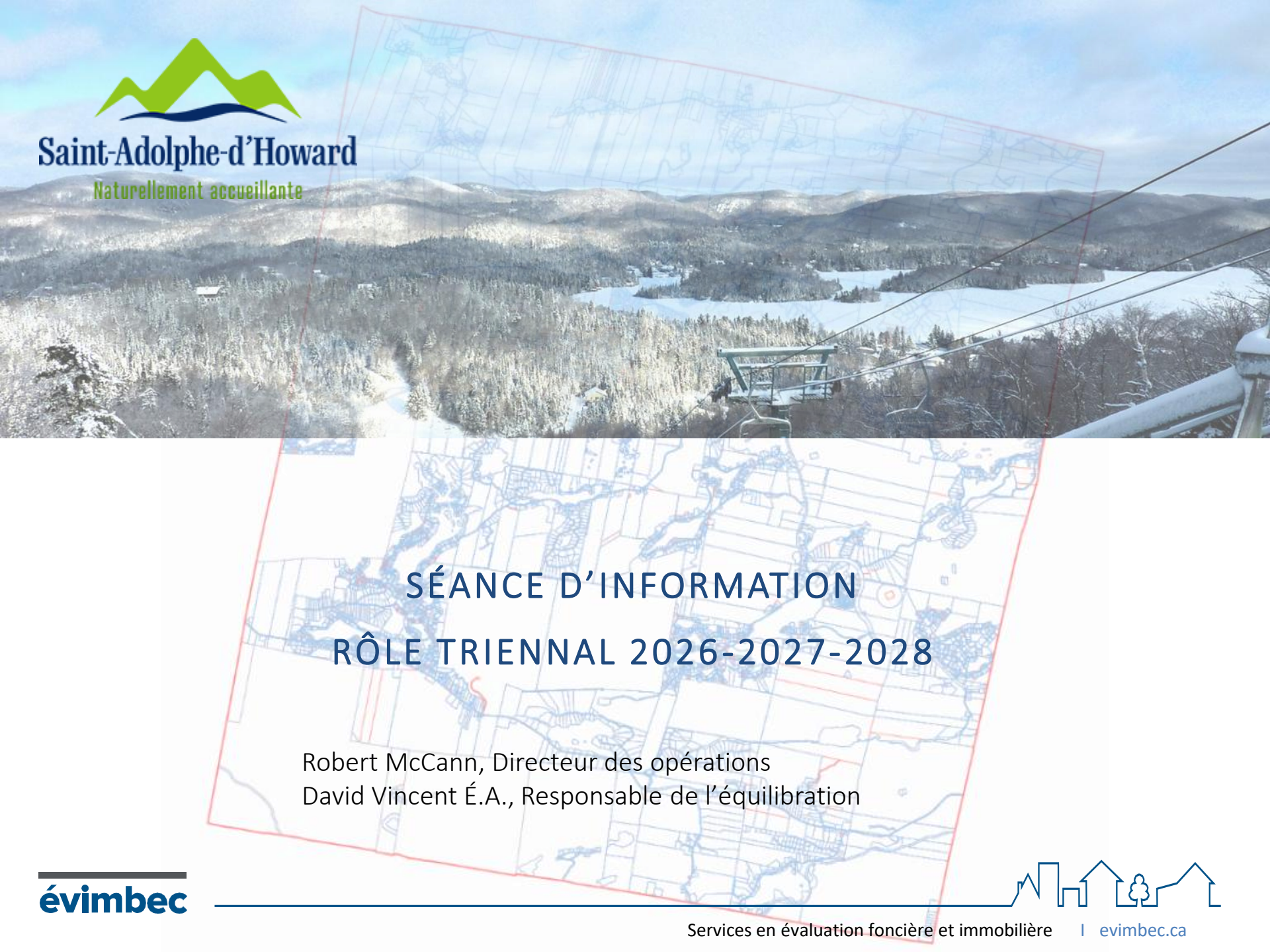




SÉANCE D'INFORMATION RÔLE TRIENNAL 2026-2027-2028

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 2026-2027-2028;
- 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.**



- Serge Dussault, évaluateur agréé signataire du rôle
- Robert Mc Cann, directeur des opérations
- David Vincent, évaluateur agréé, responsable de l'équilibration
- 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),
 - Équilibration des rôles d'évaluation, révision, recours au TAQ,
 - Maintien d'inventaire des immeubles,
 - Équipe en place à la MRC composée de 11 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 2026-2027-2028 (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.

La valeur réelle est entièrement neutre : la valeur inscrite au rôle reflète la valeur de l'utilisation potentielle la plus rentable plutôt que la valeur de son usage actuel.
Elle n'est pas liée à l'identité de son propriétaire.



LE RÔLE DE L'ÉVALUATEUR

Il ne fait pas le marché !



L'évaluateur municipal est un professionnel impartial :

les évaluations reposent sur une analyse rigoureuse et objective du marché effectuée par un évaluateur membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec. Cet ordre professionnel encadre les pratiques en évaluation foncière et assure l'impartialité de l'évaluateur.

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

	Nombre total de ventes enregistrées (1000\$ et +)	Nombre de ventes conformes	(%) de ventes retenues
En 2024 :	275	208	76%
En 2023 :	266	194	73%
En 2022 :	363	275	76%
En 2021 :	603	495	82%
TOTAL (4 ans) :	1507	1172	78%

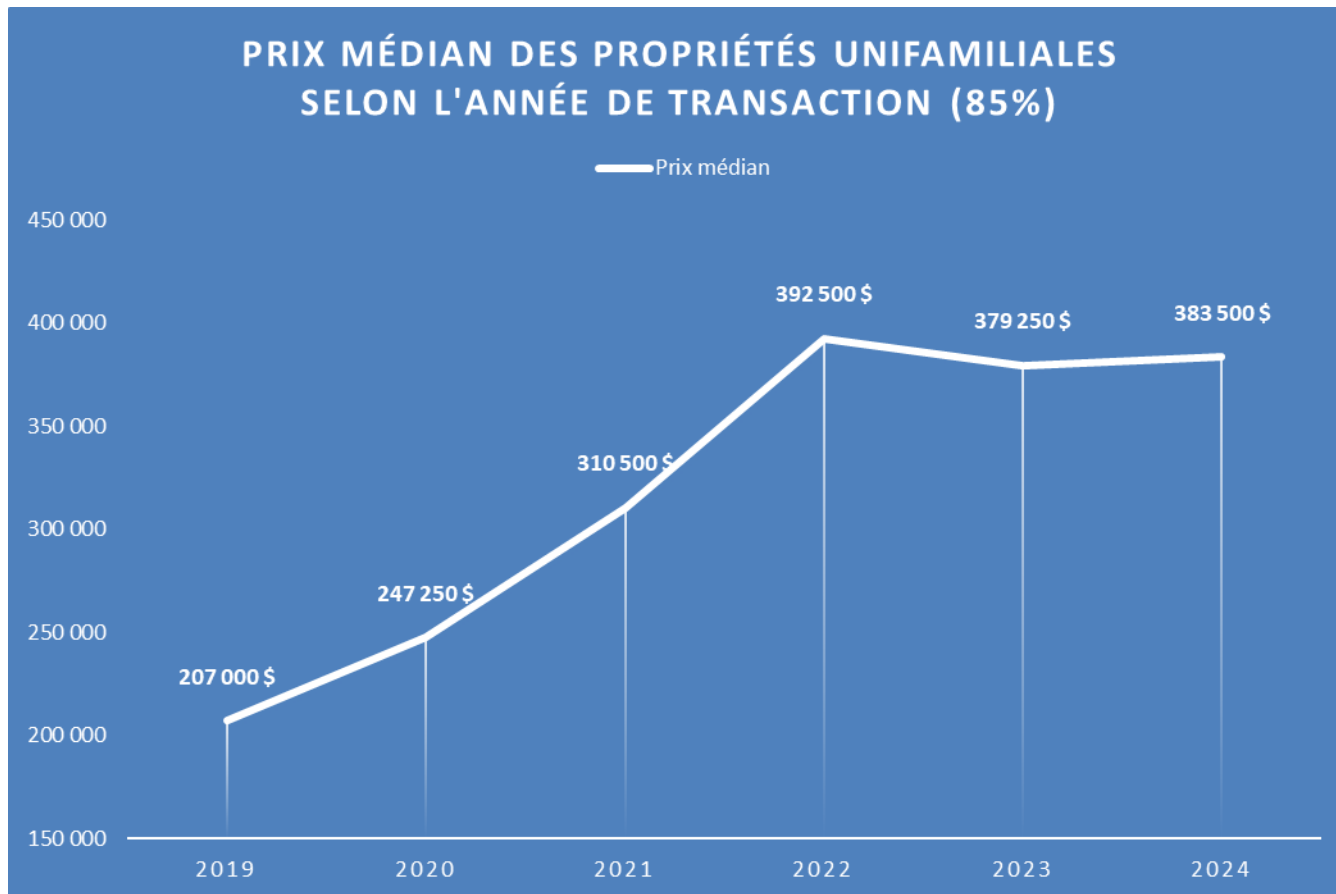
Exemple de ventes non conformes;

- 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 2021 = 3012 mutations sur un total de 8056 unités d'évaluation (37%)

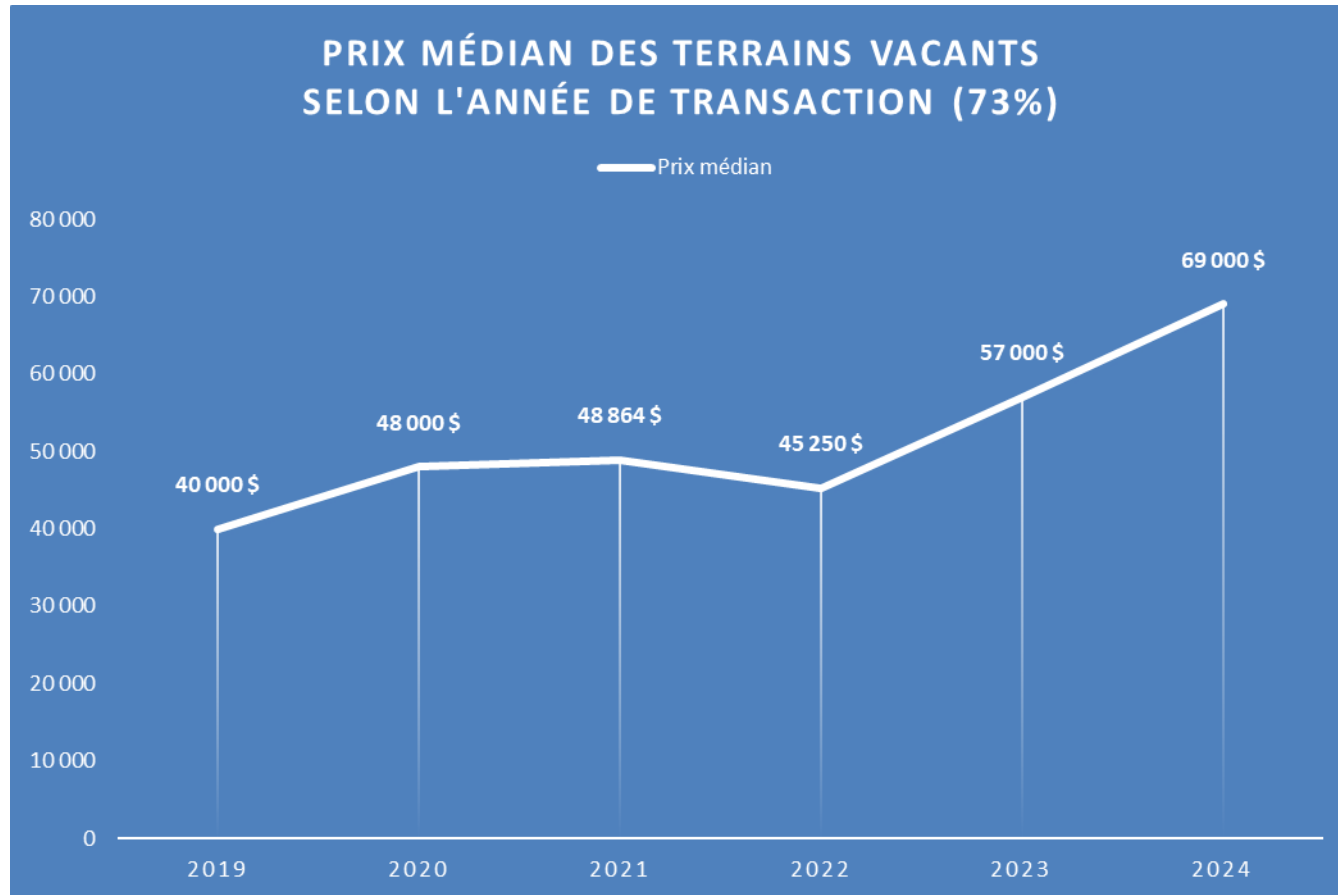
Saint-Adolphe-d' Howard

Évolution du marché immobilier 2019 à 2024



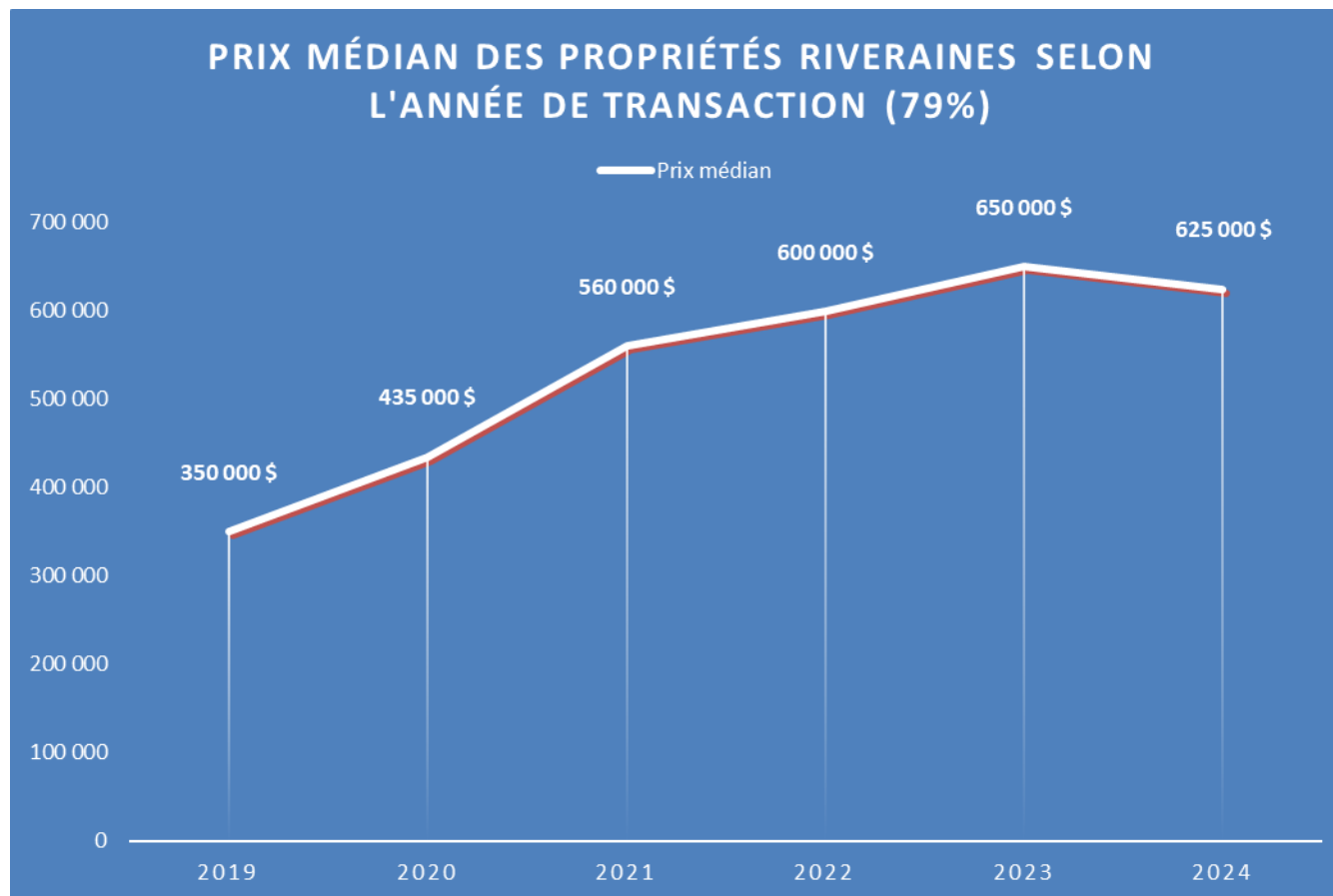
Saint-Adolphe-d' Howard

Évolution du marché immobilier 2019 à 2024



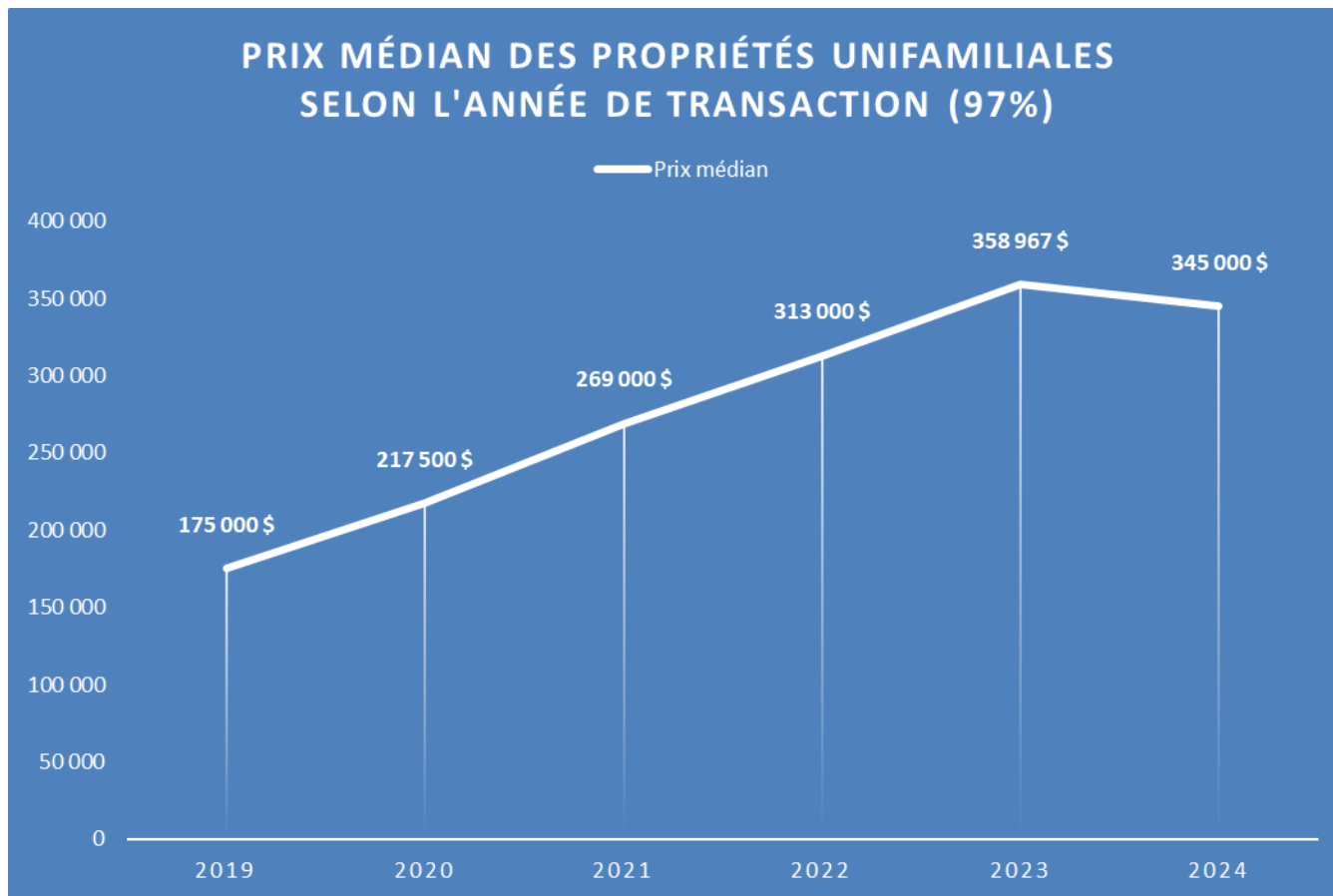
Saint-Adolphe-d' Howard

Évolution du marché immobilier 2019 à 2024



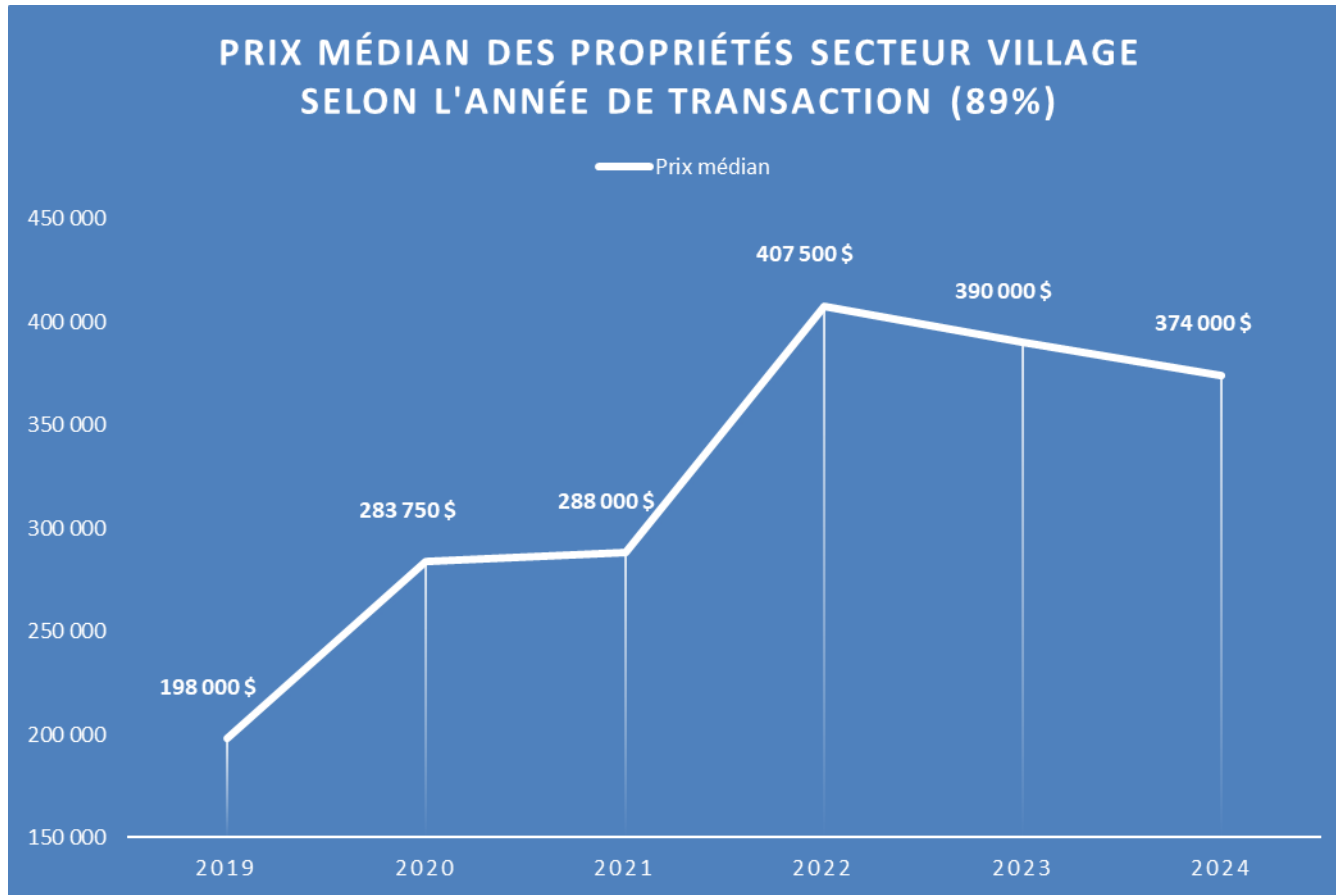
Saint-Adolphe-d' Howard

Évolution du marché immobilier 2019 à 2024



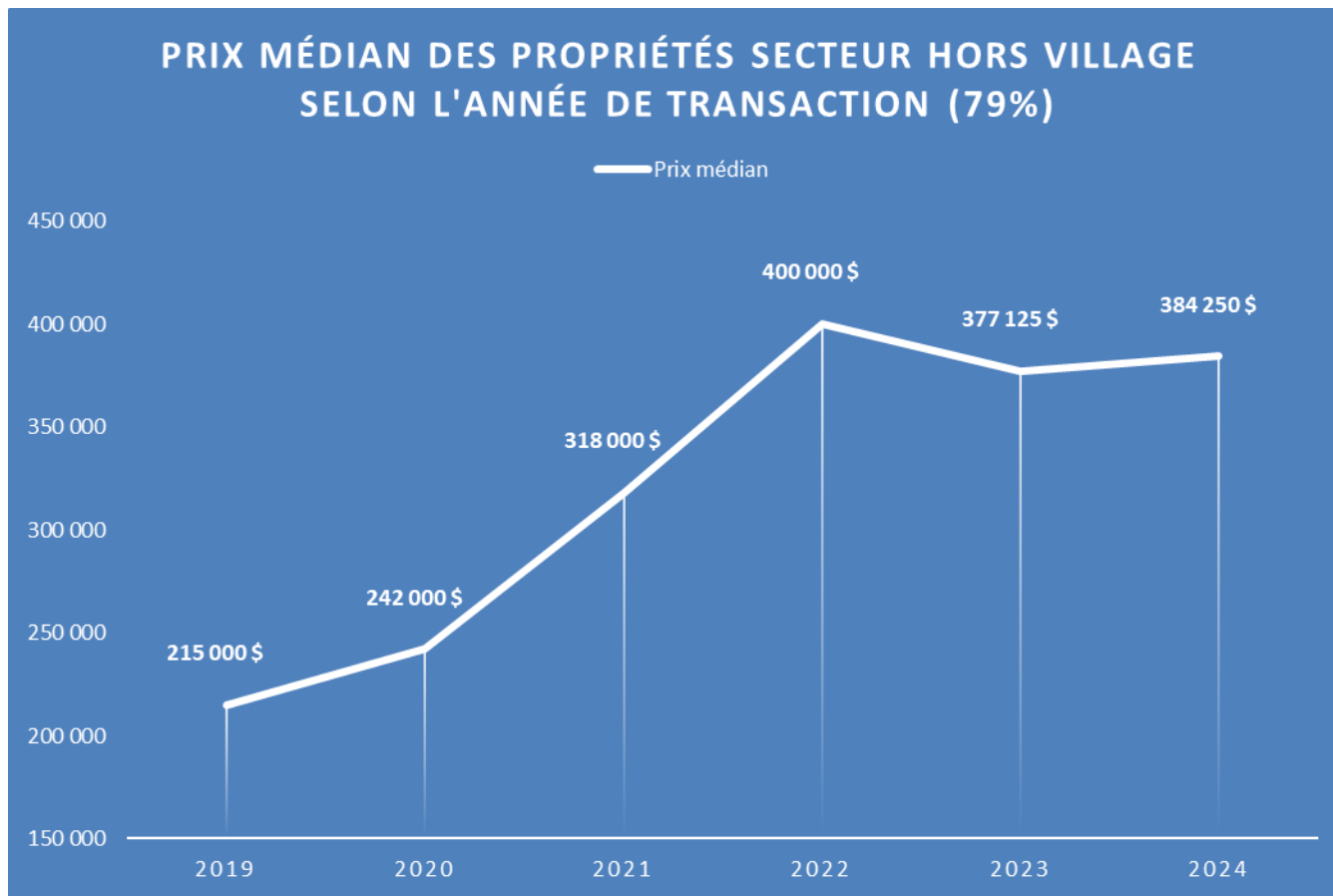
Saint-Adolphe-d' Howard

Évolution du marché immobilier 2019 à 2024



Saint-Adolphe-d' Howard

Évolution du marché immobilier 2019 à 2024



Conditions du marché

en date de référence

1^{er} juillet 2024

- Accroissement de la population de 2019 à 2024 de +10,4%

Sources : INSQ, Statistique Canada, Estimations démographiques annuelles (régions infraprovinciales, janvier 2025).

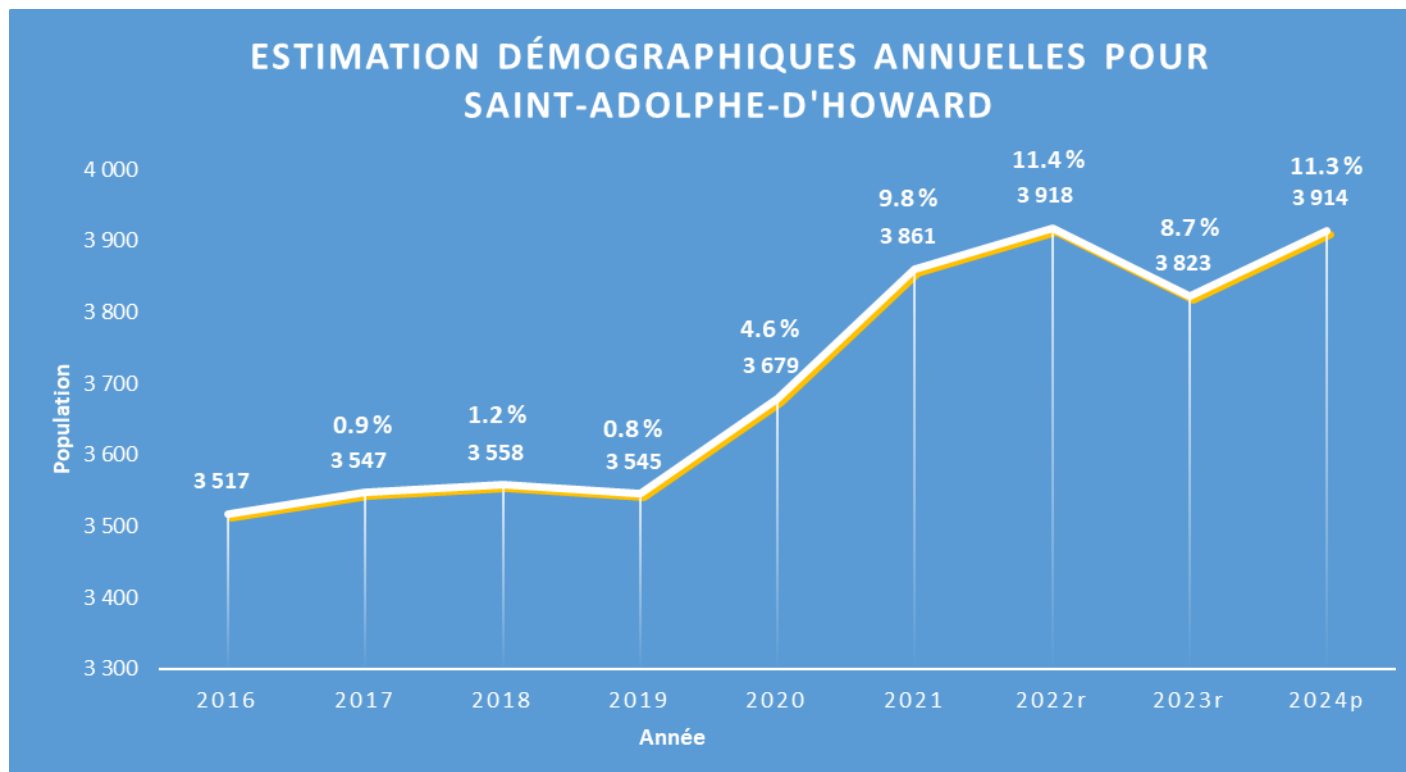
- La municipalité se classe au 8e rang dans la MRC.

La MRC des Pays-d'en-Haut connaît un fort accroissement de sa population. Entre 2019 et 2024, il a été de 12,8 % comparé à 8,9 % pour l'ensemble de la région des Laurentides et à 6,8 % pour le Québec.

Sources : INSQ, Statistique Canada, Estimations démographiques annuelles (régions infraprovinciales, janvier 2025).

- Depuis 2019 nous avons porté au rôle 208 nouvelles constructions.





r : Donnée révisée.

p : Donnée provisoire.

1. Selon la dénomination et le découpage géographique au 1^{er} juillet 2024.

2. Voir l'onglet Descripteurs pour la signification des codes.

Sources : Institut de la statistique du Québec.

Statistique Canada, Estimations démographiques annuelles (régions infraprovinciales, janvier 2025). Adapté par l'Institut de la statistique du Québec.

22 mai 2025



Total résidentiel

Ventes	Inscriptions
12 %	22 %
26 166	38 333

Province de Québec

Par catégories de propriétés



Unifamiliale



Condo



Plex

Ventes

↑ **11 %**
17 042

↑ **10 %**
6 630

↑ **21 %**
2 414

Prix médian

↑ **5 %**
452 500 \$

↑ **3 %**
379 000 \$

↑ **10 %**
603 500 \$

Inscriptions en vigueur

↑ **23 %**
22 685

↑ **22 %**
10 388

↑ **57 %**
4 832

Délais de vente (jours)

↑ **6**
58

↑ **2**
56

↑ **1**
77

** Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable

— La statistique est donnée à titre informatif, la variation ne peut être fiable et représentative

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 2024 **1,7 %**

Loyer moyen

Variation

T2 2024 **1 042 \$ 7 %**

T2 2023 **973 \$**

Proportion de propriétaires



Taux hypothécaires

Taux 1 an

Variation

T2 2024

7,84 %
1,33

T2 2023

6,51 %

Taux 5 ans

Variation

T2 2024

6,84 %
0,35

T2 2023

6,49 %


Indice de confiance des consommateurs

Indice global

Variation

T2 2024

81
-16

T2 2023

97

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

Variation

T2 2024

11 %
1

T2 2023

10 %


Marché du travail

Emplois (en milliers)

Variation

T2 2024

4 527,1
23,8

T2 2023

4 503,3

Taux de chômage

Variation

T2 2024

5,3 %
1,1

T2 2023

4,2 %


Mises en chantier | T1 2024

Total

Variation

T1 2024

6 755
11 %

T1 2023

6 077

Unifamiliale

Variation

T1 2024

1 200
29 %

T1 2023

929

Copropriété

Variation

T1 2024

229
-77 %

T1 2023

978

Locatif

Variation

T1 2024

5 326
28 %

T1 2023

4 170

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 %

2

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

Tableau 1 - Sommaire de l'activité Centris

Total résidentiel				
2 ^e trimestre 2024				
Ventes	241	↓	-1 %	
Nouvelles inscriptions	516	↑	24 %	
Inscriptions en vigueur	571	↑	53 %	
Volume (en milliers \$)	150 398	↑	11 %	
12 derniers mois				
Ventes	841	↓	-2 %	
Nouvelles inscriptions	1 715	↑	18 %	
Inscriptions en vigueur	509	↑	41 %	
Volume (en milliers \$)	493 072	↑	4 %	

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 280	25,3	6	4,2	Vendeur
280 à 420	39,3	9	4,5	Vendeur
420 à 700	152,4	27	5,7	Vendeur
700 à 840	48,2	6	8,5	Équilibré
840 et plus	159,3	10	15,4	Acheteur

Source : APCIQ par le système Centris



FSMI - baromètre résidentiel - 2^e trimestre 2024

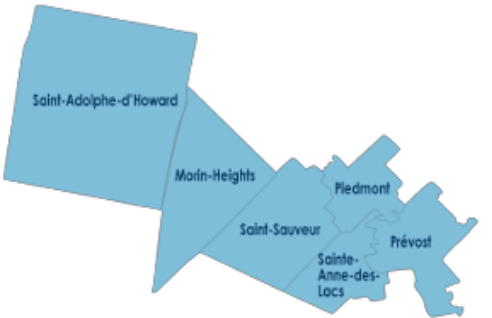
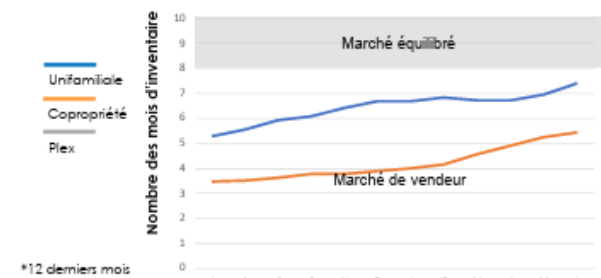
Tableau 2 - Statistiques Centris détaillées par catégories de propriétés

Unifamiliale				
	2 ^e trimestre 2024		12 derniers mois	
Ventes	199	↓ -4 %	690	↓ -2 %
Inscriptions en vigueur	460	↑ 43 %	424	↑ 39 %
Prix médian	570 000 \$	↑ 4 %	565 000 \$	↑ 8 %
Prix moyen	679 772 \$	↑ 15 %	630 080 \$	↑ 8 %
Délai de vente moyen (jours)	67	↑ 9	66	↑ 12
Depuis 5 ans				
				↑ 103 %
				↑ 102 %
Copropriété				
	2 ^e trimestre 2024		12 derniers mois	
Ventes	38	↑ 16 %	128	↓ -5 %
Inscriptions en vigueur	77	↑ 140 %	58	↑ 54 %
Prix médian	391 250 \$	↓ -2 %	387 250 \$	↑ 3 %
Prix moyen	383 858 \$	↓ -5 %	399 001 \$	↓ -1 %
Délai de vente moyen (jours)	60	↑ 3	62	↑ 10
Depuis 5 ans				
				↑ 104 %
				↑ 96 %

Plex (2 à 5 logements)				
	2 ^e trimestre 2024		12 derniers mois	
Ventes	6	-	23	-
Inscriptions en vigueur	34	-	26	-
Prix médian	**	-	**	-
Prix moyen	**	-	**	-
Délai de vente moyen (jours)	**	-	**	-

**Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable

Évolution des conditions du marché par catégories*

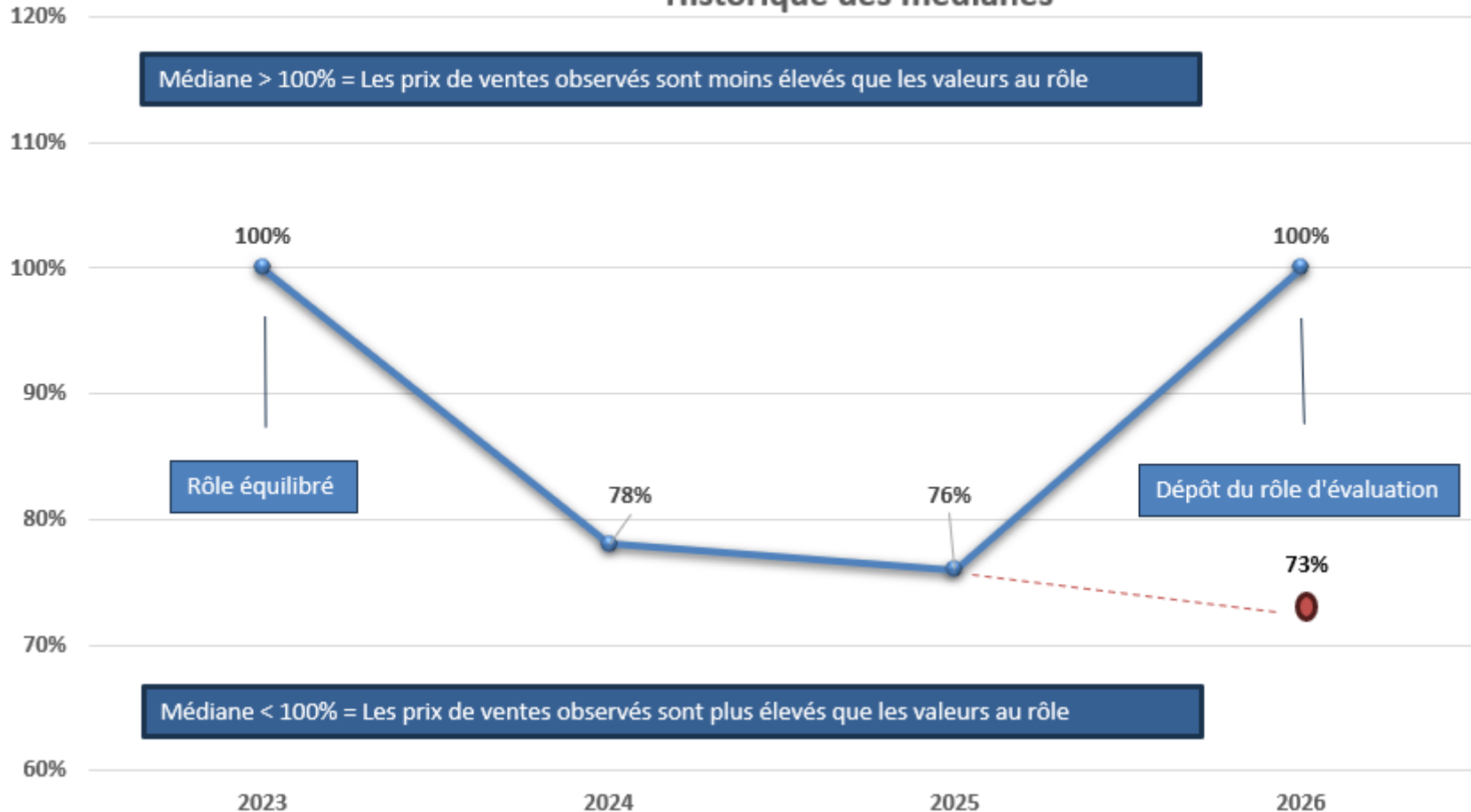


Définitions et notes explicatives

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

PROPORTION MÉDIANE

Municipalité de Saint-Adolphe-d'Howard Historique des médianes



Ex. Mutation : achat 500k\$ 2026, éval. 400k\$ x facteur comparatif. $(1/0,73 = 1,37) = 548k\$$

Écart type relatif à la médiane : 2023=18, 2024=33, 2025=33, 2026=17 si reconduis= 35

ÉVALUATION DE MASSE ET EXPERTISE INDIVIDUELLE

L'évaluation de masse :

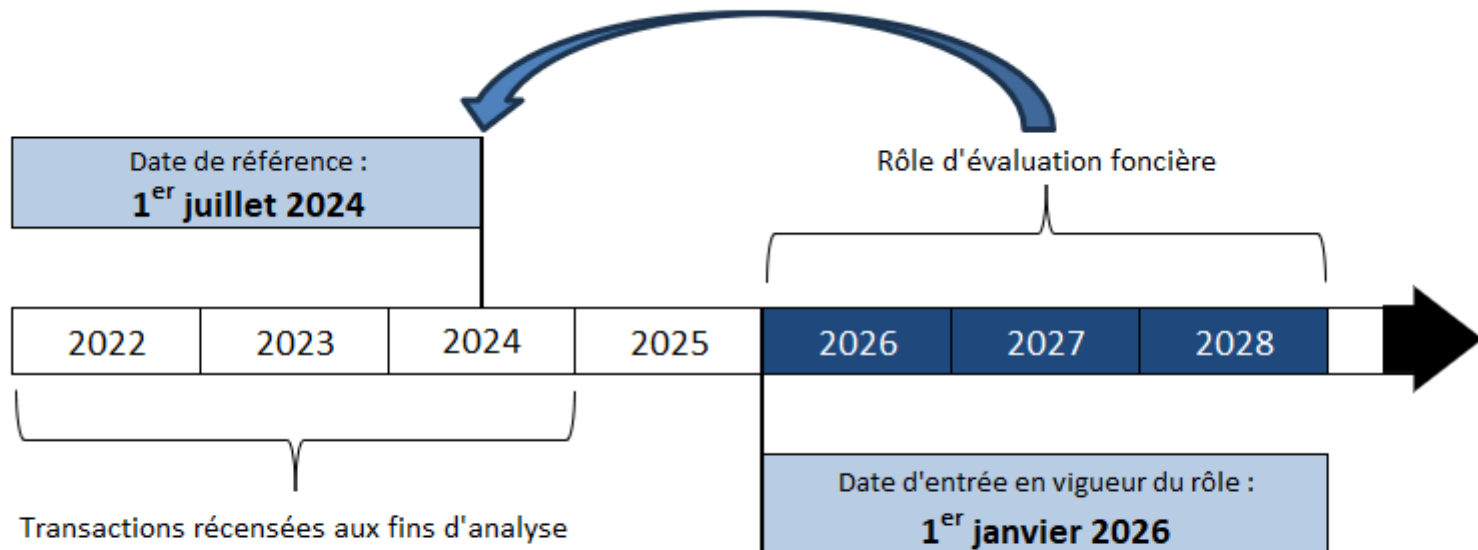
- Consiste à établir la valeur réelle de plusieurs propriétés à une date donnée en utilisant des paramètres communs, obtenus, notamment par des moyens statistiques.

(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



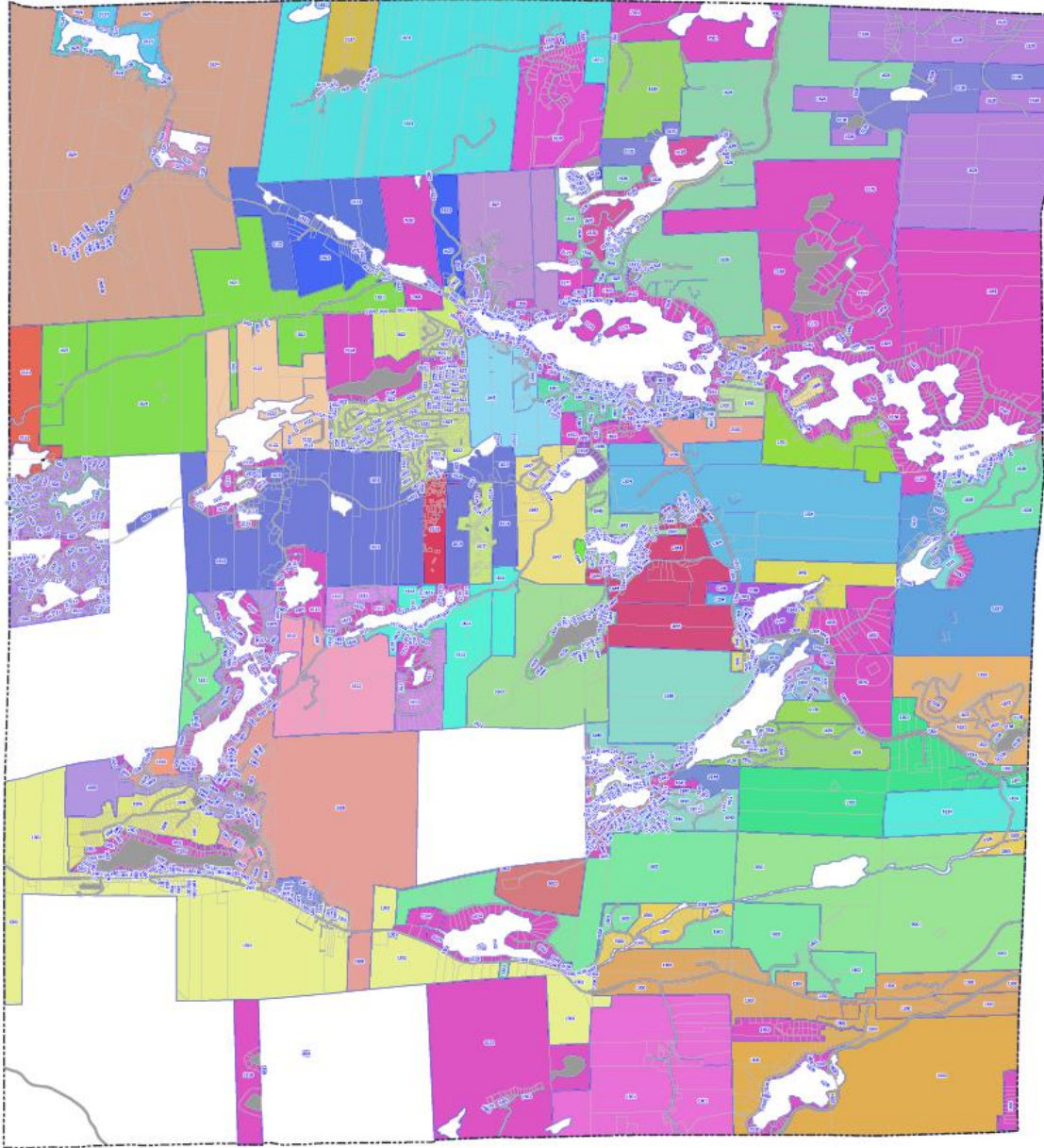
*Le rôle présentement en vigueur fait référence au marché du 1^{er} juillet 2021



DATES IMPORTANTES À RETENIR

- Rôle triennal 2026-2027-2028
- Date de dépôt du rôle 15 septembre 2025
- Date de référence au marché 1^{er} juillet 2024
(18 mois avant la date de prise d'effet du rôle)
- Date de prise d'effet 1^{er} janvier 2026
- Délai de demande de révision **Avant** le 1^{er} mai 2026

Unités de voisinage



FICHE DE PROPRIÉTÉ TYPE

FICHE R01 (MODERNISÉE)

[illegible]

LES TROIS MÉTHODES D'ÉVALUATION

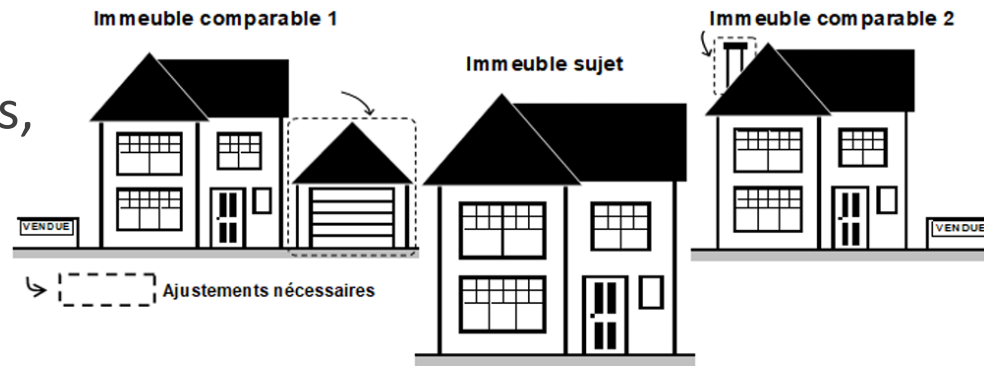
- Méthode de comparaison
- Méthode du revenu
- Méthode du coût

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.

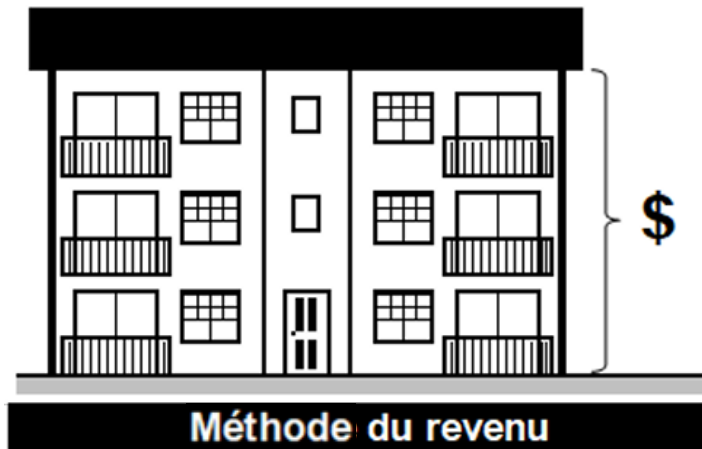
L'évaluateur considèrera alors;

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.

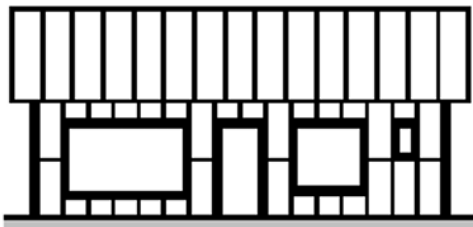


MÉTHODE DU COÛT

- 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.



Méthode du coût

PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

Dépôt du rôle d'évaluation 2026-2027-2028

Faits saillants :

Date de référence	Rôle d'évaluation		Variation d'évaluation	
	Précédent	Déposé	\$	%
	1 ^{er} juillet 2021	1 ^{er} juillet 2024		
IMPOSABLES				
Terrains	460 750 200 \$	744 807 700 \$	284 057 500 \$	62%
Bâtiments	1 266 558 500 \$	1 405 394 300 \$	138 835 800 \$	11%
Immeubles	1 727 308 700 \$	2 150 202 000 \$	422 893 300 \$	24%
NON IMPOSABLES				
Terrains	14 123 100 \$	21 303 100 \$	7 180 000 \$	51%
Bâtiments	11 449 500 \$	12 265 800 \$	816 300 \$	7%
Immeubles	25 572 600 \$	33 568 900 \$	7 996 300 \$	31%
TOTALES				
Terrains	474 873 300 \$	766 110 800 \$	291 237 500 \$	61%
Bâtiments	1 278 008 000 \$	1 417 660 100 \$	139 652 100 \$	11%
Immeubles	1 752 881 300 \$	2 183 770 900 \$	430 889 600 \$	25%

N.B. : La valeur précédente provient du sommaire au 9 septembre 2025

PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

Dépôt du rôle d'évaluation 2026-2027-2028

Inventaire par catégories d'immeubles imposables :

Saint-Adolphe-d'Howard	Rôle d'évaluation				Variation d'évaluation		
	Nombre UE	Précédent 1 ^{er} juillet 2021	Valeur moyenne	Déposé 1 ^{er} juillet 2024	Valeur moyenne	\$	%
Rôle 2026-2027-2028							
Condos	84	56 659 400 \$	674 517 \$	71 784 700 \$	854 580 \$	15 125 300 \$	27%
1 logement	2 618	1 184 574 200 \$	452 473 \$	1 428 850 400 \$	545 779 \$	244 276 200 \$	21%
2 et 3 logements	117	72 859 600 \$	622 732 \$	88 285 400 \$	754 576 \$	15 425 800 \$	21%
4 à 9 logements	11	6 271 400 \$	570 127 \$	7 611 900 \$	691 991 \$	1 340 500 \$	21%
10 ou plus logements	2	1 469 700 \$	734 850 \$	2 245 700 \$	1 122 850 \$	776 000 \$	53%
Chalets	898	196 930 500 \$	219 299 \$	242 838 800 \$	270 422 \$	45 908 300 \$	23%
Maisons mobiles	9	1 609 700 \$	178 856 \$	1 938 700 \$	215 411 \$	329 000 \$	20%
Commerciales et services	178	74 660 300 \$	419 440 \$	91 413 100 \$	513 557 \$	16 752 800 \$	22%
Agricultures	11	2 227 000 \$	202 455 \$	4 060 900 \$	369 173 \$	1 833 900 \$	82%
Terrains vagues	3 356	130 225 000 \$	38 804 \$	208 105 000 \$	62 010 \$	77 880 000 \$	60%
Autres (rues, parc, passages...)	772	25 394 500 \$	32 894 \$	36 636 300 \$	47 456 \$	11 241 800 \$	44%
Total	8 056	1 752 881 300		2 183 770 900		430 889 600	25%

PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

Dépôt du rôle d'évaluation 2026-2027-2028

Valeur par secteur :

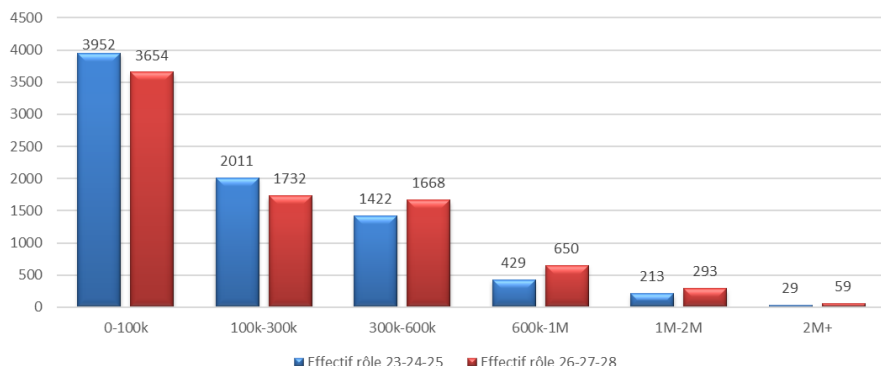
Saint-Adolphe-d'Howard		Rôle d'évaluation				Variation d'évaluation	
	Nombre UE	Précédent 1 ^{er} juillet 2021	Valeur moyenne	Déposé 1 ^{er} juillet 2024	Valeur moyenne	\$	%
Rôle 2026-2027-2028							
Secteurs							
Riverains	2 130	947 561 100 \$	444 864 \$	1 172 676 800 \$	550 552 \$	225 115 700 \$	24%
Village	612	155 495 000 \$	254 077 \$	197 999 400 \$	323 528 \$	42 504 400 \$	27%
Villégiature	5 314	649 825 200 \$	122 286 \$	813 094 700 \$	153 010 \$	163 269 500 \$	25%
Total	8 056	1 752 881 300		2 183 770 900		430 889 600	25%

PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

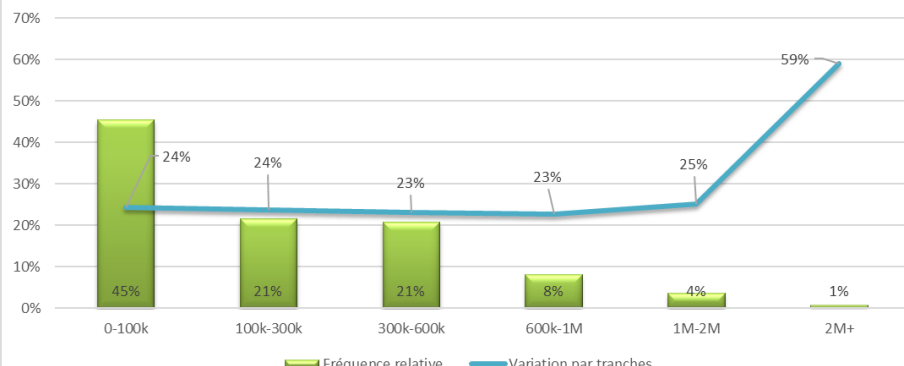
Dépôt du rôle d'évaluation 2026-2027-2028

Valeur par tranches :

Répartition des valeurs par tranches selon le rôle d'évaluation



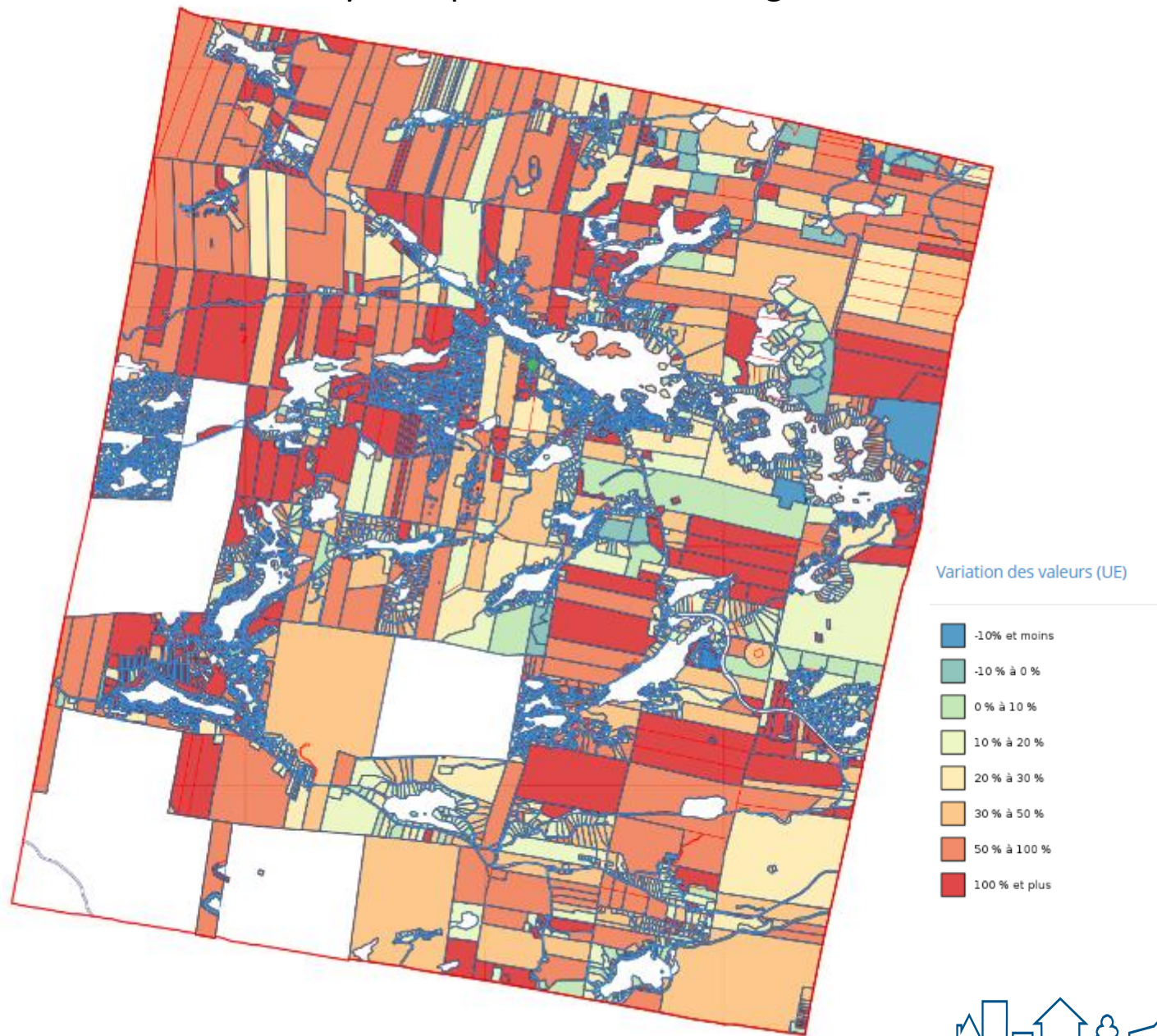
Répartition des valeurs par tranches et variations des valeurs selon la tranche



Répartition de la richesse foncière par tranches de valeurs

	Effectif rôle 23-24-25	Effectif rôle 26-27-28	Fréquence relative	Variation de l'effectif	Variation par tranches
0-100k	3952	3654	45%	-8%	24%
100k-300k	2011	1732	21%	-14%	24%
300k-600k	1422	1668	21%	17%	23%
600k-1M	429	650	8%	52%	23%
1M-2M	213	293	4%	38%	25%
2M+	29	59	1%	103%	59%

Variation moyenne par unité de voisinage



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^{er} mai 2026
- L'évaluateur a jusqu'au 1^{er} septembre 2026 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 2026)
- Réponse de l'évaluateur (date limite : 1^{er} septembre 2026)
- 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 2020 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 \$/m² ?

Le marché immobilier a tombé en 2024,2025 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

