



SÉANCE D'INFORMATION

RÔLE TRIENNAL 2026-2027-2028

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 2026-2027-2028;
- Vous présenter les conditions du marché en date de référence;
- 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 Ltée 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.**

- Serge Dussault, évaluateur agréé signataire du rôle
- Robert Mc Cann, directeur des opérations
- David Vincent, évaluateur agréé, responsable de l'équilibration
- 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),
 - Équilibration des rôles d'évaluation, révision, recours au TAQ,
 - Maintien d'inventaire des immeubles,
 - Équipe en place à la MRC composée de 11 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 équitables;



CONFECTION DU RÔLE D'ÉVALUATION TRIENNAL 2026-2027-2028 (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, sur la proportion médiane)
- Code civil
- Jurisprudence
- 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.

La valeur réelle est entièrement neutre : la valeur inscrite au rôle reflète la valeur de l'utilisation potentielle la plus rentable plutôt que la valeur de son usage actuel.
Elle n'est pas liée à l'identité de son propriétaire.



LE RÔLE DE L'ÉVALUATEUR

Il ne fait pas le marché !



L'évaluateur municipal est un professionnel impartial :
les évaluations reposent sur une analyse rigoureuse et objective du marché effectuée par un évaluateur membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec. Cet ordre professionnel encadre les pratiques en évaluation foncière et assure l'impartialité de l'évaluateur.

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

	Nombre total de ventes enregistrées (1000\$ et +)	Nombre de ventes conformes	(%) de ventes retenues
En 2024 :	167	108	65%
En 2023 :	135	99	73%
En 2022 :	227	139	61%
En 2021 :	301	229	76%
TOTAL (4 ans) :	830	575	69%

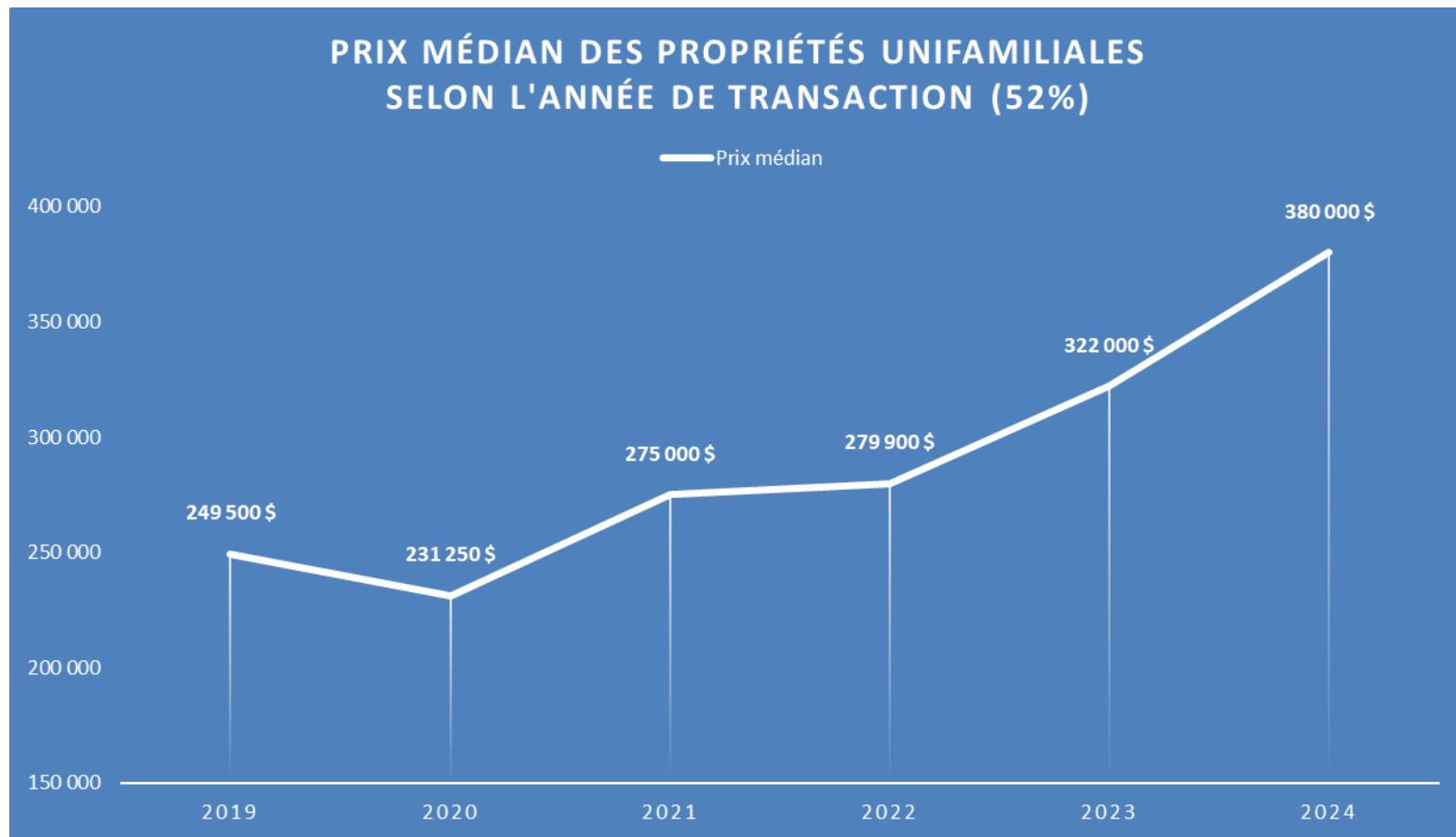
Exemple de ventes non conformes;

- 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 2021 = 1793 mutations sur un total de 5114 unités d'évaluation (35%)

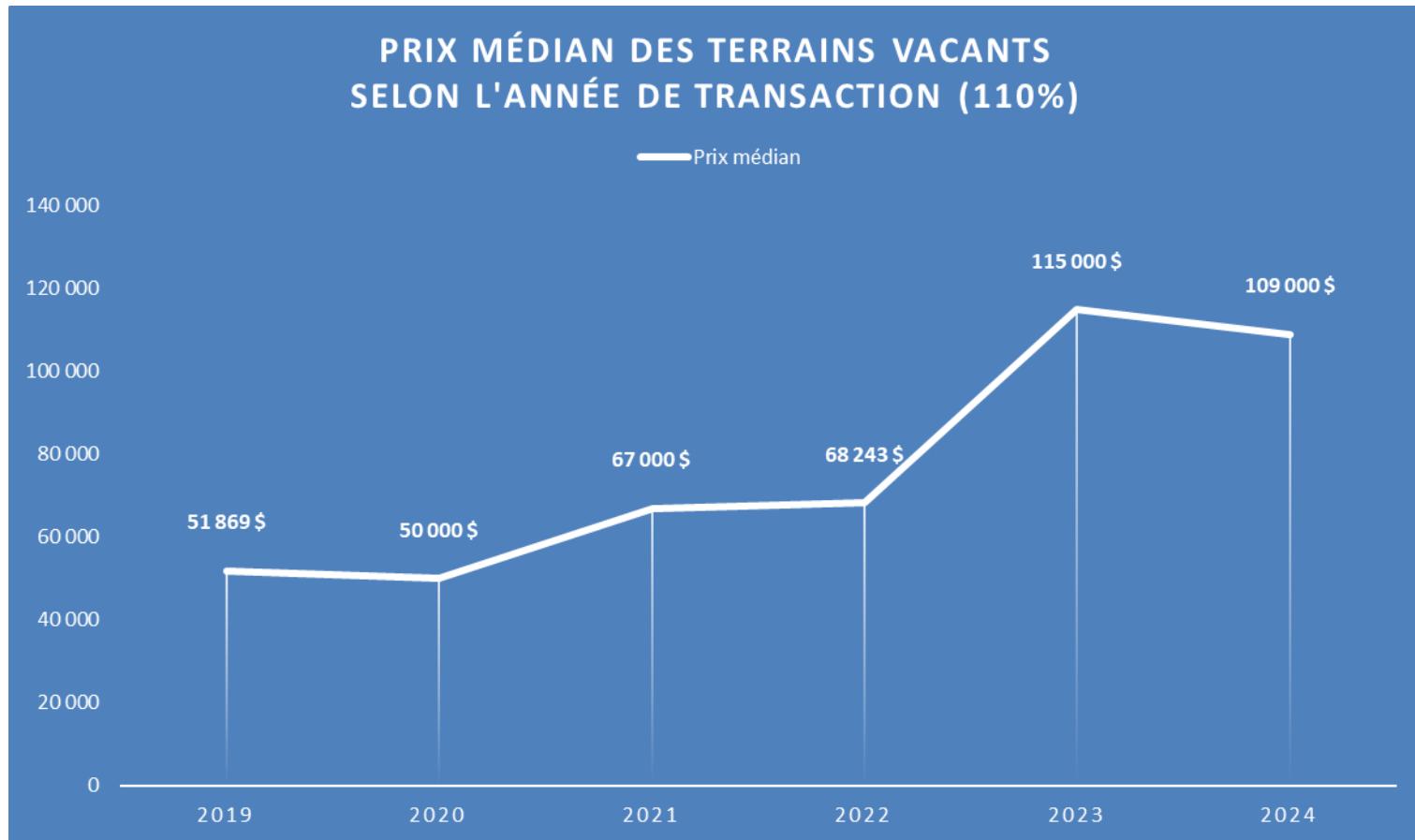
Wentworth-Nord

Évolution du marché immobilier 2019 à 2024



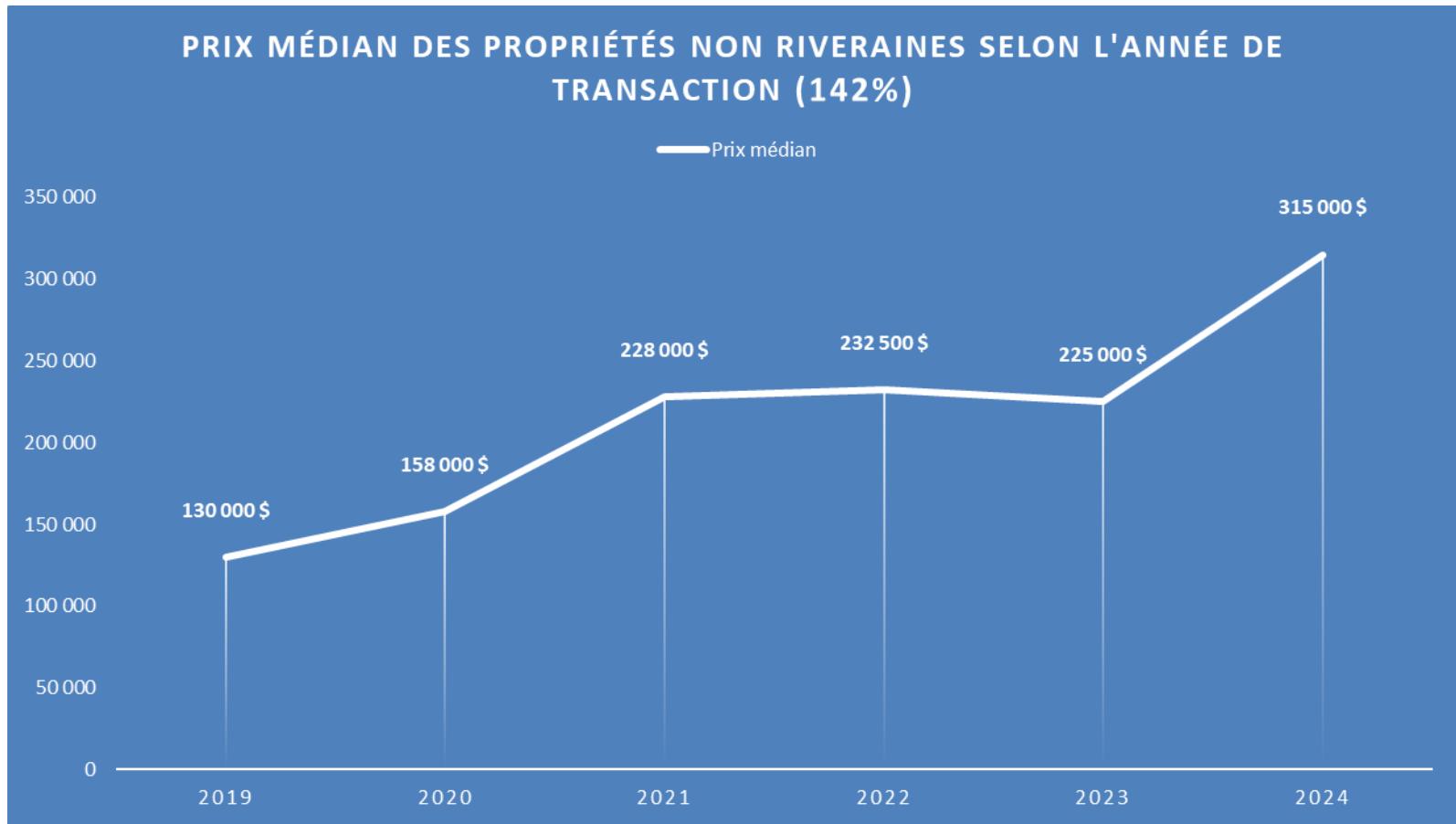
Wentworth-Nord

Évolution du marché immobilier 2019 à 2024



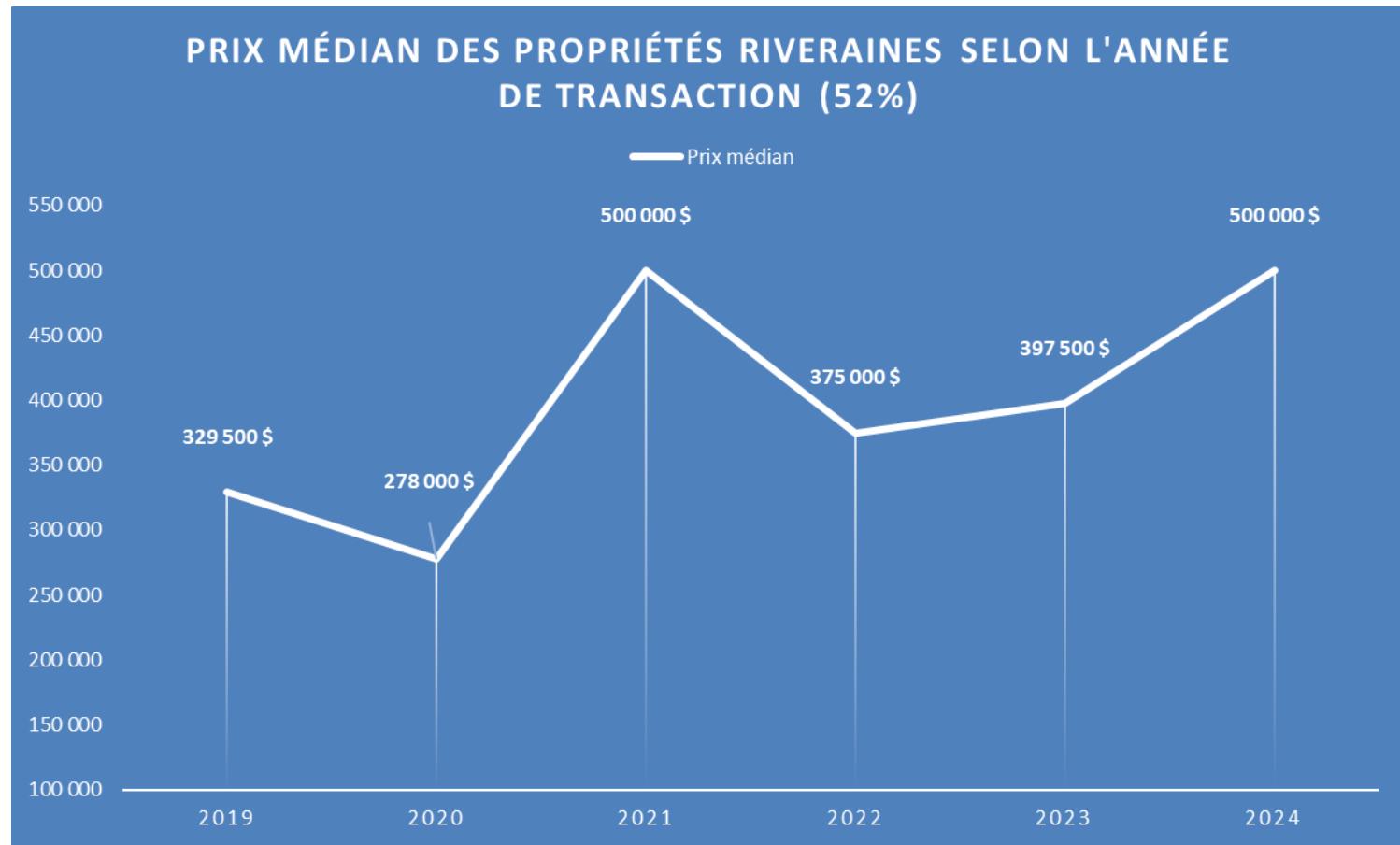
Wentworth-Nord

Évolution du marché immobilier 2019 à 2024



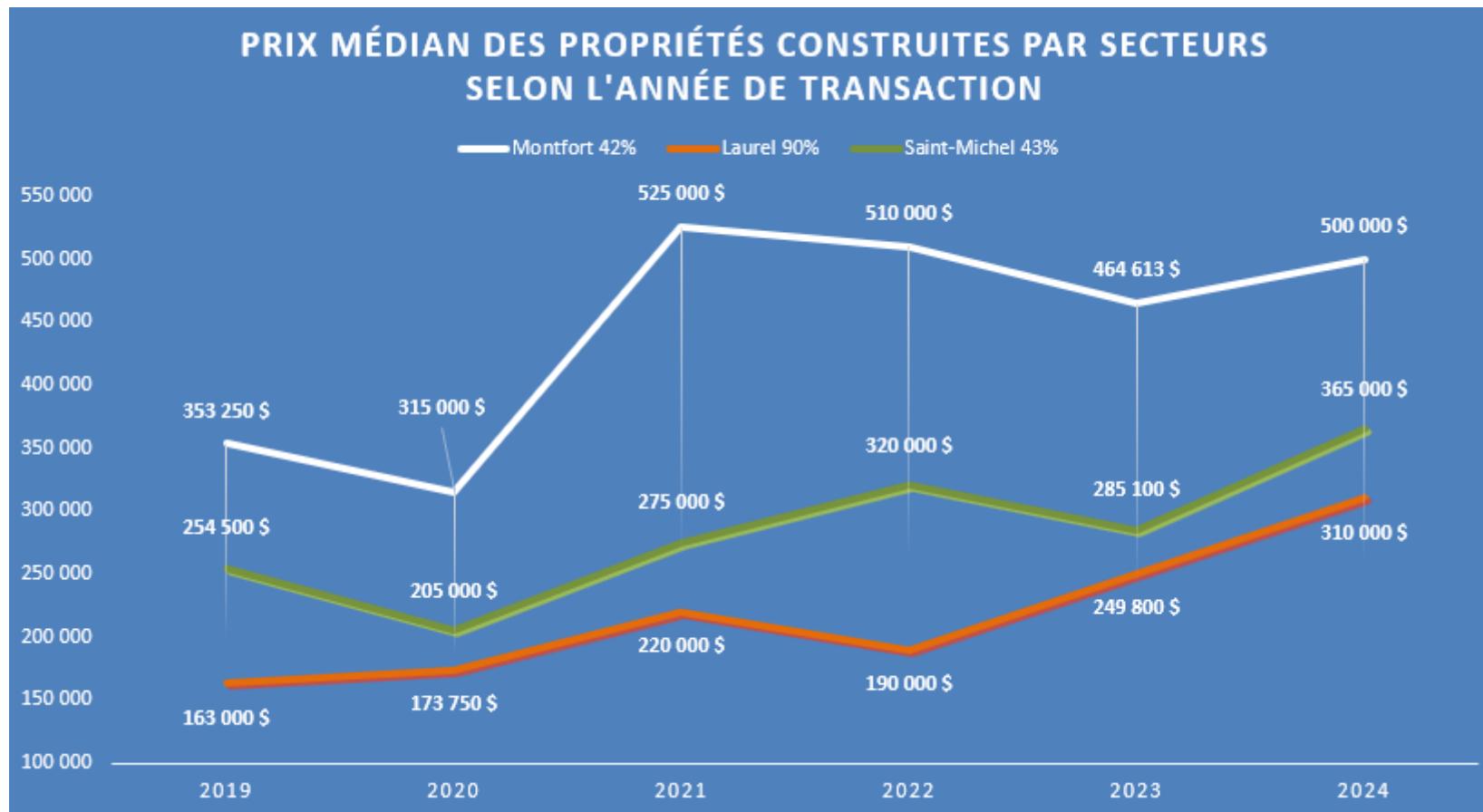
Wentworth-Nord

Évolution du marché immobilier 2019 à 2024



Wentworth-Nord

Évolution du marché immobilier 2019 à 2024



Conditions du marché

en date de référence

1^{er} juillet 2024

- Accroissement de la population de 2019 à 2024 de +19,9%

Sources : INSQ.Statistique Canada, Estimations démographiques annuelles (régions infraprovinciales, janvier 2025).

- La municipalité se classe au 3e rang dans la MRC.

La MRC des Pays-d'en-Haut connaît un fort accroissement de sa population. Entre 2019 et 2024, il a été de 12,8 % comparé à 8,9 % pour l'ensemble de la région des Laurentides et à 6,8 % pour le Québec.

Sources : INSQ.Statistique Canada, Estimations démographiques annuelles (régions infraprovinciales, janvier 2025).

- Depuis 2019 nous avons porté au rôle 151 nouvelles constructions.



ESTIMATION DÉMOGRAPHIQUES ANNUELLES POUR WENTWORTH-NORD



r : Donnée révisée.

p : Donnée provisoire.

1. Selon la dénomination et le découpage géographique au 1^{er} juillet 2024.

2. Voir l'onglet Descripteurs pour la signification des codes.

Sources : Institut de la statistique du Québec.

Statistique Canada, Estimations démographiques annuelles (régions infraprovinciales, janvier 2025). Adapté par l'Institut de la statistique du Québec.

22 mai 2025



Total résidentiel

Ventes	Inscriptions
12 % 26 166	22 % 38 333

Province de Québec

Par catégories de propriétés



Unifamiliale



Condo



Plex

Ventes

↑ 11 %
17 042

↑ 10 %
6 630

↑ 21 %
2 414

Prix médian

↑ 5 %
452 500 \$

↑ 3 %
379 000 \$

↑ 10 %
603 500 \$

Inscriptions en vigueur

↑ 23 %
22 685

↑ 22 %
10 388

↑ 57 %
4 832

Délais de vente
(jours)

↑ 6
58

↑ 2
56

↑ 1
77

** Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable

La statistique est donnée à titre informatif, la variation ne peut être fiable et représentative

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

T2 2024 **1,7 %**

Loyer moyen Variation

T2 2024 **1 042 \$** **7 %**T2 2023 **973 \$**

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

T2 2024 **7,84 %** **1,33**T2 2023 **6,51 %**

Taux 5 ans

T2 2024 **6,84 %** **0,35**T2 2023 **6,49 %**Indice de confiance
des consommateurs

Indice global

T2 2024 **81** **-16**T2 2023 **97**

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

T2 2024 **11 %**T2 2023 **10 %** **1**

T2 2023

Sources : Statistique Canada et Conference Board du Canada

*Proportion des personnes ayant répondu « Oui » à cette question



Marché du travail

Emplois (en miliers)

T2 2024 **4 527,1** **23,8**T2 2023 **4 503,3**

Taux de chômage

T2 2024 **5,3 %** **1,1**T2 2023 **4,2 %**

Mises en chantier | T1 2024

Total Variation

T1 2024 **6 755** **11 %**T1 2023 **6 077****6 755**

Unifamiliale Variation

T1 2024 **1 200** **29 %**T1 2023 **929**

Copropriété Variation

T1 2024 **229** **-77 %**T1 2023 **978**

Locatif Variation

T1 2024 **5 326** **28 %**T1 2023 **4 170**

Sources : Statistique Canada et SCHL

++Variation supérieure à 100 %

2

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



Tableau 1 - Sommaire de l'activité Centris

Total résidentiel				
2 ^e trimestre 2024				
Ventes	241	⬇	-1 %	
Nouvelles inscriptions	516	⬆	24 %	
Inscriptions en vigueur	571	⬆	53 %	
Volume (en milliers \$)	150 398	⬆	11 %	
12 derniers mois				
Ventes	841	⬇	-2 %	
Nouvelles inscriptions	1 715	⬆	18 %	
Inscriptions en vigueur	509	⬆	41 %	
Volume (en milliers \$)	493 072	⬆	4 %	

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 280	25,3	6	4,2	Vendeur
280 à 420	39,3	9	4,5	Vendeur
420 à 700	152,4	27	5,7	Vendeur
700 à 840	48,2	6	8,5	Équilibré
840 et plus	159,3	10	15,4	Acheteur

Source : APCIQ par le système Centris


 FSMI - baromètre résidentiel - 2^e trimestre 2024

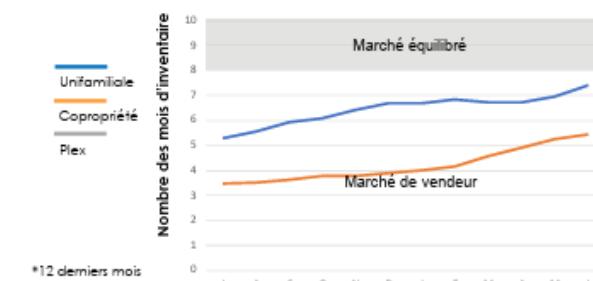
Tableau 2 - Statistiques Centris détaillées par catégories de propriétés

Unifamiliale				
	2 ^e trimestre 2024		12 derniers mois	Depuis 5 ans
Ventes	199	⬇	-4 %	
Inscriptions en vigueur	460	⬆	43 %	
Prix médian	570 000 \$	⬆	4 %	
Prix moyen	679 772 \$	⬆	15 %	
Délai de vente moyen (jours)	67	⬆	9	

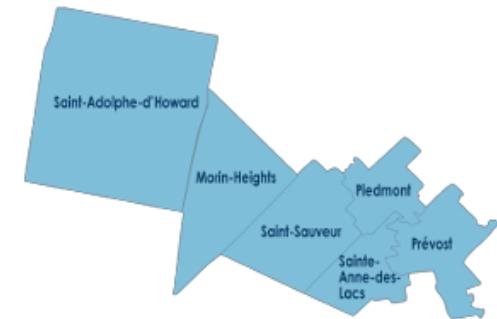
Copropriété				
	2 ^e trimestre 2024		12 derniers mois	Depuis 5 ans
Ventes	36	⬆	16 %	
Inscriptions en vigueur	77	⬆	140 %	
Prix médian	391 250 \$	⬇	-2 %	
Prix moyen	383 858 \$	⬇	-5 %	
Délai de vente moyen (jours)	60	⬆	3	

Plex (2 à 5 logements)				
	2 ^e trimestre 2024		12 derniers mois	Depuis 5 ans
Ventes	6	-	23	-
Inscriptions en vigueur	34	-	26	-
Prix médian	**	-	**	-
Prix moyen	**	-	**	-
Délai de vente moyen (jours)	**	-	**	-

**Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable

Évolution des conditions du marché par catégories*


Définitions et notes explicatives

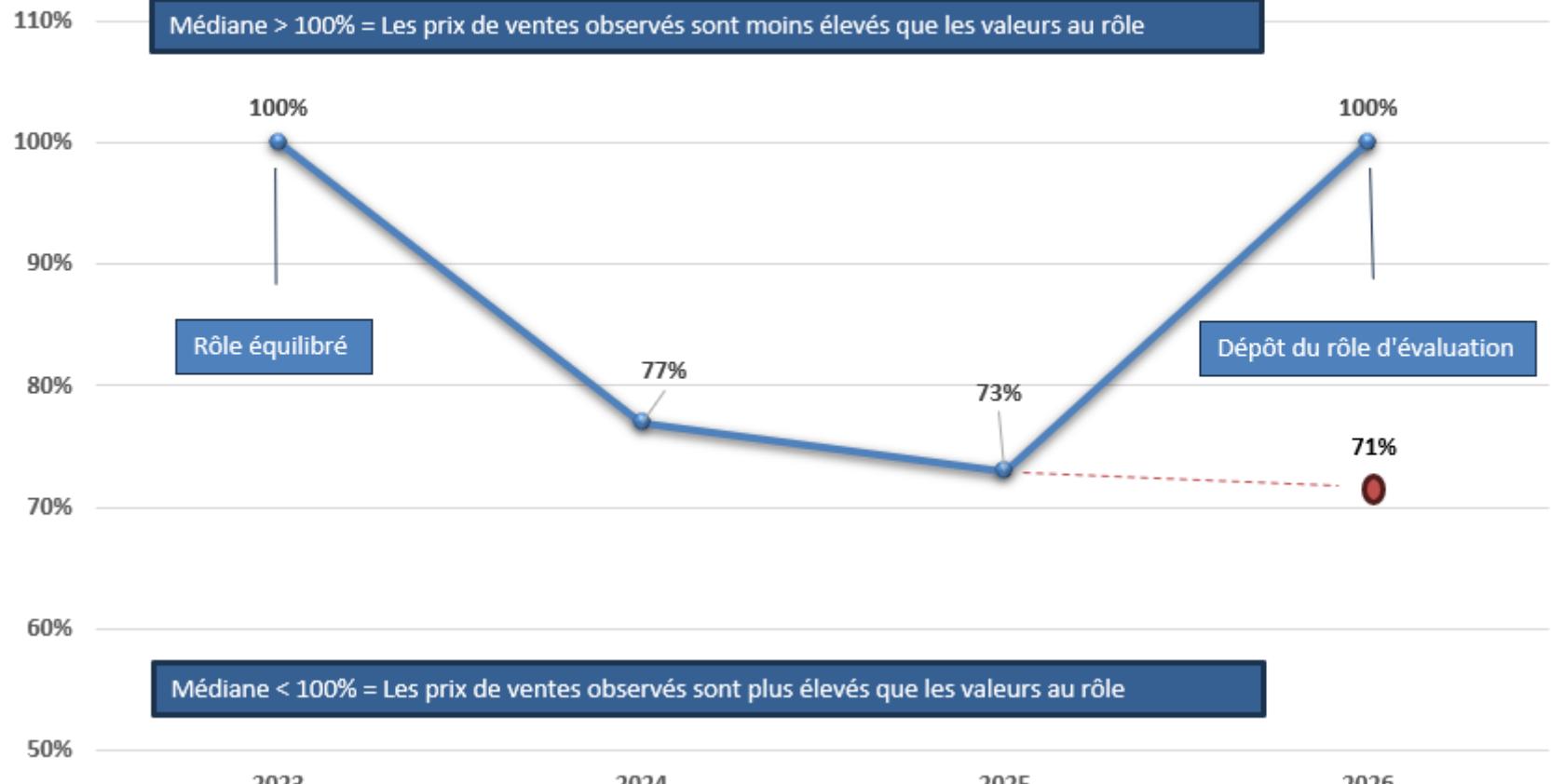


Source : Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec par le système Centris



PROPORTION MÉDIANE

Municipalité de Wentworth-Nord Historique des médianes



Ex. Mutation : achat 500k\$ 2025, éval. 400k\$ x facteur comparatif. $(1/0,71 = 1,41) = 564k$$

Écart type relatif à la médiane : 2023=20, 2024=36, 2025=36, 2026=10 si reconduis= 50



ÉVALUATION DE MASSE ET EXPERTISE INDIVIDUELLE

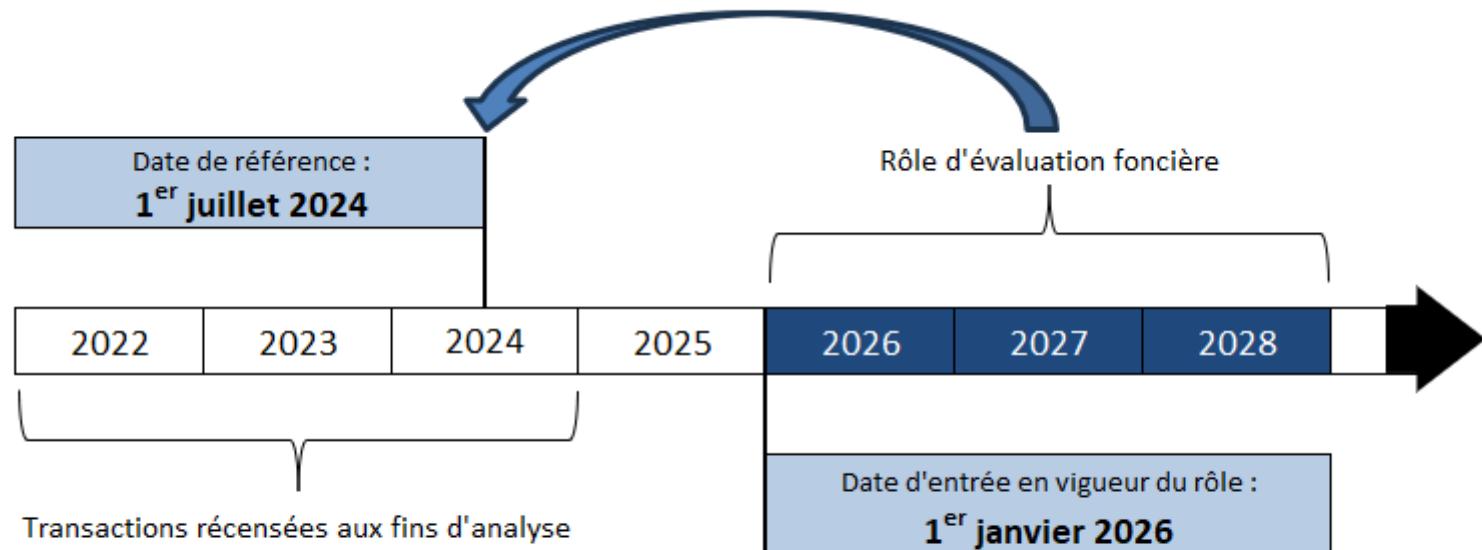
L'évaluation de masse :

- 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



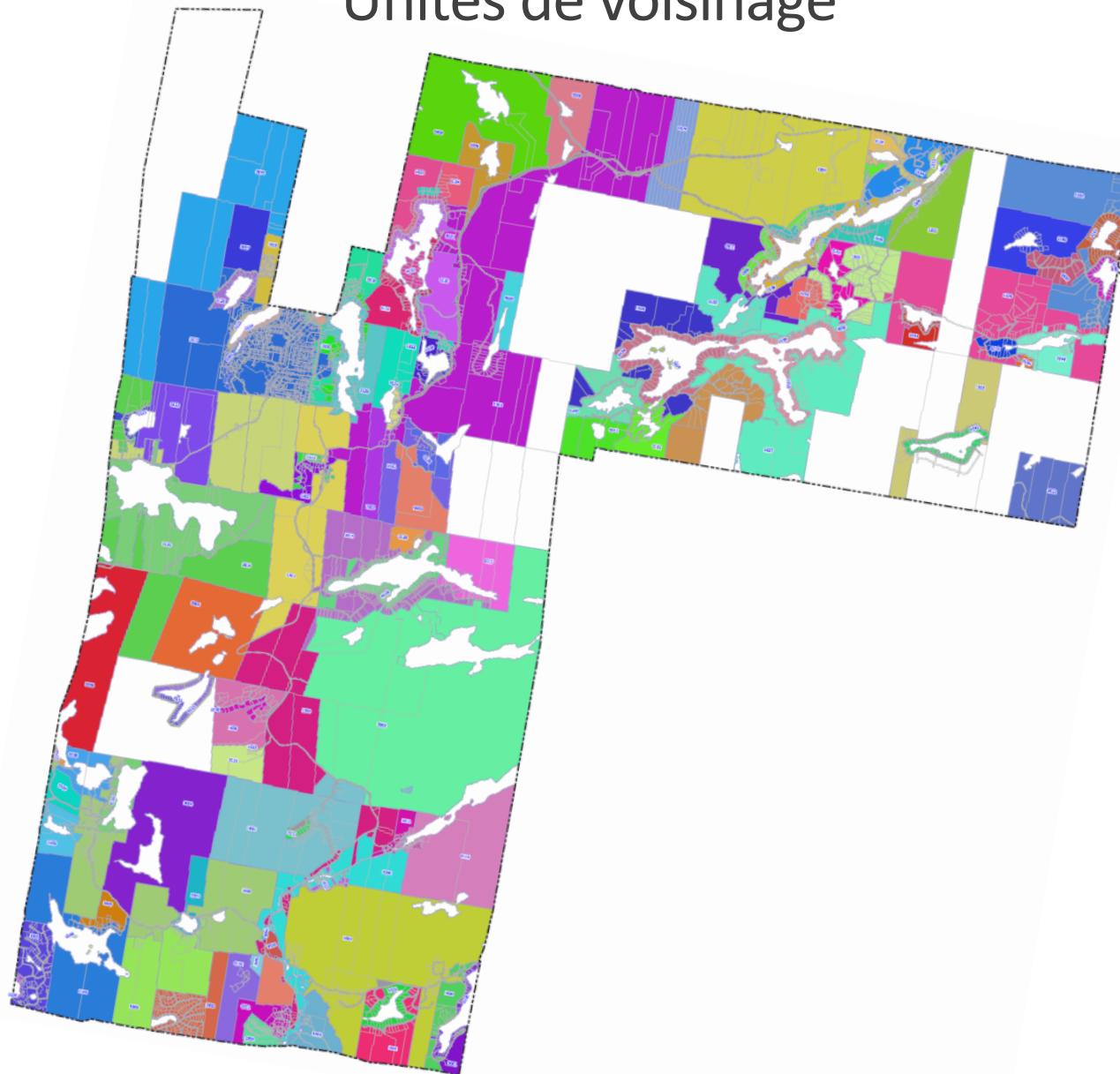
*Le rôle présentement en vigueur fait référence au marché du 1^{er} juillet 2021



DATES IMPORTANTES À RETENIR

- Rôle triennal 2026-2027-2028
- Date de dépôt du rôle 29 octobre 2025
- Date de référence au marché
(18 mois avant la date de prise d'effet du rôle) 1^{er} juillet 2024
- Date de prise d'effet 1^{er} janvier 2026
- Délai de demande de révision Avant le 1^{er} mai 2026

Unités de voisinage



FICHE DE PROPRIÉTÉ TYPE

FICHE R01 (MODERNISÉE)

LES TROIS MÉTHODES D'ÉVALUATION

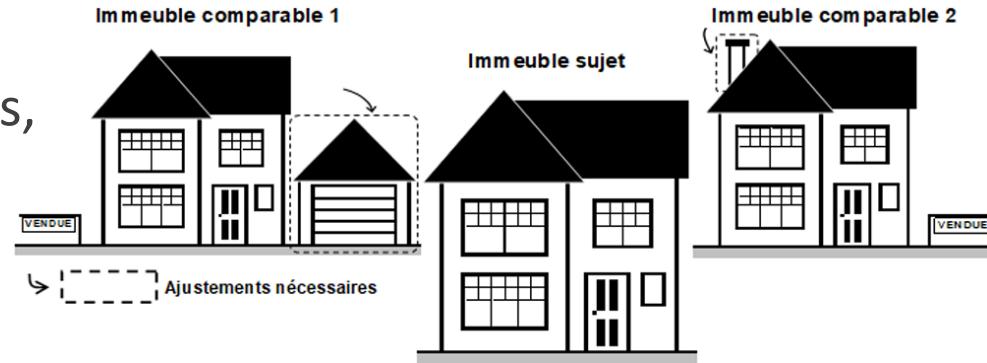
- Méthode de comparaison
- Méthode du revenu
- Méthode du coût

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.

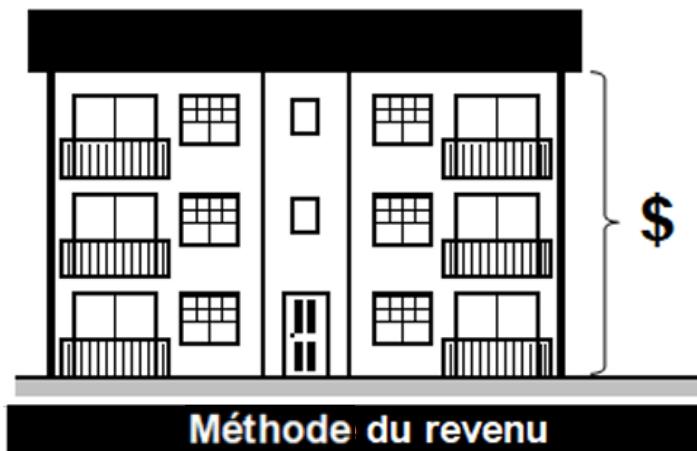
L'évaluateur considérera alors;

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.

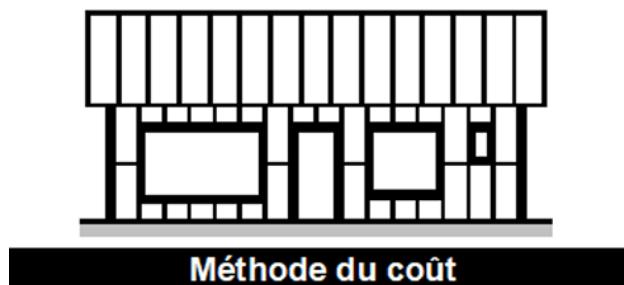


MÉTHODE DU COÛT

- 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 2026-2027-2028

Faits saillants :

Date de référence	Rôle d'évaluation		Variation d'évaluation	
	Précédent	Déposé	\$	%
1 ^{er} juillet 2021		1 ^{er} juillet 2024		
IMPOSABLES				
Terrains	306 776 400 \$	483 884 500 \$	177 108 100 \$	58%
Bâtiments	655 790 900 \$	751 001 100 \$	95 210 200 \$	15%
Immeubles	962 567 300 \$	1 234 885 600 \$	272 318 300 \$	28%
NON IMPOSABLES				
Terrains	13 265 000 \$	18 493 600 \$	5 228 600 \$	39%
Bâtiments	11 603 300 \$	13 501 700 \$	1 898 400 \$	16%
Immeubles	24 868 300 \$	31 995 300 \$	7 127 000 \$	29%
TOTALES				
Terrains	320 041 400 \$	502 378 100 \$	182 336 700 \$	57%
Bâtiments	667 394 200 \$	764 502 800 \$	97 108 600 \$	15%
Immeubles	987 435 600 \$	1 266 880 900 \$	279 445 300 \$	28%
N.B. : La valeur précédente provient du sommaire au 14 octobre 2025				

PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

Dépôt du rôle d'évaluation 2026-2027-2028

Inventaire par catégories d'immeubles imposables :

Wentworth-Nord	Rôle d'évaluation					Variation d'évaluation		
	Nombre UE	Précédent	Valeur moyenne	Déposé	Valeur moyenne	\$	%	
			1 ^{er} juillet 2021		1 ^{er} juillet 2024			
Rôle 2026-2027-2028								
Condos	9	3 555 700 \$	395 078 \$	5 024 600 \$	558 289 \$	1 468 900 \$	41%	
1 logement	1 355	614 141 700 \$	453 241 \$	750 666 600 \$	553 997 \$	136 524 900 \$	22%	
2 et 3 logements	43	35 763 600 \$	831 712 \$	46 193 900 \$	1 074 277 \$	10 430 300 \$	29%	
4 à 9 logements	2	7 879 500 \$	3 939 750 \$	9 178 900 \$	4 589 450 \$	1 299 400 \$	16%	
Chalets	689	153 434 500 \$	222 692 \$	194 703 000 \$	282 588 \$	41 268 500 \$	27%	
Maisons mobiles	6	522 300 \$	87 050 \$	785 200 \$	130 867 \$	262 900 \$	50%	
Commerciales et services	84	39 034 300 \$	464 694 \$	49 938 900 \$	594 511 \$	10 904 600 \$	28%	
Agricultures	2	469 000 \$	234 500 \$	777 000 \$	388 500 \$	308 000 \$	66%	
Terrains vagues	2 392	107 962 400 \$	45 135 \$	177 184 700 \$	74 074 \$	69 222 300 \$	64%	
Autres (rues, parc, passages...)	531	24 252 300 \$	45 673 \$	31 717 600 \$	59 732 \$	7 465 300 \$	31%	
Exploitations forestières	1	420 300 \$	420 300 \$	710 500 \$	710 500 \$	290 200 \$	69%	
Total	5 114	987 435 600		1 266 880 900		279 445 300	28%	

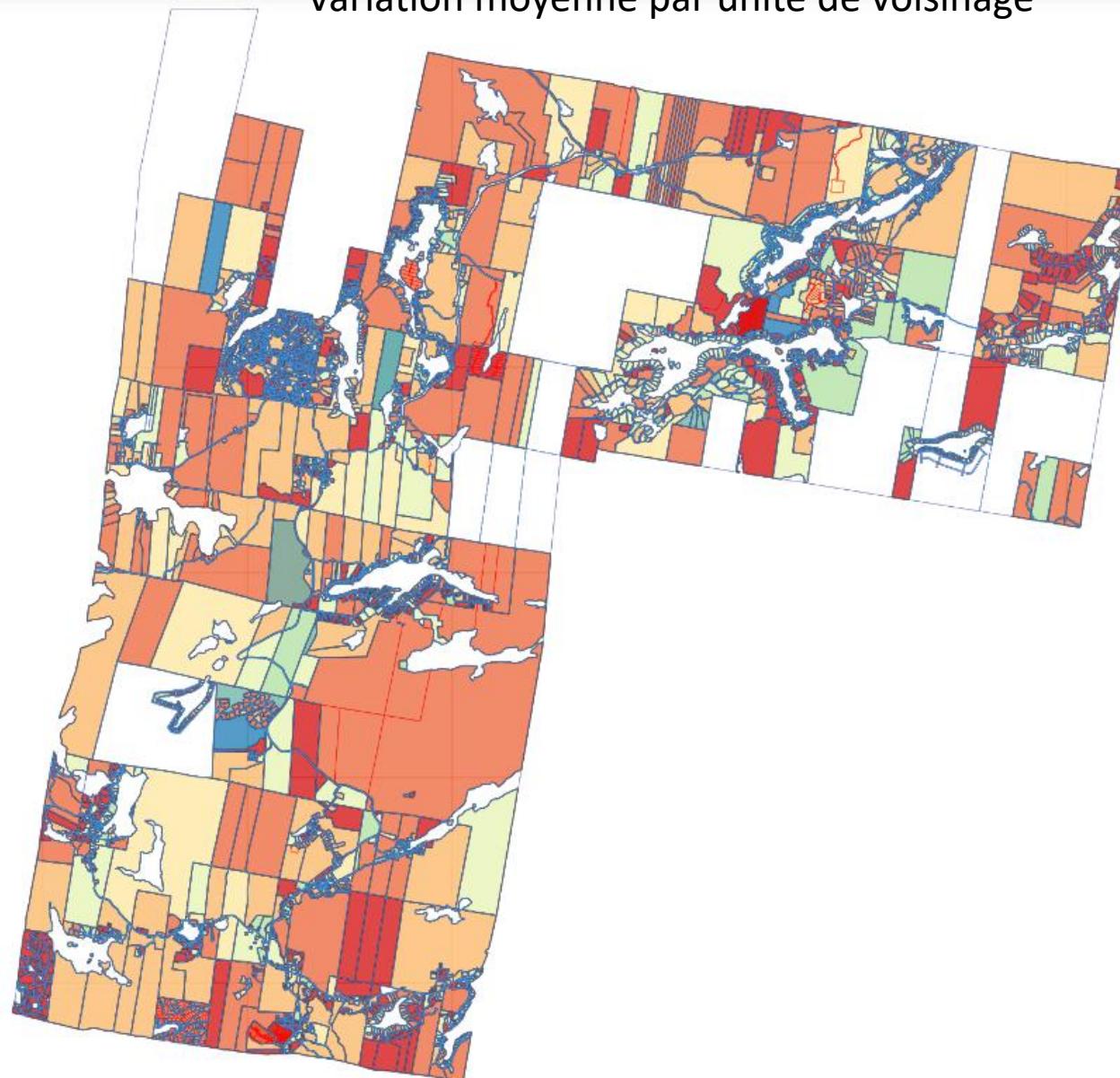
PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

Dépôt du rôle d'évaluation 2026-2027-2028

Valeur par secteur :

Wentworth-Nord	Nombre	Précédent	Rôle d'évaluation		Variation d'évaluation	
			Valeur moyenne	Déposé	Valeur moyenne	\$
Rôle 2026-2027-2028	UE	1 ^{er} juillet 2021		1 ^{er} juillet 2024		%
Secteurs						
Global_Riverains	1 890	672 211 900 \$	355 668 \$	841 192 600 \$	445 075 \$	168 980 700 \$ 25%
Global_Villégiature	3 224	315 223 700 \$	97 774 \$	425 688 300 \$	132 037 \$	110 464 600 \$ 35%
Sous-total	5 114	987 435 600 \$		1 266 880 900 \$		279 445 300 \$ 28%
Sous-secteurs						
St-Michel	1 633	308 507 700 \$	188 921 \$	395 035 900 \$	241 908 \$	86 528 200 \$ 28%
St-Michel_Vacant	836	32 227 300 \$	38 549 \$	56 992 300 \$	68 173 \$	24 765 000 \$ 77%
St-Michel_Riverain	477	191 293 800 \$	401 035 \$	233 535 300 \$	489 592 \$	42 241 500 \$ 22%
St-Michel_Non riverain	320	84 986 600 \$	265 583 \$	104 508 300 \$	326 588 \$	19 521 700 \$ 23%
Laurel	1 785	240 963 800 \$	134 994 \$	309 469 100 \$	173 372 \$	68 505 300 \$ 28%
Laurel_Vacant	1003	24 065 400 \$	23 993 \$	38 401 800 \$	38 287 \$	14 336 400 \$ 60%
Laurel_Riverain	357	188 293 300 \$	387 376 \$	168 865 100 \$	473 011 \$	30 571 800 \$ 22%
Laurel_Non riverain	425	78 605 100 \$	184 953 \$	102 202 200 \$	240 476 \$	23 597 100 \$ 30%
Montfort	1 696	437 964 100 \$	258 234 \$	562 375 900 \$	331 590 \$	124 411 800 \$ 28%
Montfort_Vacant	977	54 152 000 \$	55 427 \$	84 548 100 \$	86 538 \$	30 396 100 \$ 56%
Montfort_Riverain	489	290 136 900 \$	593 327 \$	360 365 800 \$	736 944 \$	70 228 900 \$ 24%
Montfort_Non riverain	230	93 675 200 \$	407 283 \$	117 462 000 \$	510 704 \$	23 786 800 \$ 25%
Total sous-secteurs	5 114	987 435 600		1 266 880 900		279 445 300 28%

Variation moyenne par unité de voisinage



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 2026
- L'évaluateur a jusqu'au 1^{er} septembre 2026 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 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 2026)
- Réponse de l'évaluateur (date limite : 1^{er} septembre 2026)
- 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

1-J'habite sur un « chemin privé » et les résidents doivent en faire l'entretien ainsi que le déneigement à leur frais. J'aimerais savoir si vous en tenez compte dans l'exercice en cours?

2-Quelle méthode a été utilisée pour produire ce nouveau rôle d'évaluation?

3-Qu'est-ce qui est considéré un nombre acceptable de ventes résidentielles par unité de voisinage pour produire un nouveau rôle (niveau résidentiel)?

4-Étant donné le peu de résidences et ventes dans WWN, quels sont les regroupements d'unités de voisinage pour la production d'un rôle (dans la municipalité et à l'extérieur si cela a été nécessaire)?

5-Combien d'unité résidentielles vendues avez-vous utilisées comme base à ce nouveau rôle pour les immeubles résidentiels? Avez-vous utilisé des ventes de d'autres villes, lesquelles?

6-Quelles variables incluez-vous dans le calcul du PVA (taux d'intérêt, % variation des médianes, etc...) avant les autres ajustements reliés aux attributs pour rendre les propriétés comparables?

7-Comment peut-on obtenir les données que vous avez à notre dossier, pour notre propriété, et qui sont utilisées lorsque vous roulez un nouveau rôle foncier?



QUESTIONS/RÉPONSES

8-Comment est calculé l'ajustement d'une vente d'une unité de voisinage à un autre quand les ventes ne sont pas assez nombreuses. Exemple: Les maisons en haut de \$450K au lac Gustave ne se vendent pas, encore moins à 700K, 800K ou plus de 1M, considérant les problématiques reliées à notre secteur?

9-D'où vient un taux acceptable de +-31%, c'est énorme comme variance sur une propriété que vous évaluez à 850,000\$?

10-Comment vous assurez-vous que le rôle est équitable, quelle validation est faite puisque des propriétés ont été sous-évaluées dans le rôle 2023 et d'autres sur-évaluées?

11-Pourquoi faut-il contester alors que des vérifications pourraient être faites avant d'avoir à contester, comme cela se fait dans d'autre municipalités?

12-La ville de Montréal fourni les comparables sur leur site, quand pourrons-nous avoir le même service pour nous aider?

13-Quand on conteste, comment sélectionnez-vous les comparables, quels critères utilisez-vous (même unité de voisinage, même aire, même type de bâtiments, même secteur, riverain, non riverain, etc...) et combien de comparables devez-vous obtenir pour établir un rôle équitable.



QUESTIONS/RÉPONSES

14-Comment expliquer que plusieurs propriétés dans la Baie Noire , avec façade sur le bord du lac Louisa aient baissé de valeur avec le nouveau rôle?

15-Comment effectuez-vous les corrections au rôle foncier lorsqu'une propriété a été visitée, qu'il y a eu des rénovations, qui a une valeur effectuée par un évaluateur agréé et dont le type de bâtiment est mal identifié (exemple, le rôle indique 100,000\$ et PP évaluée à plus de 300,000\$ par un évaluateur agréé et de type maison à étage et demi (fait en 2004).

16-Qu'est-ce qui explique qu'un terrain vague de plus de 48 acres avec façade sur la route principale ait une augmentation au rôle de 53% alors que le lot voisin de +/- 30 acres avec petit frontage sur partie de rue privée non développée ni accessible dû à la topographie de celui-ci ait une augmentation au rôle de 68%

17-Comment expliquer que des terrains non constructibles et inondés chaque printemps ou probablement non reconstruisables soient évalués à 99.97\$ ou 60.27 le mètre carré alors que sur la même rivière, non navigable, des terrains avec des constructions 4 saisons soient évalués à 7.43\$ ou 8.22\$ le mètre carré?

PÉRIODE DE QUESTIONS

