

L'ÉVALUATION FONCIÈRE

Article d'intérêt



Dans le domaine de l'évaluation municipale, la période de 3 ans demeure une période clé, un nouveau rôle y a toujours été déposé, la valeur de votre propriété est donc modifiée. Afin de vous permettre de mieux comprendre ses grands mécanismes, le Service d'urbanisme de la ville de Donnacona vous propose un article vulgarisé et explicatif sur son rôle et ses fondements. L'évaluation municipale est un sujet qui suscite beaucoup d'intérêt et de questions de par ses impacts directs sur l'un des investissements les plus importants pour tous nos citoyens : la résidence. De plus, il représente l'un des outils déterminant les prix de vos frais annuels dus à la ville.

L'évaluation foncière

Tout d'abord, à quoi sert l'évaluation foncière? Elle est en fait une méthode d'évaluation, régie par un ensemble important de règlements, qui permet à une municipalité d'établir la valeur de votre propriété. Suivant cette valeur, la municipalité ainsi que la commission scolaire peuvent établir le montant de vos taxes.

À l'exception des grandes communautés comme Québec et Montréal, ce sont très souvent les MRC qui ont la responsabilité d'évaluer vos bâtiments afin d'établir une bonne évaluation foncière. Concrètement, l'évaluation municipale détermine la valeur réelle ou marchande d'une propriété, donc sa valeur d'échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence. En d'autres mots, cette valeur réelle correspond au prix le plus probable que pourrait payer un acheteur pour votre propriété lors d'une vente de gré à gré. Certains indicateurs de marchés font que le prix est souvent plus onéreux que la simple évaluation foncière.

Une panoplie de critères

Afin d'établir la valeur réelle des immeubles, l'évaluateur s'appuie sur les caractéristiques physiques de la propriété telles que les dimensions du terrain, la qualité de construction, l'âge de la propriété ou les matériaux utilisés. Outre ces caractéristiques physiques, l'évaluation tient compte, entre autres, de la localisation, du zonage, du voisinage ainsi que la proximité de certains services. En plus de ces critères, une analyse du marché local est effectuée par l'évaluateur. Cette dernière représente une forme de comparaison entre votre propriété et d'autres propriétés vendues au cours des dernières années. Cette comparaison est nécessaire afin de bien valider la valeur marchande de celle-ci. Elle permet de valider quel prix, d'éventuels acheteurs seraient prêts à défrayer pour votre propriété.

Un rôle triennal

Le rôle d'évaluation est triennal, c'est-à-dire qu'il est validé et révisé tous les trois ans. Les valeurs qui y sont inscrites reflètent les conditions du marché, soient 1 an auparavant la déposition du rôle. C'est d'ailleurs ce qui explique, en partie, la raison pour laquelle la valeur réelle ne correspond pas toujours au prix payé lors de l'acquisition. La date de dépôt, soit le jour où le contenu du nouveau rôle a été rendu public, se fait habituellement entre le 15 août et le 15 septembre et il entre en vigueur le 1^{er} janvier suivant pour un cycle triennal.

L'importance la demande de permis et l'évaluation foncière

Au-delà de la simple procédure administrative, l'action de faire une demande de permis pour un projet de rénovation ou de construction peut se révéler essentielle pour que s'assurer de la validité de votre évaluation foncière. Lors de votre demande de permis, il est important de bien informer l'inspecteur sur les éventuels changements, dans un premier temps pour la validation réglementaire, mais aussi pour assurer que les montants ajoutés à votre propriété concorde avec l'évaluation. Une fois les travaux terminés, le permis est envoyé au service de l'évaluation de la MRC. Celle-ci peut alors étudier le dossier, imposer une visite si nécessaire afin d'évaluer les travaux effectués.

Cependant, il faut savoir que l'évaluateur responsable n'envoie pas un avis de modification pour tous les types de travaux. S'il juge que les changements apportés ne contribuent pas à modifier la valeur de l'immeuble en cause, il n'émettra pas de certificat de modification. C'est plutôt lors du prochain rôle triennal, donc mis à jour toutes les trois années selon l'évolution du marché que les améliorations seront alors considérées dans l'établissement de la nouvelle valeur de la propriété. Cette valeur ajoutée à votre immeuble devient en contrepartie un argument de vente favorable pour toutes transactions immobilières futures.

Une visite, un plus pour ma propriété

Une visite aux fins d'évaluation s'effectue seulement lors de certains événements précis. En effet, l'évaluateur visite les propriétés lorsque ;

- *Des travaux ont été réalisés à la suite de l'octroi d'un permis de construction et/ou rénovation.*
- *La propriété a été vendue. Cette inspection est généralement effectuée dans les mois qui suivent la transaction et visent à s'assurer que la description de l'immeuble dans ses dossiers correspond à l'immeuble vendu.*

Si aucun travail n'a fait l'objet d'un permis de construction et/ou rénovation et si la propriété n'a pas été vendue, la Loi sur la fiscalité municipale oblige le service de l'évaluation à s'assurer au moins une fois tous les neuf ans de l'exactitude des données en sa possession par le biais d'une inspection complète du territoire aux fins d'évaluation. Au final, le permis permet non seulement au propriétaire d'assurer la conformité de ses travaux de rénovation ou de construction avec la réglementation d'urbanisme, mais aussi de lui assurer une évaluation juste de sa propriété qui évolue graduellement dans le temps.

Pour toute autre question ou pour de plus amples informations sur cette question, n'hésitez pas à consulter le site internet de la MRC de Portneuf. La section foire aux questions vous donnera plus de détails et d'informations sur l'évaluation municipale. Vous pouvez aussi visiter le site internet de la municipalité et consulter notre service en ligne de consultation du rôle d'évaluation. Pour toutes autres questions, n'hésitez pas à contacter le service administratif au 418-285-0110 poste 221.

