



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

	Nombre total de ventes enregistrées (1000\$ et +)	Nombre de ventes conformes	(%) de ventes retenues
En 2023 :	219	183	84%
En 2022 :	198	163	82%
En 2021 :	341	310	91%
En 2020 :	360	316	88%
TOTAL (4 ans) :	1118	972	87%

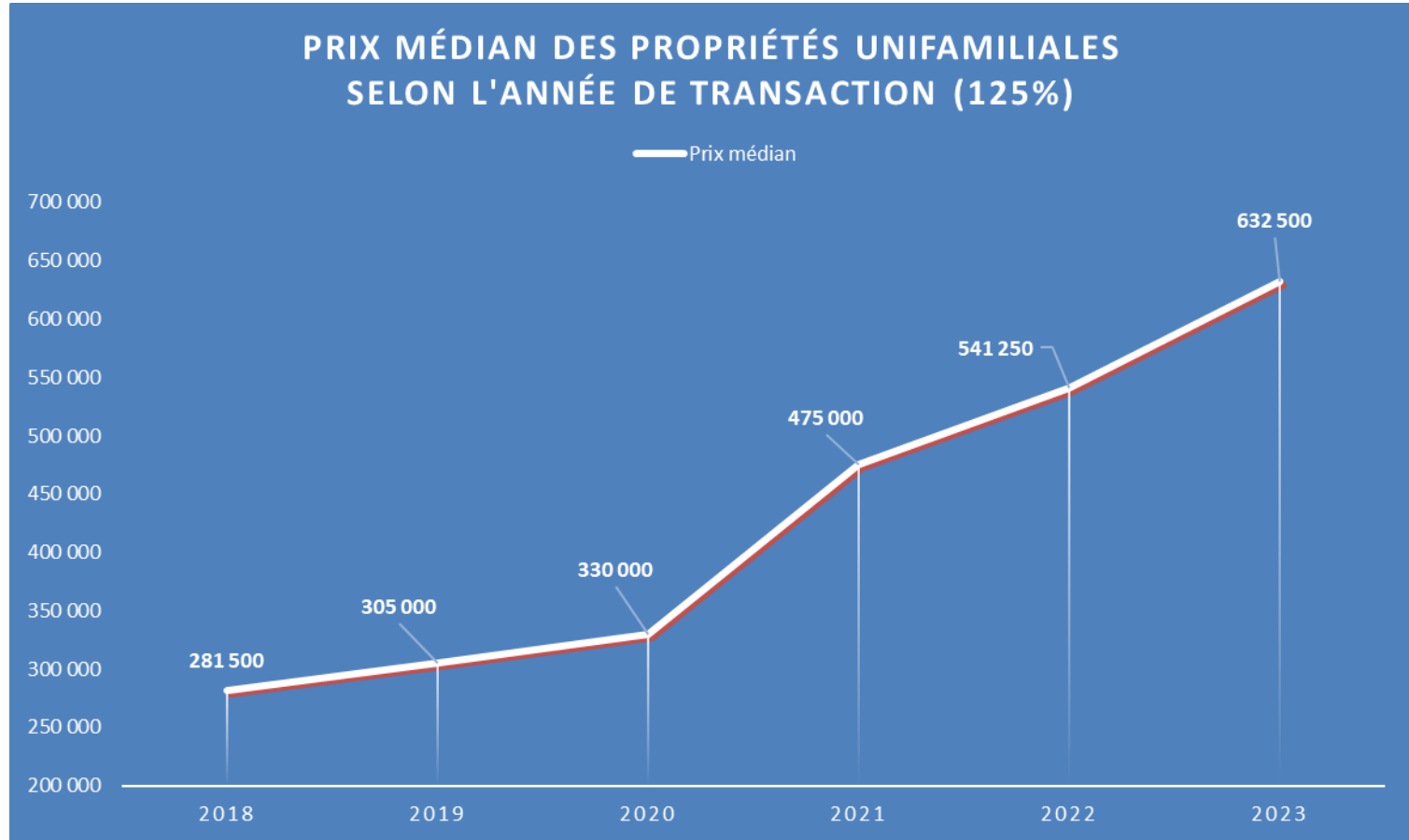
Exemple de ventes non conformes;

- 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 = 1488 mutations sur un total de 3050 unités d'évaluation (49%)

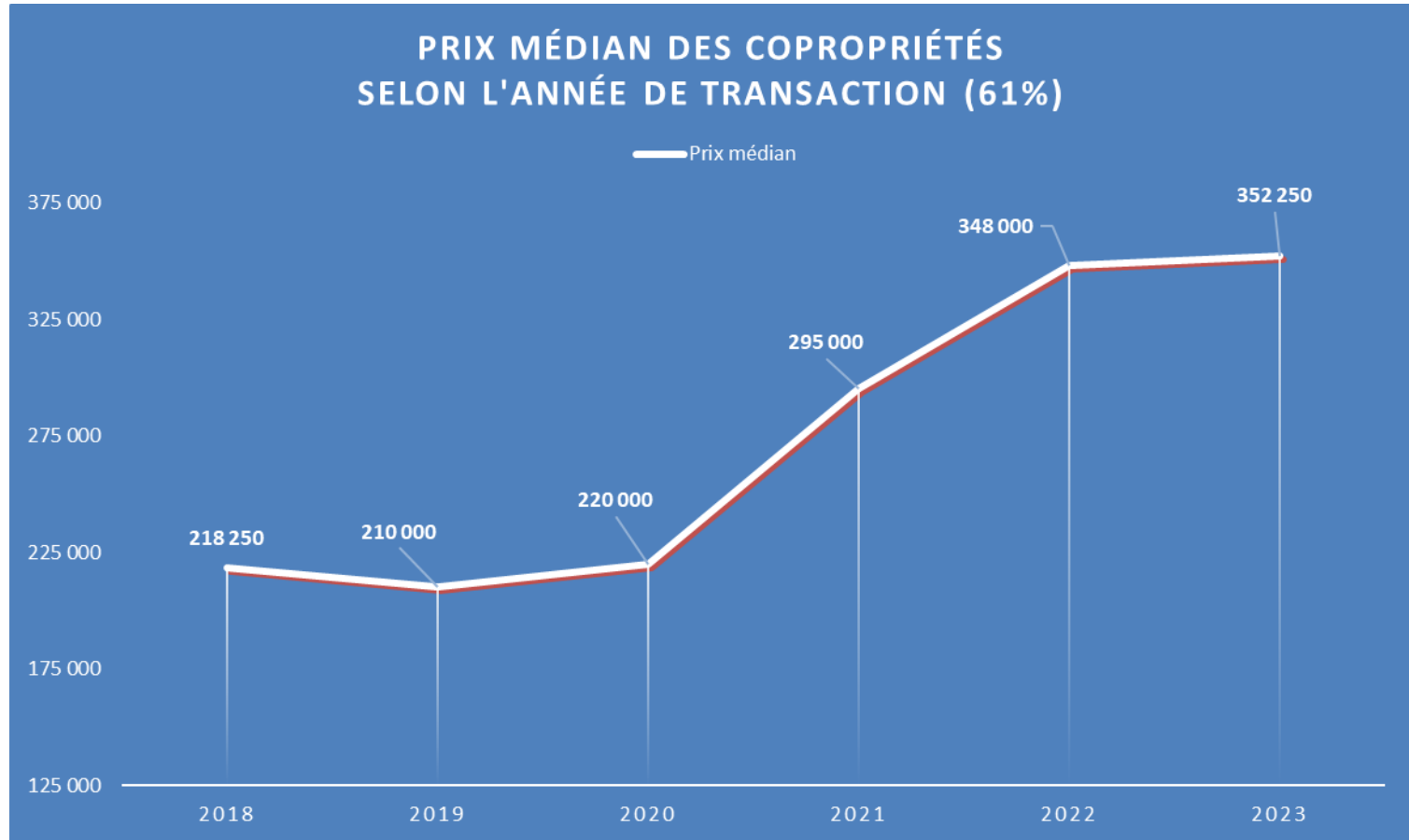
Piedmont

Évolution du marché immobilier 2018 à 2023



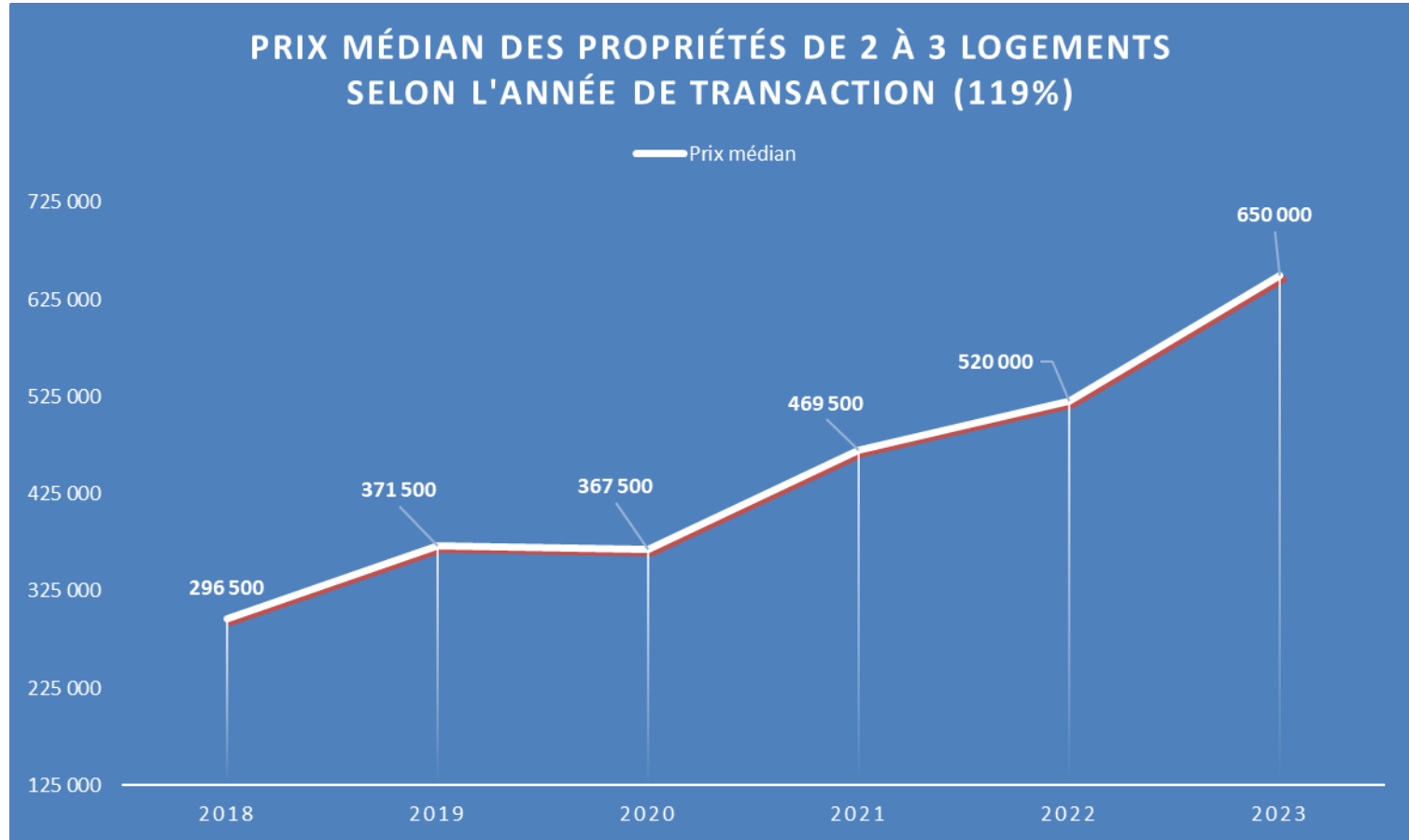
Piedmont

Évolution du marché immobilier 2018 à 2023



Piedmont

Évolution du marché immobilier 2018 à 2023



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

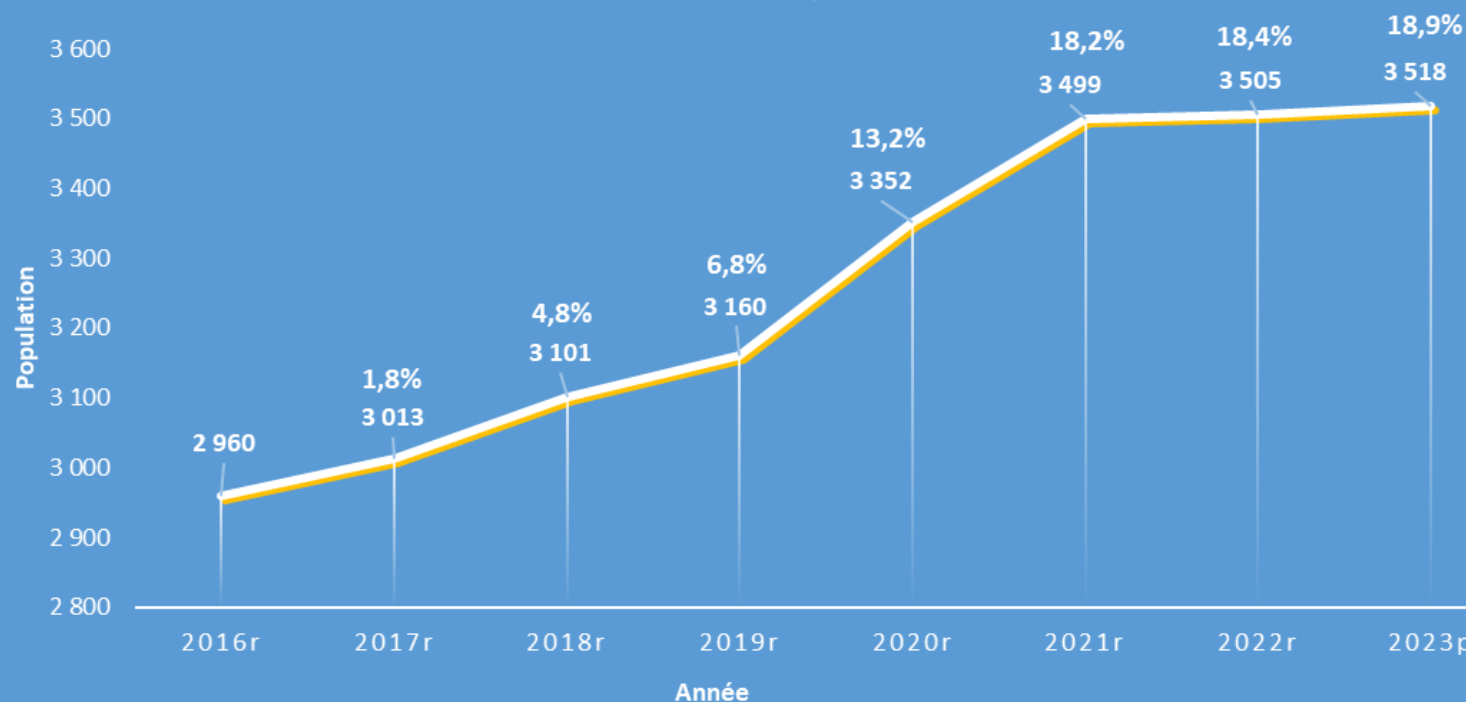
La MRC des Pays-d'en-Haut connaît un fort accroissement de sa population. Entre 2016 et 2021, il a été de 12,2 % comparé à 8,8 % pour l'ensemble de la région des Laurentides et à 4,6 % pour le Québec.

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

- Depuis 2020 nous avons porté au rôle 82 nouvelles constructions.



ESTIMATION DÉMOGRAPHIQUES ANNUELLES POUR PIEDMONT



r : Donnée révisée.

p : Donnée provisoire.

1. Selon la dénomination et le découpage géographique au 1^{er} juillet 2023.

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

Sources : Institut de la statistique du Québec.

Statistique Canada, Estimations démographiques annuelles (régions infraprovinciales, mai 2024). Adapté par l'Institut de la statistique du Québec.

22 mai 2024

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

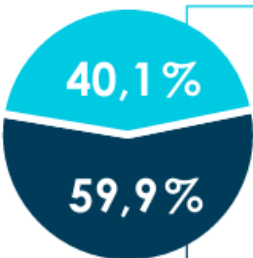
T2 2023 **1,7 %**

Loyer moyen Variation

T2 2023 **973 \$ 9 %**

T2 2022 **892 \$**

Proportion de propriétaires



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 %**



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, 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 %

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				
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 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

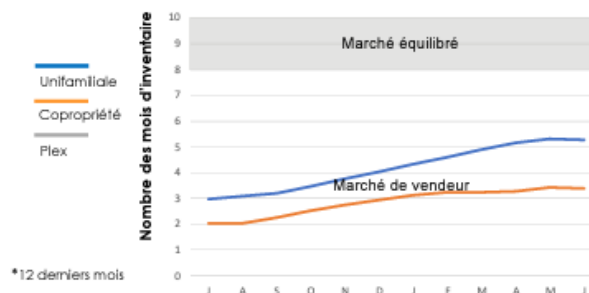
	Unifamiliale				
	2 ^e trimestre 2023		12 derniers mois		Depuis 5 ans
Ventes	207	↑ 19 %	704	↓ -12 %	
Inscriptions en vigueur	333	↑ 74 %	310	↑ 67 %	
Prix médian	550 000 \$	↓ -5 %	525 500 \$	↑ 3 %	↑ 98 %
Prix moyen	589 136 \$	↓ -3 %	582 074 \$	↑ 2 %	↑ 97 %
Délai de vente moyen (jours)	58	↑ 23	54	↑ 13	

	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

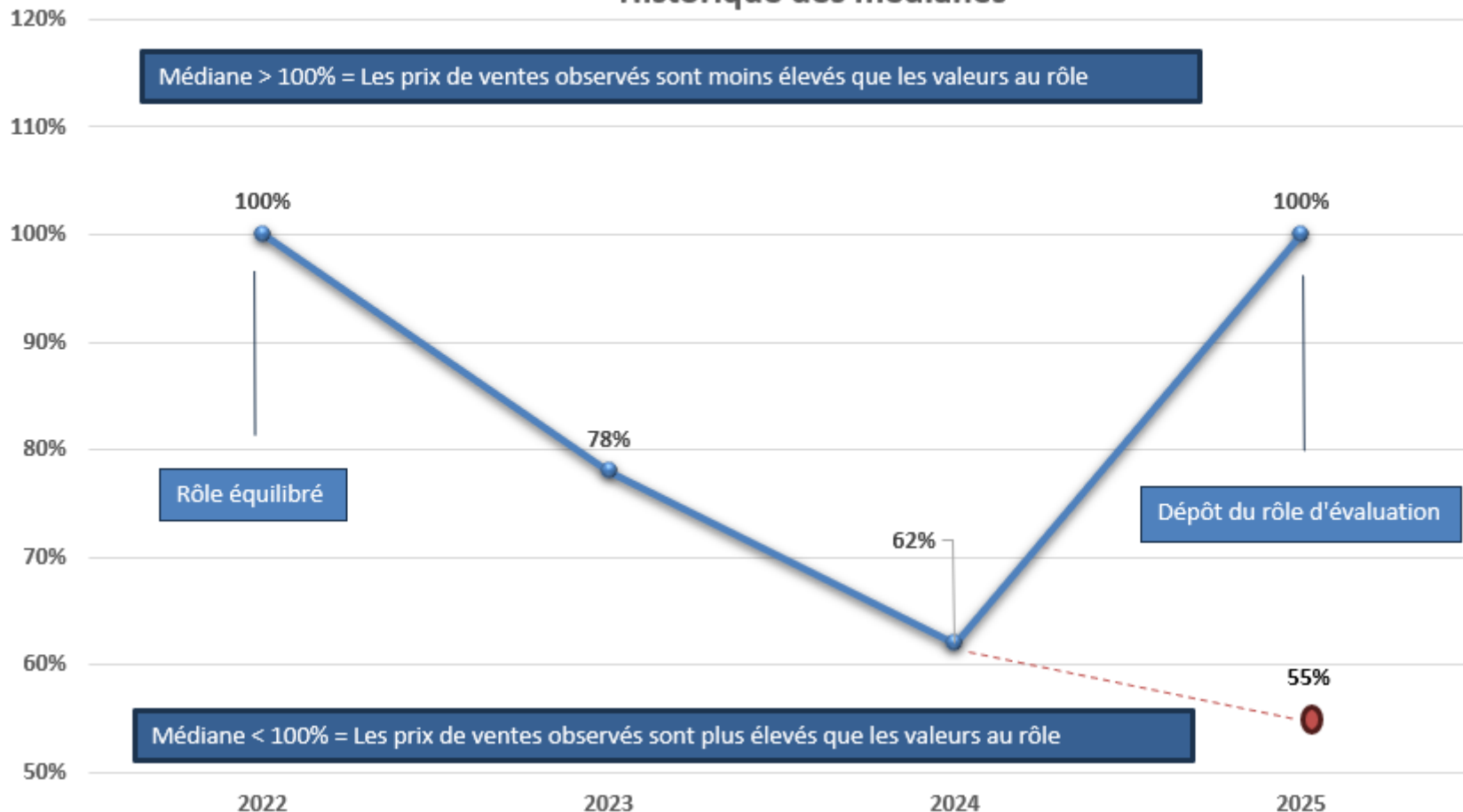


Définitions et notes explicatives

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

PROPORTION MÉDIANE

Municipalité de Piedmont Historique des médianes



Ex. Mutation : achat 800k\$ 2024, éval. 550k\$ x facteur comparatif. $(1/0,62 = 1,61) = 887k\$$

ÉVALUATION DE MASSE ET EXPERTISE INDIVIDUELLE

L'évaluation de masse :

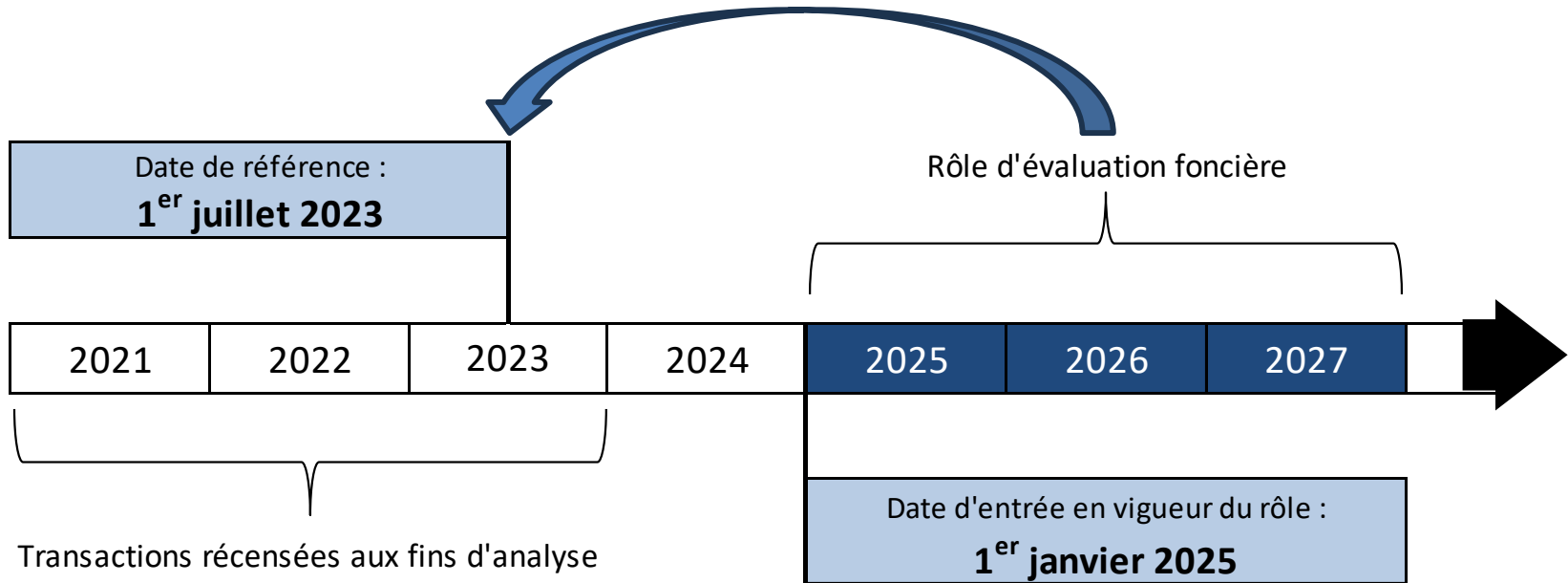
- Consiste à établir la valeur réelle de plusieurs propriétés à une date donnée en utilisant des paramètres communs, obtenus, notamment par des moyens statistiques.

(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 2020



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



Municipalité de
PIEDMONT

Unités de voisinage
Rôle triennal 2025-2026-2027

évimbec

Légende

Limite municipale: [dashed line]

Lots: [white box]

Rues: [grey line]

Unités de voisinage 2025

0001: [green box]

Échelle: 1:13 000

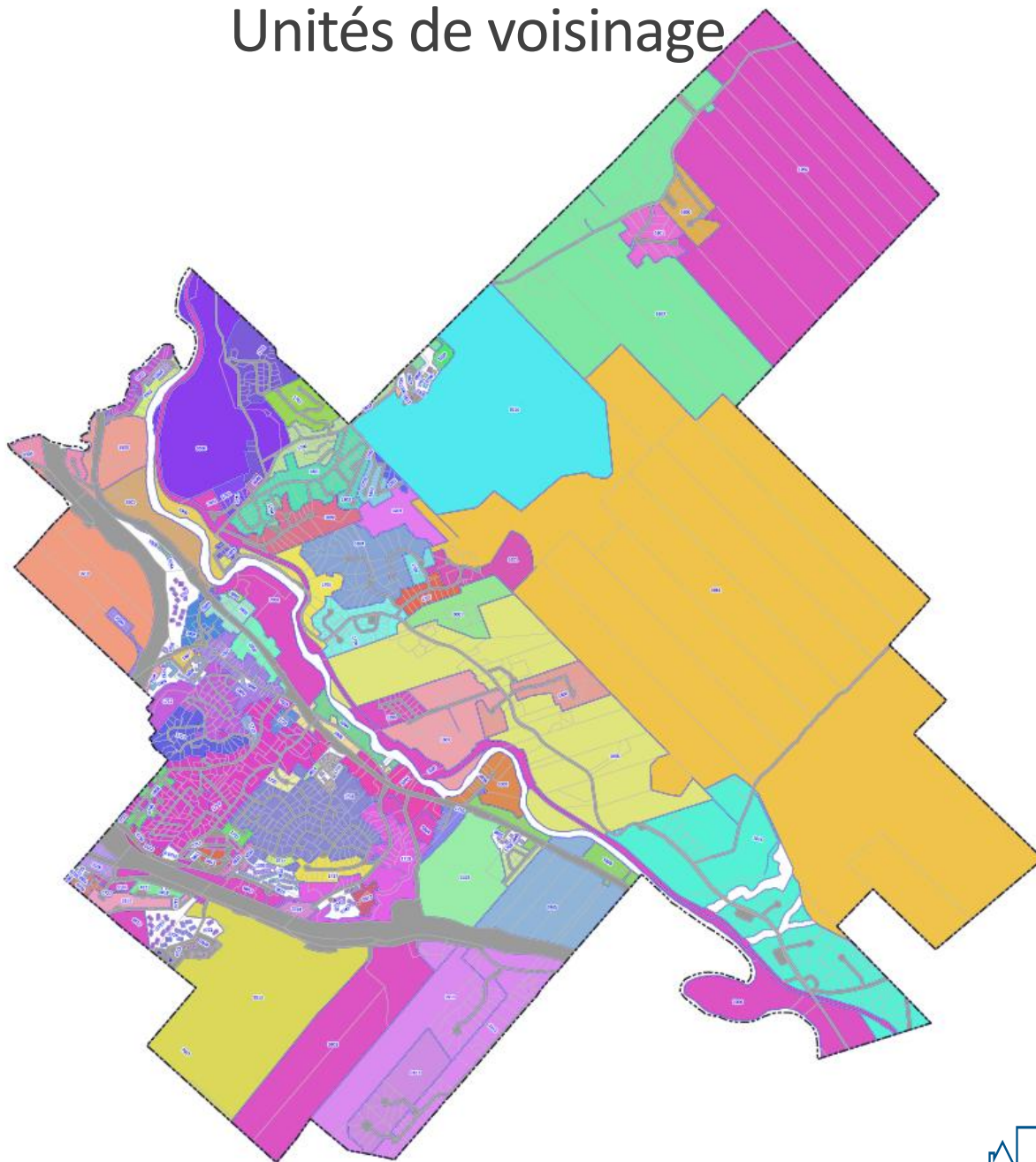


Date de création: 5 novembre 2024

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

Faire le lien entre le rôle d'évaluation et le rôle de zonage

Unités de voisinage



FICHE DE PROPRIÉTÉ TYPE

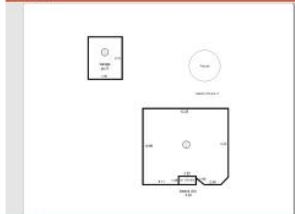
FICHE R01 (MODERNISÉE)

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

#06 PHOTO



#08 CROQUIS



#07 DIMENSIONS DE BASE

AU SOL		ÉTAGES		MEZANINE		ATTIQUE		SOUS-SOL	
HAUTEUR	PERIMÈTRE	HAUTEUR	PERIMÈTRE	HAUTEUR	PERIMÈTRE	HAUTEUR	PERIMÈTRE	HAUTEUR	PERIMÈTRE
133.1	51.1	47.6	1	2.4		0.0		122.5	10.6
133.1	51.1								

#13 TOIT

MATÉRIAU (ET TYPE)	COUVERTURE	RÉNÉVATIONS
	DATE	TYPE
1 RIGIDE	10	
21 BOIS MOU	150	100
30 MÉTAL		
40 TUELE		
50 VÉRRE		
60 AUTRE RIGIDE		
70 SOUPLE		
80 MÉTAL		
90 AUTRE SOUPLE		
99 AUCUN TOIT		

REMARQUE: BARDEAU GARANTI À VIE

#09 RENDREMENTS GÉNÉRAUX SUR LE BÂTIMENT

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTIMENT		CONSTRUCTION ET AGENCEMENTS	
ANNÉE	TYPE	ANNÉE	TYPE
001		2009	R
1 BÂTIMENT	001	1 CONSTRUCTION	2009
2 GÉNÉRAL		3 AGENCEMENTS	
3 A MANÈGE		4 MANÈGE	
4 A FAUCONNAGE		5 MANÈGE	
5 A FAUCONNAGE		6 MANÈGE	
6 A FAUCONNAGE		7 MANÈGE	
7 A FAUCONNAGE		8 MANÈGE	
8 A FAUCONNAGE		9 MANÈGE	
9 A FAUCONNAGE		10 MANÈGE	
10 A FAUCONNAGE		11 MANÈGE	
11 A FAUCONNAGE		12 MANÈGE	
12 A FAUCONNAGE		13 MANÈGE	
13 A FAUCONNAGE		14 MANÈGE	
14 A FAUCONNAGE		15 MANÈGE	
15 A FAUCONNAGE		16 MANÈGE	
16 A FAUCONNAGE		17 MANÈGE	
17 A FAUCONNAGE		18 MANÈGE	
18 A FAUCONNAGE		19 MANÈGE	
19 A FAUCONNAGE		20 MANÈGE	

#10 CARACTÉRISTIQUES DE CONCRÉTISE D'OSAGE

CARACTÉRISTIQUES DE LA LIMITE INFERIEURE		ORIENTATION	
QUATRE-PART	ÉTAGE	°	DIRE
1 QUATRE-PART	1		
2 QUATRE-PART	2		
3 QUATRE-PART	3		
4 QUATRE-PART	4		
5 QUATRE-PART	5		
6 QUATRE-PART	6		
7 QUATRE-PART	7		
8 QUATRE-PART	8		
9 QUATRE-PART	9		
10 QUATRE-PART	10		
11 QUATRE-PART	11		
12 QUATRE-PART	12		
13 QUATRE-PART	13		
14 QUATRE-PART	14		
15 QUATRE-PART	15		
16 QUATRE-PART	16		
17 QUATRE-PART	17		
18 QUATRE-PART	18		
19 QUATRE-PART	19		
20 QUATRE-PART	20		

#15 FONDATIONS

CARACTÉRISTIQUES DES FONDATIONS COMMUNES DU BÂTIMENT		RÉNÉVATIONS	
NOMBRE	TYPE	ANNÉE	TYPE
1	1		
2	2		
3	3		
4	4		
5	5		
6	6		
7	7		
8	8		
9	9		
10	10		
11	11		
12	12		
13	13		
14	14		
15	15		
16	16		
17	17		
18	18		
19	19		
20	20		

#13 FINITIONS INTÉRIEURES

MURS ET PLANCHES (ÉTAGES ET ATTIQUE)		PLANCHES		RÉNÉVATIONS	
MAT	%	ANNÉE	%	ANNÉE	%
1 BOIS MOU	93	100	0		
2 BOIS MOU					
3 BOIS MOU					
4 BOIS MOU					
5 BOIS MOU					
6 BOIS MOU					
7 BOIS MOU					
8 BOIS MOU					
9 BOIS MOU					
10 BOIS MOU					
11 BOIS MOU					
12 BOIS MOU					
13 BOIS MOU					
14 BOIS MOU					
15 BOIS MOU					
16 BOIS MOU					
17 BOIS MOU					
18 BOIS MOU					
19 BOIS MOU					
20 BOIS MOU					

#14 FINIS DE PLANCHES

MATERIALS (ET TYPE)		FINIS DE PLANCH (ÉTAGES ET ATTQUES)		RÉNÉVATIONS	
MAT	%	ANNÉE	%	ANNÉE	%
1 DUR					
2 DUR					
3 DUR					
4 DUR					
5 DUR					
6 DUR					
7 DUR					
8 DUR					
9 DUR					
10 DUR					
11 DUR					
12 DUR					
13 DUR					
14 DUR					
15 DUR					
16 DUR					
17 DUR					
18 DUR					
19 DUR					
20 DUR					

#16 CUISINES

MATERIALS		CUIVRES		RÉNÉVATIONS	
MAT	%	ANNÉE	%	ANNÉE	%
1 BOIS MOU	93	100	0		
2 BOIS MOU					
3 BOIS MOU					
4 BOIS MOU					
5 BOIS MOU					
6 BOIS MOU					
7 BOIS MOU					
8 BOIS MOU					
9 BOIS MOU					
10 BOIS MOU					
11 BOIS MOU					
12 BOIS MOU					
13 BOIS MOU					
14 BOIS MOU					
15 BOIS MOU					
16 BOIS MOU					
17 BOIS MOU					
18 BOIS MOU					
19 BOIS MOU					
20 BOIS MOU					

#18 SALLES DE BAIN ET SALLES D'EAU

TYPE		PARTICULARITÉS		RÉNÉVATIONS	
TYPE	ANNÉE	ANNÉE	%	ANNÉE	%
1 SALLE D'EAU					
2 SALLE D'EAU					
3 SALLE D'EAU					
4 SALLE D'EAU					
5 SALLE D'EAU					
6 SALLE D'EAU					
7 SALLE D'EAU					
8 SALLE D'EAU					
9 SALLE D'EAU					
10 SALLE D'EAU					
11 SALLE D'EAU					
12 SALLE D'EAU					
13 SALLE D'EAU					
14 SALLE D'EAU					
15 SALLE D'EAU					
16 SALLE D'EAU					
17 SALLE D'EAU					
18 SALLE D'EAU					
19 SALLE D'EAU					
20 SALLE D'EAU					

#19 SALLES DE BAIN ET SALLES D'EAU

QUALITÉ ET COMPLÉTE DES SALLES DE BAIN ET DES SALLES D'EAU		RÉNÉVATIONS	
QUALITÉ	ANNÉE	ANNÉE	%
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			

#22 MURS EXTÉRIEURS

MATERIALS (ET TYPE)		PARÈMENTS		RÉNÉVATIONS	
MAT	%	ANNÉE	%	ANNÉE	%
1 LIQUIDE					
2 LIQUIDE					
3 LIQUIDE					
4 LIQUIDE					
5 LIQUIDE					
6 LIQUIDE					
7 LIQUIDE					
8 LIQUIDE					
9 LIQUIDE					
10 LIQUIDE					
11 LIQUIDE					
12 LIQUIDE					
13 LIQUIDE					
14 LIQUIDE					
15 LIQUIDE					
16 LIQUIDE					
17 LIQUIDE					
18 LIQUIDE					
19 LIQUIDE					
20 LIQUIDE					

#23 ÉLECTRICITÉ

PRÉSENCE D'UN SYSTÈME ÉLECTRIQUE		ENTRÉE	
ANNÉE	%	ANNÉE	%
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			

#24 ÉQUIPEMENTS COMPLÉMENTAIRES

APPARELS		FOYER INTÉGRÉ		CHEMINÉE	
ANNÉE	%	ANNÉE	%	ANNÉE	%
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					

#25 ISSUES

MATERIALS		PERSON / GALERIE / TERRASSE		BALCON / TERRASSE DE TOIT	
MAT	%	ANNÉE	%	ANNÉE	%
1					
2					
3					
4					
5					
6					

LES TROIS MÉTHODES D'ÉVALUATION

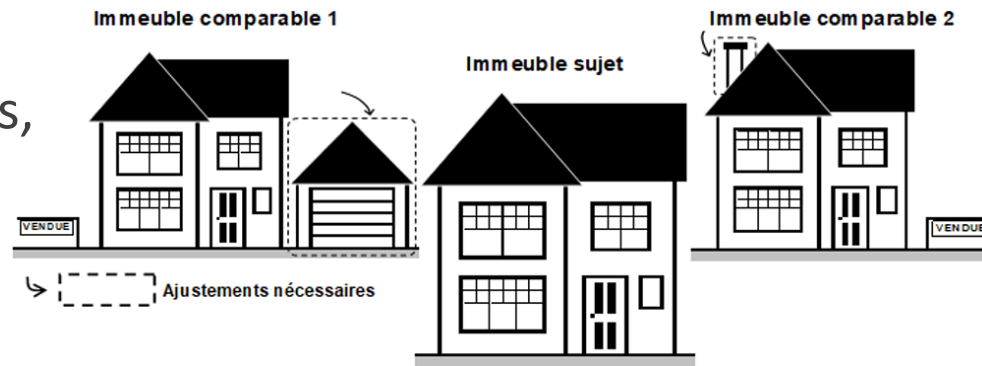
- Méthode de comparaison
- Méthode du revenu
- Méthode du coût

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.

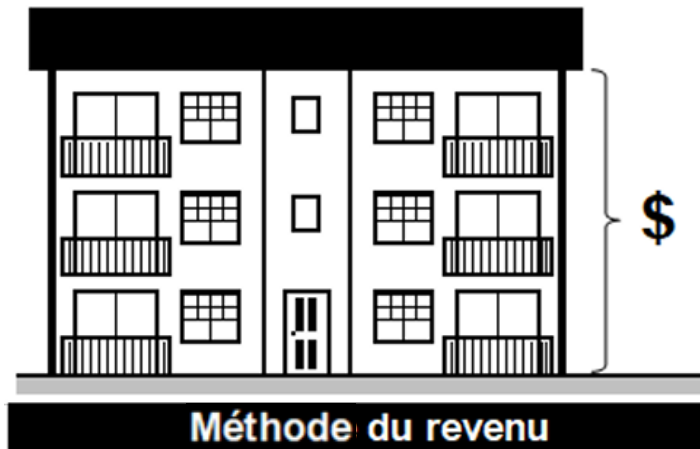
L'évaluateur considèrera alors;

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.

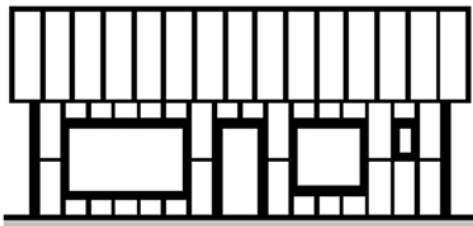


MÉTHODE DU COÛT

- 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 2020	1 ^{er} juillet 2023		
IMPOSABLES				
Terrains	189 180 000 \$	343 806 400 \$	154 626 400 \$	82%
Bâtiments	655 832 500 \$	958 639 115 \$	302 806 615 \$	46%
Immeubles	845 012 500 \$	1 302 445 515 \$	457 433 015 \$	54%
NON IMPOSABLES				
Terrains	9 963 400 \$	13 456 400 \$	3 493 000 \$	35%
Bâtiments	11 013 200 \$	13 604 400 \$	2 591 200 \$	24%
Immeubles	20 976 600 \$	27 060 800 \$	6 084 200 \$	29%
TOTALES				
Terrains	199 143 400 \$	357 262 800 \$	158 119 400 \$	79%
Bâtiments	666 845 700 \$	972 243 515 \$	305 397 815 \$	46%
Immeubles	865 989 100 \$	1 329 506 315 \$	463 517 215 \$	54%

N.B. : La valeur précédente provient du sommaire au 10 octobre 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 Piedmont	Rôle d'évaluation				Variation d'évaluation	
	Nombre UE	Précédent	Valeur moyenne	Déposé	Valeur moyenne	
		1 ^{er} juillet 2020		1 ^{er} juillet 2023		\$
Rôle 2025-2026-2027						
Condos	1 077	246 956 300 \$	229 300 \$	404 710 800 \$	375 776 \$	157 754 500 \$ 64%
1 logement	897	360 817 100 \$	402 249 \$	555 360 200 \$	619 131 \$	194 543 100 \$ 54%
2 et 3 logements	164	70 421 600 \$	429 400 \$	105 161 915 \$	641 231 \$	34 740 315 \$ 49%
4 à 9 logements	10	9 969 400 \$	996 940 \$	13 507 800 \$	1 350 780 \$	3 538 400 \$ 35%
10 ou plus logements	-	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Chalets	73	18 143 200 \$	248 537 \$	28 887 700 \$	395 722 \$	10 744 500 \$ 59%
Maisons mobiles	20	3 129 200 \$	156 460 \$	4 260 200 \$	213 010 \$	1 131 000 \$ 36%
Industries manufacturières	4	3 126 000 \$	781 500 \$	3 681 100 \$	920 275 \$	555 100 \$ 18%
Commerciales et services	114	54 849 500 \$	481 136 \$	71 630 200 \$	628 335 \$	16 780 700 \$ 31%
Agricultures	-	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Terrains vagues	376	37 819 500 \$	100 584 \$	65 008 300 \$	174 285 \$	27 188 800 \$ 72%
Autres (rues, parc, passages...)	227	36 309 000 \$	159 952 \$	44 630 400 \$	196 610 \$	8 321 400 \$ 23%
Total	2 962	841 540 800		1 296 838 615		455 297 815 54%

PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

Dépôt du rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Valeur par secteur :

Municipalité de Piedmont	Rôle d'évaluation				Variation d'évaluation			
	Nombre UE	Précédent 1 ^{er} juillet 2020	Valeur moyenne		Déposé 1 ^{er} juillet 2023	Valeur moyenne	Variation	
							\$	%
Rôle 2025-2026-2027								
Secteurs								
Secteurs aqueducs/égoûts	1 407	334 311 900 \$	237 606 \$	541 710 315 \$	385 011 \$	207 398 415 \$	62%	
Secteurs aqueducs	733	233 186 500 \$	318 126 \$	365 769 400 \$	499 003 \$	132 582 900 \$	57%	
Secteurs sans services	405	153 112 500 \$	378 056 \$	232 552 200 \$	578 488 \$	79 439 700 \$	52%	
Artères commerciales	95	72 553 300 \$	763 719 \$	91 667 000 \$	964 916 \$	19 113 700 \$	26%	
Riverains	65	14 352 600 \$	220 809 \$	19 767 400 \$	304 114 \$	5 414 800 \$	38%	

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

- 100.0 - 10.0
- 10.1 - 25.0
- 25.1 - 50.0
- 50.1 - 75.0
- 75.1 - 100.0
- 100.1 - 293.5

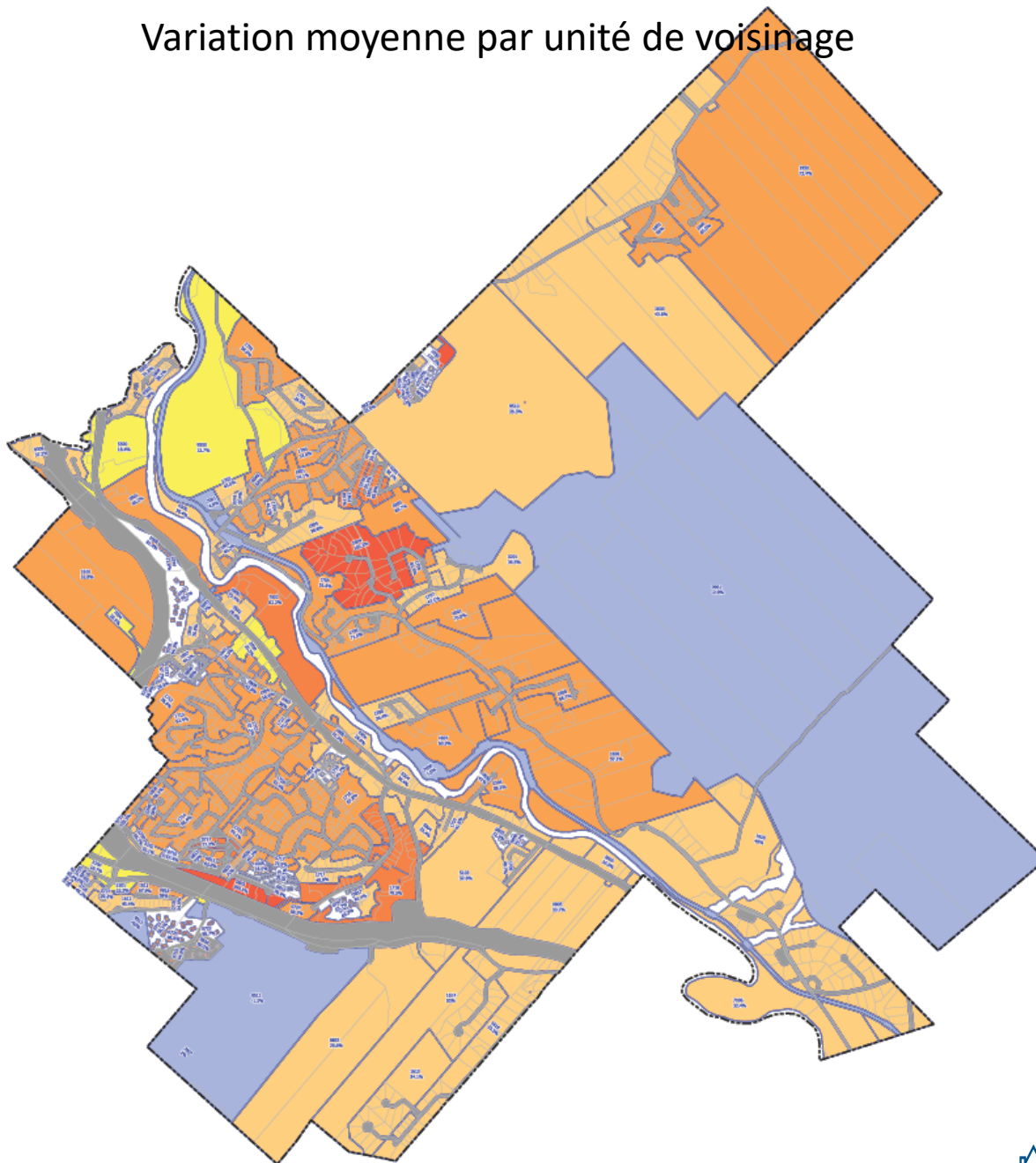
évimbec

Échelle: 1:13 000

Date de création: 5 novembre 2024

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

* Valeur de temps calculé à la date de la dernière évaluation
** 01/01/2025



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 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

