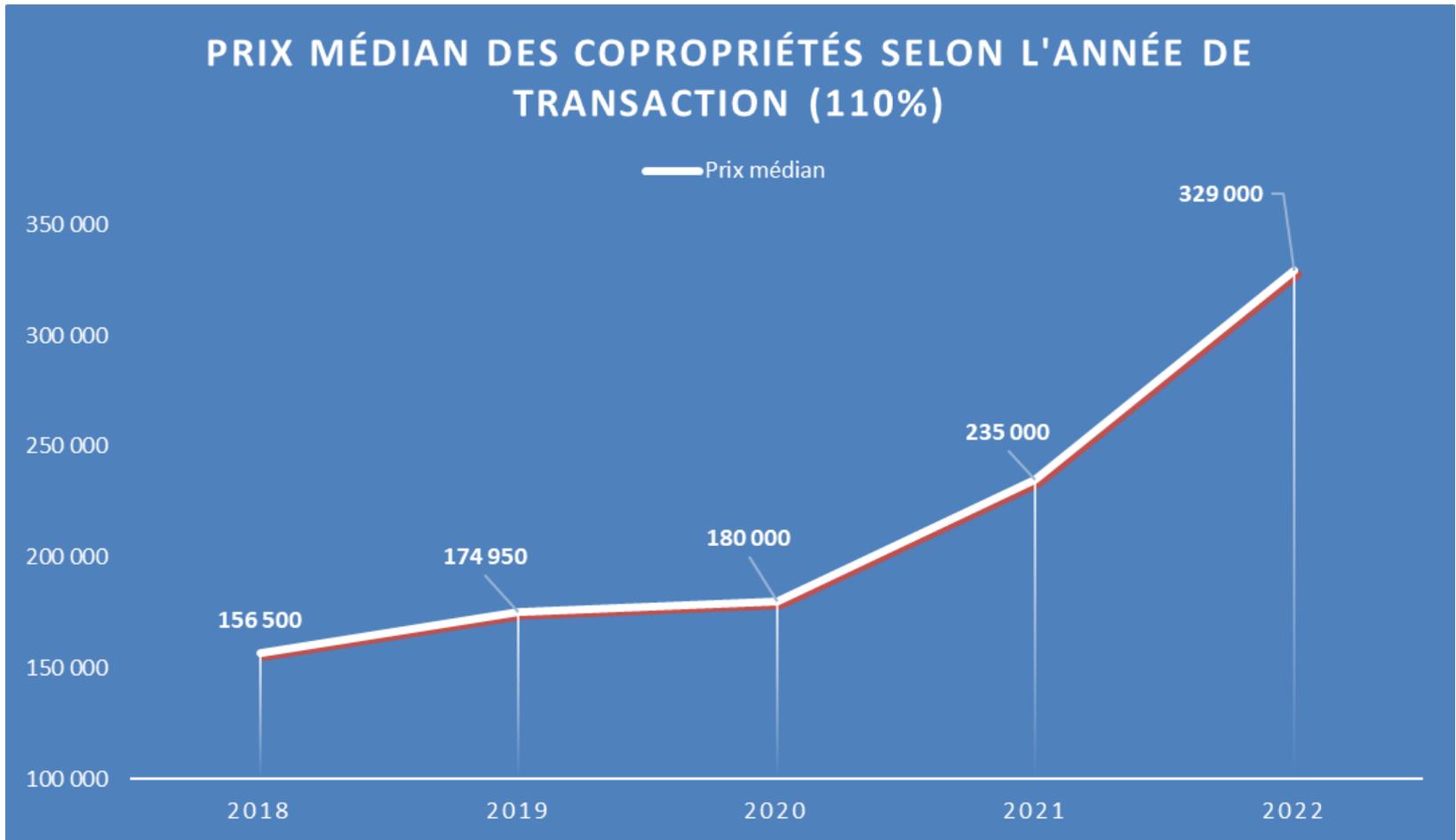
Sainte-Adèle

Évolution du marché immobilier 2018 à 2022



Sainte-Adèle

Évolution du marché immobilier 2018 à 2022



Conditions du marché

en date de référence
1^{er} juillet 2022

- Accroissement de la population de 2016 à 2021 de +12,2%

La MRC des Pays-d'en-Haut connaît un fort accroissement de sa population. Entre 2016 et 2021 il a été de 12,2 % comparé à 8,8 % pour l'ensemble de la région des Laurentides et à 4,6 % pour le Québec.

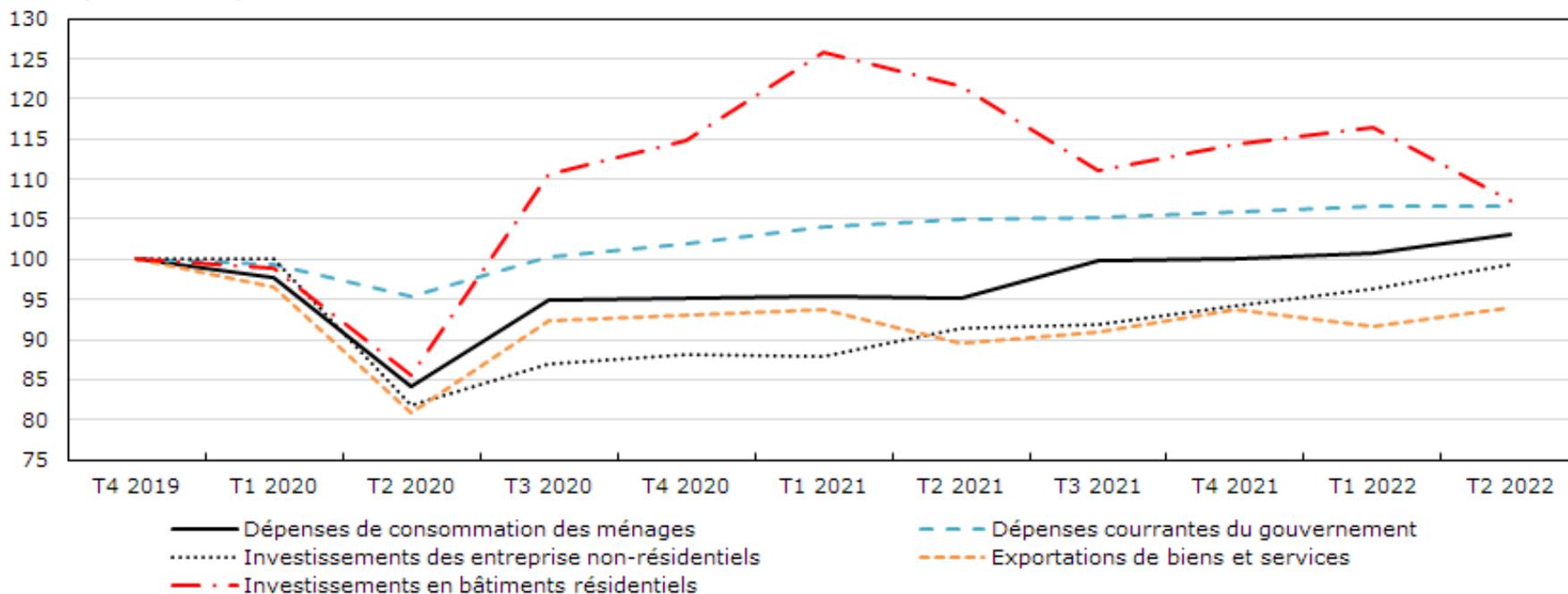
source : PORTRAIT DES ENJEUX DÉMOGRAPHIQUES ET SOCIOÉCONOMIQUES MRC LES PAYS-D'EN-HAUT CISSS des Laurentides, avril 2023 p.10

- Depuis 2020 nous avons porté au rôle 337 nouvelles constructions.



Graphique 2 Produit intérieur brut réel, agrégats sélectionnés

indice (T4 2019=100)



Note : T1=premier trimestre.

Source : Statistique Canada, tableau 36-10-0104-01.



Par catégories de propriétés



Ventes

↓ **-14 %**
16 883

↓ **-13 %**
7 273

↓ **-17 %**
2 887

Prix médian

↑ **20 %**
448 694 \$

↑ **14 %**
381 000 \$

↑ **15 %**
541 000 \$

Inscriptions en vigueur

↓ **-5 %**
13 508

↓ **-15 %**
6 175

↓ **-12 %**
3 859

Délais de vente (jours)

↓ **-11**
35

↓ **-14**
35

↓ **-2**
53

Total résidentiel

Ventes	Inscriptions
-14 % 27 150	-9 % 24 074

Toutes les variations sont calculées par rapport à la même période de l'année précédente.
Source : Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec par le système Centris

Source : Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec par le système Centris





Portrait sociodémographique

Population en 2021

8 501 833

Variation de la population entre 2016 et 2021

4,1 %

Densité de la population au kilomètre carré

6,5

Nombre de ménages en 2021

4 050 164

Proportion de locataires

Taux d'inoccupation

2022 **2,5 %**

Loyer moyen Variation

2022 **892 \$ 4 %**

2021 **856 \$**

Proportion de propriétaires

40,1 %

59,9 %

Sources : Statistique Canada, Recensement de 2021, SCHL - Enquête sur les logements locatifs, janvier 2021



Taux hypothécaires

Taux 1 an

Variation

T2 2022 **3,56 % 0,77**

T2 2021 **2,79 %**

Taux 5 ans

Variation

T2 2022 **5,06 % 0,27**

T2 2021 **4,79 %**



Indice de confiance des consommateurs

Indice global

Variation

T2 2022 **105 -29**

T2 2021 **134**

Est-ce un bon temps pour faire un achat important?*

Variation

T2 2022 **12 % -8**

T2 2021 **19 %**

Sources : Statistique Canada et Conference Board du Canada
*Proportion des personnes ayant répondu « Oui » à cette question



Marché du travail

Emplois (en milliers)

Variation

T2 2022 **4 373,9 127,8**

T2 2021 **4 246,1**

Taux de chômage

Variation

T2 2022 **4,1 % -2,4**

T2 2021 **6,5 %**



Mises en chantier

Total

Variation

T2 2022 **16 328 -5 %**

T2 2021 **17 187**

Unifamiliale

Variation

T2 2022 **3 881 -17 %**

T2 2021 **4 655**

Copropriété

Variation

T2 2022 **2 653 18 %**

T2 2021 **2 253**

Locatif

Variation

T2 2022 **9 794 -5 %**

T2 2021 **10 279**

16 328

Sources : Statistique Canada et SCHL
++Variation supérieure à 100 %

Source : Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec par le système Centris



Tableau 1 - Sommaire de l'activité Centris

Total résidentiel				
2 ^e trimestre 2022				
Ventes	182	↓	-15 %	
Nouvelles inscriptions	308	↑	9 %	
Inscriptions en vigueur	146	↓	-24 %	
Volume (en milliers \$)	83 344	↓	-6 %	
12 derniers mois				
Ventes	675	↓	-36 %	
Nouvelles inscriptions	911	↓	-22 %	
Inscriptions en vigueur	136	↓	-41 %	
Volume (en milliers \$)	299 681	↓	-26 %	

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 210	0,5	4	1,5	Vendeur
210 à 320	0,9	6	1,7	Vendeur
320 à 530	2,8	18	1,9	Vendeur
530 à 640	0,6	4	1,6	Vendeur
640 et plus	0,8	8	1,2	Vendeur

Source : APCIQ par le système Centris



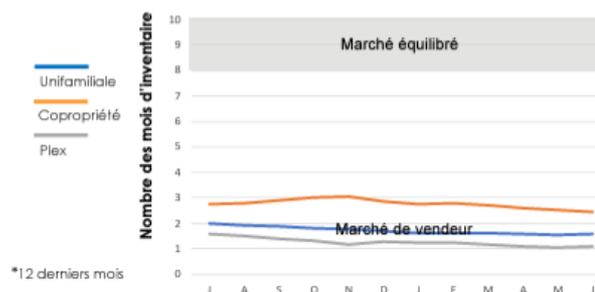
FSMI - Baromètre résidentiel - 2^e trimestre 2022

Tableau 2 - Statistiques Centris détaillées par catégories de propriétés

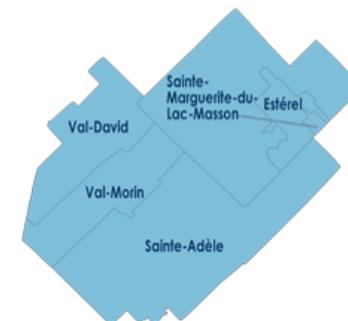
	Unifamiliale			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	2 ^e trimestre 2022				
Ventes	133	↓	-15 %	495	↓ -40 %
Inscriptions en vigueur	78	↓	-22 %	64	↓ -54 %
Prix médian	440 500 \$	↑	10 %	420 000 \$	↑ 25 %
Prix moyen	505 310 \$	↑	9 %	504 462 \$	↑ 19 %
Délai de vente moyen (jours)	40	↑	2	47	↓ -33
Copropriété					
	2 ^e trimestre 2022			12 derniers mois	Depuis 5 ans
Ventes	30	↓	-17 %	111	↓ -21 %
Inscriptions en vigueur	18		-	23	-
Prix médian	318 000 \$	↑	30 %	237 000 \$	↑ 10 %
Prix moyen	314 700 \$	↑	20 %	252 019 \$	↑ 10 %
Délai de vente moyen (jours)	63	↓	-5	71	↓ -42
Plex (2 à 5 logements)					
	2 ^e trimestre 2022			12 derniers mois	Depuis 5 ans
Ventes	19	-	-	69	↓ -21 %
Inscriptions en vigueur	9	-	-	6	↓ -42 %
Prix médian	**	-	-	360 000 \$	↑ 33 %
Prix moyen	**	-	-	364 923 \$	↑ 26 %
Délai de vente moyen (jours)	**	-	-	49	↓ -54

**Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable

Évolution des conditions du marché par catégories*



*12 derniers mois



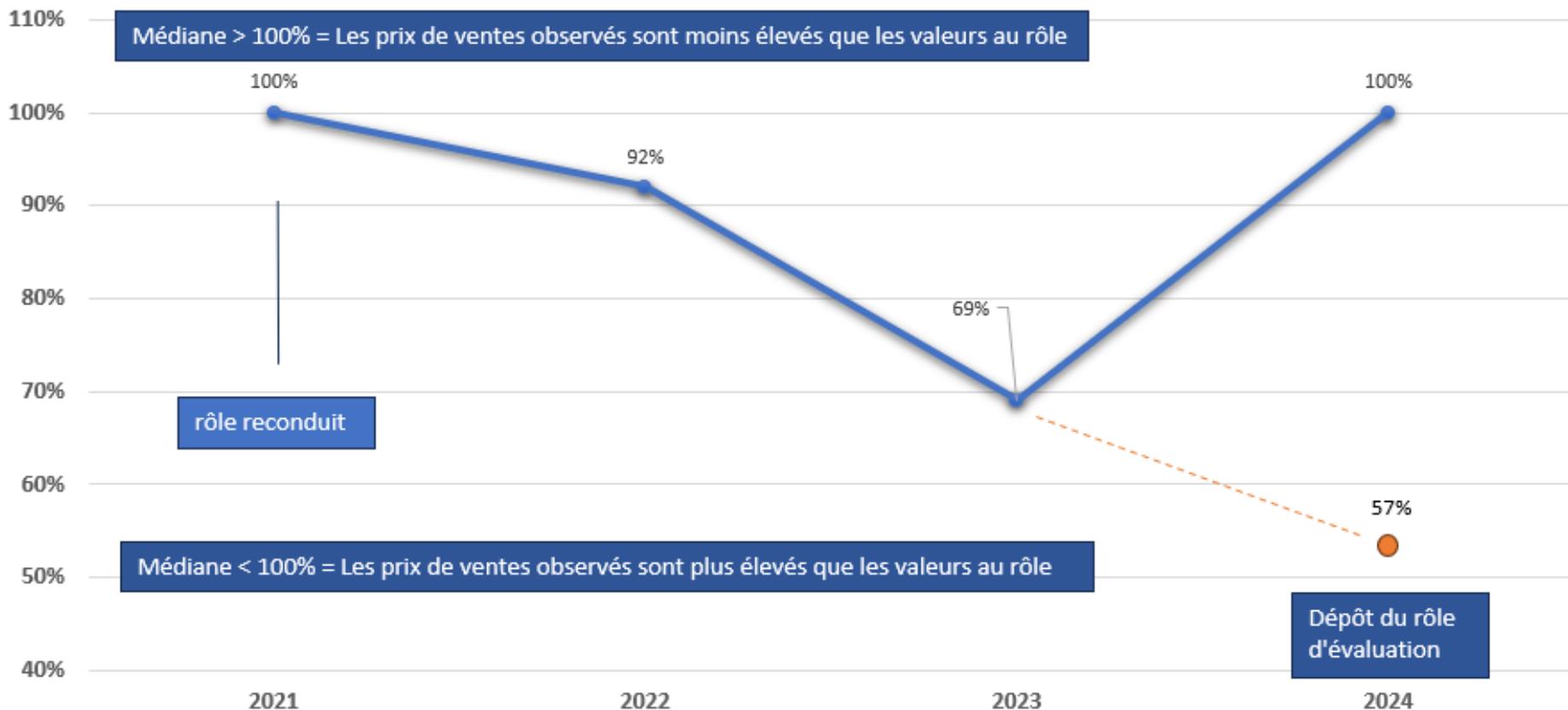
Définitions et notes explicatives

Source : Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec par le système Centris



PROPORTION MÉDIANE

Ville de Sainte-Adèle Historique des médianes



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.

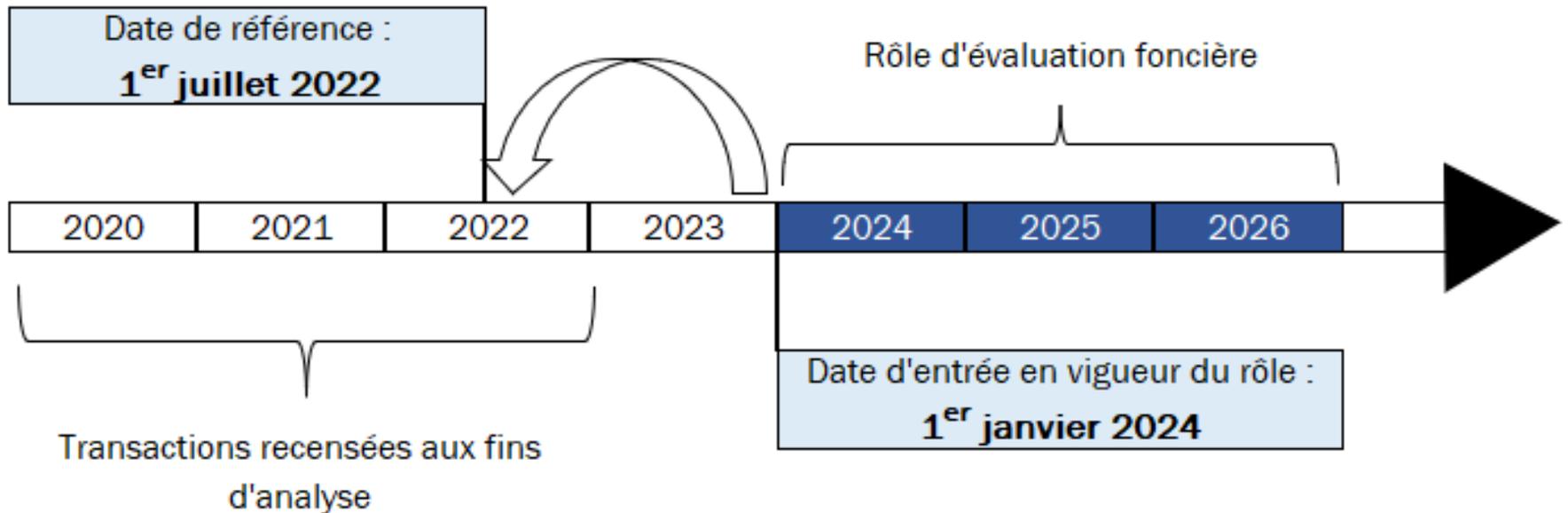
(recherche de tendance centrale)

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 présentement en vigueur fait référence au marché du 1^{er} juillet 2019



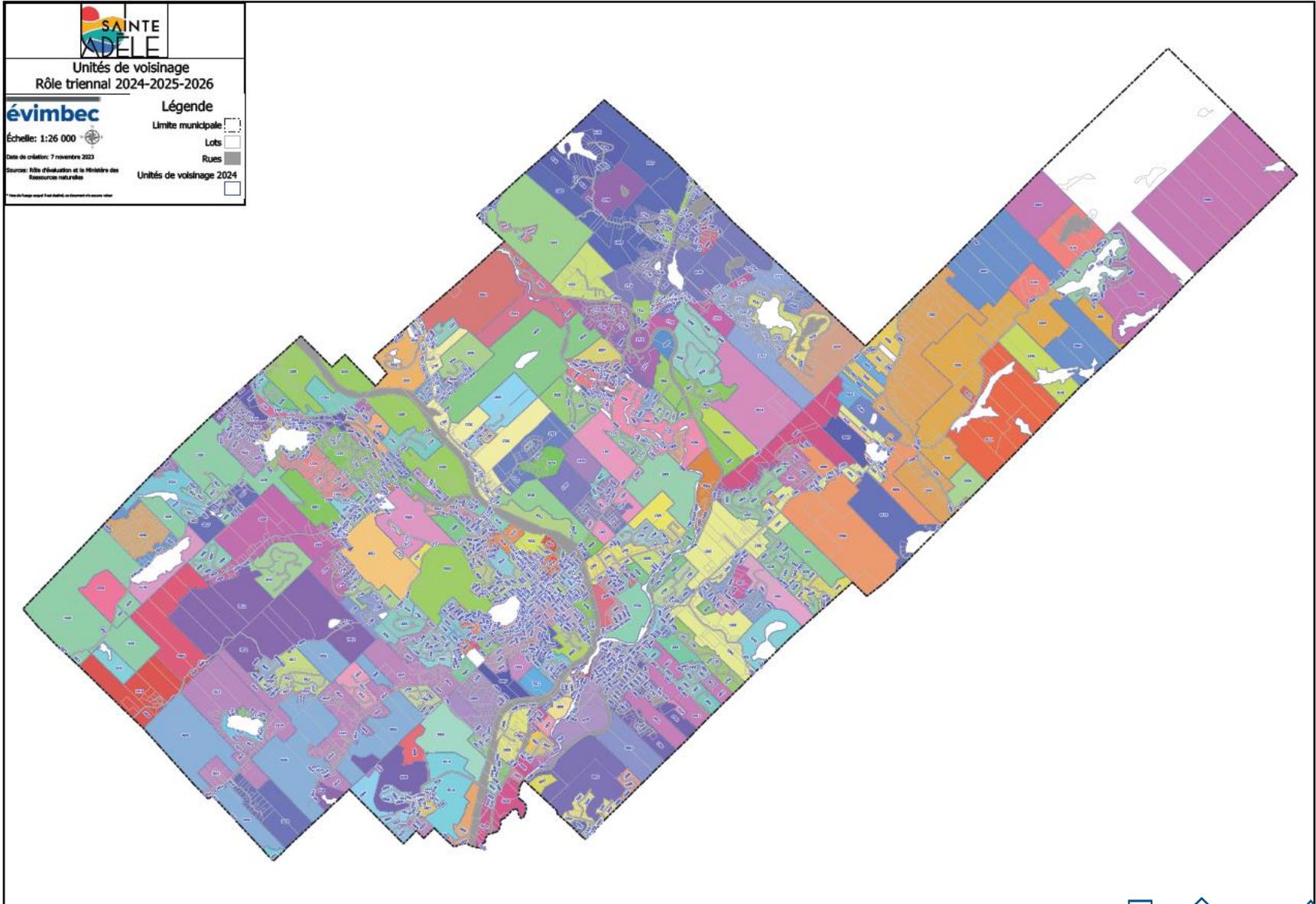


DATES IMPORTANTES À RETENIR

- Rôle triennal 2024-2025-2026
- Date de dépôt du rôle 30 octobre 2023
- Date de référence au marché 1^{er} juillet 2022
(18 mois avant la date de prise d'effet du rôle)
- Date de prise d'effet 1^{er} janvier 2024
- Délai de demande de révision **Avant** le 1^{er} mai 2024



Unités de voisinage



FICHE DE PROPRIÉTÉ TYPE

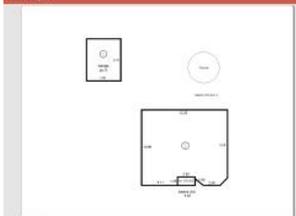
FICHE R01 (MODERNISÉE)

Date d'établissement: 2019-01-01 13:05:00
Bâtiment résidentiel (Dés-Comme), 96232

#16 PHOTO



#18 CROQUIS



#17 DIMENSIONS DE BASE

TYPE	PERIMÈTRE	HT. LIBRE	HT. BC
AU SOL	133.1	51.1	
ÉTAGES	130.1	47.6	1
MEZANINE			
ATTIQUE	0.0		
SOUS-SOL	133.1	122.5	10.6
LOGEMENT			2.4
SOUS-SOL			

#12 TEXT

MATÉRIEL (ET TYPE)	COUVERTURE	RÉNOVATIONS
1 RIGIDE	93 100	
2 A BOIS MOU		
30 MÉTAL		
30 TÊTE		
30 VÉRRE		
30 AUTRE RIGIDE		
2 SOUPLE		
30 MÉTAL		
30 AUTRE SOUPLE		
30 AUCUN TOUT		

#10 RENFORCEMENTS GÉNÉRAUX SUR LE BÂTIMENT

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTIMENT	CONSTRUCTION ET AGRAVEMENTS
BÂTIMENT 001	ANNEE 2009
GENRE 001	ORIGINAUX 2009 R
CONSTRUCTION 1	AGRAVEMENTS 1
RECONSTRUCTION 1	
2 A MURAIN DÉGÂ	
3 A ÉTAIS MURAIN	
4 A ÉTAIS MURAIN	
5 A ÉTAIS MURAIN	
6 A ÉTAIS MURAIN	
7 A ÉTAIS MURAIN	
8 A ÉTAIS MURAIN	
9 A ÉTAIS MURAIN	
10 A ÉTAIS MURAIN	
11 A ÉTAIS MURAIN	
12 A ÉTAIS MURAIN	
13 A ÉTAIS MURAIN	
14 A ÉTAIS MURAIN	
15 A ÉTAIS MURAIN	
16 A ÉTAIS MURAIN	
17 A ÉTAIS MURAIN	
18 A ÉTAIS MURAIN	
19 A ÉTAIS MURAIN	
20 A ÉTAIS MURAIN	
21 A ÉTAIS MURAIN	
22 A ÉTAIS MURAIN	
23 A ÉTAIS MURAIN	
24 A ÉTAIS MURAIN	
25 A ÉTAIS MURAIN	
26 A ÉTAIS MURAIN	
27 A ÉTAIS MURAIN	
28 A ÉTAIS MURAIN	
29 A ÉTAIS MURAIN	
30 A ÉTAIS MURAIN	
31 A ÉTAIS MURAIN	
32 A ÉTAIS MURAIN	
33 A ÉTAIS MURAIN	
34 A ÉTAIS MURAIN	
35 A ÉTAIS MURAIN	
36 A ÉTAIS MURAIN	
37 A ÉTAIS MURAIN	
38 A ÉTAIS MURAIN	
39 A ÉTAIS MURAIN	
40 A ÉTAIS MURAIN	
41 A ÉTAIS MURAIN	
42 A ÉTAIS MURAIN	
43 A ÉTAIS MURAIN	
44 A ÉTAIS MURAIN	
45 A ÉTAIS MURAIN	
46 A ÉTAIS MURAIN	
47 A ÉTAIS MURAIN	
48 A ÉTAIS MURAIN	
49 A ÉTAIS MURAIN	
50 A ÉTAIS MURAIN	
51 A ÉTAIS MURAIN	
52 A ÉTAIS MURAIN	
53 A ÉTAIS MURAIN	
54 A ÉTAIS MURAIN	
55 A ÉTAIS MURAIN	
56 A ÉTAIS MURAIN	
57 A ÉTAIS MURAIN	
58 A ÉTAIS MURAIN	
59 A ÉTAIS MURAIN	
60 A ÉTAIS MURAIN	
61 A ÉTAIS MURAIN	
62 A ÉTAIS MURAIN	
63 A ÉTAIS MURAIN	
64 A ÉTAIS MURAIN	
65 A ÉTAIS MURAIN	
66 A ÉTAIS MURAIN	
67 A ÉTAIS MURAIN	
68 A ÉTAIS MURAIN	
69 A ÉTAIS MURAIN	
70 A ÉTAIS MURAIN	
71 A ÉTAIS MURAIN	
72 A ÉTAIS MURAIN	
73 A ÉTAIS MURAIN	
74 A ÉTAIS MURAIN	
75 A ÉTAIS MURAIN	
76 A ÉTAIS MURAIN	
77 A ÉTAIS MURAIN	
78 A ÉTAIS MURAIN	
79 A ÉTAIS MURAIN	
80 A ÉTAIS MURAIN	
81 A ÉTAIS MURAIN	
82 A ÉTAIS MURAIN	
83 A ÉTAIS MURAIN	
84 A ÉTAIS MURAIN	
85 A ÉTAIS MURAIN	
86 A ÉTAIS MURAIN	
87 A ÉTAIS MURAIN	
88 A ÉTAIS MURAIN	
89 A ÉTAIS MURAIN	
90 A ÉTAIS MURAIN	
91 A ÉTAIS MURAIN	
92 A ÉTAIS MURAIN	
93 A ÉTAIS MURAIN	
94 A ÉTAIS MURAIN	
95 A ÉTAIS MURAIN	
96 A ÉTAIS MURAIN	
97 A ÉTAIS MURAIN	
98 A ÉTAIS MURAIN	
99 A ÉTAIS MURAIN	
100 A ÉTAIS MURAIN	

#19 CARACTÉRISTIQUES DE CONCRÈTE D'USAGE

CARACTÉRISTIQUES DE LA UNITÉ HABITABLE	LOCALISATION	ÉTAGE	ORIENTATION	ORIE
QUATRE-PART				
TYPE				
1 INDIVIDUEL UNIQUE				
2 MULTIFAMILIAR				
3 COMPLEXE DE BILLES/BOULES				
4 COMPLEXE HÔTEL				
5 COMPLEXE HÔTEL				
6 COMPLEXE HÔTEL				
7 COMPLEXE HÔTEL				
8 COMPLEXE HÔTEL				
9 COMPLEXE HÔTEL				
10 COMPLEXE HÔTEL				
11 COMPLEXE HÔTEL				
12 COMPLEXE HÔTEL				
13 COMPLEXE HÔTEL				
14 COMPLEXE HÔTEL				
15 COMPLEXE HÔTEL				
16 COMPLEXE HÔTEL				
17 COMPLEXE HÔTEL				
18 COMPLEXE HÔTEL				
19 COMPLEXE HÔTEL				
20 COMPLEXE HÔTEL				
21 COMPLEXE HÔTEL				
22 COMPLEXE HÔTEL				
23 COMPLEXE HÔTEL				
24 COMPLEXE HÔTEL				
25 COMPLEXE HÔTEL				
26 COMPLEXE HÔTEL				
27 COMPLEXE HÔTEL				
28 COMPLEXE HÔTEL				
29 COMPLEXE HÔTEL				
30 COMPLEXE HÔTEL				
31 COMPLEXE HÔTEL				
32 COMPLEXE HÔTEL				
33 COMPLEXE HÔTEL				
34 COMPLEXE HÔTEL				
35 COMPLEXE HÔTEL				
36 COMPLEXE HÔTEL				
37 COMPLEXE HÔTEL				
38 COMPLEXE HÔTEL				
39 COMPLEXE HÔTEL				
40 COMPLEXE HÔTEL				
41 COMPLEXE HÔTEL				
42 COMPLEXE HÔTEL				
43 COMPLEXE HÔTEL				
44 COMPLEXE HÔTEL				
45 COMPLEXE HÔTEL				
46 COMPLEXE HÔTEL				
47 COMPLEXE HÔTEL				
48 COMPLEXE HÔTEL				
49 COMPLEXE HÔTEL				
50 COMPLEXE HÔTEL				
51 COMPLEXE HÔTEL				
52 COMPLEXE HÔTEL				
53 COMPLEXE HÔTEL				
54 COMPLEXE HÔTEL				
55 COMPLEXE HÔTEL				
56 COMPLEXE HÔTEL				
57 COMPLEXE HÔTEL				
58 COMPLEXE HÔTEL				
59 COMPLEXE HÔTEL				
60 COMPLEXE HÔTEL				
61 COMPLEXE HÔTEL				
62 COMPLEXE HÔTEL				
63 COMPLEXE HÔTEL				
64 COMPLEXE HÔTEL				
65 COMPLEXE HÔTEL				
66 COMPLEXE HÔTEL				
67 COMPLEXE HÔTEL				
68 COMPLEXE HÔTEL				
69 COMPLEXE HÔTEL				
70 COMPLEXE HÔTEL				
71 COMPLEXE HÔTEL				
72 COMPLEXE HÔTEL				
73 COMPLEXE HÔTEL				
74 COMPLEXE HÔTEL				
75 COMPLEXE HÔTEL				
76 COMPLEXE HÔTEL				
77 COMPLEXE HÔTEL				
78 COMPLEXE HÔTEL				
79 COMPLEXE HÔTEL				
80 COMPLEXE HÔTEL				
81 COMPLEXE HÔTEL				
82 COMPLEXE HÔTEL				
83 COMPLEXE HÔTEL				
84 COMPLEXE HÔTEL				
85 COMPLEXE HÔTEL				
86 COMPLEXE HÔTEL				
87 COMPLEXE HÔTEL				
88 COMPLEXE HÔTEL				
89 COMPLEXE HÔTEL				
90 COMPLEXE HÔTEL				
91 COMPLEXE HÔTEL				
92 COMPLEXE HÔTEL				
93 COMPLEXE HÔTEL				
94 COMPLEXE HÔTEL				
95 COMPLEXE HÔTEL				
96 COMPLEXE HÔTEL				
97 COMPLEXE HÔTEL				
98 COMPLEXE HÔTEL				
99 COMPLEXE HÔTEL				
100 COMPLEXE HÔTEL				

#15 FONDATIONS

TYPE	FONDATIONS	RÉNOVATIONS	RC1
1 PIERRES	6	100	
2 PIERRES DÉGÂTES			
3 JARNAÏ			
4 JARNAÏ			
5 JARNAÏ			
6 JARNAÏ			
7 JARNAÏ			
8 JARNAÏ			
9 JARNAÏ			
10 JARNAÏ			
11 JARNAÏ			
12 JARNAÏ			
13 JARNAÏ			
14 JARNAÏ			
15 JARNAÏ			
16 JARNAÏ			
17 JARNAÏ			
18 JARNAÏ			
19 JARNAÏ			
20 JARNAÏ			
21 JARNAÏ			
22 JARNAÏ			
23 JARNAÏ			
24 JARNAÏ			
25 JARNAÏ			
26 JARNAÏ			
27 JARNAÏ			
28 JARNAÏ			
29 JARNAÏ			
30 JARNAÏ			
31 JARNAÏ			
32 JARNAÏ			
33 JARNAÏ			
34 JARNAÏ			
35 JARNAÏ			
36 JARNAÏ			
37 JARNAÏ			
38 JARNAÏ			
39 JARNAÏ			
40 JARNAÏ			
41 JARNAÏ			
42 JARNAÏ			
43 JARNAÏ			
44 JARNAÏ			
45 JARNAÏ			
46 JARNAÏ			
47 JARNAÏ			
48 JARNAÏ			
49 JARNAÏ			
50 JARNAÏ			
51 JARNAÏ			
52 JARNAÏ			
53 JARNAÏ			
54 JARNAÏ			
55 JARNAÏ			
56 JARNAÏ			
57 JARNAÏ			
58 JARNAÏ			
59 JARNAÏ			
60 JARNAÏ			
61 JARNAÏ			
62 JARNAÏ			
63 JARNAÏ			
64 JARNAÏ			
65 JARNAÏ			
66 JARNAÏ			
67 JARNAÏ			
68 JARNAÏ			
69 JARNAÏ			
70 JARNAÏ			
71 JARNAÏ			
72 JARNAÏ			
73 JARNAÏ			
74 JARNAÏ			
75 JARNAÏ			
76 JARNAÏ			
77 JARNAÏ			
78 JARNAÏ			
79 JARNAÏ			
80 JARNAÏ			
81 JARNAÏ			
82 JARNAÏ			
83 JARNAÏ			
84 JARNAÏ			
85 JARNAÏ			
86 JARNAÏ			
87 JARNAÏ			
88 JARNAÏ			
89 JARNAÏ			
90 JARNAÏ			
91 JARNAÏ			
92 JARNAÏ			
93 JARNAÏ			
94 JARNAÏ			
95 JARNAÏ			
96 JARNAÏ			
97 JARNAÏ			
98 JARNAÏ			
99 JARNAÏ			
100 JARNAÏ			

#13 FINITIONS INTÉRIEURES

MURS ET PLANCHES (ÉTAGES ET ATTIQUE)	PLANCHES COUVERTURES	RÉNOVATIONS	RC1
MATÉRIEL	MAT	%	%
1 BOIS MOU	93	100	0
2 BOIS MOU			
3 BOIS MOU			
4 BOIS MOU			

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 considèreras alors;

1. La localisation, la localisation, 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 en date de référence.

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 2024-2025-2026

Faits saillants :

	Rôle d'évaluation		Variation d'évaluation	
	Précédent	Déposé	\$	%
Date de référence	1 ^{er} juillet 2019	1 ^{er} juillet 2022		
IMPOSABLES				
Terrains	560 009 800 \$	899 356 300 \$	339 346 500 \$	61%
Bâtiments	1 747 504 600 \$	2 868 928 700 \$	1 121 424 100 \$	64%
Immeubles	2 307 514 400 \$	3 768 285 000 \$	1 460 770 600 \$	63%
NON IMPOSABLES				
Terrains	25 754 300 \$	36 464 300 \$	10 710 000 \$	42%
Bâtiments	91 042 500 \$	111 471 500 \$	20 429 000 \$	22%
Immeubles	116 796 800 \$	147 935 800 \$	31 139 000 \$	27%
TOTALES				
Terrains	585 764 100 \$	935 820 600 \$	350 056 500 \$	60%
Bâtiments	1 838 547 100 \$	2 980 400 200 \$	1 141 853 100 \$	62%
Immeubles	2 424 311 200 \$	3 916 220 800 \$	1 491 909 600 \$	62%

N.B. : La valeur précédente provient du sommaire au 26 septembre 2023



VARIATION VILLES/MUNICIPALITÉS NORD DE MONTRÉAL

2024-2025-2026

Code géo	Nom de la municipalité	Nom de la MRC ou du territoire regroupé (NR)	Population	Cycle	Proportion médiane	Écart type	Équilibrage antérieur	Facteur comparatif	Nombre total d'unités d'évaluation	Nombre total de logements	Nombre total d'autres locaux	Variation nouveau rôle
79005	Notre-Dame-du-Laus	Antoine-Labelle	1 745	3	72	31	(E)	1,39	3 267	2 218	88	1,78
79030	Nomingue	Antoine-Labelle	2 185	3	70	31	(E)	1,43	4 063	2 210	85	1,62
79050	L'Ascension	Antoine-Labelle	906	3	61	36	(E)	1,64	1 489	918	32	1,68
76035	Wentworth	Argenteuil	584	3	77	35	(E)	1,30	2 640	814	12	1,72
81017	Gatineau	Hors MRC	292 281	3	69	18	(E)	1,45	102 589	137 419	6 689	1,72
75045	Saint-Hippolyte	La Rivière-du-Nord	11 488	3	68	21	(E)	1,47	9 025	6 140	221	1,73
78047	Mont-Blanc	Les Laurentides	3 900	3	68	38	(E)	1,47	4 163	2 762	150	1,73
78005	Val-Morin	Les Laurentides	3 127	3	72	32	(E)	1,39	3 171	2 192	69	1,71
78010	Val-David	Les Laurentides	5 653	3	66	30	(E)	1,52	4 429	3 478	248	1,70
78120	Labelle	Les Laurentides	2 537	3	73	33	(E)	1,37	3 082	2 292	131	1,86
77011	Estérel	Les Pays-d'en-Haut	232	3	73	39		1,37	1 048	388	206	1,88
77012	Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson	Les Pays-d'en-Haut	3 545	3	70	36		1,43	5 024	2 563	155	1,71
77022	Sainte-Adèle	Les Pays-d'en-Haut	14 856	3	69	30	(E)	1,45	10 502	8 470	472	1,62
77035	Sainte-Anne-des-Lacs	Les Pays-d'en-Haut	3 974	3	68	22		1,47	3 380	2 308	102	1,82
62037	Rawdon	Matawinie	12 393	3	69	29	(E)	1,45	10 297	6 794	461	1,72
62075	Saint-Damien	Matawinie	2 238	3	62	34	(E)	1,61	3 369	1 989	91	1,73

PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

Dépôt du rôle d'évaluation 2024-2025-2026

Inventaire par catégories d'immeubles imposables :

Ville de Sainte-Adèle Rôle 2024-2025-2026	Rôle d'évaluation				Variation d'évaluation		
	Nombre UE	Précédent 1 ^{er} juillet 2019	Valeur moyenne	Déposé 1 ^{er} juillet 2022	Valeur moyenne	\$	%
Condos	912	180 870 000 \$	198 322 \$	311 010 300 \$	341 020 \$	130 140 300 \$	72%
1 logement	4 589	1 357 078 100 \$	295 724 \$	2 282 107 600 \$	497 300 \$	925 029 500 \$	68%
2 et 3 logements	923	287 999 900 \$	312 026 \$	481 181 700 \$	521 324 \$	193 181 800 \$	67%
4 à 9 logements	64	31 345 100 \$	489 767 \$	46 230 700 \$	722 355 \$	14 885 600 \$	47%
10 ou plus logements	19	38 724 600 \$	2 038 137 \$	53 413 200 \$	2 811 221 \$	14 688 600 \$	38%
Chalets	211	45 483 100 \$	215 560 \$	71 682 400 \$	339 727 \$	26 199 300 \$	58%
Maisons mobiles	8	982 400 \$	122 800 \$	1 505 000 \$	188 125 \$	522 600 \$	53%
Industries manufacturières	6	4 413 500 \$	735 583 \$	5 793 200 \$	965 533 \$	1 379 700 \$	31%
Commerciales et services	221	126 649 500 \$	573 075 \$	162 396 300 \$	734 825 \$	35 746 800 \$	28%
Agricultures	3	306 900 \$	102 300 \$	474 200 \$	158 067 \$	167 300 \$	55%
Terrains vagues	2 509	147 551 100 \$	58 809 \$	239 671 100 \$	95 525 \$	92 120 000 \$	62%
Autres (rues, parc, passages...)	971	79 280 500 \$	81 648 \$	99 497 000 \$	102 469 \$	20 216 500 \$	25%
Total	10 436	2 300 684 700		3 754 962 700		1 454 278 000	63%

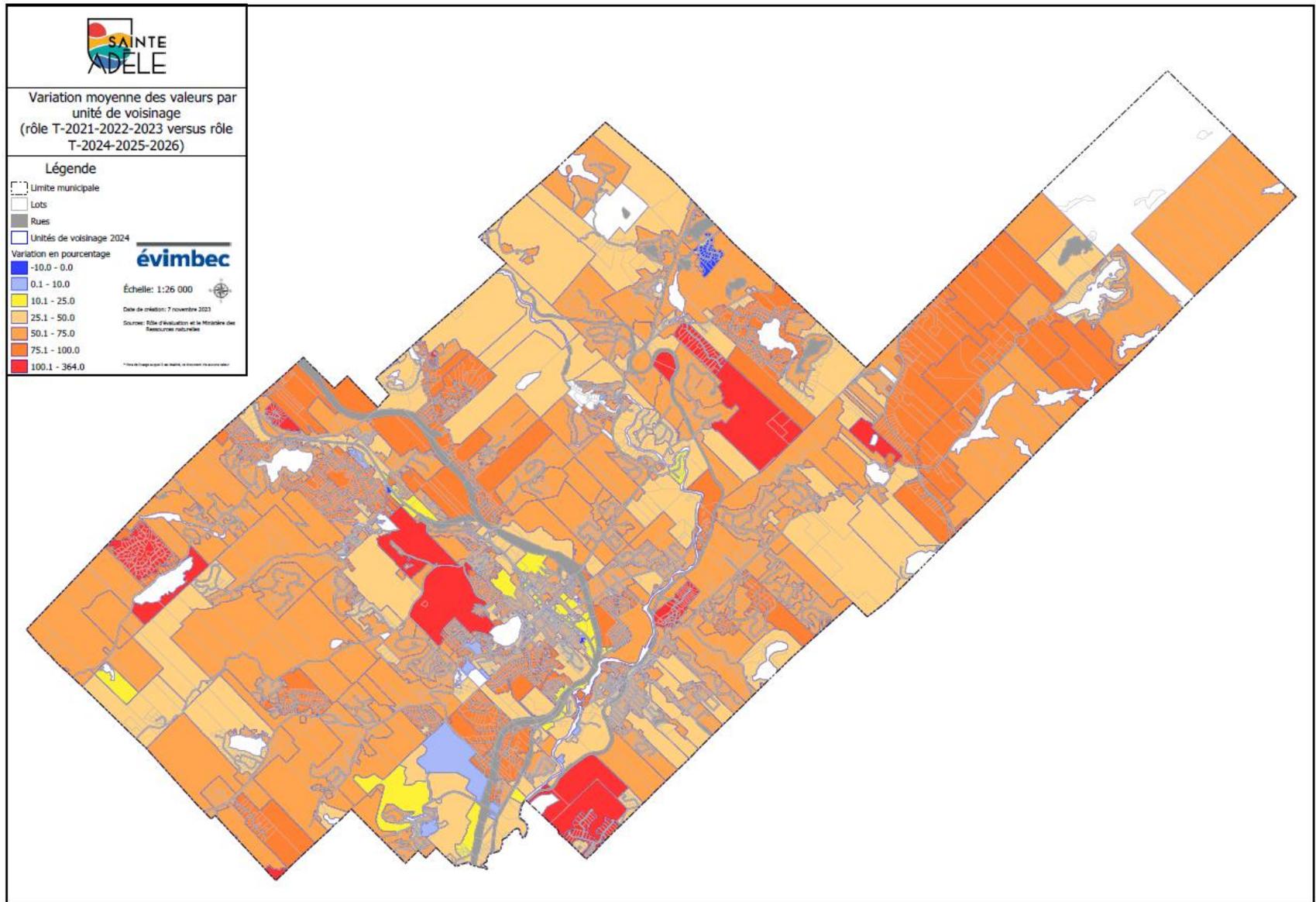
PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

Dépôt du rôle d'évaluation 2024-2025-2026

Valeur par secteur :

Ville de Sainte-Adèle	Nombre UE	Rôle d'évaluation				Variation d'évaluation	
		Précédent	Valeur moyenne	Déposé	Valeur moyenne	\$	%
Rôle 2024-2025-2026		1 ^{er} juillet 2019		1 ^{er} juillet 2022			
Secteurs							
Secteurs aqueducs/égouts	2 200	493 485 800 \$	224 312 \$	832 831 100 \$	378 560 \$	339 345 300 \$	69%
Secteurs aqueducs	2 245	484 423 300 \$	215 779 \$	840 975 500 \$	374 599 \$	356 552 200 \$	74%
Secteurs sans services	1 785	354 703 200 \$	198 713 \$	591 688 700 \$	331 478 \$	236 985 500 \$	67%
Artères commerciales	368	193 832 900 \$	526 720 \$	260 562 200 \$	708 049 \$	66 729 300 \$	34%
Riverains	790	270 820 700 \$	342 811 \$	418 279 500 \$	529 468 \$	147 458 800 \$	54%
Secteur Mont Rolland	1 690	335 591 900 \$	198 575 \$	547 844 900 \$	324 169 \$	212 253 000 \$	63%

Variation moyenne par unité de voisinage



CONFIDENTIALITÉ DES ÉVALUATIONS

(Article 78)

- 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.

(dossier de propriété)

- Toutefois, une personne peut **consulter** un tel document relatif à **l'immeuble dont elle est le propriétaire ou l'occupant** ou relatif au lieu d'affaires dont elle est l'occupant, s'il a servi de base à une inscription au rôle concernant cet immeuble ou ce lieu d'affaires, et s'il a été préparé par l'évaluateur. Il en est de même pour un plaignant à l'égard de l'immeuble ou du lieu d'affaires qui fait l'objet de la plainte.



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 2024
- L'évaluateur a jusqu'au 1^{er} septembre 2024 pour répondre.
- Le citoyen doit inclure à sa demande tous les éléments de preuve (rapport d'évaluateur, photos, analyses, etc.)
- L'évaluateur considéreras 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 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 2024)
- Réponse de l'évaluateur (date limite : 1^{er} septembre 2024)
- 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 (pas égale) ?

J'ai acheté ma maison en 2020 et vous m'avez évalué beaucoup plus cher, pourquoi ?

Mon voisin a une maison identique à la mienne et est évalué 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 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

