



SÉANCE D'INFORMATION 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.**



- 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 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)

- **Équilibration du rôle**

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

L'équilibration 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

Années	Nombre total de ventes enregistrées (1000\$ et +)	Nombre de ventes conformes	(%) de ventes retenues
En 2023 :	18	13	72%
En 2022 :	13	7	54%
En 2021 :	29	24	83%
En 2020 :	26	18	69%
TOTAL (4 ans) :	86	62	72%

Exemple de ventes non conformes;

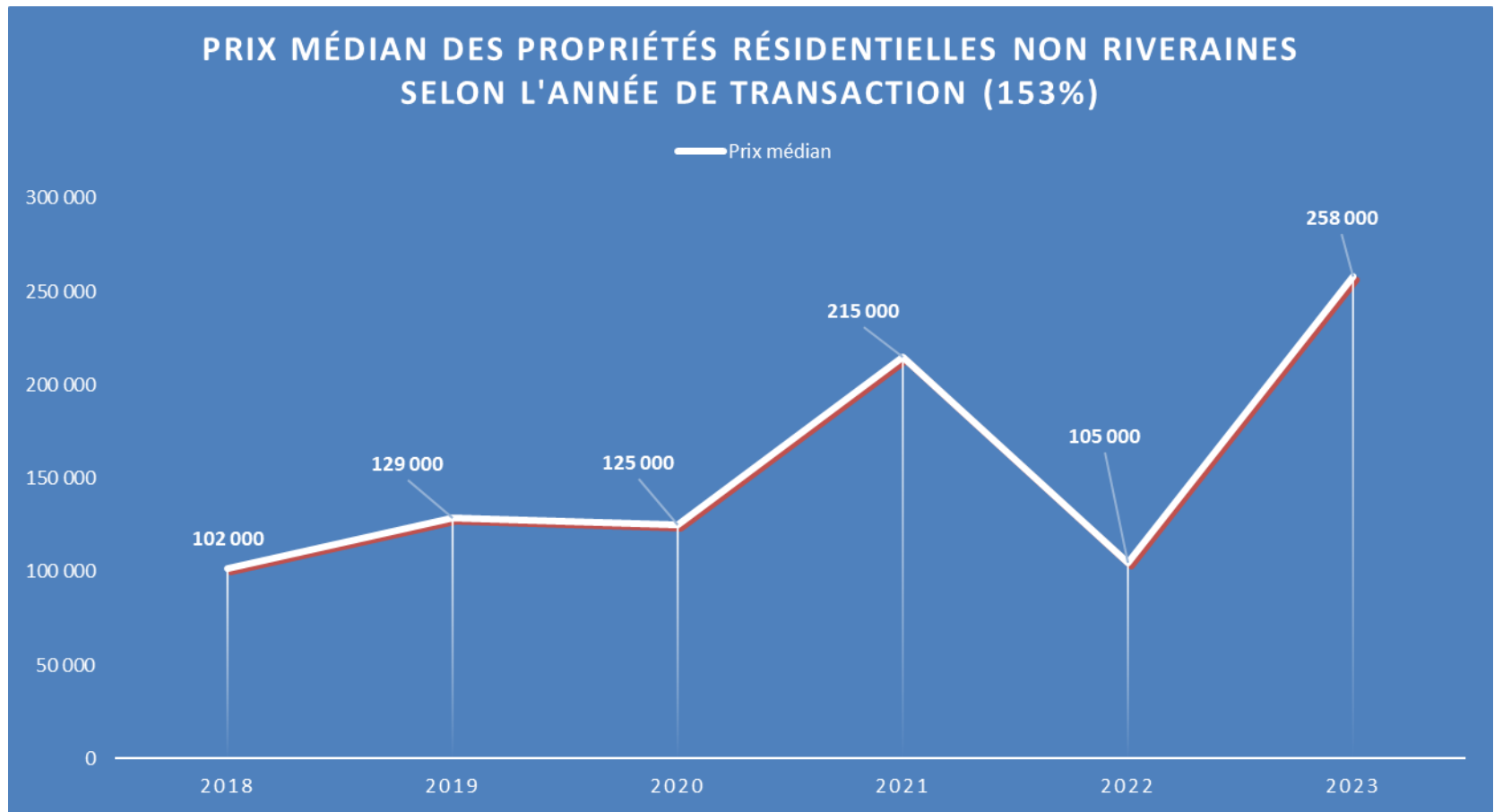
- Vente de droits indivis
- Vente à la suite d'une liquidation de bien
- Vente pour défaut de paiement de taxes
- Vente entre parents
- Cessions

* Depuis 2020 = 167 mutations sur un total de 640 unités d'évaluation (26%)



LAC DES SEIZE-ÎLES

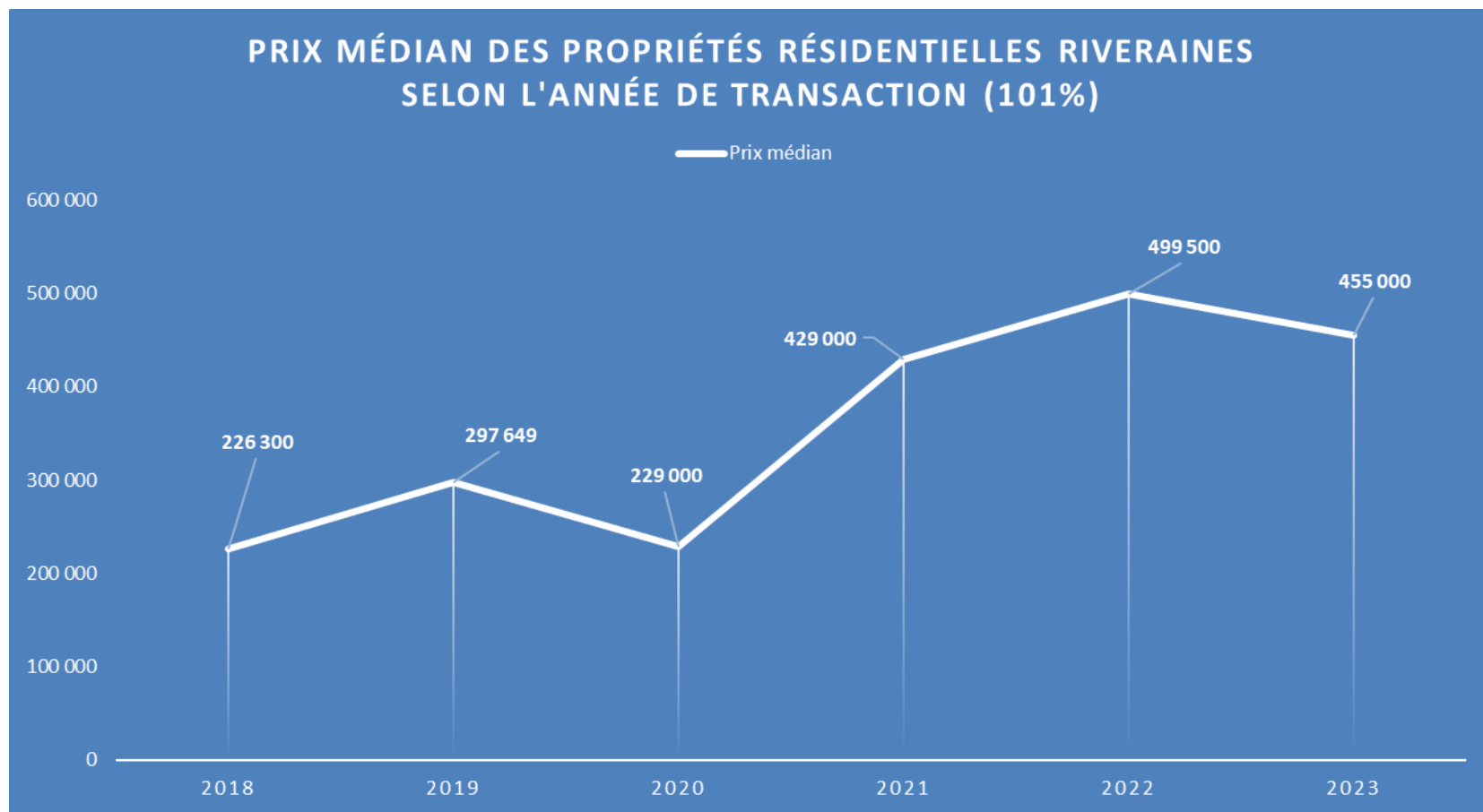
Évolution du marché immobilier 2018 à 2023



*Attention nombre d'observations faibles

LAC DES SEIZE-ÎLES

Évolution du marché immobilier 2018 à 2023



*Attention nombre d'observations faibles



Conditions du marché

en date de référence

1^{er} 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

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.

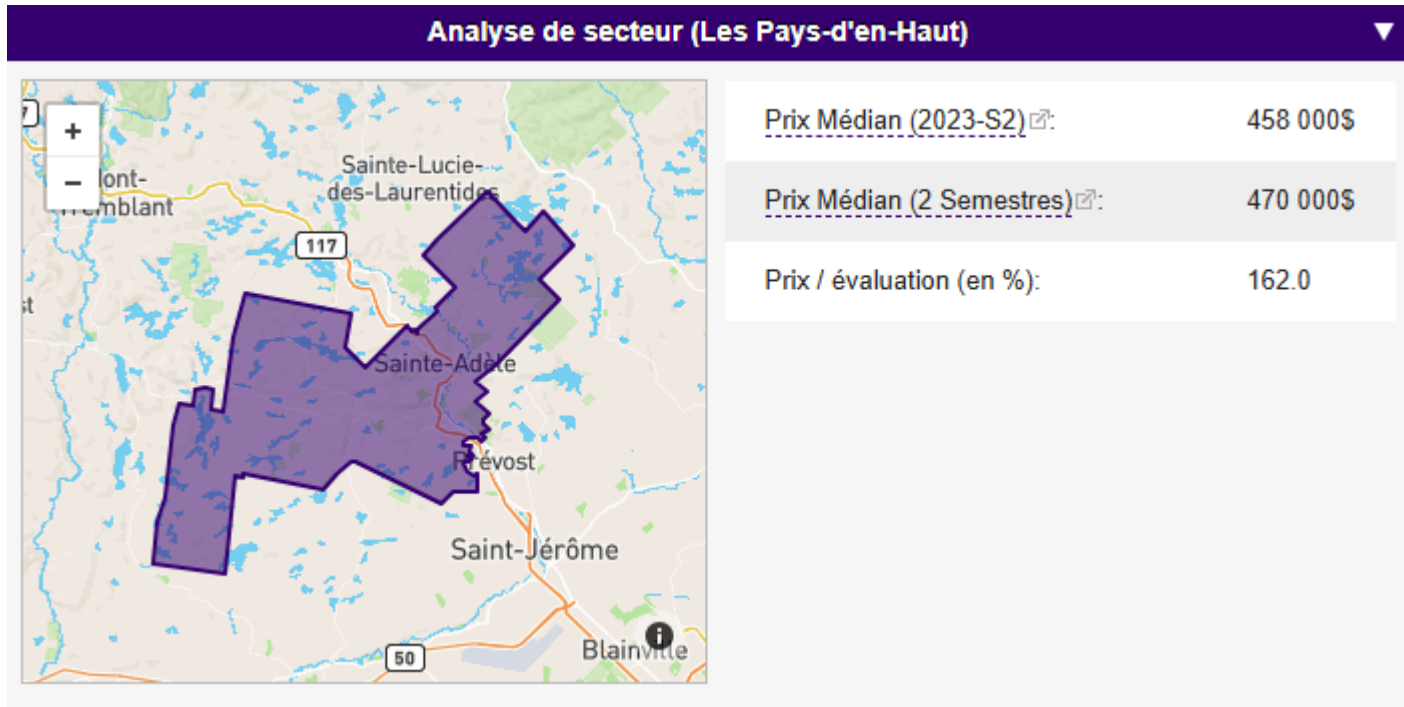
source : PORTRAIT DES ENJEUX DÉMOGRAPHIQUES ET SOCIOÉCONOMIQUES MRC LES PAYS-D'EN-HAUT CISSS des Laurentides, avril 2023 p.10



Conditions du marché

en date de référence

1^{er} juillet 2023

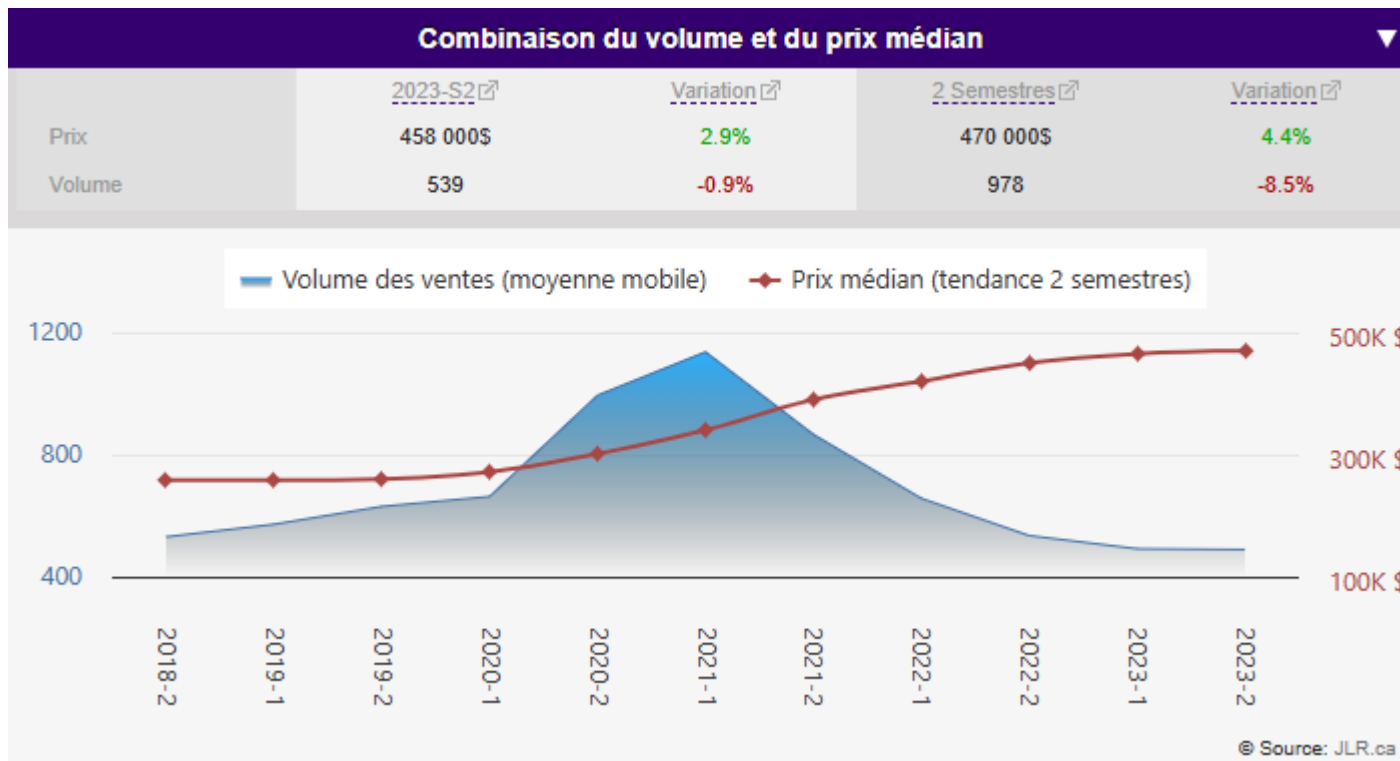


Source : Radar immobilier de JLR.ca

Conditions du marché

en date de référence

1^{er} juillet 2023

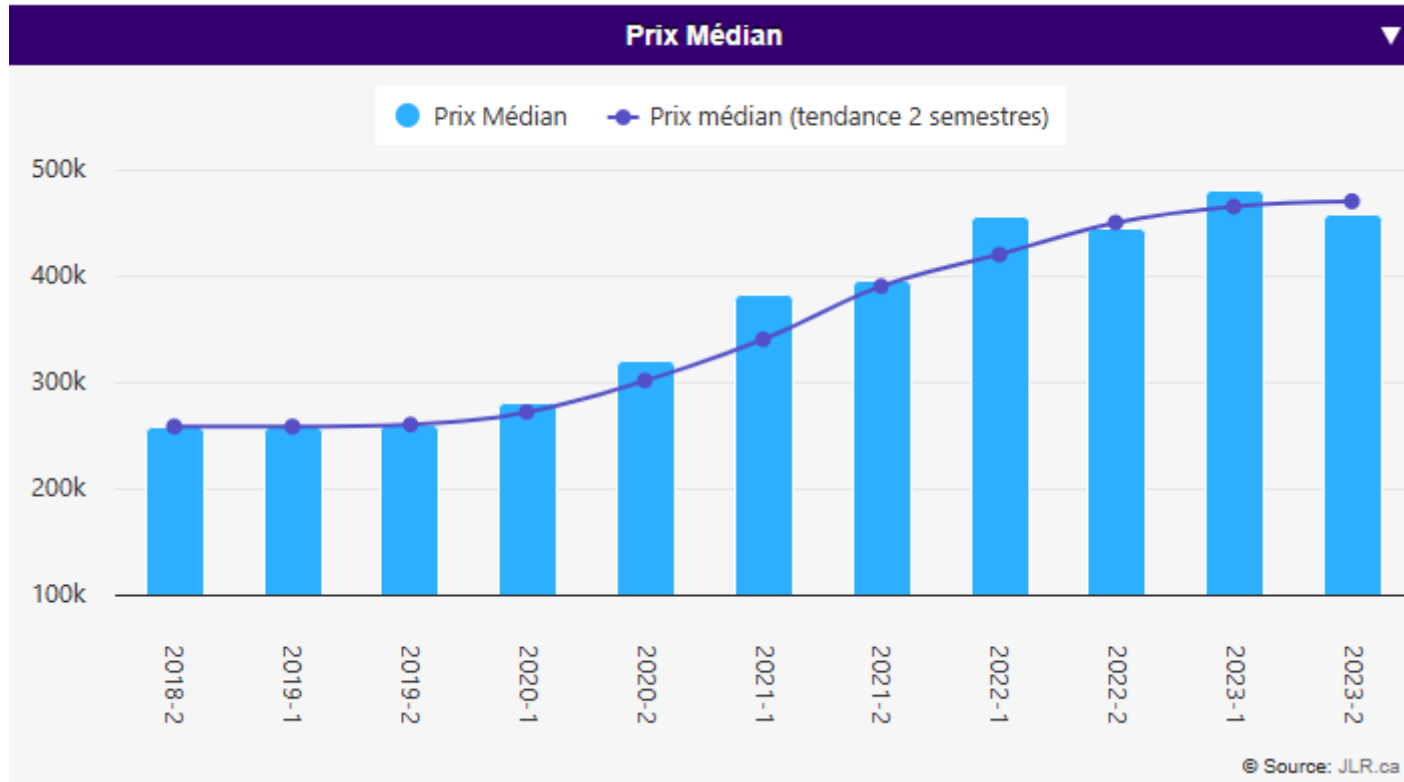


Source : Radar immobilier de JLR.ca

Conditions du marché

en date de référence

1^{er} juillet 2023



Source : Radar immobilier de JLR.ca

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

40,1 %

59,9 %

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



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 %**

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 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 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 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				
Gamme 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^e trimestre 2023

Tableau 2 - Statistiques Centris détaillées par catégories de propriétés

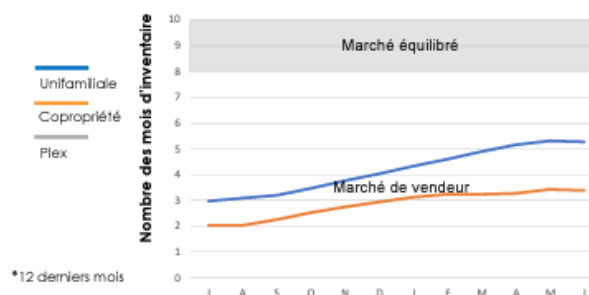
	Unifamiliale				
	2 ^e trimestre 2023		12 derniers mois		Depuis 5 ans
Ventes	207	↑ 19 %	704	↓ -12 %	
Inscriptions en vigueur	333	↑ 74 %	310	↑ 67 %	
Prix médian	550 000 \$	↓ -5 %	525 500 \$	↑ 3 %	↑ 98 %
Prix moyen	589 136 \$	↓ -3 %	582 074 \$	↑ 2 %	↑ 97 %
Délai de vente moyen (jours)	58	↑ 23	54	↑ 13	

	Copropriété				
	2 ^e 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 ^e 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



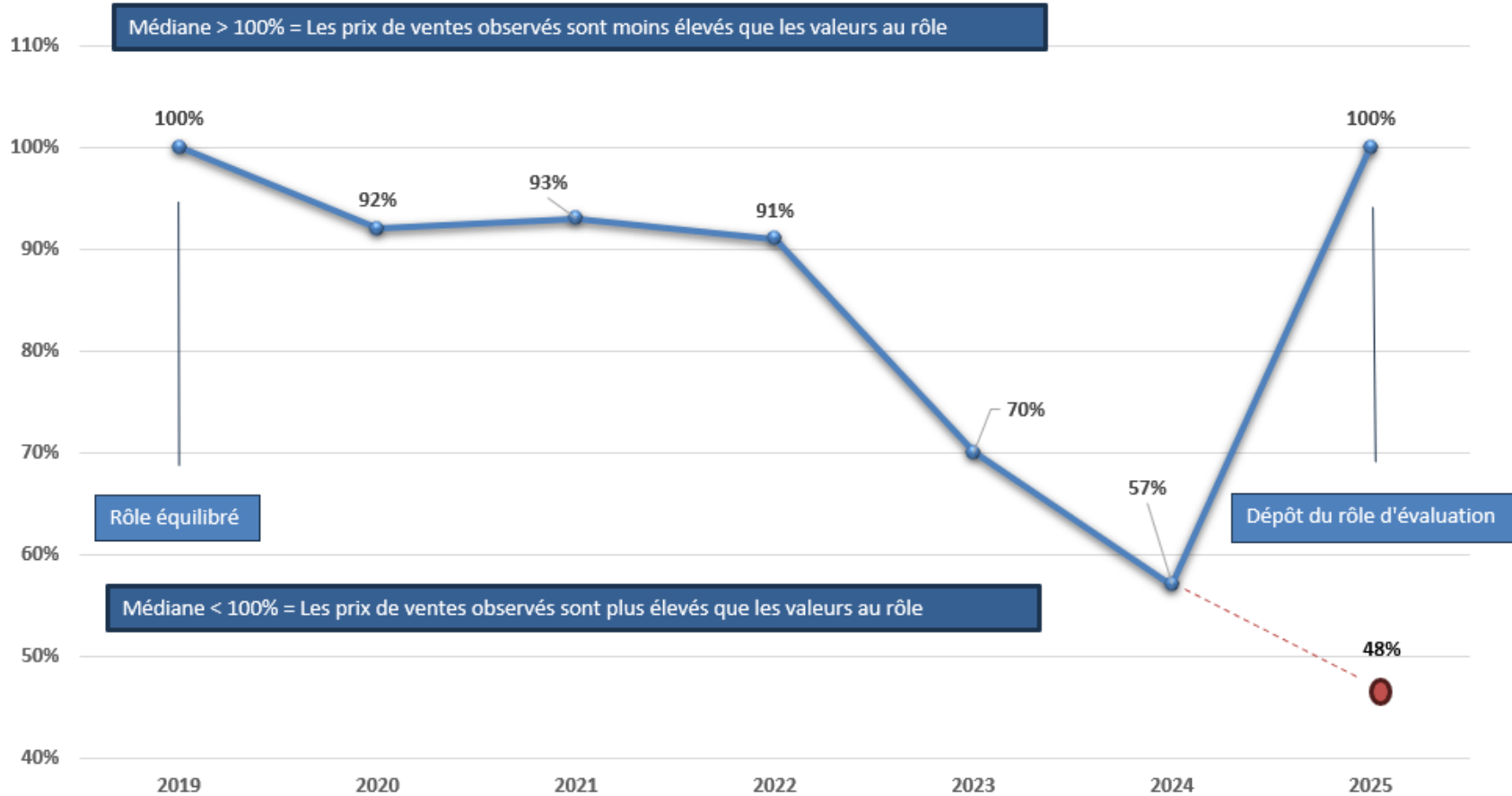
Définitions et notes explicatives

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



PROPORTION MÉDIANE

Municipalité de Lac des Seize-Îles
Historique des médianes



Facteur comparatif sans équilibrage 2025 = 2.08

ÉVALUATION DE MASSE ET EXPERTISE INDIVIDUELLE

L'évaluation de masse :

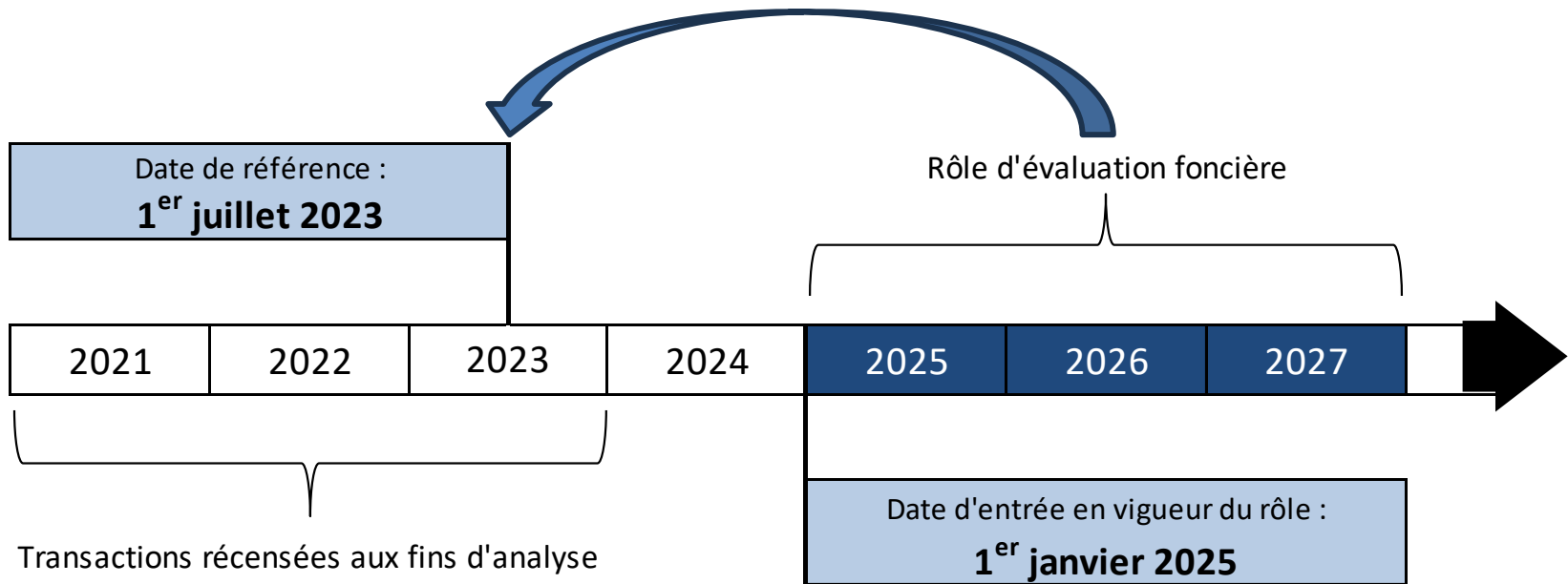
- Consiste à établir la valeur réelle de plusieurs propriétés à une date donnée en utilisant des paramètres communs, obtenus, notamment par des moyens statistiques.

(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 2017



DATES IMPORTANTES À RETENIR

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





Unités de voisinage
Rôle triennal 2025-2026-2027

évimbec

Échelle: 8 500



Date de création: 5 novembre 2024

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

* Plan de zonage adopté le 2024, en vigueur de novembre 2024

Légende

Limite municipale

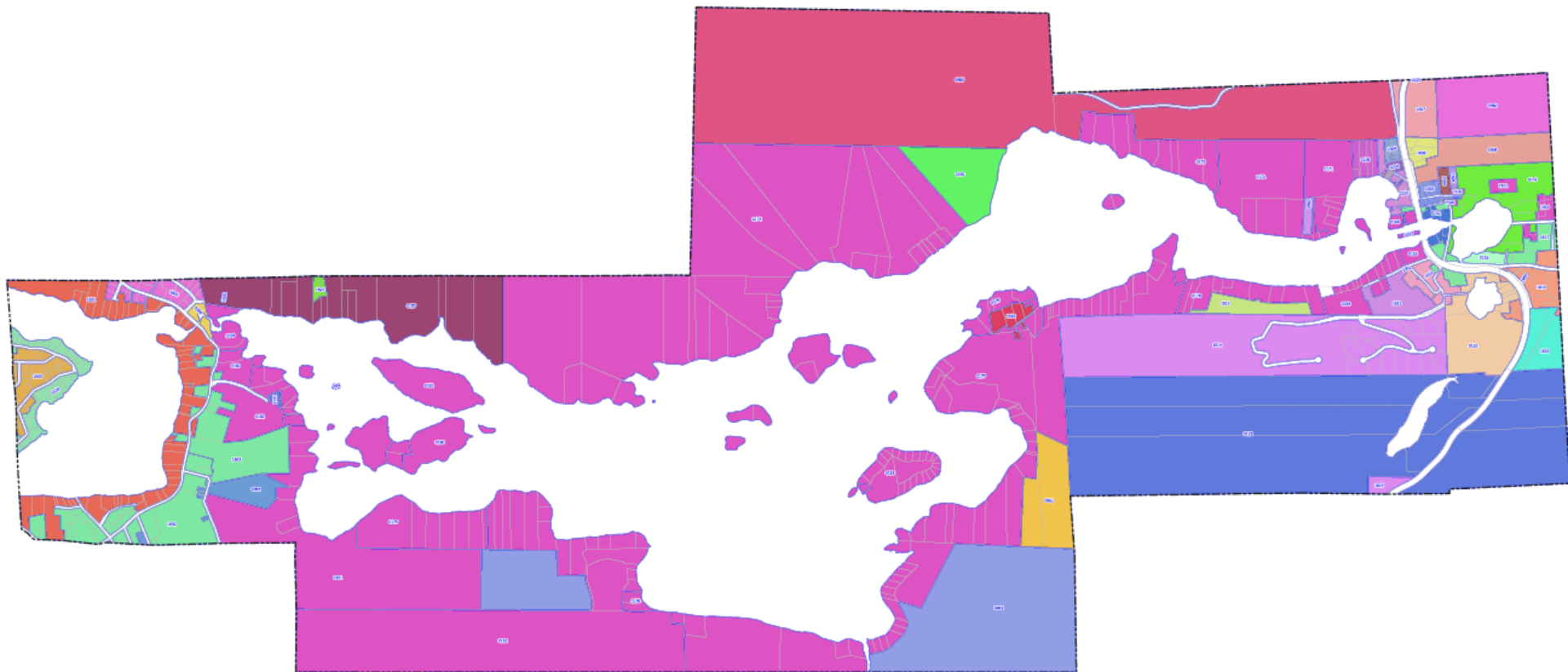
Lots

Rues

Unités de voisinage 2025

0001

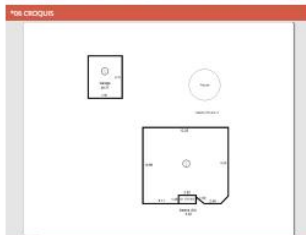
Unités de voisinage



FICHE DE PROPRIÉTÉ TYPE

FICHE R01 (MODERNISÉE)

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



707 DIMENSIONS DE BASE

AU SOL	PERIMÈTRE	AIRE	PERIMÈTRE	HT. LIBRE	HT. RC
133.1	51.1				

ÉTAGES	AIRE	VERRE	AIRE	GARAGE	AIRE
	130.1	47.6	1	2.4	

MEZANINE	VERRE	AIRE	MEZANINE	AIRE
	0.0			

ATTIQUE	AIRE	MEZANINE	AIRE	HABITABLE
	0.0			130.1

SOUS-SOL	AIRE	SOUS-SOL	AIRE	HT. LIBRE	HT. RC
	133.1	122.5	10.6	5.5	2.4

708 FONDATIONS

MATÉRIEL (ET TYPE)	COUVERTURE	RÉNÉVATIONS
1 RIGIDE	93 100	

1 RIGIDE	2 FLEXIBLE	3 AUTRE	4 AUTRE	5 AUTRE	6 AUTRE	7 AUTRE	8 AUTRE	9 AUTRE	10 AUTRE
93	100								

706 RENDEMENTS GÉNÉRAUX SUR LE BÂTIMENT

CONSTRUCTION ET AGENCEMENTS	CONSTRUCTION	AGENCEMENTS
2009	2009	

GENRE	LOGEMENTS	AGENCEMENTS
001	1	

709 CARACTÉRISTIQUES DE CONCRÈTE D'AGE

CARACTÉRISTIQUES DE LA LIMITE INFÉRIEURE	QUATRE-PART	ÉTAGE	ORIENTATION	ORIE

CARACTÉRISTIQUES DES PAGES COMMUNES DU BÂTIMENT	NOYAU	ÉTAGE	ORIENTATION	ORIE

709 CARACTÉRISTIQUES DE CONCRÈTE D'AGE

CARACTÉRISTIQUES DE LA LIMITE INFÉRIEURE	QUATRE-PART	ÉTAGE	ORIENTATION	ORIE

CARACTÉRISTIQUES DES PAGES COMMUNES DU BÂTIMENT	NOYAU	ÉTAGE	ORIENTATION	ORIE

710 FONDATIONS

TYPE	FONDATIONS	RÉNÉVATIONS	BCT
1 PIERRES	6	100	

713 FINITIONS INTÉRIEURES

MURS ET PLAFONDS (ÉTAGES ET ATTIQUE)	PLAFOND	RÉNÉVATIONS	BCT
1 LIGÉ	93 100		

1 LIGÉ	2 LIGÉ	3 LIGÉ	4 LIGÉ	5 LIGÉ	6 LIGÉ	7 LIGÉ	8 LIGÉ	9 LIGÉ	10 LIGÉ
93	100								

714 FINIS DE PLANCHES

MATÉRIEL (ET TYPE)	FINIS DE PLANCH (ÉTAGES ET ATTIQUE)	RÉNÉVATIONS
1 DUR	35 40	

1 DUR	2 MOU	3 MOU	4 MOU	5 MOU	6 MOU	7 MOU	8 MOU	9 MOU	10 MOU
35	40								

715 CUISINES

MATÉRIEL	CUISINE	APPAREILS	RÉNÉVATIONS
1 BOIS	76 2	1	

1 BOIS	2 BOIS	3 BOIS	4 BOIS	5 BOIS	6 BOIS	7 BOIS	8 BOIS	9 BOIS	10 BOIS
76	2	1							

716 SALLES DE BAIN ET SALLES D'EAU

TYPE	SALLES D'EAU	SALLES DE BAIN	RÉNÉVATIONS
1	1	1	

717 SALLES D'EAU

QUALITÉ ET COMPLÉTÉ DES SALLES D'EAU	QUALITÉ	COMPLÉTÉ	BCT

722 MURS EXTÉRIEURS

MATÉRIEL (ET TYPE)	PARREMENTS	RÉNÉVATIONS
1 LIGÉ	37 32	

1 LIGÉ	2 LIGÉ	3 LIGÉ	4 LIGÉ	5 LIGÉ	6 LIGÉ	7 LIGÉ	8 LIGÉ	9 LIGÉ	10 LIGÉ
37	32								

746 ÉLECTRICITÉ

PRÉSENCE D'UN SYSTÈME ÉLECTRIQUE	ENTRÉE	RÉNÉVATIONS
1	1	

749 ÉQUIPEMENTS COMPLÉMENTAIRES

APPARELS	FOYER INTÉGRÉ	CHIMÈNE	FOYER INTÉGRÉ	CHIMÈNE
1	1	1	1	1

741 ISSUES

MATÉRIEL	PERSON / GALERIE / TERRASSE	BALCON / TERRASSE DE TOIT
1	1	1

742 DÉPENDANCES ATTACHÉES

GARAGE ATTACHÉ	RÉNÉVATIONS	BCT



LES TROIS MÉTHODES D'ÉVALUATION

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

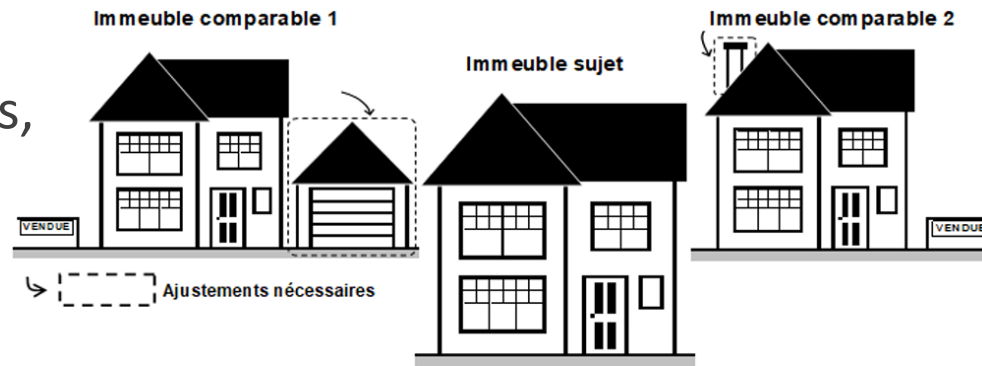


MÉTHODE DE COMPARAISON

- 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.

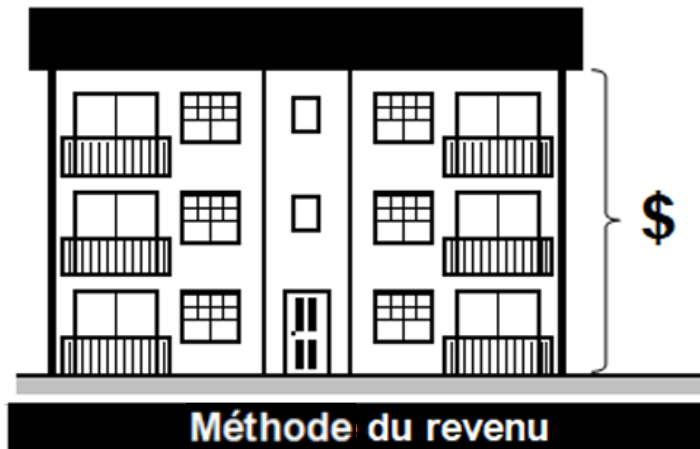
L'évaluateur considèrera alors;

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.

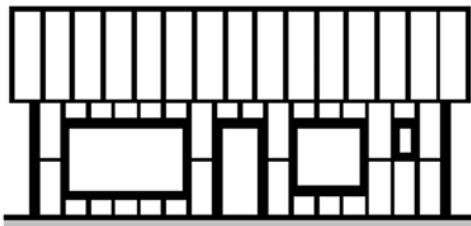


MÉTHODE DU COÛT

- 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 2025-2026-2027

Faits saillants :

	Rôle d'évaluation		Variation d'évaluation	
	Précédent	Déposé	\$	%
Date de référence	1 ^{er} juillet 2017	1 ^{er} juillet 2023		
IMPOSABLES				
Terrains	40 049 000 \$	90 604 900 \$	50 555 900 \$	126%
Bâtiments	63 123 200 \$	99 509 500 \$	36 386 300 \$	58%
Immeubles	103 172 200 \$	190 114 400 \$	86 942 200 \$	84%
NON IMPOSABLES				
Terrains	720 700 \$	1 267 800 \$	547 100 \$	76%
Bâtiments	853 900 \$	1 057 500 \$	203 600 \$	24%
Immeubles	1 574 600 \$	2 325 300 \$	750 700 \$	48%
TOTALES				
Terrains	40 769 700 \$	91 872 700 \$	51 103 000 \$	125%
Bâtiments	63 977 100 \$	100 567 000 \$	36 589 900 \$	57%
Immeubles	104 746 800 \$	192 439 700 \$	87 692 900 \$	84%

N.B. : La valeur précédente provient du sommaire au 30 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 :

Municipalité de Lac-des-Seize-Îles	Rôle d'évaluation				Variation d'évaluation		
	Nombre UE	Précédent	Valeur moyenne	Déposé	Valeur moyenne		
		1 ^{er} juillet 2017		1 ^{er} juillet 2023		\$	%
Rôle 2025-2026-2027							
Condos	-	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	
1 logement	166	41 539 200 \$	250 236 \$	72 320 300 \$	435 664 \$	30 781 100 \$	74%
2 et 3 logements	6	2 070 200 \$	345 033 \$	3 191 900 \$	531 983 \$	1 121 700 \$	54%
4 à 9 logements	1	564 400 \$	564 400 \$	853 400 \$	853 400 \$	289 000 \$	51%
10 ou plus logements	-	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	
Chalets	217	50 818 600 \$	234 187 \$	94 136 800 \$	433 810 \$	43 318 200 \$	85%
Maisons mobiles	-	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	
Industries manufacturières	-	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	
Commerciales et services	2	604 500 \$	302 250 \$	1 083 800 \$	541 900 \$	479 300 \$	79%
Agricultures	-	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	
Terrains vagues	154	5 025 900 \$	32 636 \$	12 885 800 \$	83 674 \$	7 859 900 \$	156%
Autres (rues, parc, passages...)	80	2 476 700 \$	30 959 \$	5 563 900 \$	69 549 \$	3 087 200 \$	125%
Total	626	103 099 500		190 035 900		86 936 400	84%

PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

Dépôt du rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Valeur par secteur :

Municipalité de Lac-des-Seize-Îles	Rôle d'évaluation				Variation d'évaluation		
	Nombre UE	Précédent 1 ^{er} juillet 2017	Valeur moyenne	Déposé 1 ^{er} juillet 2023	Valeur moyenne	\$	%
Rôle 2025-2026-2027							
Secteurs							
Lac Laurel_riverains	83	18 161 900 \$	218 818 \$	28 659 200 \$	345 292 \$	10 497 300 \$	58%
Lacs secondaires_secteur nord	14	3 221 800 \$	230 129 \$	5 561 100 \$	397 221 \$	2 339 300 \$	73%
Lac des Seize-Îles_Accès auto (nord et sud)	108	27 705 300 \$	256 531 \$	51 715 300 \$	478 845 \$	24 010 000 \$	87%
Lac des Seize-Îles_accès bateau	128	29 048 000 \$	226 938 \$	57 353 800 \$	448 077 \$	28 305 800 \$	97%
Lac des Seize-Îles_Îles	29	9 666 600 \$	333 331 \$	16 888 400 \$	582 359 \$	7 221 800 \$	75%
Lac Laurel_non riverain	110	5 211 000 \$	47 373 \$	10 249 200 \$	93 175 \$	5 038 200 \$	97%
Non riverain_village	138	9 816 200 \$	71 132 \$	19 044 300 \$	138 002 \$	9 228 100 \$	94%
Lac-des-Seize-Îles_non riverain (accès bateau)	15	268 700 \$	17 913 \$	564 600 \$	37 640 \$	295 900 \$	110%



Municipalité de
LAC-DES-ÎLES

Variation moyenne par unité de voisinage

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

- 20.0 - 50.0
- 50.1 - 75.0
- 75.1 - 100.0
- 100.1 - 343.0

évimbec

Échelle: 1:8 500

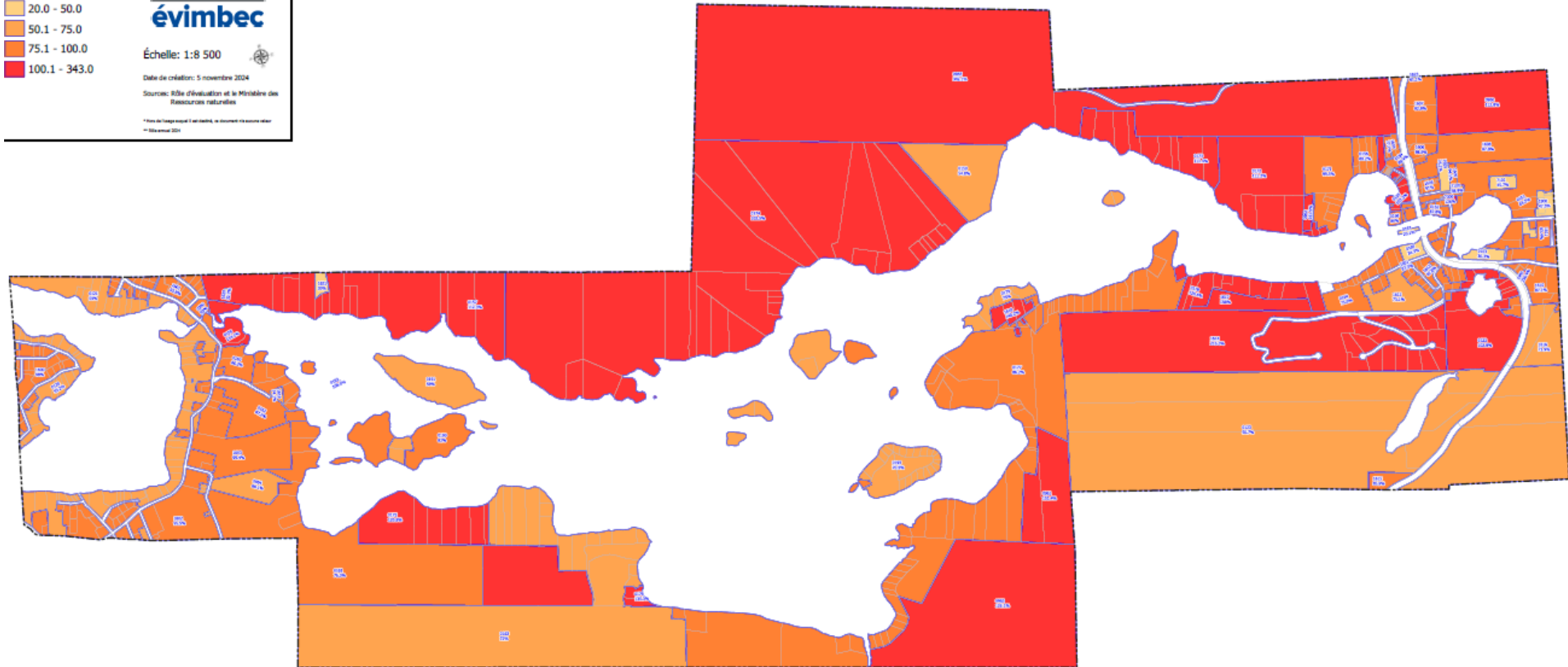


Date de création: 5 novembre 2024

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

** Rôle de l'usage existant à son entrée, se référer au dossier de révision

© Évimbec 2024



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 2025
- L'évaluateur a jusqu'au 1^{er} 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^{er} 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 \$/m² ?

Le marché immobilier a tombé 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 ?

L'évaluation municipale a doublé et les gens vont être forcés de vendre, la municipalité devrait faire quelque chose ?

PÉRIODE DE QUESTIONS

