



Groupe Altus

**Stoneham-et-Tewkesbury
Rôle 2022-2023-2024**



1. GÉNÉRALITÉS

L'Évaluation foncière au Québec est encadrée par :

- MAMROT
 - Loi sur la fiscalité municipale (LFM)
 - Règlement sur le rôle d'évaluation foncière
 - Règlement sur la proportion médiane
 - Règlement sur la forme ou le contenu minimal de divers documents relatifs à la fiscalité municipale
 - Règlement sur la méthode d'évaluation des immeubles à vocation unique de nature industrielle ou institutionnelle
 - Manuel d'évaluation foncière du Québec
- Ordre des évaluateurs agréés du Québec
 - Normes de pratique et code d'éthique
- Processus de révision et de contestation
 - Demandes de révision
 - Tribunal administratif
 - Tribunaux supérieurs (Cour du Québec, Cour d'appel, Cour suprême)

1. GÉNÉRALITÉS – Rôle de l'évaluateur

Quel est le rôle de l'évaluateur

- Produire un rôle d'évaluation aux 3 ans. Il doit être:
 - Constitué sur la base de la valeur à la date de référence (1^{er} juillet 2020);
 - **Valeur réelle** = Le prix le plus probable qui peut être payé pour la propriété;
 - Se calcule à l'aide de transactions immobilières;
- S'assurer que le rôle intègre certains événements (traitement des permis et des mutations, changement d'adresse, travaux sans permis relevés lors du maintien d'inventaire, lotissement, changements légaux);
- Traiter les demandes de révision et les recours devant le tribunal;

2. Éléments pris en compte dans l'estimation de la valeur

- **Terrains et terres** :

- Superficie : Un terrain résidentiel de 15 000 pi² ne vaut pas nécessaire le double par rapport à un terrain de 7 500 pi². Idem pour une terre de 5HA vs 20 HA vs 100 HA.
- Nature des sols selon les données recueillies à l'aide des cartes écoforestières, photographie aérienne, visite du secteur, cartes potentielles agricoles, cartes topographiques :
 - Terre améliorée, culture spécialisée
 - Friche, régénération
 - Inculte, marais, milieux humides
 - Boisé de densité moyenne
 - Bon boisé avec bonne densité et qualité
 - Érablière exploitée
 - Gravière, sablière

2. Éléments pris en compte dans l'estimation de la valeur

- **Terrains et terres** :

- Zonage : Blanc, vert, résidentiel, commercial, industriel, etc.;
- Permissions/contraintes au terrain : Droits acquis, droit d'habitation, droit d'aliénation/lotissement, interdiction de construction, zones inondables, topographie, îlots déstructurés;
- Localisation et accessibilité : proximité des services (commerces, écoles, centres urbains, etc.), terrain enclavé;
- Services municipaux : Aqueduc, égout, rue municipalisée.
 - Selon les secteurs et le marché immobilier, un terrain de 30000 pi² sans les services peut se vendre plus cher qu'un terrain de 5000 pi² avec service;
- Attrait/Nuisance : bord de l'eau, route achalandée;
- Configuration du terrain;
- Etc.

2. Éléments pris en compte dans l'estimation de la valeur

• Propriétés résidentielles:

- Superficie et configuration du bâtiment
- Année de construction
- État et travaux effectués
- Type (attaché, isolé), style et nombre d'étages
- Architecture et qualité des bâtiments
- Présence d'un garage (attaché, intégré, détaché), abri d'auto
- Présence d'un sous-sol, vide sanitaire
- Type de fondation (mur de béton, bloc, muret, pieux)
- Finition extérieure (type de revêtement mural, toiture)
- Finition intérieure (revêtement mural, de plafond, de plancher, plafond cathédrale, qualité des armoires)
- Nombre de salles de bains, nombre de salles d'eau
- Type de chauffage et climatisation (plinthe électrique, fournaise, poêle à bois, foyer, géothermie, climatisation murale, climatisation centrale)

2. Éléments pris en compte dans l'estimation de la valeur

- **Propriétés résidentielles:**

- Annexes (perron, galerie, terrasse, entrée au sous-sol)
- Amélioration d'emplacement (stationnement, piscine, mur de soutènement)
- Dépendances détachées (remise, hangar, serre)
- Localisation, accessibilité, services
- Attraites et nuisance
- Etc.

2. Éléments pris en compte dans l'estimation de la valeur

- **Propriétés multifamiliales, commerciales et industrielles:**

- Superficie et configuration du bâtiment
- Année de construction
- État et travaux effectués
- Nombre de logements et de commerces
- Type de logements (1½, 2½, 3½, etc.)
- Type de locataire (banque, pharmacie, épicerie, etc.)
- Qualité de l'immeuble et des locataires
- Équipements immobilisés (chambre froide, réservoirs pétroliers, guichet automatique, comptoirs réfrigérés, etc.)
- Revenus et dépenses générés par l'immeuble
- Type de procédé industriel
- Localisation, accessibilité, services
- Attraites et nuisance
- Etc.

3. Comment interpréter la valeur 2022-2023-2024

- **Est-ce que votre valeur reflète le prix le plus probable qui pourrait être obtenu si votre propriété était mise en vente :**
 - En fonction des caractéristiques de votre immeuble (terrain et bâtiment) et des transactions immobilières d'immeubles comparables.
- **L'établissement de la valeur est encadré par la Loi et la jurisprudence :**
 - L'augmentation de la valeur entre les deux rôles n'est pas un indice d'estimation de la valeur.
 - Car certains relevés faits lors de l'inspection peuvent **uniquement** faire l'objet d'un réajustement lors d'un nouveau rôle.
 - La comparaison d'augmentation de la valeur des propriétés voisines n'est pas un indice d'estimation de la valeur.
 - Car certains relevés faits lors de l'inspection peuvent **uniquement** faire l'objet d'un réajustement lors d'un nouveau rôle.

3. Comment interpréter la valeur 2022-2023-2024

- **L'établissement de la valeur est encadré par la Loi et la jurisprudence :**
 - La comparaison de la valeur avec les immeubles voisins doit s'effectuer en toute connaissance de cause : Caractéristiques physiques (terrain, bâtiment), usage, date de la dernière inspection complète, etc.
 - L'augmentation du compte de taxe n'est pas un motif de révision de la valeur.
 - L'évaluation est **indépendante** de la taxation.

5. Statistiques du rôle

Valeur totale	2020-2022	Nb 2020-2022	Moyenne	2022-2024	Nb 2022-2024	Moyenne	Variation	Variation moyenne
Terrain	544 452 000 \$			638 105 000 \$			1.172	
Bâtiment	1 029 657 900 \$			1 103 527 400 \$			1.072	
Immeuble	1 574 109 900 \$	6 483	242 806 \$	1 741 632 400 \$	6 483	268 646 \$	1.106	1.106
Valeur imposable totale	2020-2022	Nb 2020-2022		2022-2024	Nb 2022-2024		Variation	Variation
Terrain	515 908 000 \$			593 087 400 \$			1.150	
Bâtiment	1 000 727 200 \$			1 073 184 000 \$			1.072	
Immeuble	1 516 635 200 \$	6 269	241 926 \$	1 666 271 400 \$	6 269	265 795 \$	1.099	1.099
Valeur imposable - résidence 1 logement - sauf condo	2020-2022	Nb 2020-2022	Moyenne	2022-2024	Nb 2022-2024	Moyenne	Variation	Variation moyenne
Terrain	320 720 100 \$			353 364 100 \$			1.102	
Bâtiment	695 421 100 \$			741 796 300 \$			1.067	
Immeuble	1 016 141 200 \$	3 187	318 839 \$	1 095 160 400 \$	3 189	343 418 \$	1.078	1.077
	2020-2022	Nb 2020-2022	Moyenne	2022-2024	Nb 2022-2024	Moyenne	Variation	Variation moyenne
Valeur imposable - Condominium résidentiel	109 399 100 \$	549	199 270 \$	119 405 000 \$	549	217 495 \$	1.091	1.091
Valeur imposable - Plex	103 464 600 \$	248	417 196 \$	110 643 700 \$	250	442 575 \$	1.069	1.061
Valeur imposable - Chalet, maisons mobiliées, autres résidentiels	52 365 200 \$	402	130 262 \$	64 669 400 \$	381	169 736 \$	1.235	1.303
Valeur imposable - Commerciaux	128 815 600 \$	414	311 149 \$	139 963 800 \$	414	338 077 \$	1.087	1.087
Valeur imposable - Agricole, forestier, terrains vagues	106 449 500 \$	1 468	72 513 \$	136 429 100 \$	1 485	91 871 \$	1.282	1.267

Évolution des valeurs imposables au dépôt du rôle Cantons unis de Stoneham-et-Tewkesbury

