



BALADO #20

LE NOUVEAU RÔLE D'ÉVALUATION

Municipalité de Saint-Mathieu-du-Parc



LE NOUVEAU RÔLE D'ÉVALUATION

Bonjour tout le monde, ici Diane Rivard, conseillère responsable du dossier Développement et Communications en compagnie de Linda Migneault, technicienne en comptabilité à la Municipalité.

Le nouveau rôle d'évaluation a été déposé par le Service d'évaluation de la MRC de Maskinongé, le 14 septembre dernier. Vous avez lu dans notre dernière Infolettre que la hausse moyenne du taux d'évaluation pour les résidences unifamiliales est de 57% dans la Municipalité de Saint-Mathieu-du-Parc. Ce nouveau rôle entre en vigueur le 1er janvier 2024.

Le but de ce balado est de bien comprendre les démarches et règles qui mènent à la révision du rôle et les impacts qui en découlent.

LE NOUVEAU RÔLE D'ÉVALUATION

La Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., c. F-2.1)

- Énonce les principales règles qui régissent l'évaluation et la taxation municipale;
- Dicte les qualifications professionnelles que doit détenir l'évaluateur signataire du rôle, définit la valeur qui doit être attribuée à chaque unité d'évaluation et détermine les immeubles qui doivent être portés au rôle ou non;
- Définit aussi les droits et les obligations de l'évaluateur dans l'exercice de ses fonctions, ainsi que ceux du contribuable municipal.

Les dispositions de la loi ont d'autres effets significatifs :

- le rôle est **triennal**, ce qui signifie que les valeurs qui y sont inscrites servent de **base d'imposition pour une période de trois ans**;
- l'évaluateur a le droit de visiter et d'examiner un bien, un refus pouvant entraîner une pénalité;
- l'unité d'évaluation constitue le concept retenu pour l'inscription des immeubles au rôle d'évaluation;
- la vérification de l'exactitude des données recueillies sur chaque immeuble inscrit au rôle s'effectue au moins **à tous les neuf ans** pour les données physiques et à chaque équilibration du rôle pour les espaces locatifs et les données financières.

LE NOUVEAU RÔLE D'ÉVALUATION

La Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., c. F-2.1)

Les valeurs qui y sont inscrites reflètent les conditions du marché au 1er juillet 2022. La variation des valeurs est déterminée:

- par **l'évolution du marché immobilier**,
- par l'ajout de **nouvelles constructions** et
- par les **améliorations apportées** aux bâtiments existants.

Concrètement, les nouveaux rôles d'évaluation indiquent la valeur de chaque propriété sur la base de sa valeur réelle, soit ***le prix le plus probable que pourrait payer un acheteur potentiel pour une propriété lors d'une vente de gré à gré au 1er juillet 2022.*** Devant la hausse faramineuse du prix des maisons dans les dernières années, il ne faut pas se surprendre de cette hausse.

- Par exemple: une maison évaluée en 2021 à 250 000\$ et qui a été vendue 450 000\$, augmentation de 80%, fera augmenter l'évaluation des autres résidences de notre municipalité. Vous en connaissez sûrement des situations similaires.

LE NOUVEAU RÔLE D'ÉVALUATION

Ces valeurs servent de base pour le calcul des taxes municipales et scolaires.

Chaque propriétaire recevra un avis relatif à la nouvelle évaluation de sa propriété en même temps que l'envoi des comptes de taxes municipales 2024.

Pour connaître dès maintenant la valeur attribuée à votre propriété, vous pouvez consulter ce nouveau rôle en vous présentant, durant les heures régulières de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00, au 561 chemin Déziel à Saint-Mathieu-du-Parc.

LE NOUVEAU RÔLE D'ÉVALUATION

Contestation possible de votre évaluation

Vous avez jusqu'au 30 avril 2024 pour demander une révision administrative de l'évaluation de votre propriété. Il importe de noter que si vous contestez votre évaluation, cette dernière pourrait ensuite se trouver augmentée, diminuée ou inchangée. Cette demande doit être adressée au Service d'évaluation de la MRC de Maskinongé.

Les détails concernant la procédure à suivre seront disponibles dans l'envoi du compte de taxes.

LE NOUVEAU RÔLE D'ÉVALUATION

Quel est l'impact du nouveau rôle sur le compte de taxes ?

Regardons tout d'abord l'historique

Ci-dessous, la variation du rôle utilisé au budget entre 2014 et 2022. Ainsi, en 2022, nous avons une valeur des immeubles pour toute la municipalité de plus de 286 millions.

Sommaire du rôle utilisé au budget								
2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
286 620 100 \$	281 667 600 \$	236 736 300 \$	233 916 300 \$	229 171 300 \$	227 482 000 \$	225 415 100 \$	224 624 300 \$	191 518 200 \$

LE NOUVEAU RÔLE D'ÉVALUATION

Quel est l'impact du nouveau rôle sur le compte de taxes ?
Regardons tout d'abord l'historique

TAUX	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Foncière générale	0,7612	0,6954	0,6966	0,8166	0,7977	0,7906	0,7906	0,7859	0,7645	0,8384	0,8317	0,8258
Foncière police	0,0789	0,0750	0,0740	0,0837	0,0829	0,0791	0,0784	0,0780	0,0807	0,0926	0,0940	0,0918
Tx spéc.dette (foncière)	0,0141	0,0169	0,0150	0,0288	0,0287	0,0218	0,0218	0,0240	0,0238	0,0311	0,0319	0,0325
TOTAL FONCIÈRE	0,8542	0,7874	0,7856	0,9291	0,9094	0,8915	0,8908	0,8878	0,8690	0,9621	0,9576	0,9501
VARIATION taux taxe	8%	0%	-15%	2%	2%	0%	0%	2%	-10%	0%	1%	

LE NOUVEAU RÔLE D'ÉVALUATION

Le taux de taxation

Rappelons qu'une augmentation de la valeur de votre propriété ne se traduit pas automatiquement par une augmentation équivalente de votre compte de taxes municipales.

Lors de l'élaboration du budget 2024, nous calculerons les montants requis pour la gestion de tous les postes budgétaires de la Municipalité, ce qui ensuite déterminera le taux de taxation et les dollars à payer pour chaque résidence.

LE NOUVEAU RÔLE D'ÉVALUATION

Le taux de taxation

Donc, le nouveau rôle d'évaluation est un rôle triennal, qui entre en vigueur le 1^{er} janvier 2024, sera effectif pour 3 ans, soit 2024-2025-2026. À moins de modifications apportées à la propriété, la valeur réelle inscrite au rôle est la même durant les trois années d'application du rôle.

À chaque 3 ans, l'actualisation des évaluations inscrites au rôle pour chaque résidence est aussi revue en fonction de **l'évolution du marché immobilier**, l'ajout de **nouvelles constructions** et les **améliorations apportées** aux bâtiments afin de rétablir la pleine valeur réelle des propriétés, préservant ainsi l'équité de la base d'imposition des taxes foncières.

LE NOUVEAU RÔLE D'ÉVALUATION

Surveillez nos balados pour une information en continue sur ce sujet et n'hésitez pas à m'envoyer vos questions à « diane.rivard@saint-mathieu-du-parc.ca » pour ainsi inclure les réponses à vos questions dans nos prochains balados et présentations écrites.