

Qu'est-ce que l'évaluation foncière municipale ?

Document d'information destiné aux élu·es et élus municipaux

L'évaluation foncière sert de base d'imposition pour le financement d'une partie du coût des services municipaux et scolaires. Communément appelée « impôt foncier », cette source de revenu est prévisible et transparente.

Le rôle d'évaluation

Le rôle d'évaluation foncière est un inventaire des immeubles situés sur le territoire d'une municipalité, évalués sur une même base et à une même date. Son sommaire contient une multitude d'informations essentielles à la planification budgétaire.

La responsabilité de concevoir et de maintenir à jour les rôles d'évaluation, d'en justifier le contenu auprès des citoyens et, le cas échéant, devant les tribunaux, est confiée aux organismes municipaux responsables de l'évaluation (OMRE). Ces organismes sont les municipalités régionales de comté (MRC) ainsi que certaines municipalités locales, surtout les villes plus peuplées.

Ces organismes s'acquittent de leurs tâches en :

- se dotant d'un service permanent d'évaluation foncière et en réalisant les travaux en régie interne;
- confiant, en tout ou en partie, l'exécution des travaux à une entreprise privée;
- déléguant, à un autre organisme municipal responsable, l'exécution des travaux en cause.

Peu importe la manière dont les travaux sont réalisés, le rôle d'évaluation est la propriété de la municipalité locale pour laquelle il est fait.

La proportion médiane et le facteur comparatif

La proportion médiane est établie annuellement par l'évaluateur municipal avant d'être approuvée par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) en fonction de la réglementation applicable. Elle permet de déterminer le facteur comparatif attribuable au rôle en vigueur, lequel rend possible

le calcul de la richesse foncière uniformisée. Rappelons que la richesse foncière uniformisée permet de ramener l'ensemble des rôles sur une base comparable et ainsi d'assurer l'équité intermunicipale lors, entre autres, de l'application du régime de péréquation, du calcul des quotes-parts et de la contribution au financement des services de la Sûreté du Québec.

La tenue à jour du rôle

Bien que le rôle d'évaluation soit immuable pendant les trois exercices financiers municipaux de sa durée de vie, la *Loi sur la fiscalité municipale* prévoit certains événements qui obligent l'évaluateur à le modifier. C'est notamment le cas lors d'un changement de propriétaire ou de la construction d'un nouvel immeuble.

L'équilibration du rôle

L'équilibration consiste à modifier les valeurs inscrites au rôle afin de rétablir la valeur réelle des propriétés. Puisque cette valeur des immeubles évolue dans le temps, mais de façon différente selon leur type ou les secteurs, l'équilibration permet de préserver l'équité entre les contribuables qui sont imposés sur cette valeur. L'équilibration a lieu tous les trois ans lors de la confection d'un nouveau rôle. Certaines conditions permettent aux municipalités de moins de 5 000 habitants d'équilibrer leur rôle tous les six ans.

Pour en savoir plus

Il est possible d'en apprendre davantage sur plusieurs sujets en consultant le [site Web](#) du MAMH. En voici quelques exemples :

- [L'évaluation foncière de votre propriété](#) : présente l'essentiel de la démarche servant à établir la valeur foncière des propriétés;
- [Le rôle d'évaluation foncière et son contenu](#) : donne des explications sur les renseignements inscrits au rôle de toute municipalité du Québec;
- [Présentation publique des renseignements inscrits au rôle d'évaluation](#) : explique sommairement les règles applicables pour présenter les inscriptions au rôle d'évaluation;
- [Processus d'établissement des sous-catégories d'immeubles dans la catégorie des immeubles non résidentiels](#) : expose l'essentiel des informations relatives à l'établissement de telles sous-catégories;
- [Les services professionnels d'évaluation foncière au Québec](#) : fait connaître l'essentiel des travaux prescrits en matière d'évaluation foncière municipale et les produits qui doivent en résulter.

L'évaluateur municipal constitue également une source d'information importante. Ce professionnel agréé et impartial peut vous renseigner pour toutes questions que vous avez concernant le rôle d'évaluation de votre municipalité.

Le rôle d'évaluation foncière et les gestes que doit poser la municipalité

Date de référence

Le 1^{er} juillet, 18 mois avant l'entrée en vigueur du rôle.
Permet de considérer les conditions du marché immobilier pour l'établissement des valeurs inscrites au rôle d'évaluation.

JUILLET

AOÛT

Dépôt du rôle d'évaluation

Entre le 15 août et le 15 septembre précédant l'entrée en vigueur du rôle.
L'évaluateur municipal dépose le rôle au bureau du greffier de la municipalité locale.
Le dépôt peut être reporté au plus tard le 1^{er} novembre.

SEPTEMBRE

Établissement de certaines catégories et sous-catégories

Avant le dépôt du rôle et au plus tard le 15 septembre.
Le conseil de la municipalité locale exprime par résolution son intention d'établir certaines catégories ou sous-catégories d'immeuble.
La résolution est transmise à l'OMRE avant le 1^{er} avril précédant l'entrée en vigueur du rôle lorsque la municipalité n'a pas compétence en matière d'évaluation.

Avis public de dépôt du rôle

Dans les 15 jours suivant le dépôt du rôle.
Le greffier de la municipalité locale donne avis que le rôle est déposé à son bureau et que toute personne peut en prendre connaissance à cet endroit.
L'avis mentionne également les détails concernant le dépôt d'une demande de révision (délai, lieu du dépôt, façon de l'effectuer).

Entrée en vigueur et durée d'application d'un rôle d'évaluation foncière

Le 1^{er} janvier, le rôle d'évaluation entre en vigueur.
Il demeure en vigueur pour trois exercices financiers municipaux consécutifs.

JANVIER

Report du dépôt du rôle

Lorsqu'il n'est pas possible de déposer le rôle avant le 16 septembre.
L'OMRE adopte une résolution dans laquelle il fixe la date limite de dépôt du rôle, qui ne peut dépasser le 1^{er} novembre.
Le greffier de l'OMRE transmet une copie de la résolution au MAMH.

MARS

Avis d'évaluation

Avant le 1^{er} mars suivant l'entrée en vigueur du rôle.
Le greffier de la municipalité locale envoie les avis d'évaluation aux propriétaires des unités d'évaluation.

Avis public concernant les deuxième et troisième exercices financiers du rôle d'évaluation

Dans les trois mois qui précèdent le début de la deuxième et de la troisième année d'application du rôle.
Le greffier de la municipalité locale donne avis que toute personne a la possibilité de déposer une demande de révision au motif que l'évaluateur n'a pas effectué une modification qu'il aurait dû y apporter.
L'avis mentionne également les détails concernant le dépôt d'une demande de révision (délai, lieu du dépôt, façon de l'effectuer).

OCTOBRE