

## Nouveau rôle d'évaluation foncière 2015-2016-2017

Tel que l'oblige la Loi sur la fiscalité municipale, un nouveau rôle d'évaluation a été confectionné par le *Groupe Altus*, une firme d'évaluateurs externes, en collaboration avec la MRC de la Jacques-Cartier. Ce nouveau rôle est en vigueur pour les exercices financiers 2015, 2016 et 2017 et à moins de modifications à l'immeuble, ces valeurs sont valides pour la durée du rôle triennal d'évaluation foncière.

Le rôle d'évaluation est un résumé de l'inventaire des immeubles situés sur le territoire de votre municipalité et reflète la valeur de chaque immeuble sur la base de sa valeur réelle. La valeur réelle d'un immeuble correspond à sa valeur d'échange, sur un marché libre et ouvert à la concurrence. Autrement dit, il s'agit du prix le plus probable qu'un acheteur accepterait de payer lors d'une vente de gré à gré, si cet immeuble était mis en vente. Elle est établie selon les conditions du marché immobilier au 1<sup>er</sup> juillet de l'année qui précède le dépôt du rôle, soit le 1<sup>er</sup> juillet 2013.

Afin d'établir la valeur réelle, l'équipe du *Groupe Altus* a procédé au cours des trois dernières années à l'inspection et l'enquête des transactions enregistrées sur votre territoire. Ces ventes ont par la suite permis à l'évaluateur d'établir des normes de calcul servant à l'établissement de la valeur de tous les immeubles de la municipalité selon les caractéristiques propres à chaque propriété (utilisation, éléments physiques, qualité des composantes, etc.) ainsi qu'à leur localisation dans la municipalité.

Afin de connaître l'état physique des propriétés, la Loi exige à l'évaluateur qu'il s'assure de l'exactitude des données en sa possession au moins une fois tous les neuf ans. Ainsi, dans les trois dernières années, l'équipe de la MRC a effectué plusieurs visites sur le territoire afin de s'assurer que chaque propriété de la municipalité ait été visitée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006. Lors de ces visites, des éléments ont été recueillis par les inspecteurs quant à la qualité d'entretien des immeubles et aux travaux effectués sans délivrance d'un permis de rénovation. La mise à jour de ces dossiers a, dans certains cas, menée à l'émission d'un certificat pour réajuster la valeur en cours de rôle et dans d'autres cas menés aux réajustements de la valeur uniquement au 1<sup>er</sup> janvier 2015.

Conséquemment, cet exercice amène des variations entre les évaluations inscrites au rôle précédent et celles inscrites au nouveau rôle. De plus, il peut également avoir des écarts entre différents secteurs et/ou type d'habitation de votre municipalité le tout dépendant des résultats de l'équilibrage des valeurs aux conditions du marché immobilier à la date de référence.

### **Le rôle de l'évaluateur**

L'évaluateur n'a aucune implication au niveau des budgets ni au mode de taxation. Son rôle se limite strictement à s'assurer que chaque contribuable est évalué de façon équitable. Le rôle d'évaluation est par la suite utilisé par la municipalité et la commission scolaire pour répartir équitablement et en bon père de famille la charge fiscale correspondant aux services offerts.

### **Peut-on contester la nouvelle valeur inscrite au rôle d'évaluation**

Oui. Entre la date du dépôt du rôle d'évaluation et avant le 1<sup>er</sup> mai 2015, une demande de révision peut être formulée à l'égard d'un immeuble inscrit à ce rôle.

Cela signifie que le droit à la demande de révision peut s'exercer seulement avant le 1<sup>er</sup> mai du premier exercice financier d'un rôle. Passé cette date limite, le droit de plainte n'existe plus.

Conformément à l'article 129 de la *Loi sur la fiscalité municipale*, un contribuable qui désire déposer une demande de révision de sa nouvelle évaluation doit en faire la demande en utilisant le formulaire prescrit. Il devra se prononcer sur la valeur et mentionner les motifs expliquant la valeur fournie. Le formulaire est disponible au bureau de la municipalité. Le formulaire dûment complété doit être accompagné de la somme d'argent prescrite et être déposé au bureau de votre municipalité.

Pour toute question concernant votre nouvelle évaluation municipale, veuillez communiquer avec le service de taxation de la Ville de Sainte-Brigitte-de-Laval au 418 825-2515, poste 250. À cette étape, la trésorière de la Ville jugera s'il est nécessaire de contacter le *Groupe Altus*.

## **New Property Assessment Roll for 2015-2016-2017**

As required by the Act Respecting Municipal Taxation, a new Property Assessment Roll was created by the Altus Group, an independent advisory firm, in collaboration with the Jacques-Cartier MRC. The new roll applies to the fiscal years 2015-2016-2017 and unless changes or modifications have been made to the property, these values remain valid for the three year duration of the Property Assessment Roll.

The Property Assessment Roll lists all the properties throughout the municipality and shows the assessment of each property based on its current value. The current value of a property corresponds to its market value in a free and competitive market. In other words, this is the price that a buyer would most likely pay in a real estate transaction if the property were put on the market and sold. The value is set according to the conditions in the real estate market on July 1st of the year preceding the tabling of the real estate assessment roll, in this case on July 1st, 2013.

In order to establish current value, the Altus Group team inspected and analyzed the transactions recorded in the municipality over the past three years. Those property sales allowed the evaluator to establish standards of calculation that are used to establish the values of all properties in the municipality according to the characteristics of each one (purpose and use, physical features, quality components, etc.) and location in the municipality.

In determining the physical condition of properties, the Act requires evaluators to verify the accuracy of the data in their possession at least once every nine years. In the past three years, the MRC team has therefore conducted several visits throughout the MRC to ensure that each property in the municipality has been visited since January 1<sup>st</sup>, 2006. During these visits, inspectors collected information on the quality of building maintenance and work performed without a renovation permit. In some cases, updates to property files have led to issuing a certificate of value readjustment during the roll, and in other cases, adjustments to the value were made only on January 1<sup>st</sup>, 2015.

Consequently, this exercise leads to variations between the assessment listed on the preceding roll and the one listed on the new roll. Moreover, there may also be deviations between different sectors and/or types of residences in your municipality depending on the results of value harmonization with real estate market conditions on the date of reference.

### ***The Role of the Evaluator***

The evaluator is not involved in budgetary aspects or taxation methods. The evaluator's role is strictly limited to ensuring that each taxpayer is assessed fairly. The assessment roll is then used by the municipality and the school board for equitable distribution of the tax burden for the services offered, according to the principles of good stewardship.

### ***Can I Challenge the New Value of My Property on the Assessment Roll?***

Yes, an application for review may be made regarding a property listed on the assessment roll between the date when the assessment roll is tabled and May 1st, 2015.

This means that the right to request a review may only be exercised before May 1st of the first fiscal year of the assessment roll. Once this deadline is past, you no longer have the right to initiate a challenge.

In accordance with Section 129 of the Act Respecting Municipal Taxation, taxpayers who wish to file an application for review of the new assessment should apply on the form provided for this purpose. They will have to state a value and the reasons behind the value they believe to be correct. The form is available at the municipal office. The completed form must be accompanied by the fee and submitted to your municipal office.

For any questions concerning your new municipal assessment, please contact the taxation service of Ville de Sainte-Brigitte-de-Laval at 418-825-2515, extension 250. At this stage, the city treasurer will judge whether it is necessary to contact the Altus Group.