

## DOCUMENT QUESTIONS/RÉPONSES

Rôle d'évaluation

Décembre 2015

- 1. Dans la lettre envoyée aux résidents, on parle de « l'application de nouveaux principes d'évaluation déterminés par le gouvernement du Québec. » C'est donc le MAMOT qui détermine le calcul de l'évaluation?**

Le système d'évaluation est encadré par le MAMOT. Le ministère a modernisé les règles de confection des rôles d'évaluation en 2010 et a adopté un nouveau règlement afin de rendre le processus plus transparent pour les propriétaires.

La modernisation des dossiers permet aux évaluateurs municipaux d'utiliser des méthodes d'évaluation foncière contemporaines.

- 2. Quel rôle joue l'agglomération de Longueuil?**

La direction de l'évaluation dresse un constat du rôle en vigueur, analyse les variations du marché immobilier et procède ensuite à l'application des méthodes d'évaluation appropriées selon la catégorie d'immeuble à l'étude. Cet exercice est mené dans le respect du règlement sur le rôle d'évaluation, de la *Loi sur la fiscalité municipale* et des normes de pratique régissant la profession.

- 3. Pourquoi la valeur des terrains a-t-elle augmenté alors que celle des maisons a diminué? Malgré les explications de la lettre, plusieurs résidents disent ne pas comprendre la différence de valeur entre les deux. Pour eux, le terrain et la maison sont deux choses très différentes.**

L'évaluateur a l'obligation d'inscrire une valeur distincte pour le terrain et le bâtiment à des fins d'affichage public. Cette mesure est prévue par le règlement du rôle d'évaluation du MAMOT.

On estime la valeur du terrain sur la base des transactions de terrains vacants observées sur le marché.

La forte progression de la valeur du terrain s'explique aussi par la rareté des espaces vacants disponibles pour construire un nouveau bâtiment.

Pour établir la valeur du terrain d'une propriété, l'évaluateur analysera tout d'abord sa valeur globale, c'est-à-dire en combinant la valeur du terrain et du bâtiment. Il soustraira ensuite la valeur théorique du bâtiment.

Il est par contre très rare qu'un acheteur immobilier analyse séparément la valeur du terrain et du bâtiment. Son objectif est plutôt de combler un besoin spécifique, celui de se loger, et non de connaître ces deux aspects de la valeur de son bien.

**4. Est-ce que ces nouveaux principes expliquent la hausse importante de la valeur des terrains vacants?**

Oui, dans la mesure où les municipalités ont maintenant l'obligation avec le nouveau règlement sur le rôle d'évaluation de faire une répartition de la valeur du terrain et du bâtiment à des fins d'affichage public.

L'évolution de la valeur des terrains est aussi directement liée à la rareté des lots vacants disponibles pour la construction dans les secteurs fortement urbanisés.

**5. Comment est déterminée la valeur d'une maison? Plusieurs résidents déplorent qu'aucun inspecteur ne soit venu chez eux pour évaluer leur maison.**

Toutes les propriétés de l'agglomération sont consignées dans un dossier.

L'évaluateur doit s'assurer de mettre le dossier des propriétés à jour à chaque intervalle de neuf ans. C'est l'une des raisons qui expliquent pourquoi tous les propriétaires ne reçoivent pas systématiquement la visite d'un évaluateur lors de la confection du rôle foncier.

L'analyse des transactions immobilières par catégories et par secteur ainsi que l'application de méthodes d'évaluation comparatives permettent aussi d'estimer la valeur des propriétés figurant au rôle.

**6. Quels facteurs peuvent expliquer qu'une propriété neuve perde de la valeur?**

Plusieurs facteurs peuvent entrer en ligne de compte, comme le contexte du marché ou l'apparition d'un élément défavorable dans le secteur.

S'agit-il aussi de la valeur globale de la propriété, avec le terrain, ou de celle du bâtiment uniquement? Est-ce seulement la période comprise entre la date de construction et d'évaluation qui est à l'étude?

Cette question nécessite des précisions.

- 7. Pourquoi certains condos d'un même immeuble peuvent avoir des valeurs différentes? Selon un citoyen qui réside près du parc Michel-Chartrand, les condos mezzanine auraient baissé de valeur, contrairement à ceux au rez-de-chaussée.**

Cette question nécessite une analyse individualisée d'une propriété et de son contexte. Il n'est pas possible d'y répondre de façon générale.

- 8. Aussi, ils semblent que des maisons semblables construites la même année, sur la même rue, puissent avoir des valeurs différentes. Pourquoi?**

Semblable ne veut pas dire identique.

Certains éléments de finition intérieure, par exemple, ou des ajouts apportés au bâtiment peuvent influencer sa valeur de façon positive ou négative.

La forme, la dimension du terrain et sa localisation sont également d'autres éléments à prendre en considération.

- 9. À quoi servent les frais de 75 \$ pour une demande de révision. Sont-ils remboursés si le citoyen se voit donner raison?**

Le processus de révision et le tarif qui l'accompagne ont été instaurés dans les années 1990 lors de la mise en place de l'étape administrative visant à permettre aux propriétaires de discuter avec l'évaluateur municipal afin d'éviter une judiciarisation de son dossier.