



## SÉANCE D'INFORMATIONS RÔLE TRIENNAL 2025-2026-2027

Robert McCann, Directeur des opérations  
David Vincent É.A., Responsable de l'équilibrage

# But de la rencontre

- Vous informer pour vous permettre de mieux comprendre les valeurs foncières inscrites au rôle d'évaluation 2025-2026-2027;
- 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 Itée 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.**

- Robert McCann, directeur des opérations
- David Vincent, évaluateur agréé
- 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),
  - Équilibrage des rôles d'évaluation, révision, recours au TAQ,
  - Maintien d'inventaire des immeubles,
  - Équipe en place à la MRC composée de 14 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 2025-2026-2027 (ÉQUILIBRATION DU RÔLE)

- **Équilibrage du rôle**

Art. 46.1 LFM précise que : L'évaluateur doit, lorsqu'il dresse un rôle, effectuer une équilibrage. 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 équilibrage.

L'équilibrage 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.**



# LE RÔLE DE L'ÉVALUATEUR

Il ne fait pas le marché !



Il effectue une lecture du marché de façon **objective et impartiale** dans le but d'établir les valeurs réelles au rôle d'évaluation en fonction des conditions du marché en date de références.

Avant d'entrer en fonction, l'évaluateur s'engage sous serment, devant le greffier de l'organisme, à remplir ses fonctions impartialement et suivant la loi. (art. 30 LFM)

# TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

	Nombre total de ventes enregistrées (1000\$ et +)	Nombre de ventes conformes	(%) de ventes retenues
En 2023 :	465	384	83%
En 2022 :	554	458	83%
En 2021 :	903	783	87%
En 2020 :	874	771	88%
<b>TOTAL (4 ans) :</b>	<b>2796</b>	<b>2396</b>	<b>86%</b>

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

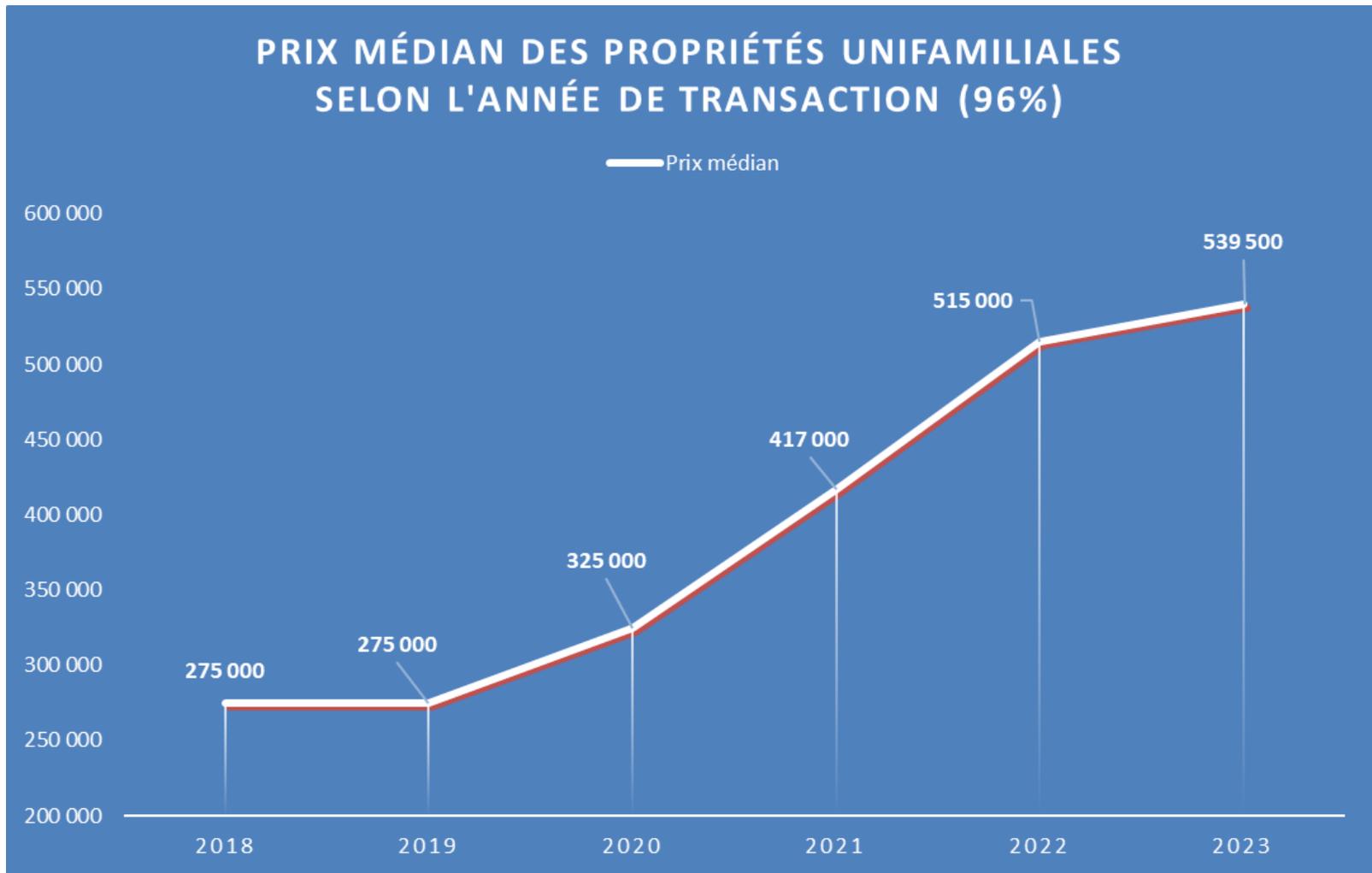
\* Depuis 2020 = 4117 mutations sur un total de 9087 unités d'évaluation (45%)

Nb vente = 1 enr  
Nb mutation = 1 UE



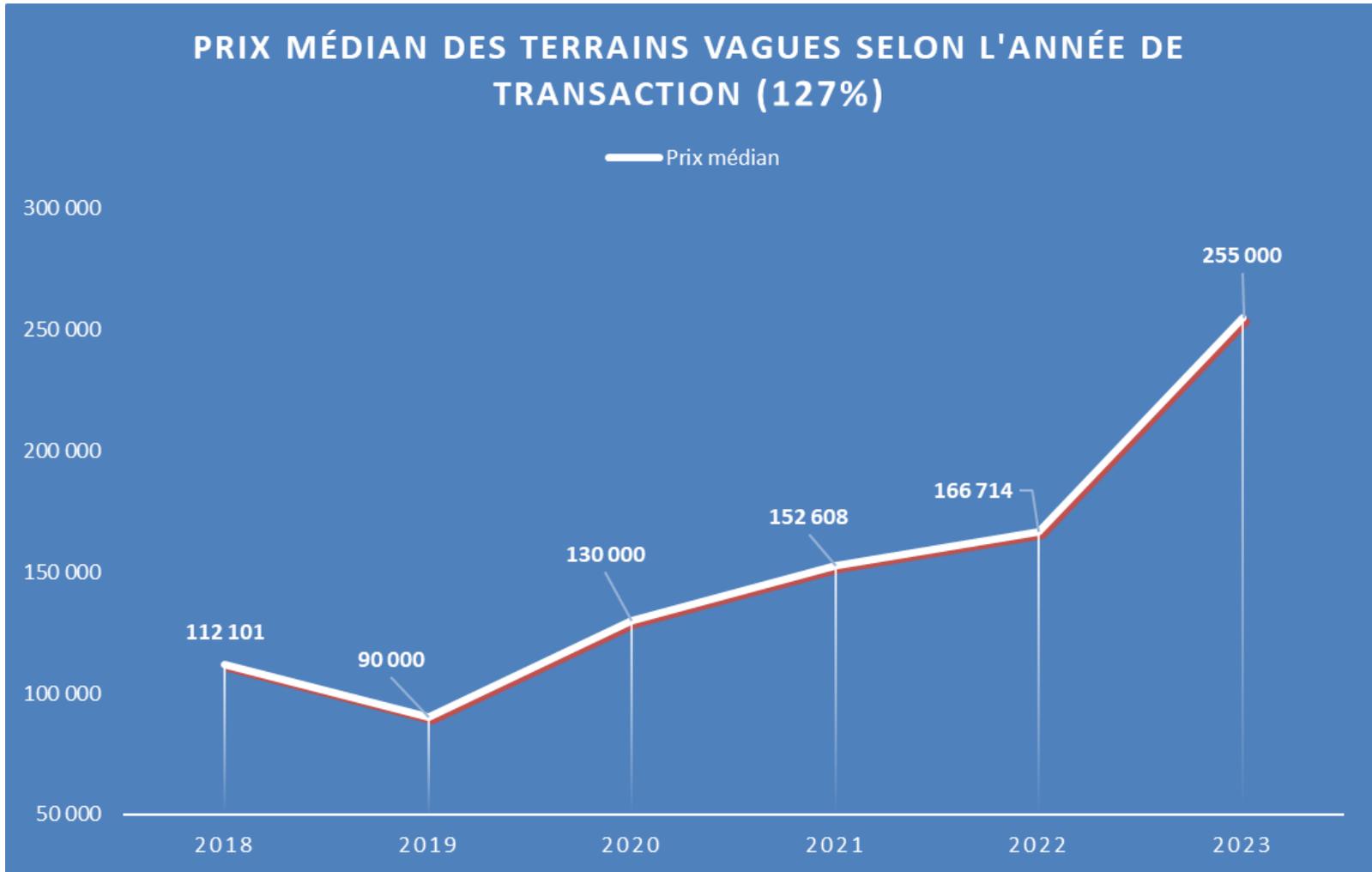
# Saint-Sauveur

## Évolution du marché immobilier 2018 à 2023



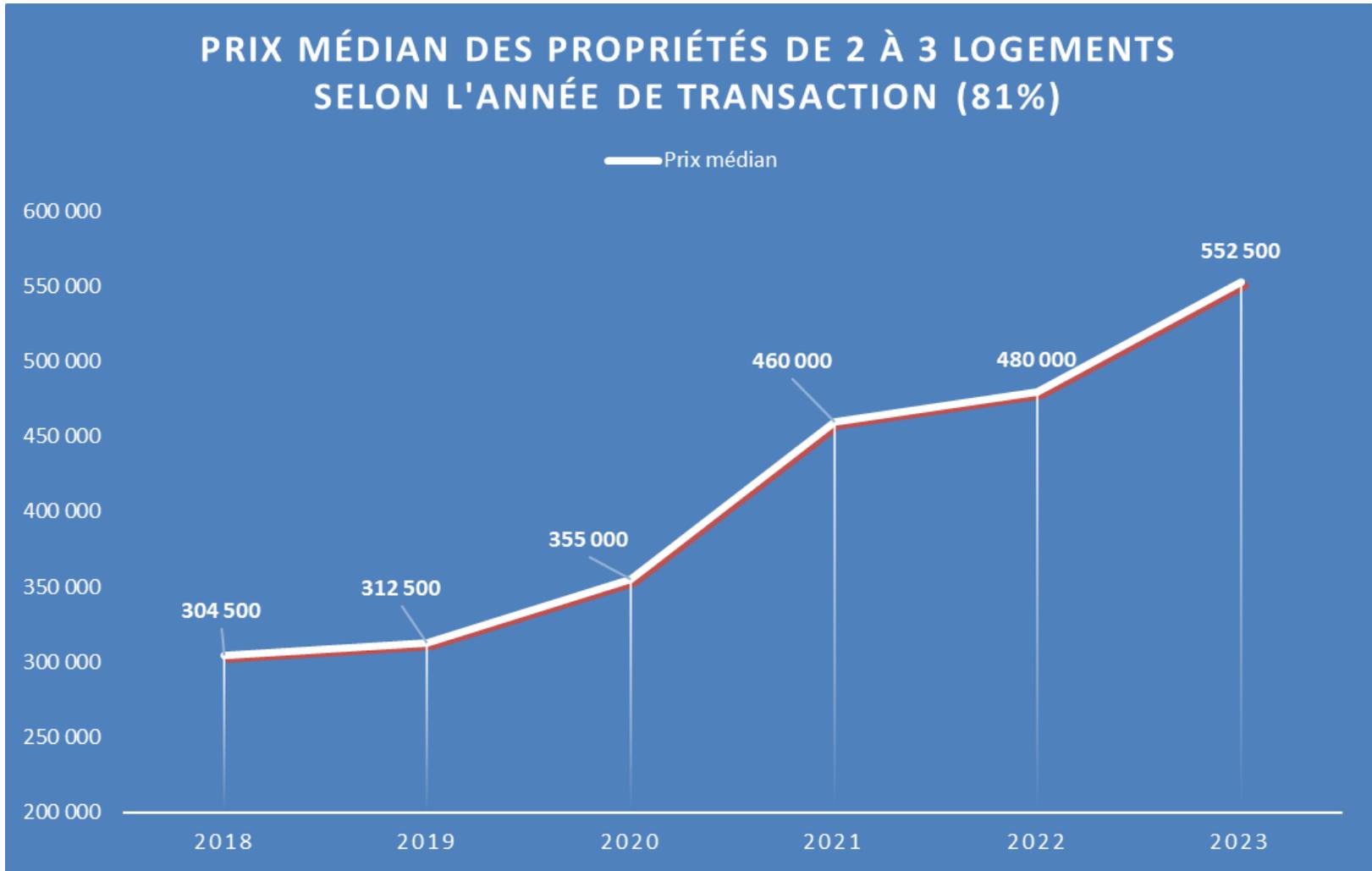
# Saint-Sauveur

## Évolution du marché immobilier 2018 à 2023



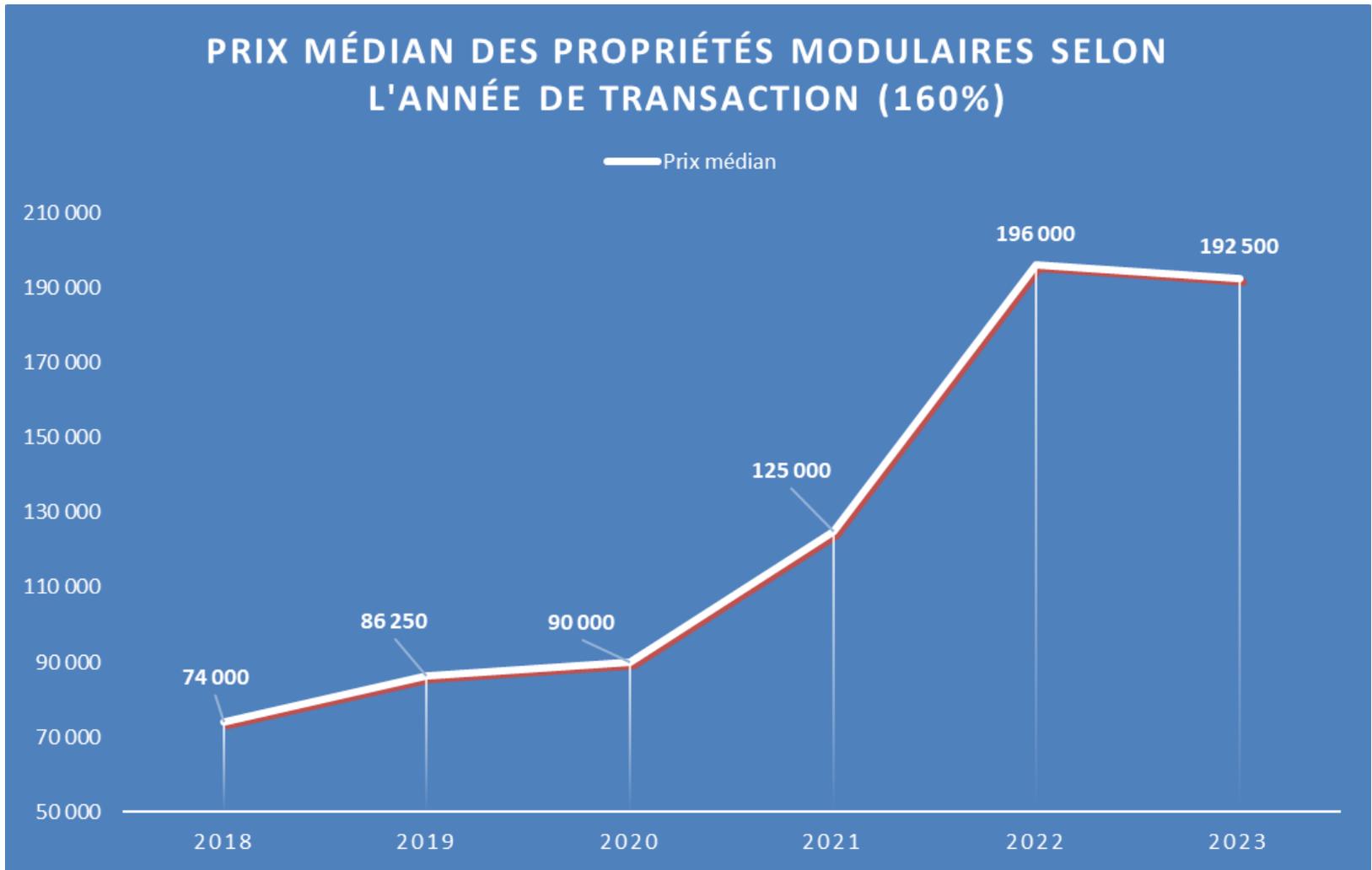
# Saint-Sauveur

## Évolution du marché immobilier 2018 à 2023



# Saint-Sauveur

## Évolution du marché immobilier 2018 à 2023



# Conditions du marché

## en date de référence

### 1<sup>er</sup> juillet 2023

- Accroissement de la population de 2016 à 2023 de +15,9%

Source : [https://statistique.quebec.ca/fr/produit/tableau/4315#tri\\_pivot\\_1=00&tri\\_pivot\\_2=77](https://statistique.quebec.ca/fr/produit/tableau/4315#tri_pivot_1=00&tri_pivot_2=77)

La MRC des Pays-d'en-Haut connaît un fort accroissement de sa population. Entre 2016 et 2021, il a été de 12,2 % comparé à 8,8 % pour l'ensemble de la région des Laurentides et à 4,6 % pour le Québec.

source : PORTRAIT DES ENJEUX DÉMOGRAPHIQUES ET SOCIOÉCONOMIQUES MRC LES PAYS-D'EN-HAUT CISSS des Laurentides, avril 2023 p.10

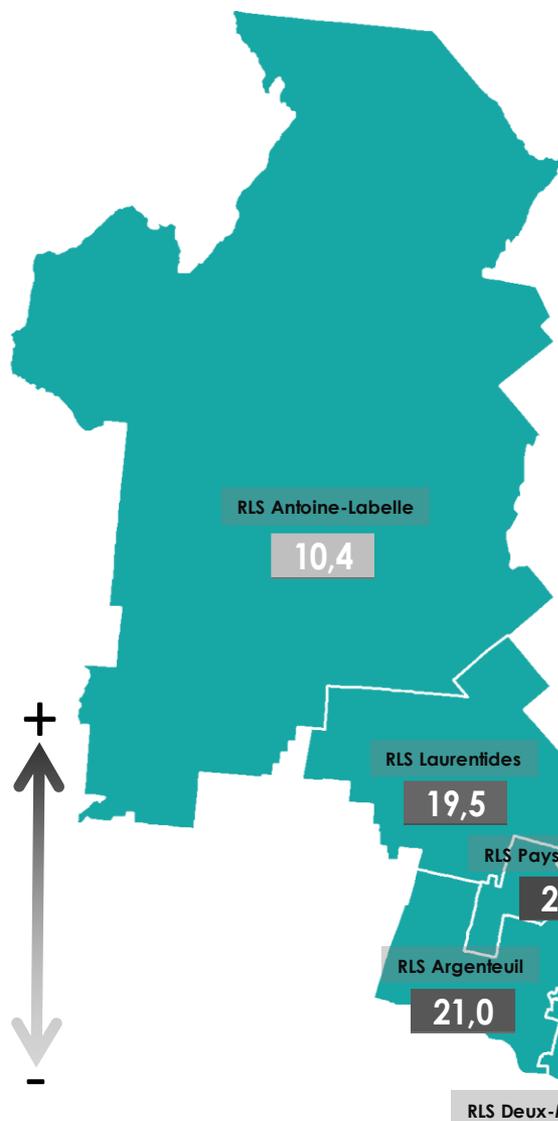
- Depuis 2020 nous avons porté au rôle 347 nouvelles constructions.



## Variation (%) projetée de la population des Laurentides et ses RLS, entre les années 2020 et 2035, chez les 0 an et plus



	Variation (%)
Province du Québec	12,4
Région des Laurentides	20,6

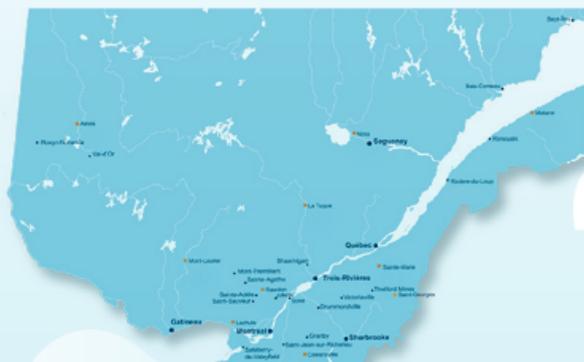


	Population (nombre)			%
	2020	2035	Variation	
Province du Québec	8 576 589	9 638 500	1 061 911	12,4
Région des Laurentides	631 742	762 130	130 388	20,6
RLS Antoine-Labelle	35 856	39 570	3 714	10,4
RLS Laurentides	48 909	58 440	9 531	19,5
RLS Pays-d'en-Haut	45 379	55 610	10 231	22,5
RLS Argenteuil	33 805	40 900	7 095	21,0
RLS Deux-Montagnes - Mirabel-Sud	124 944	148 770	23 826	19,1
RLS Rivière-du-Nord - Mirabel-Nord	178 265	229 080	50 815	28,5
RLS Thérèse-De Blainville	164 584	189 760	25 176	15,3

Source : Source : ISQ, estimations de population (1996-2022) : série produite en janvier 2023, et projections de population (2023-2041) : série produite en juillet 2023, pour le découpage géographique en vigueur en avril 2021.

Référence : Équipe de surveillance, recherche et évaluation (SRÉ) de la Direction de santé publique, CISSS des Laurentides, Mai 2024

Par catégories de propriétés



Unifamiliale



Condo



Plex

Ventes

↓ -8%  
15 405

↓ -16%  
6 060

↓ -30%  
2 010

Prix médian

↓ -4%  
430 000 \$

↓ -3%  
369 000 \$

↑ 2%  
550 000 \$

Inscriptions en vigueur

↑ 42%  
18 830

↑ 38%  
8 636

↑ 12%  
4 304

Délais de vente (jours)

↑ 17  
52

↑ 19  
54

↑ 24  
77

Total résidentiel

Ventes

-13%  
23 550

Inscriptions

36%  
32 134

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

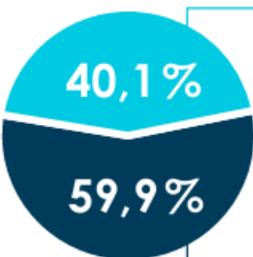
T2 2023 **1,7 %**

Loyer moyen Variation

T2 2023 **973 \$ 9 %**

T2 2022 **892 \$**

Proportion de propriétaires



Taux hypothécaires

Taux 1 an

Variation

T2 2023 **6,52 % 2,97**

T2 2022 **3,56 %**

Taux 5 ans

Variation

T2 2023 **6,49 % 1,43**

T2 2022 **5,06 %**



Indice de confiance des consommateurs

Indice global

Variation

T2 2023 **97 -8**

T2 2022 **105**

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

Variation

T2 2023 **10 % -1**

T2 2022 **12 %**



Marché du travail

Emplois (en milliers)

Variation

T2 2023 **4 503,3 108,2**

T2 2022 **4 395,1**

Taux de chômage

Variation

T2 2023 **4,1 % 0,0**

T2 2022 **4,1 %**



Mises en chantier



Total Variation

T2 2023 **7 630 -53 %**

T2 2022 **16 328**

Unifamiliale Variation

T2 2023 **1 818 -53 %**

T2 2022 **3 881**

Copropriété Variation

T2 2023 **719 -73 %**

T2 2022 **2 653**

Locatif Variation

T2 2023 **5 093 -48 %**

T2 2022 **9 794**

Sources : Statistique Canada, Recensement de 2021, SCHL - Enquête sur les logements locatifs, janvier 2021

Sources : Statistique Canada et Conference Board du Canada  
\*Proportion des personnes ayant répondu « Oui » à cette question

Sources : Statistique Canada et SCHL  
\*\*Variation supérieure à 100 %

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



Tableau 1 - Sommaire de l'activité Centris

Total résidentiel				
2 <sup>e</sup> trimestre 2023				
Ventes	245	↑	12 %	
Nouvelles inscriptions	429	↑	8 %	
Inscriptions en vigueur	387	↑	69 %	
Volume (en milliers \$)	136 439	↑	10 %	
12 derniers mois				
Ventes	860	↓	-12 %	
Nouvelles inscriptions	1 480	↑	16 %	
Inscriptions en vigueur	366	↑	62 %	
Volume (en milliers \$)	472 719	↓	-9 %	

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 260	15,4	5	3,4	Vendeur
260 à 390	23,9	10	2,5	Vendeur
390 à 660	120,5	29	4,2	Vendeur
660 à 790	39,3	6	6,7	Vendeur
790 et plus	110,7	10	11,4	Acheteur

Source : APCIQ par le système Centris



FSMI - Baromètre résidentiel - 2<sup>e</sup> trimestre 2023

Tableau 2 - Statistiques Centris détaillées par catégories de propriétés

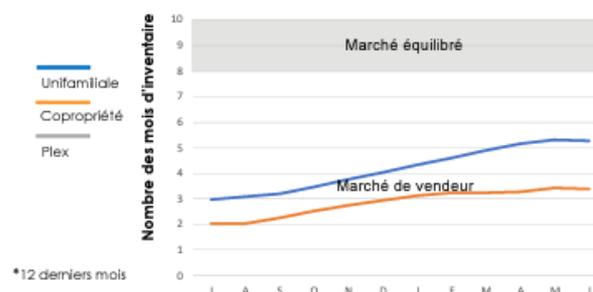
	Unifamiliale				
	2 <sup>e</sup> trimestre 2023		12 derniers mois		Depuis 5 ans
Ventes	207	↑ 19 %	704	↓ -12 %	
Inscriptions en vigueur	333	↑ 74 %	310	↑ 67 %	
Prix médian	550 000 \$	↓ -5 %	525 500 \$	↑ 3 %	↑ 98 %
Prix moyen	589 136 \$	↓ -3 %	582 074 \$	↑ 2 %	↑ 97 %
Délai de vente moyen (jours)	58	↑ 23	54	↑ 13	

	Copropriété				
	2 <sup>e</sup> trimestre 2023		12 derniers mois		Depuis 5 ans
Ventes	31	↓ -6 %	135	↓ -4 %	
Inscriptions en vigueur	33	↑ 20 %	38	↑ 53 %	
Prix médian	397 500 \$	↑ 4 %	375 000 \$	↑ 10 %	↑ 77 %
Prix moyen	402 785 \$	↓ -4 %	402 517 \$	↑ 14 %	↑ 93 %
Délai de vente moyen (jours)	57	↑ 36	52	↑ 6	

	Plex (2 à 5 logements)				
	2 <sup>e</sup> trimestre 2023		12 derniers mois		Depuis 5 ans
Ventes	7	-	20	-	
Inscriptions en vigueur	20	-	17	-	
Prix médian	**	-	**	-	↑ 127 %
Prix moyen	**	-	**	-	↑ 86 %
Délai de vente moyen (jours)	**	-	**	-	

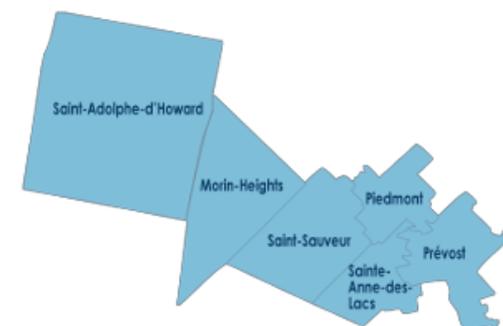
\*\*Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable

Évolution des conditions du marché par catégories\*



\*12 derniers mois

Définitions et notes explicatives

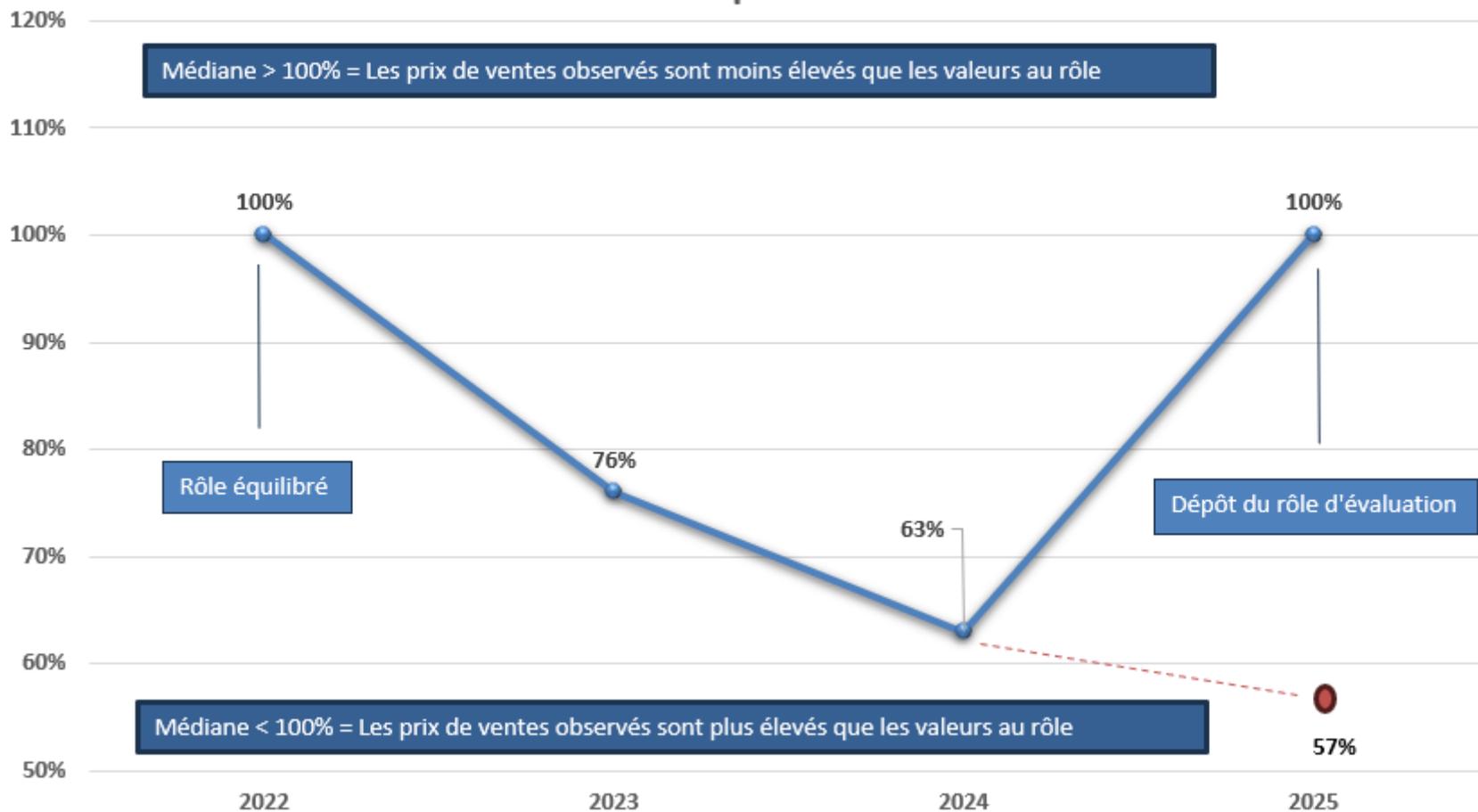


Source : Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec par le système Centris



# PROPORTION MÉDIANE

## Ville de Saint-Sauveur Historique des médianes



# ÉVALUATION DE MASSE ET EXPERTISE INDIVIDUELLE

## L'évaluation de masse :

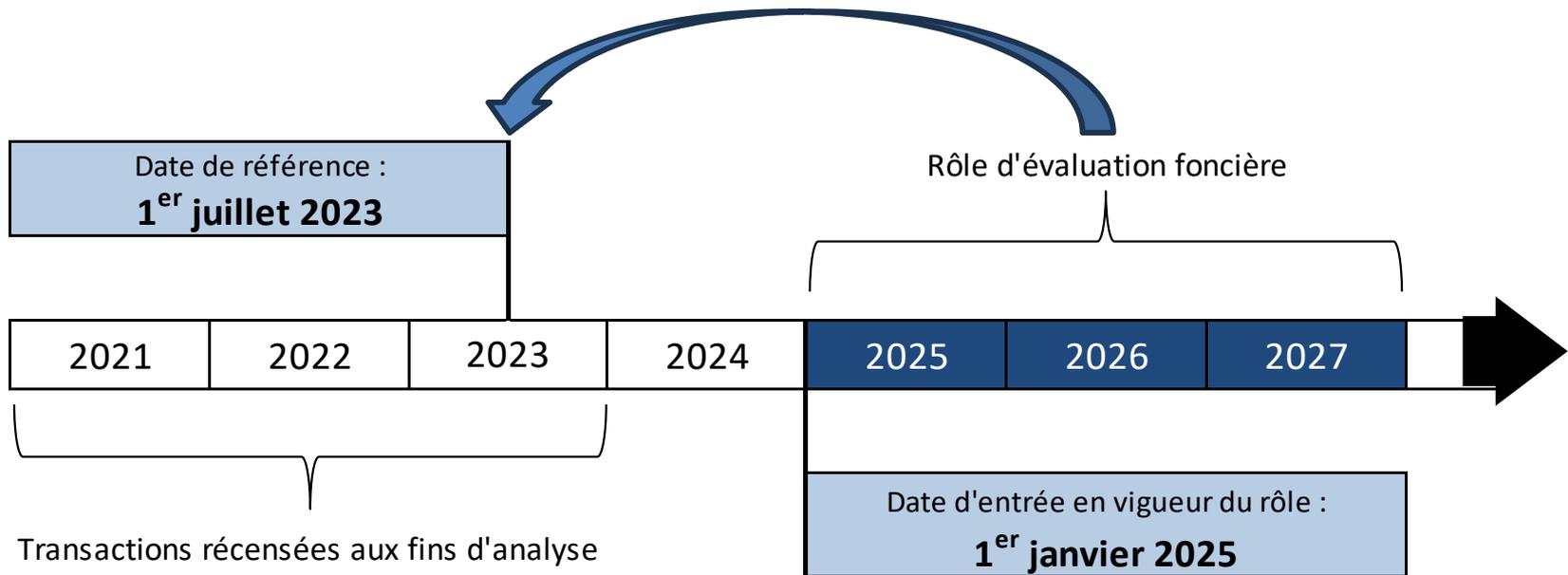
- Consiste à établir la valeur réelle de plusieurs propriétés à une date donnée en utilisant des paramètres communs, obtenus, notamment par des moyens statistiques.

**(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<sup>er</sup> juillet 2020





# DATES IMPORTANTES À RETENIR

- Rôle triennal 2025-2026-2027
- Date de dépôt du rôle 1<sup>er</sup> novembre 2024
- Date de référence au marché 1<sup>er</sup> juillet 2023  
(18 mois avant la date de prise d'effet du rôle)
- Date de prise d'effet 1<sup>er</sup> janvier 2025
- Délai de demande de révision **Avant** le 1<sup>er</sup> mai 2025





# Unités de voisinage

Unités de voisinage  
Rôle triennal 2025-2026-2027

**évimbec**

Légende

Échelle: 1:14 500

Limite municipale

Lots

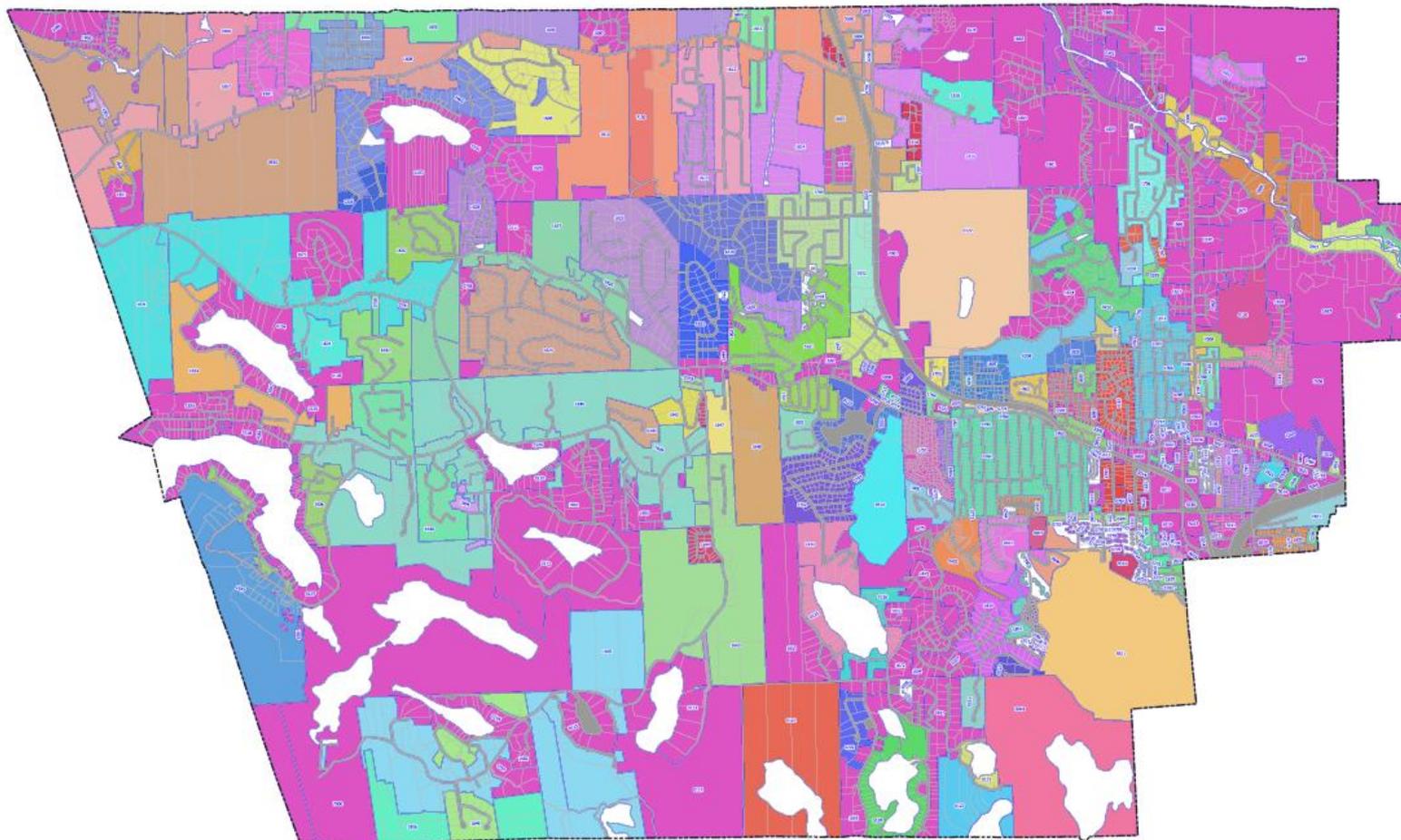
Rues

Unités de voisinage 2025

0001

Date de création: 5 novembre 2024  
Source: Rôle d'évaluation et le Ministère des  
Ressources naturelles

Document communiqué à titre d'information et non garanti





# 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 considèrera 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 2025-2026-2027

Faits saillants :

	Rôle d'évaluation		Variation d'évaluation	
	Précédent	Déposé	\$	%
Date de référence	1 <sup>er</sup> juillet 2020	1 <sup>er</sup> juillet 2023		
<b>IMPOSABLES</b>				
Terrains	903 268 300 \$	1 633 832 000 \$	730 563 700 \$	81%
Bâtiments	2 204 393 400 \$	3 044 331 600 \$	839 938 200 \$	38%
Immeubles	3 107 661 700 \$	4 678 163 600 \$	1 570 501 900 \$	51%
<b>NON IMPOSABLES</b>				
Terrains	23 721 200 \$	41 697 500 \$	17 976 300 \$	76%
Bâtiments	25 565 100 \$	29 261 700 \$	3 696 600 \$	14%
Immeubles	49 286 300 \$	70 959 200 \$	21 672 900 \$	44%
<b>TOTALES</b>				
Terrains	926 989 500 \$	1 675 529 500 \$	748 540 000 \$	81%
Bâtiments	2 229 958 500 \$	3 073 593 300 \$	843 634 800 \$	38%
Immeubles	3 156 948 000 \$	4 749 122 800 \$	1 592 174 800 \$	50%

N.B. : La valeur précédente provient du sommaire au 25 septembre 2024

# VARIATIONS VILLES/MUNICIPALITÉS NORD DE MONTRÉAL

## 2025-2026-2027

Code géo	Rôle (ant)	Terrain imposable	T 2025	VAR	Bâtiment imposable	B 2025	VAR	immeuble imposables	I 2025	VAR	VALEUR 1 Log moy.	Rôle 2025	VAR
75005 (SAINT-COLOMBAN)	(E)	525 568 925	938 207 026	1,79	1 698 439 300	2 503 870 600	1,47	2 224 008 225	3 442 077 626	1,55	327 009	497 400	1,52
75040 (PREVOST)	(E)	452 460 400	788 478 446	1,74	1 454 275 900	2 127 634 454	1,46	1 906 736 300	2 916 112 900	1,53	327 958	502 632	1,53
77030(Piedmont)	(E)	187 698 100	343 806 400	1,83	637 580 000	958 639 115	1,50	825 278 100	1 302 445 515	1,58	387 932	617 238	1,59
77043(Saint-Sauveur)	(E)	894 646 700	1 633 832 000	1,83	2 116 523 700	3 044 331 600	1,44	3 011 170 400	4 678 163 600	1,55	409 556	646 982	1,58
77050(Morin-Heights)	(E)	337 362 600	723 442 800	2,14	894 592 800	1 309 427 600	1,46	1 231 955 400	2 032 886 700	1,65	406 404	639 533	1,57
77055(Lac-Des-Seizes-Îles)	(R)	40 048 900	90 604 900	2,26	63 084 800	99 509 500	1,58	103 133 700	190 114 400	1,84	250 905	435 664	1,74
78015 (LANTIER)	(E)	117 033 700	246 635 100	2,11	187 798 600	290 037 000	1,54	304 832 300	536 672 100	1,76	242 279	417 923	1,72
78032 (SAINTE-AGATHE-DES-MONTS)	(E)	535 785 700	1 110 219 800	2,07	1 444 013 100	2 145 215 000	1,49	1 979 798 800	3 255 434 800	1,64	276 331	451 324	1,63
78042 (IVRY-SUR-LE-LAC)	(E)	131 136 500	323 627 300	2,47	178 328 800	205 661 300	1,15	309 465 300	529 288 600	1,71	382 169	642 112	1,68
78050 (BARKMERE)	(E)	47 298 600	66 934 600	1,42	48 184 800	78 474 200	1,63	95 483 400	145 408 800	1,52	270 361	391 210	1,45
78060 (ARUNDEL)	(E)	48 291 400	109 911 100	2,28	80 958 100	123 690 800	1,53	129 249 500	233 601 900	1,81	207 967	355 534	1,71
78065 (HUBERDEAU)	(E)	29 041 800	61 788 400	2,13	77 313 300	120 862 000	1,56	106 355 100	182 650 400	1,72	178 412	294 679	1,65
78070 (AMHERST)	(E)	146 937 200	373 757 400	2,54	291 541 300	450 686 200	1,55	438 478 500	824 443 600	1,88	196 215	353 252	1,80
78100 (VAL-DES-LACS)	(E)	105 769 975	204 856 200	1,94	154 718 825	230 835 100	1,49	260 488 800	435 691 300	1,67	204 059	338 391	1,66
79022(SAINT-AIMÉ-DU-LAC-DES-ÎLES)	(E)	42 601 800	78 477 800	1,84	70 509 600	112 598 000	1,60	113 111 400	191 075 800	1,69	176 315	291 900	1,66
79078(LAC-DES-ÉCORCES)	(E)	88 998 600	176 681 100	1,99	217 398 300	328 638 000	1,51	306 396 900	505 319 100	1,65	165 738	274 300	1,66
79088(MONT-LAURIER)	(E)	437 242 400	631 714 300	1,44	1 125 961 000	1 636 549 300	1,45	1 563 203 400	2 268 263 600	1,45	198 387	304 660	1,54
82020 (CANTLEY)	(E)	448 410 200	708 781 900	1,58	1 313 692 100	1 984 831 200	1,51	1 762 102 300	2 693 613 100	1,53	389 218	589 511	1,51
82035 (LA PÊCHE)	(E)	456 571 100	731 373 400	1,60	1 274 836 200	1 952 668 600	1,53	1 731 407 300	2 684 042 000	1,55	313 504	486 980	1,55

\*Une mise à jour de la version uniformisée du fichier "Données du sommaire du rôle d'évaluation 2024" en date du 30 avril 2024.

<https://www.quebec.ca/habitation-territoire/information-fonciere/evaluation-fonciere/statistiques>

# PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

Dépôt du rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Inventaire par catégories d'immeubles imposables :

Ville de Saint-Sauveur	Rôle d'évaluation				Variation d'évaluation		
	Nombre UE	Précédent 1 <sup>er</sup> juillet 2020	Valeur moyenne	Déposé 1 <sup>er</sup> juillet 2023	Valeur moyenne	\$	%
<b>Rôle 2025-2026-2027</b>							
Condos	958	311 998 200 \$	325 677 \$	459 225 200 \$	479 358 \$	147 227 000 \$	47%
1 logement	4 151	1 743 429 600 \$	420 002 \$	2 690 101 500 \$	648 061 \$	946 671 900 \$	54%
2 et 3 logements	787	318 286 100 \$	404 430 \$	498 642 200 \$	633 599 \$	180 356 100 \$	57%
4 à 9 logements	23	14 262 400 \$	620 104 \$	19 532 400 \$	849 235 \$	5 270 000 \$	37%
10 ou plus logements	11	42 536 900 \$	3 866 991 \$	55 722 800 \$	5 065 709 \$	13 185 900 \$	31%
Chalets	272	53 005 100 \$	194 872 \$	88 557 200 \$	325 578 \$	35 552 100 \$	67%
Maisons mobiles	93	7 815 000 \$	84 032 \$	14 213 000 \$	152 828 \$	6 398 000 \$	82%
Industries manufacturières	4	2 539 800 \$	634 950 \$	3 352 100 \$	838 025 \$	812 300 \$	32%
Commerciales et services	400	333 039 400 \$	832 599 \$	410 127 200 \$	1 025 318 \$	77 087 800 \$	23%
Agricultures	1	123 000 \$	123 000 \$	305 300 \$	305 300 \$	182 300 \$	148%
Terrains vagues	1 536	146 157 700 \$	95 155 \$	279 689 200 \$	182 208 \$	133 531 500 \$	91%
Autres ( rues, parc, passages...)	734	135 054 600 \$	183 998 \$	158 522 400 \$	215 971 \$	23 467 800 \$	17%
<b>Total</b>	<b>8 970</b>	<b>3 108 247 800</b>		<b>4 677 990 500</b>		<b>1 569 742 700</b>	<b>51%</b>

# PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

## Dépôt du rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Valeur par secteur :

Ville de Saint-Sauveur	Rôle d'évaluation				Variation d'évaluation		
	Nombre UE	Précédent 1 <sup>er</sup> juillet 2020	Valeur moyenne	Déposé 1 <sup>er</sup> juillet 2023	Valeur moyenne	\$	%
<b>Rôle 2025-2026-2027</b>							
Secteurs							
Secteurs aqueducs/égoûts	3 613	1 200 185 400 \$	332 185 \$	1 839 034 700 \$	509 146 \$	638 849 300 \$	53%
Secteurs aqueducs	542	162 496 700 \$	299 809 \$	269 313 800 \$	496 889 \$	106 817 100 \$	66%
Secteurs sans services	3 578	1 093 426 100 \$	305 682 \$	1 715 684 300 \$	479 643 \$	622 258 200 \$	57%
Artères commerciales	366	389 806 800 \$	1 065 046 \$	476 175 200 \$	1 301 025 \$	86 368 400 \$	22%
Riverains	515	261 868 400 \$	508 482 \$	377 131 100 \$	732 293 \$	115 262 700 \$	44%

# Variation moyenne par unité de voisinage

  
Villes de  
Saint-Sauveur

Variation moyenne des valeurs par  
unité de voisinage  
(rôle T-2022-2023-2024\*\* versus rôle  
T-2025-2026-2027)

**Légende**

- Limite municipale
- Lots
- Rues
- Unités de voisinage 2025

Variation en pourcentage

- 10,0 - 0,0
- 0,1 - 25,0
- 25,1 - 50,0
- 50,1 - 100,0
- 100,1 - 200,0
- 200,1 - 301,0

**évimbec**

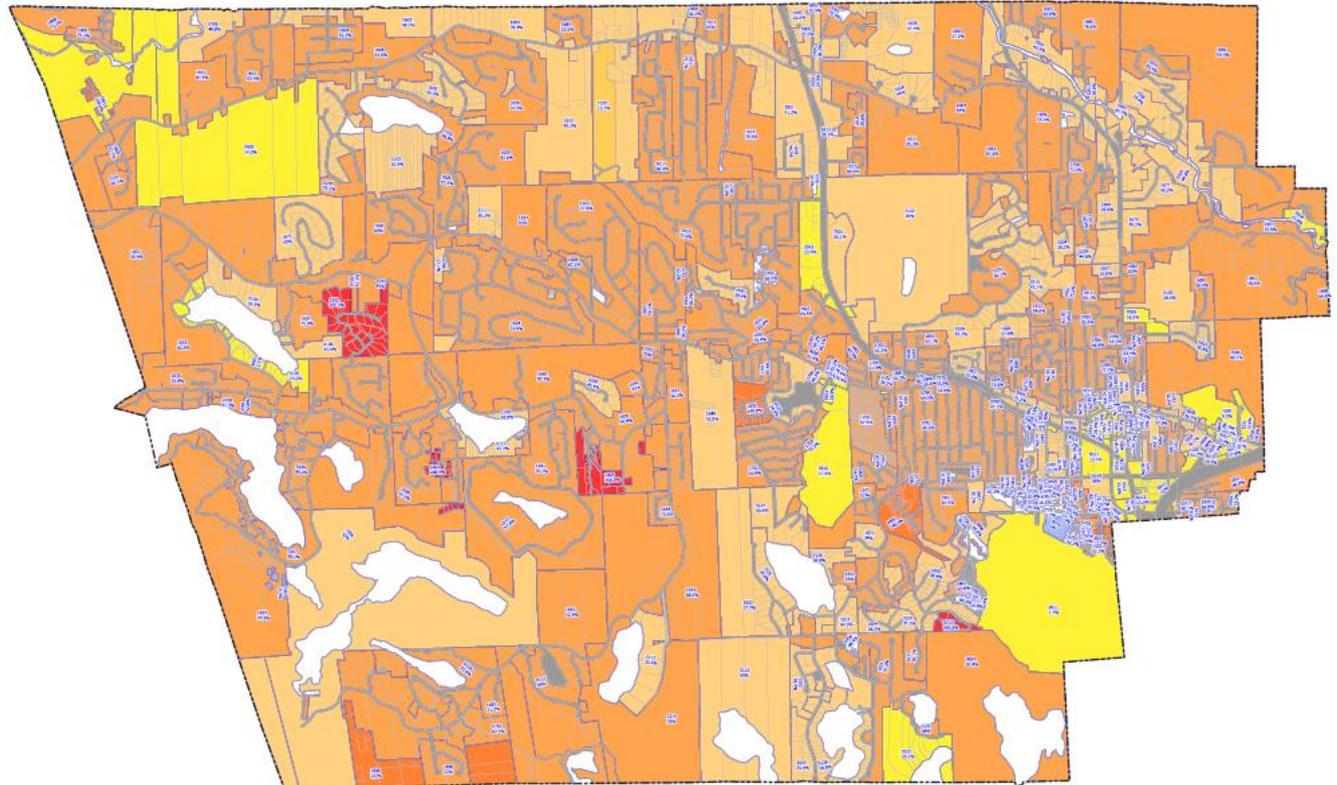
Échelle: 1:16 000

Date de création: 5 novembre 2024

Sources: Bâle d'évaluation et le Ministère des  
Ressources naturelles

\*\*Rôle de rattachement au rôle principal, le rôle principal de la commune.

© 2024 évimbec inc.



# 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<sup>er</sup> mai 2025
- L'évaluateur a jusqu'au 1<sup>er</sup> septembre 2025 pour répondre.
- Le citoyen doit inclure à sa demande tous les éléments de preuve (rapport d'évaluateur, photos, analyses, etc.)
- L'évaluateur considéreras 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 2025)
- Réponse de l'évaluateur (date limite : 1<sup>er</sup> septembre 2025)
- 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

**Pourquoi les variations sont asymétriques ?**

**J'ai acheté ma maison en 2021 et vous m'avez évalué beaucoup plus cher, pourquoi ?**

**Mon voisin a une maison identique à la mienne et est évaluée moins cher, pourquoi ?**

**Mon voisin a tout rénové sa maison et a la même évaluation que moi, pourquoi ?**

**Pourquoi mon terrain est évalué plus cher que mon voisin au \$/m<sup>2</sup> ?**

**Le marché immobilier a tombé en 2023,2024 et vous ne corrigez rien ?**

**Nos comptes de taxes vont doubler avec le nouveau rôle pourquoi vous ne corrigez pas ?**

**L'évaluation municipale est toujours plus basse que la valeur marchande, est-ce vrai ?**

# PÉRIODE DE QUESTIONS

