



Sainte-Anne-des-Lacs

~ La nature
à l'état pur

Crédit photo : Sylvie Villemaire

SÉANCE D'INFORMATIONS

RÔLE TRIENNAL 2024-2025-2026

ÉVIMBEC itée

Robert McCann, Directeur des Opérations
David Vincent É.A., Responsable de l'équilibration

But de la rencontre

- Vous informer pour vous permettre de mieux comprendre les valeurs foncières inscrites au rôle d'évaluation 2024-2025-2026;
- Vous présentez les conditions du marché en date de référence;
- Vous présentez les variations sur certains secteurs et /ou catégories à fortes variations de valeur;
- Vous expliquez le processus de demande de révision;
- Répondre à vos interrogations

PRÉSENTATION

- 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'évaluations, recours au tribunal administratif du Québec
 - Maintien d'inventaire des immeubles
 - Équipe en place à la MRC

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 2024-2025-2026 (ÉQUILIBRATION DU RÔLE)

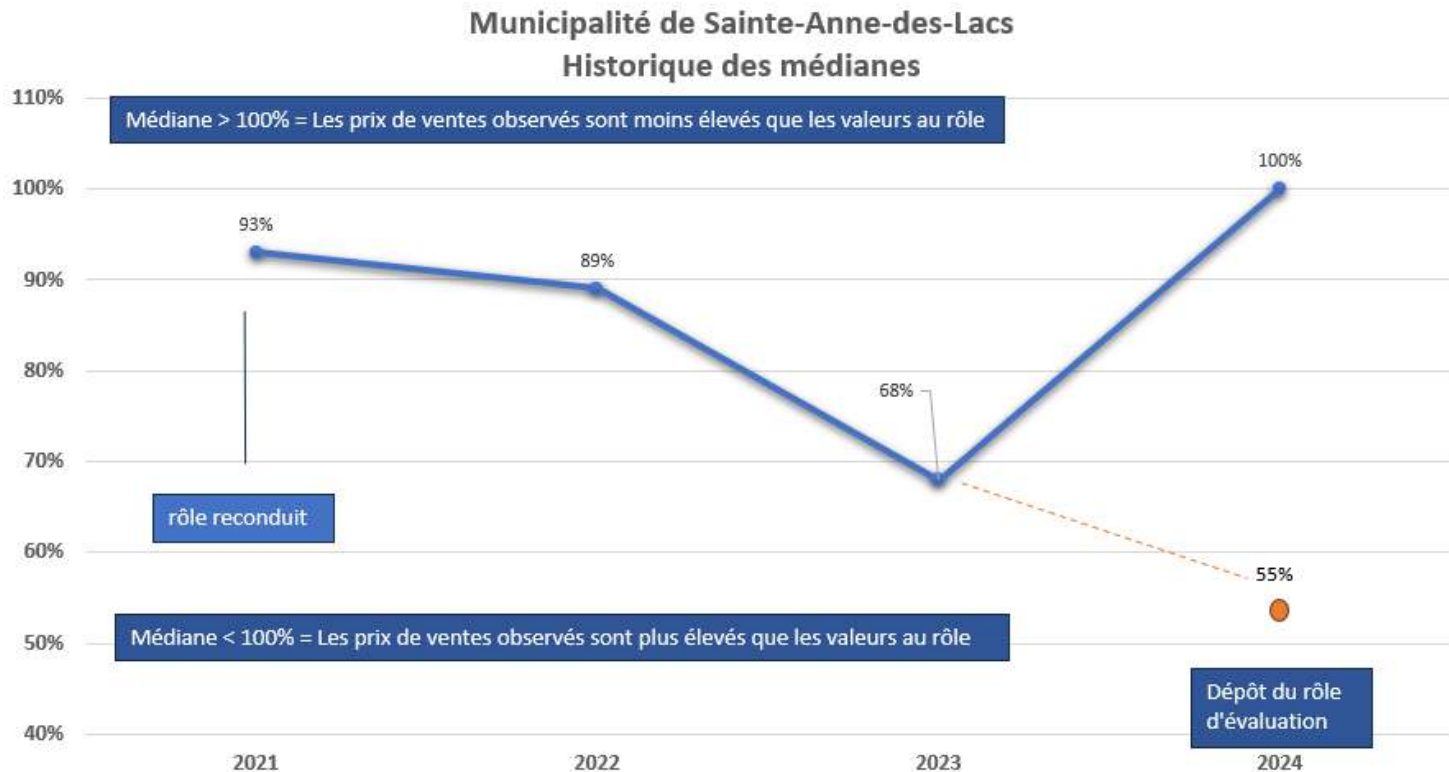
- **Équilibrage du rôle**

Triennal = tous les trois ans* (art. 14 FM)

* Les municipalités de moins de 5000 habitants peuvent reconduire d'un triennal si le rôle provient 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.

PROPORTION MÉDIANE



La proportion médiane d'un rôle résultant d'une équilibrage doit être d'au moins 95% et d'au plus 105%. (art.13 chapitre F-2.1, r. 13) (77035 = 100%)

L'écart type relatif à la médiane d'un rôle résultant d'une équilibrage ne doit pas excéder: 25 % (art.14 par.3 chapitre F-2.1, r. 13)(77035 = 13%)

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)

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, mais n'y sont pas obligés; **et**
 - 2- le vendeur et l'acheteur sont raisonnablement informés de l'état, 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.

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
- Norme de pratique de l'ordre des évaluateurs agréés du Québec dont la norme 20.1
- Manuel d'évaluation foncière du Québec (version modernisée)

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

	Nombre total de ventes enregistrées (1000\$ et +)	Nombre de ventes conformes	(%) de ventes retenues
En 2022 :	173	115	66%
En 2021 :	317	224	71%
En 2020 :	305	219	72%
Total (3 ans) :	795	558	70%

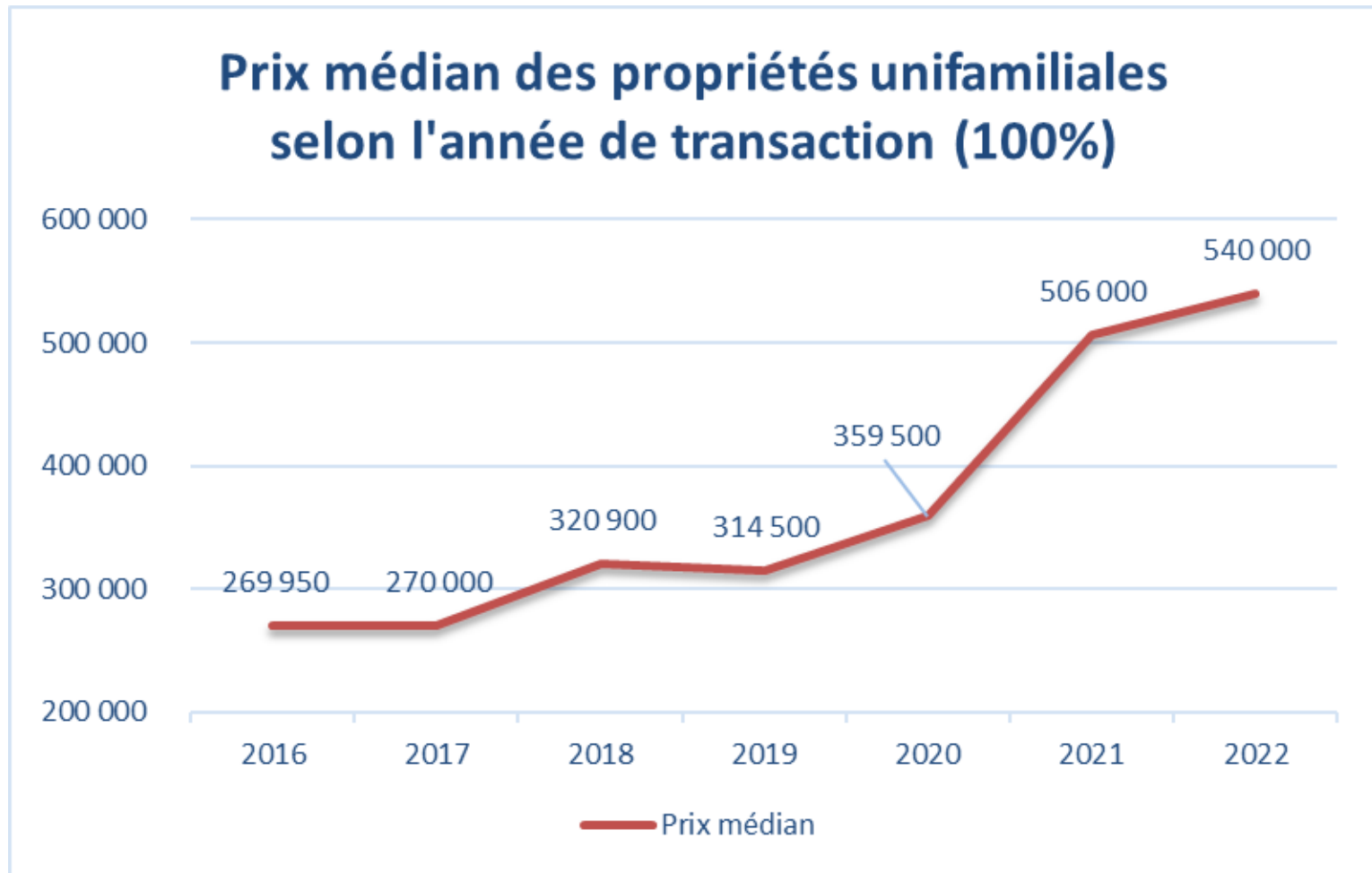
Exemple de vente non conforme

- Vente indivise
- Vente à la suite d'une liquidation de bien
- Vente pour taxe

* Depuis 2016 = 1714 mutations sur un total de 3375 unités d'évaluation (51%)

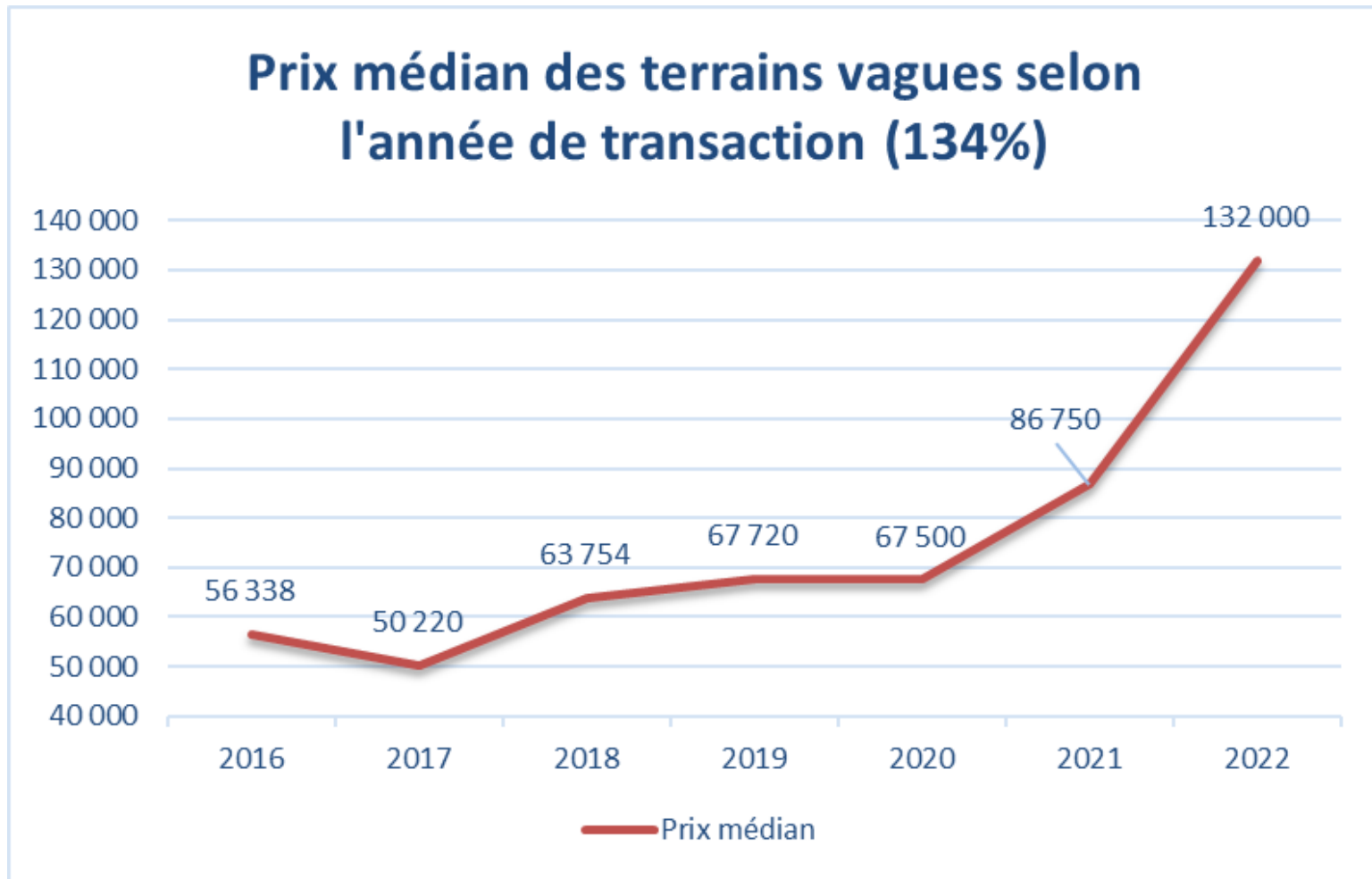
Sainte-Anne-des-Lacs

Évolution du marché immobilier 2016 à 2022



Sainte-Anne-des-Lacs

Évolution du marché immobilier 2016 à 2022



Conditions du marché

en date de référence

1^{er} juillet 2022

- Accroissement de la population de 2016 à 2021 de +12,2%

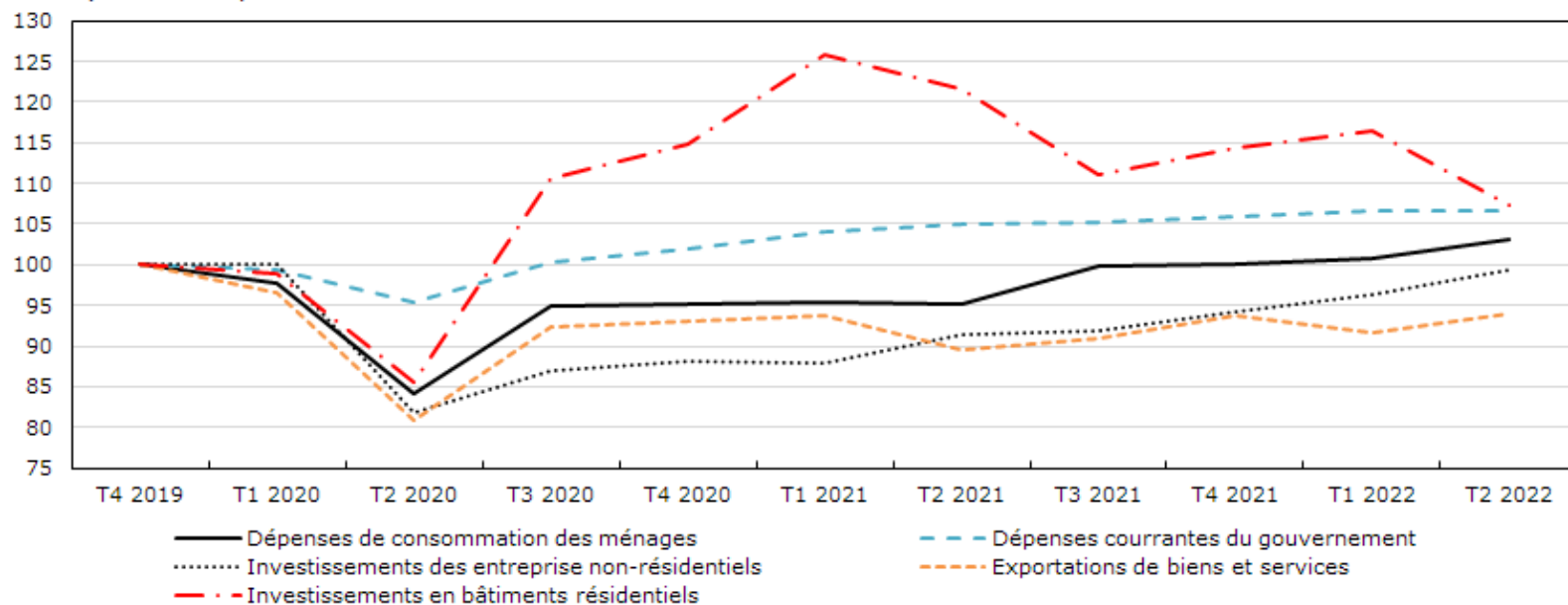
La MRC des Pays-d'en-Haut connaît un fort accroissement de sa population. Entre 2016 et 2021 il a été de 12,2 % comparé à 8,8 % pour l'ensemble de la région des Laurentides et à 4,6 % pour le Québec.

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

- Depuis 2016 nous avons porté au rôle 242 nouvelles constructions.

Graphique 2 Produit intérieur brut réel, agrégats sélectionnés

indice (T4 2019=100)



Note : T1=premier trimestre.

Source : Statistique Canada, tableau 36-10-0104-01.



Total résidentiel

Ventes	Inscriptions
-14 % 27 150	-9 % 24 074

Province de Québec

Par catégories de propriétés



Unifamiliale



Condo



Plex

	Unifamiliale	Condo	Plex
Ventes	↓ -14 % 16 883	↓ -13 % 7 273	↓ -17 % 2 887
Prix médian	↑ 20 % 448 694 \$	↑ 14 % 381 000 \$	↑ 15 % 541 000 \$
Inscriptions en vigueur	↓ -5 % 13 508	↓ -15 % 6 175	↓ -12 % 3 859
Délais de vente (jours)	↓ -11 35	↓ -14 35	↓ -2 53

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

PROVINCE DE QUÉBEC



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

40,1 %

59,9 %

Taux d'inoccupation

2022 **2,5 %**

Loyer moyen Variation

2022 **892 \$ 4 %**

2021 **856 \$**

Proportion de propriétaires

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

FSMI - LE BAROMÈTRE APCIQ - 2^E TRIMESTRE 2022 - TABLEAU DE BORD ÉCONOMIQUE



Taux hypothécaires

Taux 1 an Variation

T2 2022 **3,56 % 0,77**

T2 2021 **2,79 %**

Taux 5 ans Variation

T2 2022 **5,06 % 0,27**

T2 2021 **4,79 %**



Indice de confiance des consommateurs

Indice global Variation

T2 2022 **105 -29**

T2 2021 **134**

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

T2 2022 **12 % -8**

T2 2021 **19 %**

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



Marché du travail

Emplois (en milliers) Variation

T2 2022 **4 373,9 127,8**

T2 2021 **4 246,1**

Taux de chômage Variation

T2 2022 **4,1 % -2,4**

T2 2021 **6,5 %**



Mises en chantier

Total Variation

T2 2022 **16 328 -5 %**

T2 2021 **17 187**

Unifamiliale Variation

T2 2022 **3 881 -17 %**

T2 2021 **4 655**

Copropriété Variation

T2 2022 **2 653 18 %**

T2 2021 **2 253**

Locatif Variation

T2 2022 **9 794 -5 %**

T2 2021 **10 279**



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 ^e trimestre 2022				
Ventes	222	↓	-31 %	
Nouvelles inscriptions	413	↑	1 %	
Inscriptions en vigueur	176	↓	-16 %	
Volume (en milliers \$)	125 955	↓	-20 %	
12 derniers mois				
Ventes	982	↓	-40 %	
Nouvelles inscriptions	1 292	↓	-24 %	
Inscriptions en vigueur	176	↓	-41 %	
Volume (en milliers \$)	521 491	↓	-26 %	

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 290	1,6	7	2,7	Vendeur
290 à 440	1,9	12	1,9	Vendeur
440 à 730	5,5	30	2,2	Vendeur
730 à 870	1,7	8	2,6	Vendeur
870 et plus	1,7	11	1,8	Vendeur

Source : APCIQ par le système Centris



FSMI - Baromètre résidentiel - 2^e trimestre 2022

Tableau 2 - Statistiques Centris détaillées par catégories de propriétés

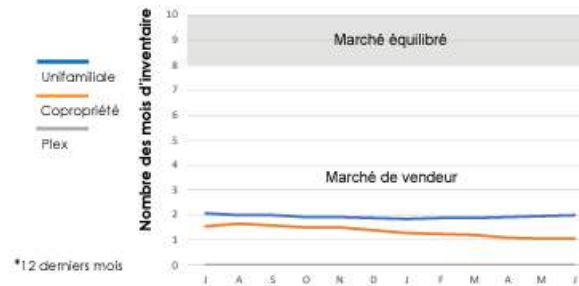
Unifamiliale						
	2 ^e trimestre 2022		12 derniers mois		Depuis 5 ans	
Ventes	177	↓ -33 %	806	↓ -41 %		
Inscriptions en vigueur	130	↓ -16 %	134	↓ -44 %		
Prix médian	583 500 \$	↑ 25 %	510 000 \$	↑ 28 %	↑	104 %
Prix moyen	607 612 \$	↑ 14 %	572 004 \$	↑ 25 %	↑	105 %
Délai de vente moyen (jours)	35	↓ -8	41	↓ -43		

Copropriété						
	2 ^e trimestre 2022		12 derniers mois		Depuis 5 ans	
Ventes	33	↓ -27 %	141	↓ -33 %		
Inscriptions en vigueur	13	-	12	-		
Prix médian	382 000 \$	↑ 32 %	339 000 \$	↑ 26 %	↑	73 %
Prix moyen	417 636 \$	↑ 35 %	351 234 \$	↑ 25 %	↑	74 %
Délai de vente moyen (jours)	21	↓ -30	46	↓ -13		

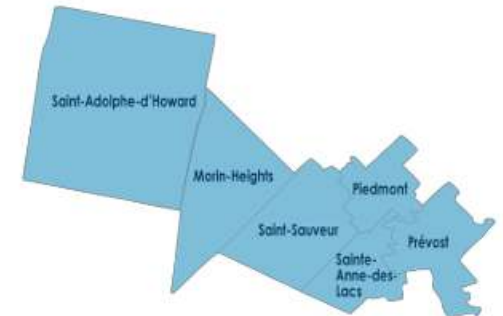
Plex (2 à 5 logements)						
	2 ^e trimestre 2022		12 derniers mois		Depuis 5 ans	
Ventes	12	-	35	↓ -39 %		
Inscriptions en vigueur	3	-	2	↓ -59 %		
Prix médian	**	-	427 000 \$	↑ 22 %	↑	76 %
Prix moyen	**	-	459 894 \$	↑ 26 %	↑	98 %
Délai de vente moyen (jours)	**	-	66	↓ -10		

**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

ÉVALUATION DE MASSE ET EXPERTISE INDIVIDUELLE

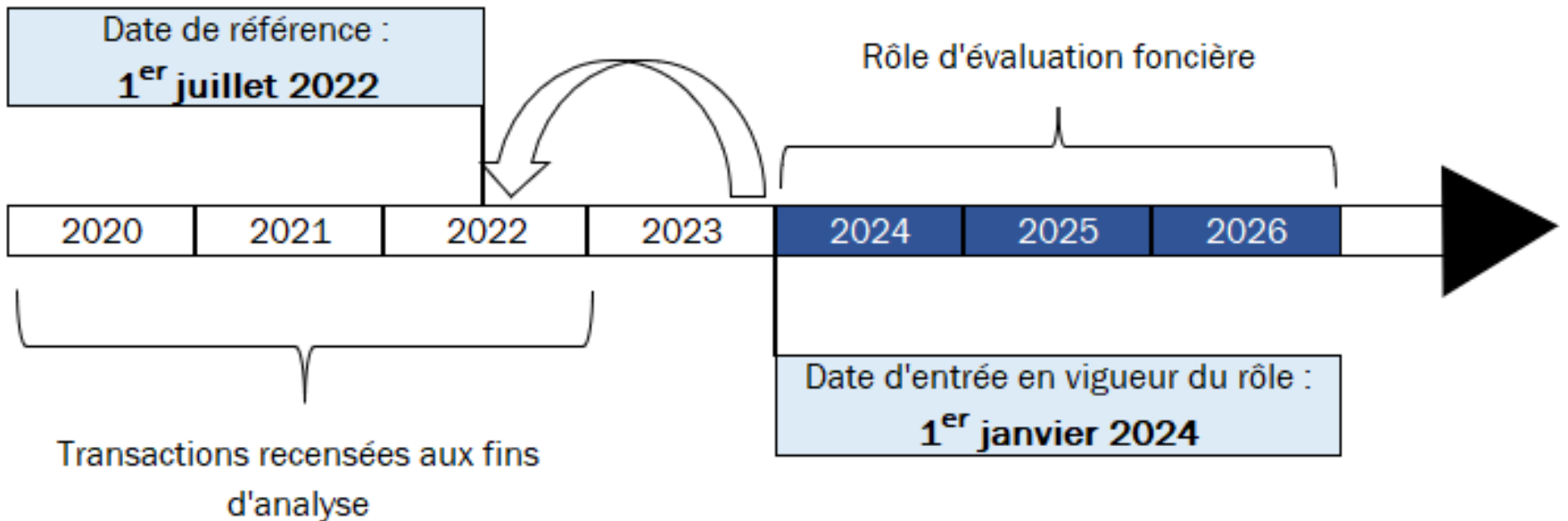
L'évaluation de masse :

- 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

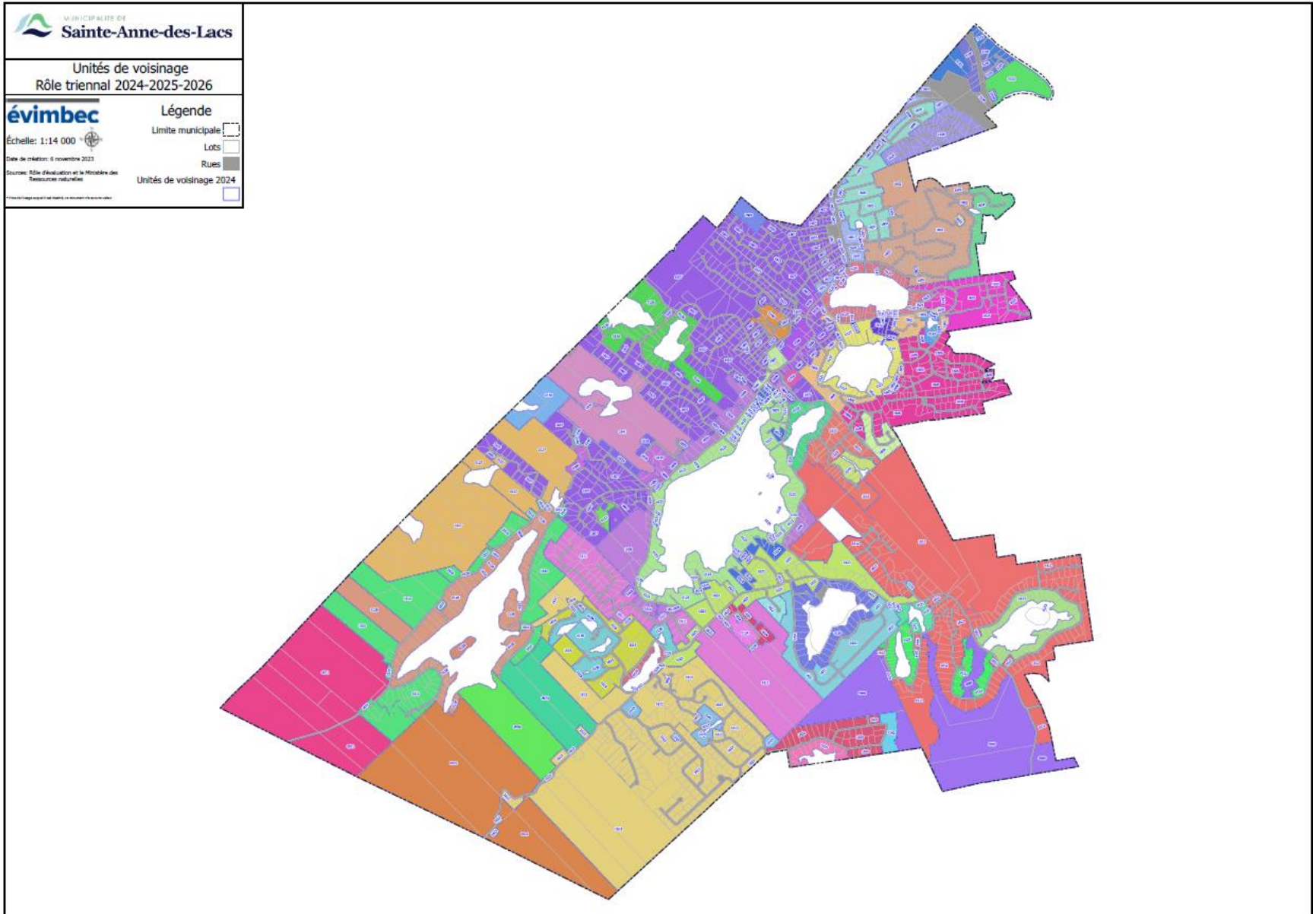


*Le rôle présentement en vigueur fait référence au marché du 1^{er} juillet 2016

DATES IMPORTANTES À RETENIR

- Rôle triennal 2024-2025-2026
- Date de dépôt du rôle 30 octobre 2023
- Date de référence au marché 1^{er} juillet 2022
(18 mois avant la date de prise d'effet du rôle)
- Date de prise d'effet 1^{er} janvier 2024
- Délai de demande de révision **Avant** le 1^{er} mai 2024

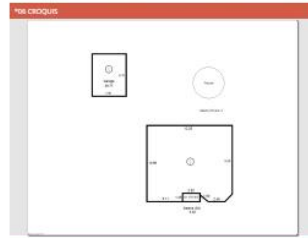
Unités de voisinage



FICHE DE PROPRIÉTÉ TYPE

FICHE R01 (MODERNISÉE)

Date d'établissement: 2019-01-01 13:05:00
Bâtiment résidentiel (Dess-Comex, 96320)



707 DIMENSIONS DE BASE

AU SOL	133.1	51.1
ÉTAGES	130.1	47.6
MEZANINE	0.0	0.0
ATTIQUE	0.0	0.0
SOUS-SOL	133.1	122.5
LOGEMENT		
SOUS-SOL		

702 TOIT

MATÉRIAU (ET TYPE)	COUVERTURE	RÉNOUVELONS
1 BÉTON	93 100	0
2 MÉTAL	0	0
3 TOIT	0	0
4 VITRE	0	0
5 AUTRE TOIT	0	0

706 RENFORCEMENTS GÉNÉRAUX SUR LE BÂTIMENT

BÂTIMENT	001	CONSTRUCTION	2009
GENRE	LOGEMENTS	AGENCIEMENTS	
REVENDEUR			
2 A NIVEAU DECA	1	REVEN	0
3 A NIVEAU DECA	0	REVEN	0
4 A ÉTAGE BANGI	0	REVEN	0
5 A ÉTAGE BANGI	0	REVEN	0
6 A ÉTAGE BANGI	0	REVEN	0
7 A ÉTAGE BANGI	0	REVEN	0
8 A ÉTAGE BANGI	0	REVEN	0
9 A ÉTAGE BANGI	0	REVEN	0
10 A ÉTAGE BANGI	0	REVEN	0
11 A ÉTAGE BANGI	0	REVEN	0
12 A ÉTAGE BANGI	0	REVEN	0
13 A ÉTAGE BANGI	0	REVEN	0
14 A ÉTAGE BANGI	0	REVEN	0
15 A ÉTAGE BANGI	0	REVEN	0
16 A ÉTAGE BANGI	0	REVEN	0
17 A ÉTAGE BANGI	0	REVEN	0
18 A ÉTAGE BANGI	0	REVEN	0
19 A ÉTAGE BANGI	0	REVEN	0
20 A ÉTAGE BANGI	0	REVEN	0

708 CARACTÉRISTIQUES DE CONCRÈTE DUR

QUATRE-PART	NO	ORIENTATION	OBS
TYPE	1	SITUATION	1
1 CROQUIS UNIQ	1	2 INTÉRIEUR	2
2 MAÎTRES-PIÈCES	2	3 BARRIÈRE	3
3 GARDERIE	3	4 TRANSITION	4
4 ENTRÉE	4	5 TERRASSE	5
5 ENTRÉE	5	6 EXTÉRIEURS	6

705 FONDATIONS

TYPE	FONDATIONS	RÉNOUVELONS	BCT
1 FUND	93 100	0	
2 FUND	0	0	
3 FUND	0	0	
4 FUND	0	0	
5 FUND	0	0	
6 FUND	0	0	

703 FINITIONS INTÉRIEURES

MURS ET PLAFONDS (ÉTAGES ET ATTIQUE)	PLAQUES	RÉNOUVELONS	BCT
1 BÉTON	93 100	0	
2 BÉTON	0	0	
3 BÉTON	0	0	
4 BÉTON	0	0	
5 BÉTON	0	0	
6 BÉTON	0	0	
7 BÉTON	0	0	
8 BÉTON	0	0	
9 BÉTON	0	0	
10 BÉTON	0	0	
11 BÉTON	0	0	
12 BÉTON	0	0	
13 BÉTON	0	0	
14 BÉTON	0	0	
15 BÉTON	0	0	
16 BÉTON	0	0	
17 BÉTON	0	0	
18 BÉTON	0	0	
19 BÉTON	0	0	
20 BÉTON	0	0	

704 FINIS DE PLANCHERS

MATÉRIAU (ET TYPE)	FINIS DE PLANCH (ÉTAGES ET ATTIQUE)	RÉNOUVELONS
1 BOIS	93 100	0
2 BOIS	0	0
3 BOIS	0	0
4 BOIS	0	0
5 BOIS	0	0
6 BOIS	0	0
7 BOIS	0	0
8 BOIS	0	0
9 BOIS	0	0
10 BOIS	0	0
11 BOIS	0	0
12 BOIS	0	0
13 BOIS	0	0
14 BOIS	0	0
15 BOIS	0	0
16 BOIS	0	0
17 BOIS	0	0
18 BOIS	0	0
19 BOIS	0	0
20 BOIS	0	0

709 CUISINES

MATÉRIAU	ÉTAGES	REVENDES	RENOUVELONS
1 BOIS	93 100	0	
2 BOIS	0	0	
3 BOIS	0	0	
4 BOIS	0	0	
5 BOIS	0	0	
6 BOIS	0	0	
7 BOIS	0	0	
8 BOIS	0	0	
9 BOIS	0	0	
10 BOIS	0	0	
11 BOIS	0	0	
12 BOIS	0	0	
13 BOIS	0	0	
14 BOIS	0	0	
15 BOIS	0	0	
16 BOIS	0	0	
17 BOIS	0	0	
18 BOIS	0	0	
19 BOIS	0	0	
20 BOIS	0	0	

710 SALLES DE BAIN ET SALLES D'EAU

TYPE	PARTICULARITÉS	RÉNOUVELONS
1 BAIN	93 100	0
2 BAIN	0	0
3 BAIN	0	0
4 BAIN	0	0
5 BAIN	0	0
6 BAIN	0	0
7 BAIN	0	0
8 BAIN	0	0
9 BAIN	0	0
10 BAIN	0	0
11 BAIN	0	0
12 BAIN	0	0
13 BAIN	0	0
14 BAIN	0	0
15 BAIN	0	0
16 BAIN	0	0
17 BAIN	0	0
18 BAIN	0	0
19 BAIN	0	0
20 BAIN	0	0

711 MURS EXTÉRIEURS

MATÉRIAU (ET TYPE)	PAREMENTS	RÉNOUVELONS
1 BOIS	93 100	0
2 BOIS	0	0
3 BOIS	0	0
4 BOIS	0	0
5 BOIS	0	0
6 BOIS	0	0
7 BOIS	0	0
8 BOIS	0	0
9 BOIS	0	0
10 BOIS	0	0
11 BOIS	0	0
12 BOIS	0	0
13 BOIS	0	0
14 BOIS	0	0
15 BOIS	0	0
16 BOIS	0	0
17 BOIS	0	0
18 BOIS	0	0
19 BOIS	0	0
20 BOIS	0	0

712 ÉLECTRICITÉ

PRÉSENCE D'UN SYSTÈME ÉLECTRIQUE	RÉNOUVELONS
1 OUI	0
2 NON	0
3 OUI	0
4 NON	0
5 OUI	0
6 NON	0
7 OUI	0
8 NON	0
9 OUI	0
10 NON	0

713 ÉQUIPEMENTS COMPLÉMENTAIRES

APPARELS	FOYER INTÉGRÉ	CHIMÈNE	BOÛTIN
1 OUI	1	1	1
2 NON	0	0	0
3 OUI	0	0	0
4 NON	0	0	0
5 OUI	0	0	0
6 NON	0	0	0

714 SOLS

MATÉRIAU	PERSON / GALERIE / TERRASSE	BALCON / TERRASSE DE TOIT
1 BOIS	93 100	0
2 BOIS	0	0
3 BOIS	0	0
4 BOIS	0	0
5 BOIS	0	0
6 BOIS	0	0
7 BOIS	0	0
8 BOIS	0	0
9 BOIS	0	0
10 BOIS	0	0
11 BOIS	0	0
12 BOIS	0	0
13 BOIS	0	0
14 BOIS	0	0
15 BOIS	0	0
16 BOIS	0	0
17 BOIS	0	0
18 BOIS	0	0
19 BOIS	0	0
20 BOIS	0	0

715 DÉPENDANCES ATTACHÉES

GARAGE ATTACHÉ	RÉNOUVELONS	BCT
1 OUI	0	
2 NON	0	

ARR D'AUTO	RÉNOUVELONS	BCT
1 OUI	0	
2 NON	0	

VERBÈRE 3 SAISONS	RÉNOUVELONS	BCT
1 OUI	0	
2 NON	0	

LES TROIS MÉTHODES D'ÉVALUATION

- 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.

- Méthode du revenu

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

Consiste à établir la valeur de l'immeuble en ajoutant à la valeur du terrain (évalué comme s'il était vacant) le coût de remplacement des bâtiments et des améliorations duquel on a soustrait toute forme de dépréciation (physique, fonctionnelle et économique).

PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

Dépôt du rôle d'évaluation 2024-2025-2026

Faits saillants :

	Rôle d'évaluation		Variation d'évaluation	
	Précédent	Déposé	\$	%
Date de référence	1 ^{er} juillet 2016	1 ^{er} juillet 2022		
IMPOSABLES				
Terrains	255 702 500 \$	447 248 700 \$	191 546 200 \$	75%
Bâtiments	600 461 500 \$	1 119 693 200 \$	519 231 700 \$	86%
Immeubles	856 164 000 \$	1 566 941 900 \$	710 777 900 \$	83%
NON IMPOSABLES				
Terrains	4 981 400 \$	6 550 100 \$	1 568 700 \$	31%
Bâtiments	5 501 400 \$	7 610 300 \$	2 108 900 \$	38%
Immeubles	10 482 800 \$	14 160 400 \$	3 677 600 \$	35%
TOTALES				
Terrains	260 683 900 \$	453 798 800 \$	193 114 900 \$	74%
Bâtiments	605 962 900 \$	1 127 303 500 \$	521 340 600 \$	86%
Immeubles	866 646 800 \$	1 581 102 300 \$	714 455 500 \$	82%

N.B. : La valeur précédente provient du sommaire au 12 octobre 2023

VARIATIONS DES MUNICIPALITÉS ET VILLES AU NORD DE MONTRÉAL

Dépôt du rôle d'évaluation 2024-2025-2026

Code géo	Nom de la municipalité	Nom de la MRC ou du territoire regroupé (NR)	Population	Cycle	Proportion médiane	Écart type	Équilibrage antérieur	Facteur comparatif	Nombre total d'unités d'évaluation	Nombre total de logements	Nombre total d'autres locaux	Variation nouveau rôle
79005	Notre-Dame-du-Laus	Antoine-Labelle	1 745	3	72	31	(E)	1,39	3 267	2 218	88	1,78
79030	Nomingue	Antoine-Labelle	2 185	3	70	31	(E)	1,43	4 063	2 210	85	1,62
79050	L'Ascension	Antoine-Labelle	906	3	61	36	(E)	1,64	1 489	918	32	1,68
76035	Wentworth	Argenteuil	584	3	77	35	(E)	1,30	2 640	814	12	1,72
81017	Gatineau	Hors MRC	292 281	3	69	18	(E)	1,45	102 589	137 419	6 689	1,72
75045	Saint-Hippolyte	La Rivière-du-Nord	11 488	3	68	21	(E)	1,47	9 025	6 140	221	1,73
78047	Mont-Blanc	Les Laurentides	3 900	3	68	38	(E)	1,47	4 163	2 762	150	1,73
78005	Val-Morin	Les Laurentides	3 127	3	72	32	(E)	1,39	3 171	2 192	69	1,71
78010	Val-David	Les Laurentides	5 653	3	66	30	(E)	1,52	4 429	3 478	248	1,70
78120	Labelle	Les Laurentides	2 537	3	73	33	(E)	1,37	3 082	2 292	131	1,86
77011	Estérel	Les Pays-d'en-Haut	232	3	73	39		1,37	1 048	388	206	1,88
77012	Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson	Les Pays-d'en-Haut	3 545	3	70	36		1,43	5 024	2 563	155	1,71
77022	Sainte-Adèle	Les Pays-d'en-Haut	14 856	3	69	30	(E)	1,45	10 502	8 470	472	1,62
77035	Sainte-Anne-des-Lacs	Les Pays-d'en-Haut	3 974	3	68	22		1,47	3 380	2 308	102	1,82
62037	Rawdon	Matawinie	12 393	3	69	29	(E)	1,45	10 297	6 794	461	1,72
62075	Saint-Damien	Matawinie	2 238	3	62	34	(E)	1,61	3 369	1 989	91	1,73

PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

Dépôt du rôle d'évaluation 2024-2025-2026

Inventaire par catégories d'immeubles imposables :

Municipalité de Sainte-Anne-des-Lacs	Rôle d'évaluation			Variation d'évaluation	
	Nombre	Précédent	Déposé	Variation d'évaluation	
Rôle 2024-2025-2026	UE	1 ^{er} juillet 2016	1 ^{er} juillet 2022	\$	%
Condo	4	700 000 \$	1 123 200 \$	423 200 \$	60%
1 logement	1 848	677 686 200 \$	1 254 957 700 \$	577 271 500 \$	85%
2 et 3 logements	200	80 192 200 \$	145 654 100 \$	65 461 900 \$	82%
4 à 9 logements	2	815 200 \$	1 644 500 \$	829 300 \$	102%
10 ou plus logements	1	116 600 \$	248 600 \$	132 000 \$	113%
Chalet	66	14 910 100 \$	25 932 600 \$	11 022 500 \$	74%
Commerciale et services	51	27 342 500 \$	41 324 900 \$	13 982 400 \$	51%
Agriculture	1	172 600 \$	249 200 \$	76 600 \$	44%
Terrains vagues	719	46 643 000 \$	83 126 900 \$	36 483 900 \$	78%
Autres (rues, parc, passages...)	424	5 217 300 \$	8 524 400 \$	3 307 100 \$	63%
Total	3 316	853 795 700	1 562 786 100	708 990 400	83%


PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

Dépôt du rôle d'évaluation 2024-2025-2026

Valeur par secteur :

Municipalité de Sainte-Anne-des-Lacs		Rôle d'évaluation					
		Nombre UE	Précédent 1 ^{er} juillet 2016	Valeur moyenne	Déposé 1 ^{er} juillet 2022	Valeur moyenne	Variation d'évaluation \$ %
Rôle 2024-2025-2026							
Secteur							
Lac Ouimet	80	45 857 500 \$	573 219 \$	66 606 600 \$	832 583 \$	20 749 100 \$	45%
Lac Marois	104	79 355 300 \$	763 032 \$	127 067 300 \$	1 221 801 \$	47 712 000 \$	60%
Lacs Guindon/Seigneur	85	23 870 600 \$	507 885 \$	49 240 900 \$	1 047 679 \$	25 370 300 \$	106%
Lac Parent	39	18 883 100 \$	484 182 \$	37 573 100 \$	963 413 \$	18 690 000 \$	99%
Lacs Cupidon/Violon	34	18 303 800 \$	538 347 \$	38 461 200 \$	1 131 212 \$	20 157 400 \$	110%
Lac Saint-Amour	28	9 440 600 \$	337 164 \$	17 419 700 \$	622 132 \$	7 979 100 \$	85%
Lac Canard	38	17 373 900 \$	457 208 \$	28 045 100 \$	738 029 \$	10 671 200 \$	61%
Riverains total	644	300 762 900 \$	467 023 \$	526 956 100 \$	818 255 \$	226 193 200 \$	75%
Non riverains total	2 672	553 032 800 \$	240 763 \$	1 035 830 000 \$	444 562 \$	482 797 200 \$	87%

Variation moyenne par unités de voisinage

 **MUNICIPALITÉ DE**
Sainte-Anne-des-Lacs

Variation moyenne des valeurs par
unité de voisinage
(rôle T-2018-2019-2020 versus rôle
T-2024-2025-2026)

Légende

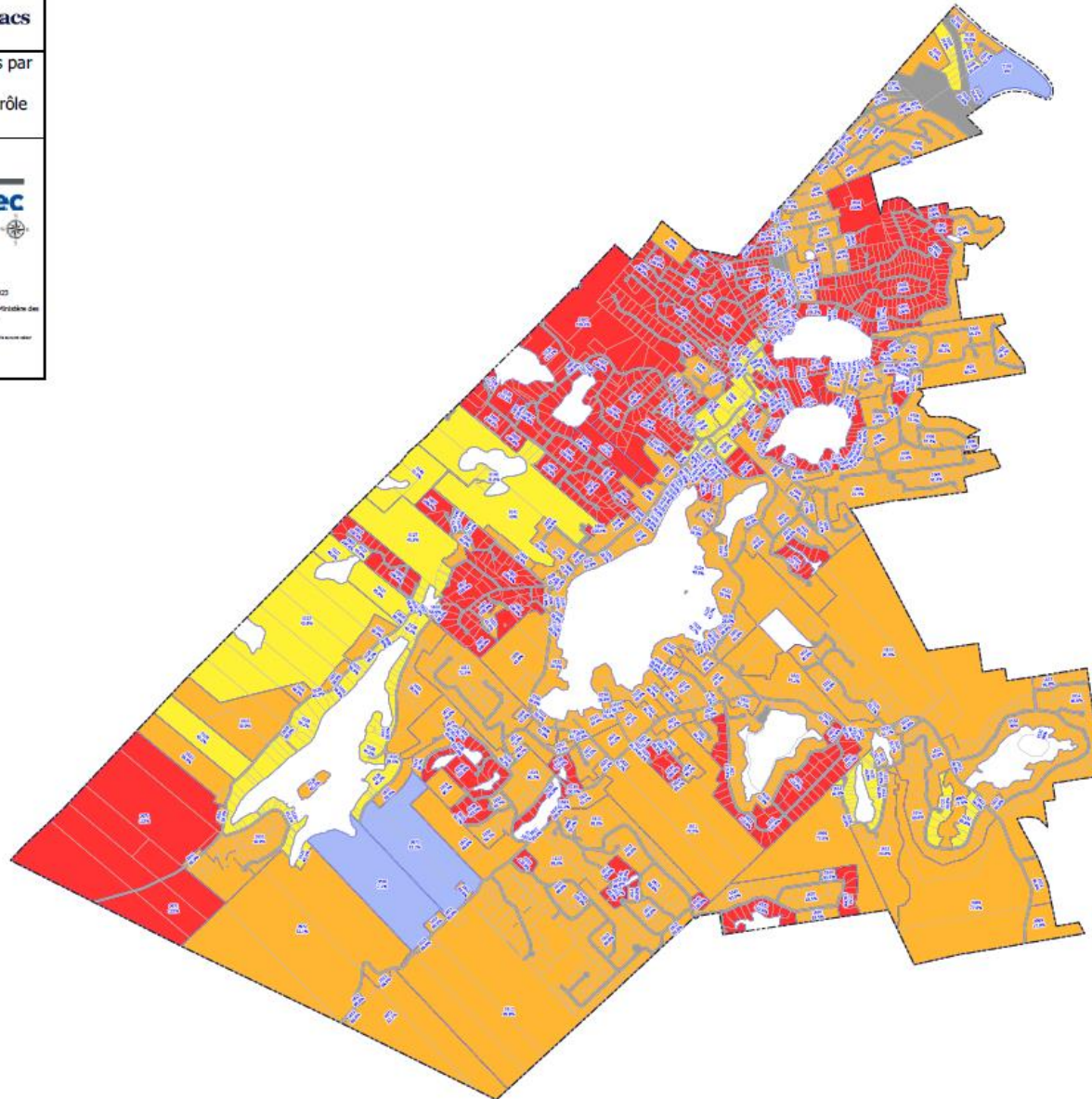
- Limite municipale
- Lots
- Rues
- Unités de voisinage 2024

évimbec
Échelle: 1:14 000

uv_variation

- 50.0 - 0.0
- 0.1 - 25.0
- 25.1 - 50.0
- 50.1 - 100.0
- 100.1 - 130.0

Date de création: 6 novembre 2023
Source: Rôle d'évaluation et le Ministère des
Ressources naturelles
* Tous les changements à ce plan, se trouvent en couleur rose



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.)
 - Avis de modification (art.174 L.f.m.)



**Attention ! La révision administrative :
pas toujours une diminution.**

- **Premier recours :**

- Demande de révision \$\$ (date limite : 30 avril 2024)
- Réponse de l'évaluateur (date limite : 1^{er} septembre 2024)
- 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 ?

- Maintien d'inventaire;
- Inspection des ventes;
- Redressement de données;
- Formulaires d'auto-déclaration.

J'ai acheté ma maison en 2020 et vous m'avez évalué beaucoup plus cher, pourquoi ?

- La date de référence au marché est le 1^{er} juillet 2022 et le marché a augmenté de plus de 100 % en moyenne depuis 2016.

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

- Les finitions peuvent être différentes ou travaux non terminé (ex. sous-sol).

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

- L'inspection du permis va régulariser cet élément.
- Ou, le maintien d'inventaire si aucun permis.

Pourquoi mon terrain est évalué plus cher que mon voisin au \$/m² ?

- La superficie est grandement différente ou le poids de la valeur est attribuable à l'emplacement plutôt qu'à la superficie.
- Le terrain voisin a certaines contraintes physiques et/ou légales (humide, non constructible, topographie)

PÉRIODE DE QUESTIONS

