

Comprendre l'évaluation de sa propriété



Tous les trois ans, les villes ont l'obligation de mettre à jour leur rôle d'évaluation foncière, en vertu de la *Loi sur la fiscalité municipale du Québec*. L'évaluation doit aussi être revue après toute modification ou travaux à une propriété.

La Ville de Rivière-du-Loup confie ce mandat à une firme d'évaluation indépendante, qui procède selon les règlements et normes du gouvernement. Pour la plus récente mise à jour, la Ville a retenu les services de la firme Servitech inc.



FACTEURS INFLUENÇANT LA VALEUR DES PROPRIÉTÉS RÉSIDENTIELLES

- Secteur
- Superficie habitable
- Dimensions du terrain
- Qualité de la construction
- Âge de la propriété
- Rénovation ou ajout majeur
- Etc.



Qu'est-ce qu'un rôle d'évaluation foncière?

C'est l'inventaire de tous les immeubles situés sur le territoire d'une municipalité. Il doit être un reflet de la réalité vécue sur le terrain et indiquer la valeur de chaque propriété, sur la base de sa valeur réelle.



Qu'est-ce que la valeur réelle?

C'est la valeur marchande d'une propriété sur un marché libre et ouvert à la concurrence. En d'autres mots, il s'agit du prix le plus probable que paierait un acheteur pour l'acquérir. Cette valeur, inscrite au rôle d'évaluation, sert de base à l'application des taxes municipales et scolaire.



Comment établit-on la valeur réelle?

Les relevés techniques effectués sur place par les inspecteurs au cours des années antérieures sont utilisés. Puis, les techniciens et évaluateurs se servent de procédés reconnus pour déterminer la valeur réelle.



Immeuble résidentiel unifamilial

- **Méthode du coût** : Estimation de la valeur des constructions (bâtiments et aménagements extérieurs), à laquelle s'ajoute la valeur du terrain établie par d'autres méthodes.
- **Méthode de comparaison** : Estimation du prix de vente le plus probable des immeubles portés au rôle d'évaluation, en se basant sur les récentes ventes d'immeubles similaires.

Propriété générant des revenus (location ou activités économiques)

Aux deux procédés précédents, s'ajoute :

- **Méthode du revenu** : Valeur établie sur la base de la capacité de l'immeuble à générer des revenus nets présents et futurs.



À quelle date est déterminée la valeur?

Déposé le 30 septembre 2025, le rôle d'évaluation foncière 2026-2028 de la Ville de Rivière-du-Loup reflète les conditions du marché immobilier au 1^{er} juillet 2024.

Le présent rôle triennal servira de référence à l'application des taxes municipales des années 2026, 2027 et 2028, à moins de modifications à la propriété.



Peut-on contester une valeur inscrite au rôle?

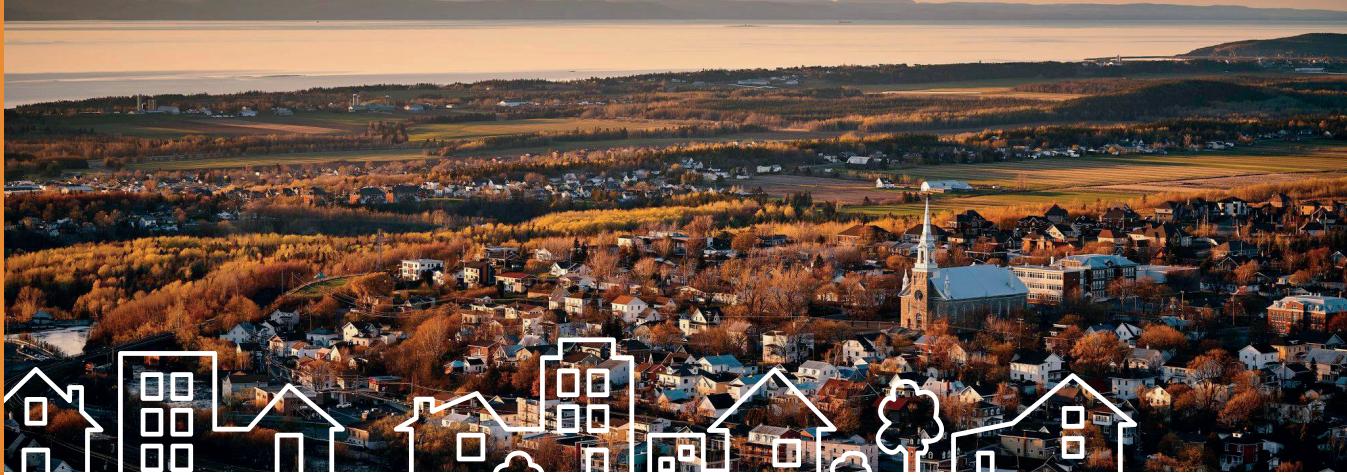
S'informer avant tout!



Il est possible de contester la valeur portée au rôle, mais il demeure primordial de s'informer d'abord, pour éviter que la contestation repose sur une simple incompréhension ou une méconnaissance de l'exercice d'évaluation, qui demeure une obligation gouvernementale. Surtout que la contestation s'accompagne de frais.



La question à se poser : si ma propriété était en vente aujourd'hui, se vendrait-elle au moins le prix auquel elle est évaluée?



La première chose à faire est de communiquer avec la Ville, pour obtenir des renseignements complémentaires sur l'évaluation de la propriété. Après cette étape, si le désaccord est toujours présent, une demande de révision peut être effectuée, la première année du rôle triennal seulement.

Pour ce faire, il faut remplir et transmettre au plus tard le **30 avril 2026** le formulaire *Demande de révision à l'égard du rôle d'évaluation foncière*. Celui-ci est disponible au www.VilleRDL.ca/finances sous « Évaluation foncière ». Il est également possible d'obtenir une copie imprimée à l'hôtel de ville.

Des frais, variant selon la valeur de l'immeuble, sont exigés pour chaque demande de révision. Le paiement doit être transmis en même temps que la demande, à déposer en personne au Service des finances et de la trésorerie puisqu'elle doit être contresignée par la technicienne en évaluation.

Réévaluation en cours de rôle triennal

Des modifications (travaux ou autres) sont apportées à une propriété au cours des trois années qui suivent le dépôt du rôle? Une nouvelle évaluation sera alors établie. Le délai de contestation est dans ce cas de 60 jours suivant la réception de l'avis de modification du rôle d'évaluation foncière. Toutefois, la demande de révision ne pourra porter que sur les modifications.

Obligation de réponse

L'évaluateur est tenu de vérifier le bien-fondé de toute demande de révision qui lui est soumise. Il doit également adresser une réponse écrite au demandeur pour l'informer de ses conclusions.

Toute personne qui a fait une demande de révision et qui n'a pas conclu d'entente avec l'évaluateur peut exercer un recours, ayant le même objet que la demande de révision, devant la Section des affaires immobilières du Tribunal administratif du Québec (TAQ), dans les 60 jours suivant l'envoi de la réponse de l'évaluateur.

En savoir plus

- Évaluation foncière municipale au Québec
- VilleRDL.ca/finances



Rivière-du-Loup

65, rue de l'Hôtel-de-Ville, C. P. 37
Rivière-du-Loup (Québec) G5R 3Y7

Téléphone : 418 867-6711
Courriel : finances@villeRDL.ca