

RÔLE D'ÉVALUATION 2019-2020-2021

VILLE DE HAVRE-ST-PIERRE SÉANCE D'INFORMATION



Municipalité régionale
de comté de Minganie

LE 8 AVRIL 2019



Ordre du jour

1. Mot de bienvenue des représentantes de la Ville de Havre-St-Pierre et de la MRC de Minganie
2. Présentation de l'évaluateur signataire
3. Faits saillants
4. Concepts généraux en évaluation foncière
5. Modernisation réglementaire
6. Normes 20.1
7. Exemple d'un dossier d'évaluation
8. Explication du processus d'évaluation
9. Quelques ventes récentes de terrains construits
10. Les principales causes justifiant une hausse ou une baisse de l'évaluation
11. La proportion médiane
12. Recours à l'encontre du rôle 2019-2020-2021
 - Correction d'office
 - Demande de révision
 - TAQ
13. Jurisprudence : extrait de décision
14. Période de questions



Municipalité régionale
de comté de Minganie

1. Mot de bienvenue de Madame Sara Richard de la MRC de la Minganie



Municipalité régionale
de comté de Minganie

2. Présentation de l'évaluateur M. Carl Provencher É.A. signataire du rôle



3. Faits saillants

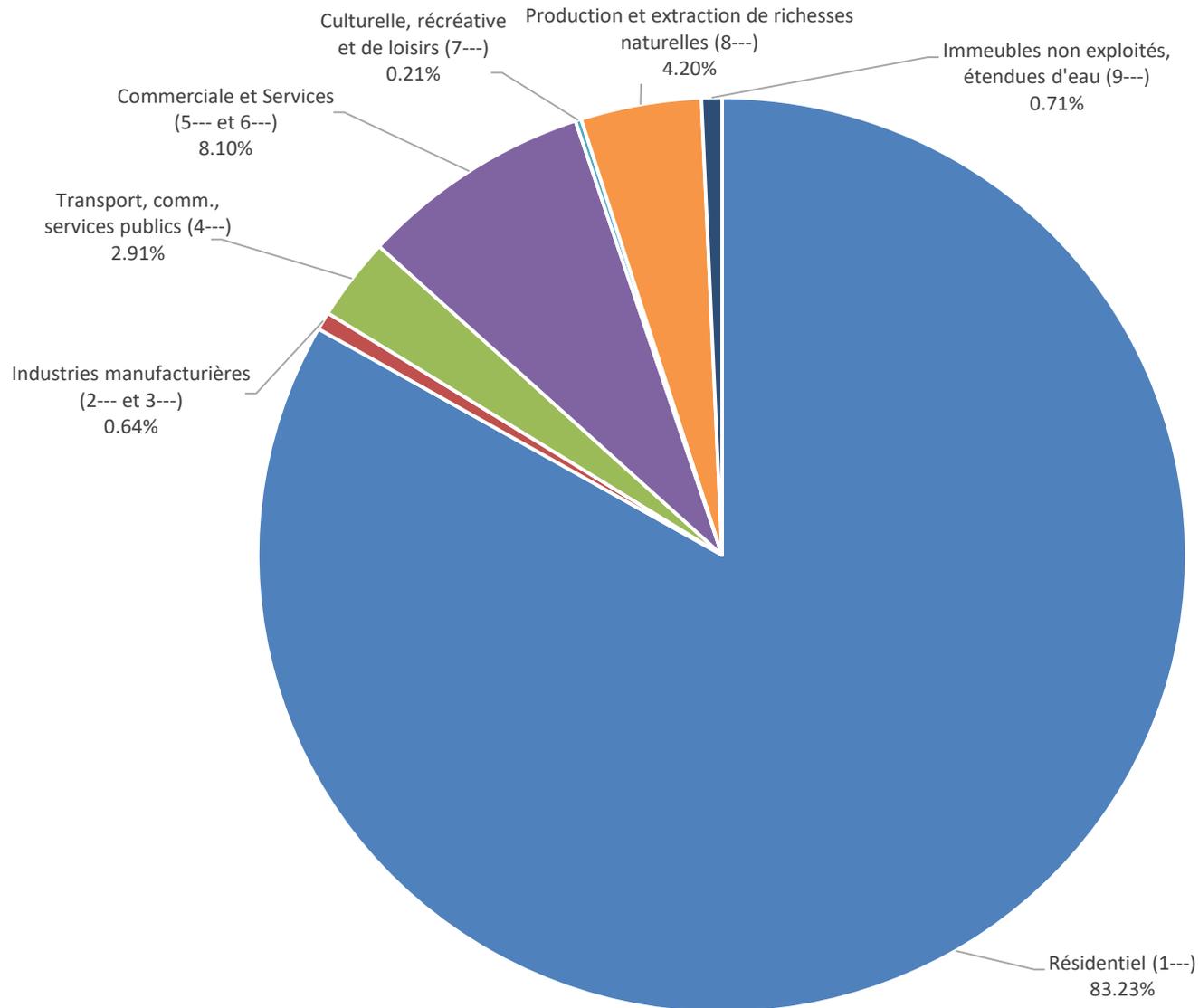
- Le rôle d'évaluation foncière **2019-2020-2021** de la Ville de Havre-St-Pierre a été déposé le 17 octobre 2018.
- La date d'entrée **en vigueur est le 1^{er} janvier 2019**.
- Les valeurs qui y sont inscrites reflètent les conditions du **marché au 1^{er} juillet 2017**.
- Les variations de valeurs représentent l'évolution du marché entre le 1^{er} juillet 2014 et le 1^{er} juillet 2017.
- Ces valeurs ont servi de base pour le calcul des taxes municipales de 2019.
- Le parc immobilier de Havre-St-Pierre compte 2 038 unités d'évaluation.



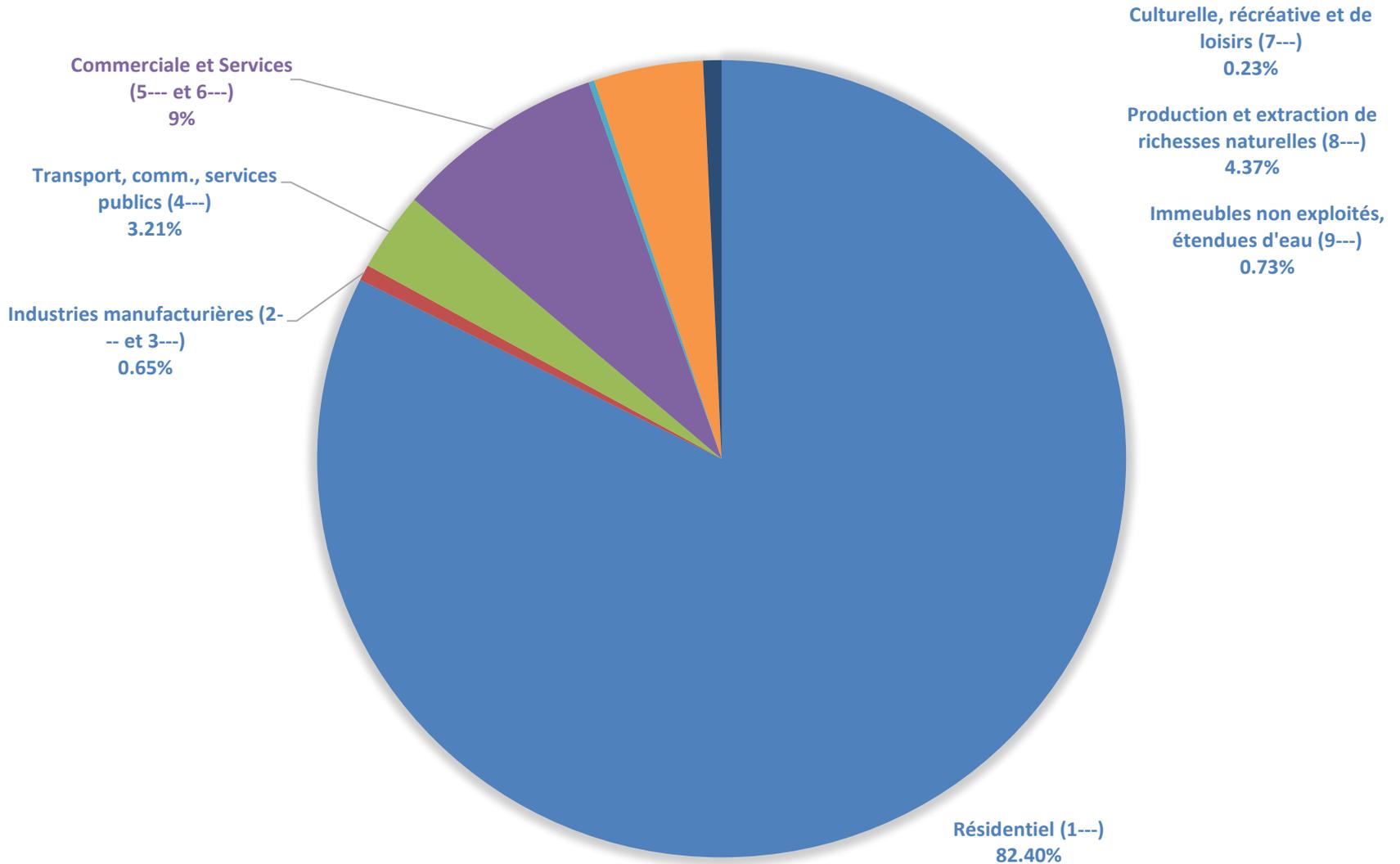
Faits saillants (suite)

- La valeur totale de ce parc immobilier (imposable et non imposable) est de 455 748 300 \$, soit une hausse de 1.64 % par rapport au rôle précédent (2016-2017-2018).
- La hausse moyenne est la suivante:
 - Résidences unifamiliales: -1.30 % (928 dossiers de propriétés)
 - Chalets: 7.2 % (220 dossiers de propriétés)
 - Immeubles commerciaux: 4.10 % (62 dossiers de propriétés)
 - Maison mobile : 2.61 % (290 dossiers de propriété)

Répartition de la richesse foncière imposable 2016-2017-2018



RÉPARTITION DE LA RICHESSE FONCIÈRE IMPOSABLE 2019-2020-2021





4. Concepts généraux en évaluation foncière

Règles de base

La Loi sur la fiscalité municipale encadre la confection des rôles d'évaluation et dicte les règles de base à respecter.

- Le rôle indique la valeur de chaque unité d'évaluation, sur la base de sa valeur réelle. Les valeurs doivent, dans l'ensemble, tendre à représenter une même proportion des valeurs réelles (art. 42 fiscalité municipale).
- La valeur réelle d'une unité d'évaluation (art. 43 fiscalité municipale) 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 :



Concepts généraux en évaluation foncière (suite)

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.



5. Modernisation réglementaire

Le système d'évaluation au Québec provient du ministère des Affaires municipales du Québec

- Le système d'évaluation date de 1970, il est donc âgé de près de 50 ans;
- En 2010, décision de moderniser et nouvelle approche;
- Avant 2010, le système était uniquement quantitatif;
- Après 2010, le système est quantitatif et qualitatif.

Les dossiers ont été modernisés complètement modernisés pour le rôle 2019-2020-2021.



6. Normes 20.1

M. Carl Provencher, évaluateur agréé, est également soumis à des normes de pratiques strictes imposées notamment par l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec et par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) en conformité avec la *Loi sur la fiscalité municipale*.



Normes 20.1

Cette norme fait référence à des obligations professionnelles de la part de l'évaluateur agréé dans le processus de confection du rôle d'évaluation. De plus, cette norme réfère à des obligations légales contenues dans la Loi sur la fiscalité municipale.

- Date d'entrée en vigueur : 31-01-2013;
- Obligation de visiter toutes les propriétés aux 9 ans;
- Établir les valeurs réelles de toutes les propriétés sur le territoire;
- Encadrement du travail de l'évaluateur;
- Les visites doivent être complètes.

RENSEIGNEMENTS DESCRIPTIFS - BÂTIMENT RÉSIDENTIEL

CODE
 5000
 6000
 97022 4943 51 2207

101 DIMENSIONS DE BASE

AN SOL	AN	PERMETRE		
	711.8	43.0		
ETAGES	NOMBRE	AN	PERMETRE	PLANIMETRIE
	1	111.8	43.0	2.4
ATTIQUES	AN	AN	AN	AN
MEZANINES	AN	AN	AN	AN
SOUS-SOL	AN	AN	AN	AN

102 RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX SUR LE BÂTIMENT

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTIMENT		DATE DE CONSTRUCTION	
N°	TYPE	ANÉE	OR
BÂTIMENT	UTILISATION	CONSTRUCTION	BRANCHE
	1000	1933	FR
DEPRE COSTRUCTION	ANÉE	ANÉE	OR
1 CEN (ANÉE)			
2 ANNEE DECHAGE			
3 LAMBEAU			
4 AUTRE ANNEE			
5 AUTRE ANNEE			
LES FINIS			
1 CEN			
2 ANNEE			
3 ANNEE			
4 ANNEE			
5 ANNEE			

LOGEMENT PRINCIPAL	AUTRES LOGEMENTS		LOGEMENTS NON RÉSIDENTIELS	
NOMBRE DE LOGEMENTS	N°	N°	N°	N°
58				

122 MURS EXTÉRIEURS

PORTES ET FENÊTRES	RENNOUVEL	ACT
	ANÉE	%
	2016	100

QUALITÉ ET COMPLÉTE DES PORTES ET FENÊTRES
 D.C. C

123 TOIT

INTÉRIEUR ET TYPE	COUVERTURE		RENNOUVEL		ACT	
1 BOUE	AN	LOUÉE	%	TYPE	ANÉE	%
2 BOUE	87	67	100	2	2016	100

QUALITÉ ET COMPLÉTE DU TOIT
 D.C. C

133 FINITIONS INTÉRIEURES

MURS ET PLAFONDS (MURS ET ATTIGES)	PLAFOND	RENNOUVEL		ACT	
INTÉRIEUR	AN	%	ANÉE	%	%
1 BOUE	92	100	27		

QUALITÉ DES FINITIONS INTÉRIEURES
 1 BOUE 2 BOUE 3 BOUE
 D.C. C

134 FINS DE PLANCHERS

INTÉRIEUR ET TYPE
 ANÉE OR

*09 CARACTÉRISTIQUES DE COPROPRIÉTÉ DIVISÉ

CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ PRIVATIVE

QUOTID. PART	N	LOCALISATION	N°	ORIENTATION	ORIE
				1 N 5 S 2 NE 6 SO 3 E 7 O 4 SE 8 NO	
TYPE	TYPE	SITUATION	SIT.	STATIONNEMENTS	NS
1 OCCUPANT INDIV. 2 MULTIPROPRIÉTÉ 3 CONDO DE VILLE/CHAPELURE 4 CONDO-HOTEL		1 FSH 2 INTERIEUR 3 EXTERIEUR 4 TRANSFERM. 5 LOT 6 TERRASSE		PLACES INTÉRIEURES PLACES EXTERIEURES	
RANGEMENT EXT. AU LOGEMENT		SUR DEUX NIVEAUX		MS. GARAGES PRIVÉS E.L. PART. VOISINAGE	VUE
					FENESTRATION

CARACTÉRISTIQUES DES PARTIES COMMUNES DU BÂTIMENT

NOMBRE D'ÉTAGES	SERVICES COMMUNS	01	FALLE D'ASCENSEUR	SERV
	02	BURINIERE	03	SALIN
NOMBRE DE LOGEMENTS	04	COMMENCE D'UTILITE	05	SPA EXTERIEUR
	06	PISCINE EXTERIEURE	07	SPA INTERIEUR
PAREMENT	08	PISCINE INTERIEURE	09	SYST. DE SURVEILLANCE
1 LOURD 2 LEGER	09	PISCINE SUR LE TOIT	10	SYSTEME D'INTERPHONES
CHARPENTE	11	SALLE COMMUNAUTAIRE		
1 BOIS 2 ACIER 3 BÉTON				

*15 FONDATIONS

TYPE	FONDATIONS	RENOVATIONS	RCT
1 PIERRES 2 PIERRES/EXCAVÉS 3 MUR ET 4 RADIER 5 SOLE 6 SOLS-SOL 7 VIDE SANITAIRE 8 AUCLIN	TYPE 6	ANNEE 100	% 100
			OC C

QUALITE ET COMPLEXITE DES FONDATIONS

*22 MURS EXTERIEURS

PAREMENTS	MATERIAUX (ET TYPE)	RENOVATIONS	RCT
	MAT. %	TYPE ANNEE %	TYPE %
1 LOURD 2 LEGER 3 BÉTON 4 ENDUIT DE 5 BRIQUE 6 PIERRE 7 PIERRE RANTON 8 VERRE 9 FIBRE 10 AUTRE 11 MÉTAL 12 LOURD 13 SYNTHÉTIQUE 14 AUTRE LEGER 15 AUCLIN	32 25 60 75	1 2016 100 2 2016 100	
			OC C

QUALITE ET COMPLEXITE DES PAREMENTS

*34 FINIS DE PLANCHERS

MATERIAUX (ET TYPE)	FINIS DE PLAN. (ÉTAGE ET ATTE.)	RENOVATIONS	RCT
1 DUR 2 BOIS SAUF BOIS DUR 3 BOIS DUR 4 CÉRAMIQUE 5 AUTRE MATERIAU DUR 6 BOULE 7 TAPIS 8 VINYLE 9 AUTRE MATERIAU SOUPLE 10 AUCLIN	MAT. %	TYPE ANNEE %	TYPE %
	35 50 62 35 77 15		
			OC B

QUALITE DES FINIS DE PLANCHERS DU SOUS-SOL

1 INFÉRIEURE	2 NORMALE	3 SUPÉRIEURE
1	1	

QUALITE ET COMPLEXITE DES FINIS DE PLANCHERS

*36 CUISINES

MATERIAUX	CUISINE	ARMOIRES	NO. D'ARR. ENCASTRÉS	RENOVATIONS	RCT
1 BOIS 2 MÉLAMINE 3 THERMOPLASTIQUE 4 AUTRE MATERIAU	NUMBRE	MAT. ENV.		ANNEE NS	NS
	1	60 3	3	2016 1	
CHERQUEURS					
1 moins de 2 m 2 2 m à moins de 12 m 3 12 m à moins de 18 m 4 18 m à moins de 24 m 5 24 m et plus					
					OC C

QUALITE ET COMPLEXITE DES CUISINES

*43 SALLES DE BAIN ET SALLES D'EAU

TYPE 1 SALLE DE BAIN 2 SALLE D'EAU	PARTICULARITÉS	RENOVATIONS	RCT
TYPE NS	NS	TYPE ANNEE NS	TYPE NS
1 2	Baignoire à remous Douches en extra du bain		
			OC C

QUALITE ET COMPLEXITE DES SALLES DE BAIN ET SALLES D'EAU

*44 CHAUFFAGE, VENTILATION ET CLIMATISATION

PRODUCTEUR CENTRAL	SYSTEME DE CHAUFFAGE	% CHAUFFE
1 FOURNAISE ELECTRIQUE 2 FOURNAISE À L'HUILE 3 FOURNAISE AU GAZ 4 FOURNAISE AU BOIS 5 AUCLIN FOURNAISE	PRODUCTEUR CENTRAL	100
	PROD. B-EN	
	9	DIST. % 3 100
RENOVATION		
ANNEE		
DISTRIBUTION		
1 CONDUIT 2 RADIATEUR 3 PLINTHE ELECTRIQUE 4 AUTRE		

MUNICIPALITE	DIVISION	SECTION	EPIPL	CIV.	BAT. No.	LOCAL No.
97022	4942	51	2207			

***NOTES GÉNÉRALES**

2017-04-03 PERMIS 19-0072 (A FERMER). EFF. : DECEMBRE 2016. COUT REEL DES RENOVATION : 75 000 \$ (RENOVATIONS MAJEURES)

***07 DIMENSIONS DE BASE**

--

***08 RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX SUR LE BÂTIMENT**

--

***09 CARACTÉRIQUES DE COPROPRIÉTÉ DIVISÉ**

--

***43 SALLES DE BAIN ET SALLES D'EAU**

--

***44 CHAUFFAGE, VENTILATION ET CLIMATISATION**

--

***46 ÉLECTRICITÉ**

--

***59 ÉQUIPEMENTS COMPLÉMENTAIRES**

--

***61 ISSUES**

--

15 FONDATIONS**62 DÉPENDANCES ATTACHÉES*****22 MURS EXTÉRIEURS**

2017-04-03 - PIERRE FUSION (UTILISÉ CODE 21 BRÛLÉE) + CHANGE TOUTES LES OUVERTURES EN 2016 (FENÊTRES EN ALUMINIUM)

63 DÉPENDANCES DÉTACHÉES**23 TOIT**

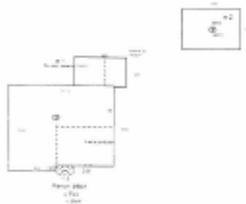
2017-04-03 - STRUCTURE DE TOIT RETOUCHÉE EN 2016 ET CHANGE COUVERTURE EN BARDEAUX D'ASPHALTE NOIR 2 TONS À 100 % EN 2016

71 AMÉLIORATIONS D'EMPLACEMENT**33 FINITIONS INTÉRIEURES*****72 SERVICES MÉCANIQUES EXTERNES AUX BÂTIMENTS*****34 FINIS DE PLANCHERS*****93 DÉPRÉCIATIONS*****36 CUISINES*****79 ATTESTATION DE VÉRIFICATION**

RENSEIGNEMENTS DESCRIPTIFS - TERRAIN GENERAL

CODE		NUMÉRO MATRICULE					
SECTEUR	DIVISION	SECTION	EMPL.	CAR.	EXT. M.	LOCAL. M.	
97022	4942	51	2207				
*04 TERRAIN GENERAL							
CARACTÉRISTIQUES DU TERRAIN				SERVICES DISPONIBLES AU TERRAIN			
UNITE VOISINAGE		DIMENSIONS		TYPE			
U.V.	3104	FRONT	37.96	01 ÉCLAIRAGE	TYPE	HE	
CATÉGORIE		PROFONDEUR	36.83	02 PUE/PAGE	09	PSOC	
		SUPERFICIE	1356.70	03 PLOTON OU CHÈNE			
UTILISATION	TYPE	FRONTAGE		04 DÉMÈLEMENT			
	1000	RIVERAIN		05 ÉGOUT SANITAIRE			
				06 ÉGOUT FUIJANT			
FORME	FORME	LOCALISATION	LOC.	07 ADJUDIC.			
1 CARREE	3	1 COIN	2	08 TOUTS LES SERVICES 01 A 07			
2 RECTANGULAIRE		2 INTERIEURE		09 AUCUN DES SERVICES 01 A 07			
3 TRIANGULAIRE		3 EXTERIEURE	7	10 PUSSE SEPTIQUE			
4 TRIANGULAIRE		4 TRANSVERSAL		11 PUIT ARTESSEN			
5 AUTRE		5 ILÔT					
		6 ENCLAVÉE		ZONAGE AGRICOLE			
		7 RIVERAIN		Zon. agricole		8 NON ZONE	
		8 DE-DE-LA				9 PARTIE	
				Droit acquis		10 ENTIER	
						11 OUI	
						12 NON	
ATTRITS OU MAISSANCES SIGNIFICATIFS AU SITE							
	TYPE	DESCRIPTION					
1 ATTRAYANCE							
2 CONTRAIE							
3 PROMAITE							
4 VUE							
0 AUCUN							
TOPOGRAPHE		AUTRES TOPOGRAPHES		AUTRES CARACTÉRISTIQUES			
	TOPO	%	CODE	%	CODE		
1 BAS	5						
2 COMBRES							
3 DECLIVITE							
4 DEMONELLATION							
5 PLAT							
6 SURPLOMB							
7							

97022 4942-51-2207



C:\7022\942-51-2207\1_F_A01_9PES-1.jpg Croquis
 Date: 2017-03-07 14:11:54
 Type de bâtiment: Résidentiel

00		R05042		Nom de la Municipalité		Municipalité		Dossier		Section		Emplacement		CAR		Bâtiment		Local		Fiche		De			
		78157		VILLE DE PORT-CARTIER		97022		4942		51		2207													
PHOTOS																									
2014-02-28						10:49:42						2014-02-28						10:50:06							
Avant droit						Photo 1 sur 9						Arrière droit						Photo 2 sur 9							
2014-02-28						10:50:02						2013-03-18						15:03:14							
Garage # 2						Photo 3 sur 9						Avant droit						Photo 4 sur 9							
2013-03-18						15:03:34						2013-03-18						15:04:10							
Avant gauche						Photo 5 sur 9						Arrière droit + remise #1						Photo 6 sur 9							
2013-03-18						15:04:16						2007-06-26						11:25:36							
Garage #2						Photo 7 sur 9						Avant droit						Photo 8 sur 9							

PHOTOS	
<p>2005-10-29 11:24:41</p>  <p>Avant droit Photo 9 sur 9</p>	



8. Unité de voisinage

Une unité de voisinage est un ensemble d'unités d'évaluation avoisinantes aux caractéristiques homogènes se trouvant dans un environnement similaire.

8.2 Analyse des transactions par unité de unité de voisinage

Valeur du terrain – méthode de
comparaison



Définition de la méthode de comparaison

L'utilisation de la méthode de comparaison consiste à estimer le prix de vente le plus probable des immeubles portés au rôle d'évaluation en se basant sur l'observation des conditions de transactions d'immeubles similaires vendus.



**Reg #1, secteur résidentiel du village et l'aéroport
UV 1202-1204-1205-1206-1207-7201-7203-7204**

Commentaires:

Dans ce secteur, il s'agit du résidentiel d'Havre-St-Pierre et nous y retrouvons 34 transactions depuis 2013. Cependant, 28 de ces transactions ce sont passés en 2013 et 2014 lorsque la situation économique était beaucoup meilleures et nous y observons un taux moyen après épuration de 27,95\$/m². Alors qu'en 2015 et 2016, nous avons seulement 5 transactions nous donnant un taux moyen après épuration de 25,92\$/m². Notons qu'il n'y a eu aucune vente en 2017.

De plus, suite à une conversation téléphonique avec la municipalité, les terrains à vendre présentement par ces derniers sont à un taux de 28,74\$/m².

Alors pour conclure nous allons établir un taux au m.c. de 27,00\$ soit un taux se situant entre celui obtenu par les ventes 2015-2016 et le taux en vigueur des terrains à vendre par la municipalité (28,74\$/m²). A noter que nous ajusterons les terrains supérieurs à 1000 m.c. par la méthode de la racine carrée.

<u>Taux en vigueur</u>	34.00 \$ /m ²	0-750
	20.00 \$ /m ²	750-1200
	3.00 \$ /m ²	1200+
<u>Taux conclu</u>	27.00 \$ /m ²	0-1000
	rac. Carré	1000+



8.3 Valeur du bâtiment – méthode du coût

Définition de la méthode du coût

L'évaluation d'un immeuble, à l'aide de la méthode du coût, concerne spécifiquement l'estimation du coût de remplacement déprécié des constructions (bâtiments et améliorations du terrain) à laquelle s'ajoute la valeur du terrain établie par d'autres méthodes.



DÉTERMINATION SYSTÉMATIQUE DE LA CLASSE

BÂTIMENT RÉSIDENTIEL

ÉLÉMENTS APPRÉCIÉS	COÛT DE BASE	PONDÉRATION	CODE Q-C	POINTS	Q-C	POINTS
1. FONDATIONS	11 146 \$	16.1 %	C	16	A	200
2. PAREMENTS EXTÉRIEURS	6 553 \$	9.5 %	C	10	B	150
3. PORTES ET FENÊTRES	4 025 \$	5.8 %	C	6	C	100
4. TOIT (COUVERTURE ET BÂTI)	11 339 \$	16.4 %	C	16	D	50
5. FINITIONS INTÉRIEURES	12 239 \$	17.7 %	C	18	E	0
6. FINIS DE PLANCHERS	7 279 \$	10.5 %	B	16		
7. CUISINES	9 935 \$	14.4 %	C	14		
8. SALLES DE BAIN ET SALLES D'EAU	6 525 \$	9.5 %	C	10		
TOTAL DES 8 ÉLÉMENTS	69 041 \$	100.0 %		106		

CLASSE DÉTERMINÉE SYSTÉMATIQUEMENT : 5

POINTS	0	14	39	64	89	114	139	164	189	200
CLASSE		9	8	7	6	5	4	3	2	1

Illustration

Coût

Classe

Année apparente

Comparaison



ÉTABLISSEMENT SYSTÉMATIQUE DE L'ANNÉE APPARENTE

BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS

ÉPURATION DU COÛT DE BASE 1997	
TOTAL DES COÛTS DE BASE 1997	114 054 \$
SERVICES MÉCANIQUES EXTERNES AUX BÂTIMENTS	-615 \$
ÉQUIPEMENTS COMPLÉMENTAIRES	
ISSUES	-4 905 \$
DÉPENDANCES DÉTACHÉES	-12 382 \$
AMÉLIORATIONS D'EMPLACEMENT	-4 277 \$
COÛT DE BASE ÉPURÉ	91 875 \$

ANNÉES CONSIDÉRÉES	
ANNÉE DE RÉFÉRENCE DE L'ÉVALUATION	2017
NOMBRE D'ANNÉES DE LA DURÉE DE VIE ÉCONOMIQUE	
RÉFÉRENCE	
RAJUSTEMENT POUR LA DURÉE DE VIE ÉCONOMIQUE	
ANNÉE DE CONSTRUCTION ORIGINELLE DU BÂTIMENT	1993
ANNÉE D'AGRANDISSEMENT	
CONCLUSION	
ANNÉE DE CONSTRUCTION ORIGINELLE DU BÂTIMENT	1993
RAJUSTEMENT TOTAL EN ANNÉES	6.515
ANNÉE APPARENTE DU BÂTIMENT PRINCIPAL	2000
ÂGE APPARENT DU BÂTIMENT À L'ANNÉE DE RÉFÉRENCE	17 ans

COMPOSANTES VISÉES					RÉNOVATIONS (COMPOSANTES REMPLACÉES)					
NO	DESCRIPTION	COÛT DE BASE 1997		DURÉE DE VIE			ANNÉE DE LA RÉNOVATION	% RÉNOVÉ	ANNÉE DE RAJEUNISSEMENT	EFFET RAJEUNISSANT EN ANNÉES
		\$	%	TYPIQUE	TYPIQUE AJUSTÉE	ANNÉE MINIMALE				
1	FONDACTIONS	11 146 \$	12.1 %	100		1993				
2	CHARPENTE	21 142 \$	23.0 %	100		1993				
3	PAREMENT LOURD	2 219 \$	2.4 %	60		1993	2016	100 %	23	0.552
4	PAREMENT LÉGER	4 334 \$	4.7 %	35		1993	2016	100 %	23	1.081
5	PORTES ET FENÊTRES	4 025 \$	4.4 %	35		1993	2016	100 %	23	1.012
6	COUVERTURE RIGIDE			35						

Illustration Coût Classe Année apparente Comparaison



	CLASSE	\$ DE BASE	TEMPS	CLASSE	ÉCONOM.	TAXES	COÛT NEUF
Bât. principal et dépendances attachées	S	97 395	1.86	1.00	1.450	1.13	296 822
Remise #1	C	2 729	1.86	1.00	1.450	1.13	8 317
Garage détaché #1	C	9 653	1.86	1.00	1.450	1.13	29 419
Mur de soutènement	C	733	1.86	1.00	1.450	1.13	2 234
Stationnement	C	3 544	1.86	1.00	1.450	1.13	10 801
COÛTS PROVENANT D'AUTRES SOURCES				RÉF.	MONTANT	FACTEUR	%
Clôture bloc 23 #1				*59	312	3.048	951
COÛT NEUF DES CONSTRUCTIONS							348 544
RÉF. FACTEUR ÉCONOMIQUE : TOUS							
*932 MESURE DE LA DÉPRÉCIATION							
CONSTRUCTIONS CONCERNÉES	COÛT NEUF	ANNÉE	ÂGE	ÉTAT	%	RÉF.	\$
2 Bât. principal et dépendances attachées	297 773	2000	17		3.000	ECS - MAN	
					21.250	AGE - 1000	
					-20.000	ECO - 16-1	
				TOTAL (x)	8.335		24 819
12 Dépendance détachée - Remise #1	8 317	2002	15	2	60.000	DEP - DEP	4 990
12 Dépendance détachée - Garage détaché #1	29 419	2007	10	2	60.000	DEP - DEP	17 651
13 Amélioration - Mur de soutènement	2 234			4	80.000	P - B71	1 787
13 Amélioration - Stationnement	10 801			2	60.000	P - B71	6 481
TOTAL DE LA DÉPRÉCIATION							55 728
*933 VALEUR INDIQUÉE - MÉTHODE DU COÛT							
COÛT NEUF DES CONSTRUCTIONS							348 544
TOTAL DE LA DÉPRÉCIATION							-55 728
VALEUR INDIQUÉE PAR LA MÉTHODE DU COÛT							292 800
Illustration	Coût	Classe	Année apparente	Comparaison			



8.4 La méthode du revenu

La méthode du revenu est utilisée dans le cas d'immeubles procurant un revenu à leurs propriétaires. Elle consiste à établir la valeur d'un immeuble sur la base de la capacité de ce dernier à générer des revenus nets présents et futurs.



Municipalité régionale
de comté de Minganie

QUELQUES VENTES RÉCENTES DE TERRAINS CONSTRUITS



Municipalité régionale
de comté de Minganie

Adresse : 1512, rue de l'Anse

Date de vente : 23 octobre 2015



ÉVALUATION
AU MOMENT
DE LA VENTE :
284 100 \$

ÉVALUATION
NOUVEAU
RÔLE 2019 :
312 100 \$

PRIX DE VENTE : **324 000 \$**



Municipalité régionale
de comté de Minganie

Adresse : 1396, rue de la Digue

Date de vente : 16 mai 2016



ÉVALUATION
AU MOMENT
DE LA VENTE :
292 500 \$

ÉVALUATION
NOUVEAU
RÔLE 2019 :
288 900 \$

PRIX DE VENTE : **285 000 \$**



Municipalité régionale
de comté de Minganie

Adresse : 1131, rue de la Digue

Date de vente : 24 avril 2017



ÉVALUATION
AU MOMENT
DE LA VENTE :
168 700 \$

ÉVALUATION
NOUVEAU
RÔLE 2019 :
152 200 \$

PRIX DE VENTE : **142 500 \$**



Municipalité régionale
de comté de Minganie

Adresse : 4684, Grande-Pointe

Date de vente : 20 juillet 2016



ÉVALUATION
AU MOMENT
DE LA VENTE :
88 700 \$

ÉVALUATION
NOUVEAU
RÔLE 2019 :
104 800 \$

PRIX DE VENTE : **105 000 \$**



Municipalité régionale
de comté de Minganie

Adresse : 1778, rue Gabion

Date de vente : 30 octobre 2015



ÉVALUATION
AU MOMENT
DE LA VENTE :
137 600 \$

ÉVALUATION
NOUVEAU
RÔLE 2019 :
144 500 \$

PRIX DE VENTE : **150 000 \$**

10. Les principales causes justifiant une hausse ou une baisse de l'évaluation

- Fluctuations du marché immobilier entre les deux dates de référence au marché;
- Cumul des permis de construction qui, pris individuellement, n'ont aucune incidence mesurable sur la valeur mais ceux-ci peuvent avoir un effet de rajeunissement sur la propriété et par conséquent entraîner une hausse de sa valeur lorsqu'ils sont accumulés;
- Prise en compte des rénovations effectuées aux propriétés (sans permis de rénovation) et constatées lors de l'inventaire du milieu (à tous les 9 ans);
- Constatation, lors de l'inventaire du milieu, de la détérioration et/ou du manque d'entretien de certaines propriétés.



11. La proportion médiane

**Une bonne façon de prévoir le
pourcentage d'augmentation du prochain
rôle triennal**

La proportion médiane de l'année
visée se retrouve sur l'avis
d'évaluation que la municipalité vous
envoie en début d'année.



QU'EST-CE QUE LA PROPORTION MÉDIANE?

La proportion médiane est un indicateur du niveau général des valeurs inscrites au rôle d'évaluation d'une municipalité. Établie annuellement par l'évaluateur et approuvée par le MAMH, la proportion médiane met en relation le prix de vente des propriétés versus l'évaluation.



LA PROPORTION MÉDIANE DE HAVRE-ST-PIERRE

	2017	2018	2019
Proportion médiane :	97	97	1.01
Facteur comparatif :	1.03	1.03	0.99



12. Recours à l'encontre du rôle du rôle 2019-2020-2021

➤ **Correction d'office**

Avant le 30 avril, l'évaluateur peut, d'office, faire une proposition à l'effet de modifier, d'ajouter ou de supprimer une inscription au rôle (art. 151 et suivant).



Recours à l'encontre du rôle 2019–2020–2021

- **La correction d'office** est une demande enclanchée par l'évaluateur qui permet à celui-ci de corriger le nouveau rôle d'évaluation déposé tant pour les valeurs que pour les informations qui y sont inscrites.



Recours à l'encontre du rôle 2019–2020–2021

➤ **Demande de révision**

Une personne qui a un intérêt à contester l'exactitude, la présence ou l'absence d'une inscription au rôle relative à un bien dont elle-même ou une autre personne est propriétaire peut déposer auprès de l'organisme municipal responsable de l'évaluation une demande de révision à ce sujet (art. 124 à 138.4).



Recours à l'encontre du rôle 2019–2020–2021

- **Demande de révision**
- La date limite pour déposer une demande de révision auprès de l'organisme municipal responsable de l'évaluation (OMRÉ) est le 30 avril 2019.
- L'évaluateur aura par la suite à vous répondre par écrit avant le 1^{er} septembre 2019.



Coût demande de révision du rôle d'évaluation

Si l'immeuble est évalué à moins de 500 000 \$	75 \$
Si l'immeuble est évalué entre 500 000 \$ et 1 999 999 \$	300 \$
Si l'immeuble est évalué entre 2 000 000 \$ et 4 999 999 \$	500 \$
Si l'immeuble est évalué entre 5 000 000 \$ et plus	1 000 \$

Veillez prendre note que le montant des taxes à payer n'est pas un motif qui justifie une modification au rôle d'évaluation.

Formulaire Demande de révision

Gouvernement du Québec
Ministère des
Affaires municipales et de la Métropole

CODE GÉOGRAPHIQUE NUMÉRO DE DEMANDE

DEMANDE DE RÉVISION DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE

MUNICIPALITÉ: _____ RÔLE VISE: _____
(ville, village, paroisse, etc., dont le rôle d'évaluation est concerné par la demande) à années du rôle foncier

IMPORTANT : Sauf indication contraire, remplir toutes les cases blanches des sections 1 à 4 lisiblement, en suivant les consignes entre parenthèses. Au besoin, voir les instructions complémentaires au verso.

1. IDENTIFICATION DE L'UNITÉ D'ÉVALUATION

• ADRESSE: _____ Code postal: _____
(Rue(s), nom de la rue, avenue, chemin, etc., où la propriété est située)

• NUMÉRO(S) DE CADASTRE: _____
(Séparément s'il s'agit d'un terrain sans bâtiment ou d'un bâtiment sans adresse)

• MATRICULE: _____ • VALEUR TOTALE: _____ \$
(Numéro matricule inscrit au rôle et sur l'avis d'évaluation) (Valeur totale inscrite au rôle et sur l'avis d'évaluation)

2. IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

• NOM ET PRÉNOM(S): _____

• MÊME ADRESSE QUE L'UNITÉ D'ÉVALUATION? Oui Non (Adresse postale du demandeur) Code postal: _____ Téléphone à la résidence: _____

• LE DEMANDEUR EST: (Cochez une seule case)
 Le propriétaire unique de l'unité d'évaluation, tel qu'inscrit au rôle. Téléphone au travail: _____
 L'un des copropriétaires avec _____ autre(s) personne(s). Téléphone: _____
 Le mandataire du propriétaire, dont le nom est: _____ Télécopieur: _____
 Autre (veuillez préciser): _____

3. ORIGINE, OBJETS ET MOTIFS DE LA RÉVISION DEMANDÉE

• ORIGINE DE LA DEMANDE: 1. Rôle d'évaluation tel que déposé Numéro 3. Avis de correction d'office Numéro
(Cochez une seule des 4 cases, au besoin voir détails au verso) 2. Avis de modification Numéro 4. Modification non effectuée par l'évaluateur

• JE DEMANDE DE RÉVISER LES INSCRIPTIONS OU OMISSIONS AU RÔLE QUI CONCERNENT: (Cochez au moins une des 3 cases; valeur réelle selon le demandeur)
 La valeur de la propriété (Conclusion recherchée) \$ _____
 Autre inscription (Nature de l'inscription visée) (Conclusion recherchée)
 Autre inscription (Nature de l'inscription visée) (Conclusion recherchée)

• MOTIF(S) INVOQUÉ(S) (Voir au verso)

(Si l'erreur est manifeste, vous pouvez joindre des documents au présent formulaire)

4. SIGNATURE DU DEMANDEUR OU DE SON MANDATAIRE

(Signature du demandeur ou de son mandataire) (Nom du signataire) Année: _____ Mois: _____ Jour: _____
(Date de la signature)

Note : La date de la signature de la demande de révision ne fait pas foi du moment de son dépôt. Seule la date inscrite à la section 5 est valide à cet effet.

• Présentez ce formulaire dûment rempli à l'endroit désigné sur votre avis d'évaluation.
• Si vous désirez déposer votre demande de révision par courrier recommandé, veuillez suivre les consignes indiquées au verso.

5. ATTESTATION DU FONCTIONNAIRE AYANT REÇU LA DEMANDE (Section réservée au fonctionnaire)

• CONFIRMATION DES INSCRIPTIONS AU RÔLE Matricule conforme Oui Non Division Section Emplacement Car Bâtiment Local
POSSESSION UTILISATION LOGEMENTS AUTRES LOCAUX
Code Code Numéro Numéro

T | U | | | | N | | | | P | | | | _____ \$
Valeur totale conforme au rôle? Oui Non

• MONTANT REÇU: _____ \$ • DEMANDE ET MONTANT REÇUS LE: _____
Année Mois Jour (Signature du fonctionnaire)

Ce présent document constitue le reçu du demandeur

ATTENTION : PROCHAINES ÉTAPES

• Votre demande de révision sera traitée par l'évaluateur de l'organisme responsable du rôle d'évaluation de la municipalité sur le territoire de laquelle se trouve l'unité d'évaluation concernée.

• L'évaluateur devra vous aviser par écrit de sa conclusion au plus tard le _____ Dans sa réponse, il pourra :
- soit vous proposer une modification au rôle d'évaluation ;
- soit vous aviser qu'il n'a aucune modification à proposer.

• Si vous et l'évaluateur ÊTES D'ACCORD sur des modifications à faire au rôle d'évaluation, vous aurez un délai de 30 jours à compter de l'expédition de sa réponse écrite pour conclure une entente écrite avec lui quant à ces modifications.

• Si vous et l'évaluateur ÊTES EN DÉSACCORD sur des modifications à faire au rôle d'évaluation, vous aurez un délai de 60 jours à compter de l'expédition de sa réponse écrite pour exercer un recours devant le Tribunal administratif du Québec portant sur les mêmes objets que votre demande de révision (voir détails au verso). Toutefois, dès que vous exercez votre recours, vous ne pouvez plus conclure d'entente avec l'évaluateur.

• Si vous NE RECEVEZ PAS DE RÉPONSE écrite de l'évaluateur, vous aurez un délai de 30 jours après la date limite indiquée ci-dessus pour exercer un recours devant le Tribunal administratif du Québec, portant sur les mêmes objets que votre demande de révision (voir détails au verso).

2.9.1 F (2000/01)

1. ORIGINAL À UTILISER POUR DÉPOSER UNE DEMANDE



Recours à l'encontre du rôle 2019–2020–2021

Tribunal administratif du Québec (TAQ)

Le Tribunal administratif du Québec est un tribunal itinérant. Les juges se déplacent dans les régions pour entendre les causes instituées par les contribuables. Pour Saint-Irénée, le tribunal siègera normalement à La Malbaie.

C'est un tribunal administratif. Il n'est donc pas nécessaire d'avoir un avocat. Le contribuable explique sa position, l'évaluateur en fait autant et le tribunal rend une décision. Celle-ci est sans appel sans la présence d'un avocat.



Recours à l'encontre du rôle 2019–2020–2021

Tribunal administratif du Québec (TAQ)

Si vous êtes en désaccord avec la réponse de l'évaluateur, vous avez un délai de soixante (60) jours à compter de la date d'expédition de sa réponse écrite pour exercer un recours devant le Tribunal administratif du Québec.

13. JURISPRUDENCE

EXTRAIT DE DÉCISION

Section des affaires immobilières

En matière de fiscalité municipale

Date : 10 octobre 2018

Référence neutre : 2018 QCTAQ 10268

Dossier : SAI-Q-228647-1709

Devant le juge administratif :

JOSÉE PROULX

RICHARD LARIVIÈRE

Partie requérante

c.

MUNICIPALITÉ T. N. O.

MRC DE CHARLEVOIX-EST

Parties intimées

JURISPRUDENCE

EXTRAIT DE DÉCISION (suite)

- [37] Le Tribunal ne reconnaît aucune pertinence à la comparaison d'évaluations municipales avec certaines propriétés. Cet exercice serait peut-être approprié devant un tribunal judiciaire dans un recours ayant pour but d'obtenir la nullité ou la cassation du rôle d'évaluation mais ce type de recours n'est pas de compétence du Tribunal.

JURISPRUDENCE

EXTRAIT DE DÉCISION (suite)

[38] Les taux d'augmentation des valeurs entre des rôles successifs ne peuvent non plus être utiles pour déterminer la valeur réelle d'une unité d'évaluation à la date de référence.

JURISPRUDENCE

EXTRAIT DE DÉCISION (suite)

[39] Le Tribunal constate régulièrement ce réflexe de comparaison de la valeur inscrite d'un rôle à l'autre par une partie requérante, surtout lorsqu'une forte progression de la valeur dans le temps est observée.

JURISPRUDENCE

EXTRAIT DE DÉCISION (suite)

[40] Toutefois, cet exercice ne peut être utile dans la détermination de la valeur réelle de l'unité à la date de référence. La jurisprudence constante enseigne que la valeur inscrite à un rôle antérieur n'est d'aucune utilité dans la détermination de la valeur réelle, notamment lorsque la preuve de l'évolution du marché entre les deux dates de références n'est pas faite. Cet exercice est donc également rejeté.



Municipalité régionale
de comté de Minganie

14. PÉRIODE DE QUESTIONS