

2025-2026-2027

Dépôt du rôle triennal d'évaluation foncière

FAITS SAILLANTS ET SOMMAIRE DES VARIATIONS



Table des matières

✓ Présentation de la municipalité.....	3
✓ Concepts généraux en évaluation foncière.....	4 - 5
✓ Responsabilités de l'évaluateur.....	6
✓ Faits saillants du rôle d'évaluation foncière 2025-2026-2027	7
✓ Évolution du nombre de ventes analysées et du niveau médian	8
✓ Variation entre les sommaires 2022-2023-2024 et 2025-2026-2027 par catégorie d'immeuble.....	9
✓ Sommaire des valeurs et mesure de la variation pour l'ensemble du rôle.....	10
✓ Évolution de la richesse foncière au cours des trois (3) derniers rôles.....	11
✓ Déplacement fiscal entre les rôles d'évaluation.....	12
✓ Variation totale par catégorie d'utilisation – Imposable.....	13
✓ Variation des valeurs pour l'utilisation résidentielle – Imposable.....	14
✓ Variation des immeubles résidentiels par strate de valeur au rôle.....	15
✓ Nombre de dossiers par plage de variation – Toutes catégories.....	16

Présentation de la municipalité

Dépôt du rôle triennal d'évaluation foncière FAITS SAILLANTS ET SOMMAIRE DES VARIATIONS

Saint-Guillaume



Concepts généraux en évaluation foncière

Le rôle d'évaluation

Le rôle d'évaluation constitue un résumé de l'inventaire des immeubles du territoire. Il indique la valeur de chaque propriété sur la base de sa valeur réelle. Les valeurs inscrites au rôle doivent, dans l'ensemble, tendre à représenter une même proportion des valeurs réelles des unités d'évaluation.

La valeur réelle

La valeur réelle d'une unité d'évaluation 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.

Le prix de vente le plus probable d'une unité d'évaluation qui n'est pas susceptible de faire l'objet d'une vente de gré à gré est établi en tenant compte du prix que la personne au nom de laquelle est inscrite l'unité d'évaluation serait justifiée de payer et d'exiger si elle était à la fois l'acheteur et le vendeur.

Pour établir la valeur réelle d'une unité d'évaluation, il faut notamment tenir compte de l'incidence que peut avoir sur son prix de vente le plus probable la considération des avantages ou désavantages qu'elle peut apporter, en les considérant de façon objective.

...Concepts généraux en évaluation foncière

Date de référence du rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Afin d'établir la valeur réelle, qui sert de base à la valeur inscrite au rôle 2025-2026-2027 , on tient compte de l'état de l'unité d'évaluation et des **conditions du marché immobilier tels qu'ils existaient le 1^{er} juillet 2023** ainsi que de l'utilisation qui, à cette date, était la plus probable quant à l'unité.

L'état de l'unité comprend, outre son état physique, sa situation au point de vue économique et juridique et l'environnement dans lequel elle se trouve.

Méthodes d'évaluation

Pour déterminer la valeur réelle d'un immeuble, l'évaluateur a recours à trois (3) méthodes reconnues dans le domaine de l'évaluation :

- **La méthode du coût** : c'est l'estimation de la valeur d'une propriété par l'établissement de son coût de remplacement. Celui-ci s'obtient par l'addition de la valeur du terrain au coût des constructions à l'état neuf moins les dépréciations, par exemple l'usure du bâtiment causée par son âge.
- **La méthode de comparaison** : la valeur réelle d'une propriété est estimée à partir du prix de vente de propriétés aux caractéristiques similaires.
- **La méthode du revenu** : l'évaluateur s'appuie sur les revenus des immeubles industriels, commerciaux ou à logements multiples, en tenant compte des frais d'exploitation comme les taxes, les assurances, l'entretien, etc., et de l'actualisation, qui permet d'indiquer la valeur réelle d'une année de revenus stabilisés.

Responsabilités de l'évaluateur

L'évaluation foncière au Québec est réalisée par l'évaluateur agréé (É. A.) qui a compétence exclusive en la matière.

Comme l'exige la loi, avant d'entrer en fonction, l'évaluateur s'est engagé sous serment devant le greffier à remplir ses fonctions impartialement, ce qui signifie que celui-ci bénéficie de l'autonomie de gestion à l'égard des autorités municipales. Cette indépendance, reconnue par la loi, assure que tous les immeubles sont évalués sur des principes communs dans le respect de l'équité fiscale.

Le présent rôle d'évaluation foncière a été dressé par l'évaluateur signataire de la municipalité et ses collaborateurs et est conforme avec :

- La *Loi sur la fiscalité municipale* et ses règlements;
- Le *Code de déontologie de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*;
- Les *Normes de pratique de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*;
- Le *Manuel d'évaluation foncière du Québec – édition modernisée 2018*.

Le travail de l'évaluateur consiste à :

- Procéder à l'inventaire des immeubles situés sur le territoire de la municipalité et à établir leur valeur réelle;
- Relever sur place les caractéristiques physiques des immeubles et tout ce qui contribue à la valeur réelle d'une propriété, comme les dimensions du terrain et des bâtiments, l'architecture, les matériaux et les caractéristiques de l'emplacement;
- Recueillir les renseignements liés aux revenus et dépenses pour les immeubles générant des revenus locatifs, de type industriel, commercial ou multirésidentiel;
- L'évaluateur doit s'assurer au moins tous les neuf (9) ans de l'exactitude des données pour chaque unité d'évaluation, en vertu de l'article 36.1 de la *Loi sur la fiscalité municipale*.

Faits saillants du rôle d'évaluation foncière

- Le rôle d'évaluation **2025-2026-2027** a été déposé le **15 septembre 2024** ;
- Sa date d'entrée en vigueur est le **1er janvier 2025** ;
- Les valeurs qui y sont inscrites représentent la **valeur réelle** des unités d'évaluation en considérant les conditions du marché immobilier et l'état des unités, tels qu'ils existaient le **1er juillet 2023** ;
- La valeur totale des unités d'évaluation sur le territoire de la ville s'élève à **492 246 800 \$** ;
- Le rôle d'évaluation (valeurs **imposables** et **non-imposables**) a globalement augmenté de **36.80%** ;
- Les terrains inexploités (**imposables**) ont augmenté de **60.59%** ;
- Le rôle d'évaluation est conforme avec la nouvelle réglementation du *ministère des Affaires municipales et de l'Habitation*;

Le nombre d'unités d'évaluation sur le territoire s'élève à **908** dont:

545 résidences unifamiliales;

0 unités de condominium résidentielles;

40 immeubles multirésidentiels de moins de six (6) logements;

4 immeubles multirésidentiels de 6 à 99 logements;

43 immeubles à vocation commerciale, industrielle, institutionnelle et services dont :

7 immeubles industriels,

12 immeubles commerciaux,

24 immeubles de services, édifices gouvernementaux, écoles, églises, etc.

0 terrain de golf;

0 parcs;

0 chemins de fer;

238 exploitations agricoles;

78 terrains vagues, étendues d'eau et terrains inexploités;

Évolution du nombre de ventes analysées et du niveau médian

Évolution du nombre de ventes analysées

Rôle d'évaluation	2022-2023-2024		2025-2026-2027	
Unités d'évaluation	909		908	
	Nombre	%	Nombre	%
Transactions	145	16%	164	18%
Ventes utilisées	59	41%	67	41%
Ventes rejetées	86	59%	97	59%

Évolution du niveau médian

Année	Médiane %	Écart-Type	Facteur comparatif
2025	100	12	1.00
2024	68	28	1.47
2023	92	13	1.09
2022	100	7	1.00
2021	97	24	1.03
2020	96	15	1.04

Variation entre les sommaires par catégorie d'immeuble

VARIATION ENTRE LES SOMMAIRES 2022-2023-2024 et 2025-2026-2027



	IMPOSABLE				NON IMPOSABLE			
	Sommaire 2022-2023-2024	Sommaire 2025-2026-2027	Variation (\$)	Variation (%)	Sommaire 2022-2023-2024	Sommaire 2025-2026-2027	Variation (\$)	Variation (%)
Résidentielle	90 299 600 \$	144 340 000 \$	54 040 400 \$	59.85%	105 300 \$	211 600 \$	106 300 \$	100.95%
- Logement	87 041 700 \$	139 790 800 \$	52 749 100 \$	60.60%	105 300 \$	211 600 \$	106 300 \$	100.95%
<i>Condominium</i>	- \$	- \$	- \$		- \$	- \$	- \$	
<i>1 Logement</i>	79 223 300 \$	126 720 700 \$	47 497 400 \$	59.95%	- \$	- \$	- \$	
<i>2 à 3 Logements</i>	5 472 800 \$	9 129 600 \$	3 656 800 \$	66.82%	105 300 \$	211 600 \$	106 300 \$	100.95%
<i>4 Logements et plus</i>	2 345 600 \$	3 940 500 \$	1 594 900 \$	68.00%	- \$	- \$	- \$	
- Chalets, maisons de villégiature	178 500 \$	291 400 \$	112 900 \$	63.25%	- \$	- \$	- \$	
- Tous autres immeubles résidentiels	3 079 400 \$	4 257 800 \$	1 178 400 \$	38.27%	- \$	- \$	- \$	
Industries manufacturières	8 203 100 \$	10 449 700 \$	2 246 600 \$	27.39%	- \$	- \$	- \$	
Transports, Comm., Services Publics	91 400 \$	141 000 \$	49 600 \$	54.27%	68 600 \$	99 300 \$	30 700 \$	44.75%
Commerciale	5 577 000 \$	7 490 500 \$	1 913 500 \$	34.31%	- \$	- \$	- \$	
Services	1 549 900 \$	1 927 500 \$	377 600 \$	24.36%	4 516 600 \$	6 274 500 \$	1 757 900 \$	38.92%
Culturelle, récréative et loisirs	555 500 \$	781 500 \$	226 000 \$	40.68%	509 800 \$	781 600 \$	271 800 \$	53.32%
Production, ext. de richesses naturelles	245 393 600 \$	314 990 300 \$	69 596 700 \$	28.36%	- \$	- \$	- \$	
Immeubles non-exploités, étendues d'eau	2 858 700 \$	4 590 800 \$	1 732 100 \$	60.59%	112 500 \$	168 500 \$	56 000 \$	49.78%
TOTAL DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE :	354 528 800 \$	484 711 300 \$	130 182 500 \$	36.72%	5 312 800 \$	7 535 500 \$	2 222 700 \$	41.84%

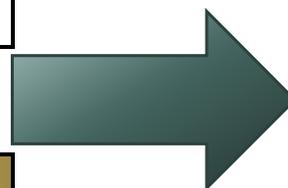
Sommaire des valeurs et mesure de la variation pour l'ensemble du rôle

Sommaire 2025-2026-2027

VALEURS TOTALES			%
Imposables :	484 711 300 \$		98.5%
Non imposables:	7 535 500 \$		1.5%
<hr/>			
Total	492 246 800 \$		100.0%

Sommaire 2022-2023-2024

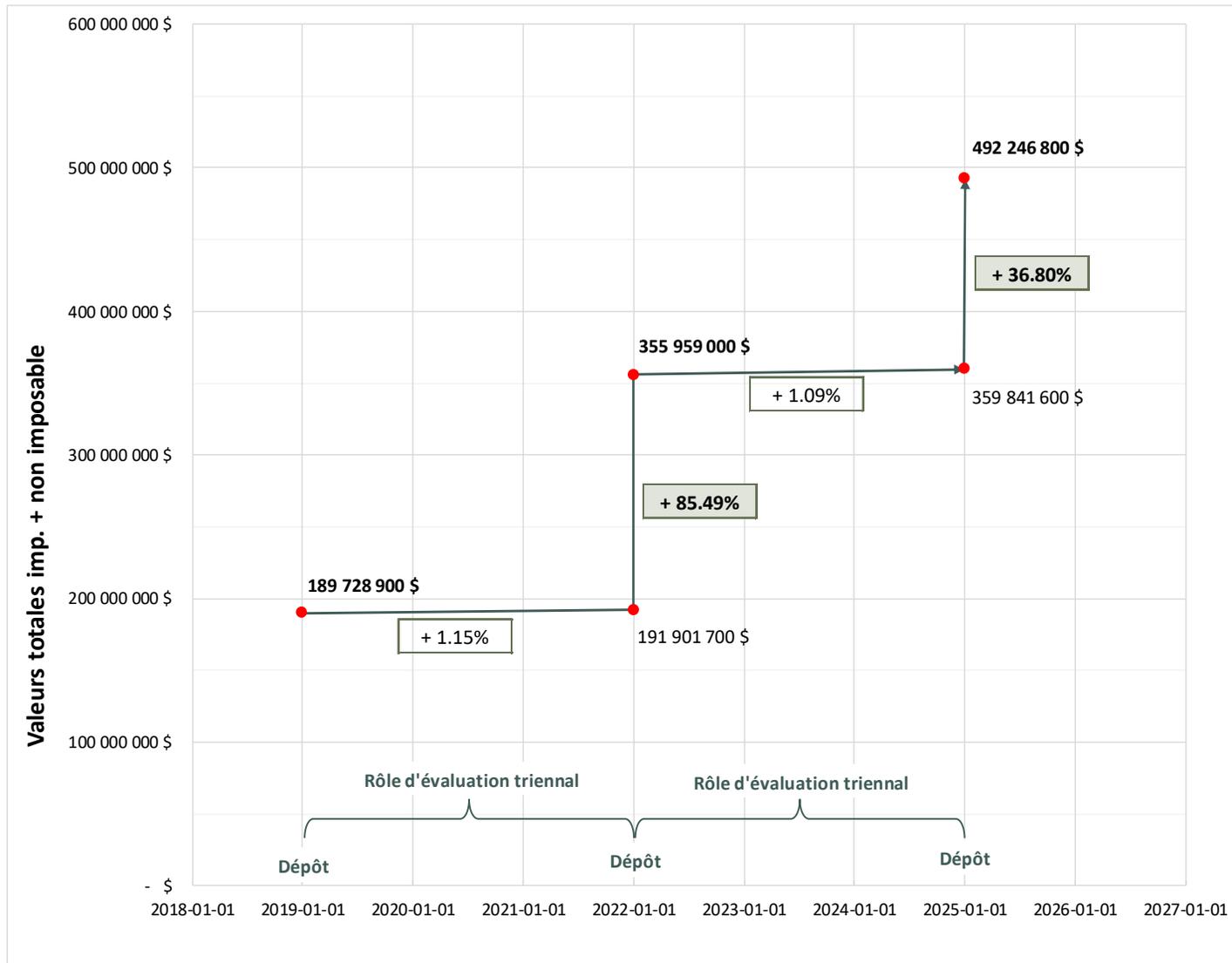
VALEURS TOTALES			%
Imposables :	354 528 800 \$		98.5%
Non imposables:	5 312 800 \$		1.5%
<hr/>			
Total	359 841 600 \$		100.0%



VARIATION TOTALE

VALEURS TOTALES			%
Imposables :	+ 130 182 500 \$		36.7%
Non imposables:	+ 2 222 700 \$		41.8%
<hr/>			
Total	+ 132 405 200 \$		36.8%

Évolution de la richesse foncière au cours des trois (3) derniers rôles d'évaluation

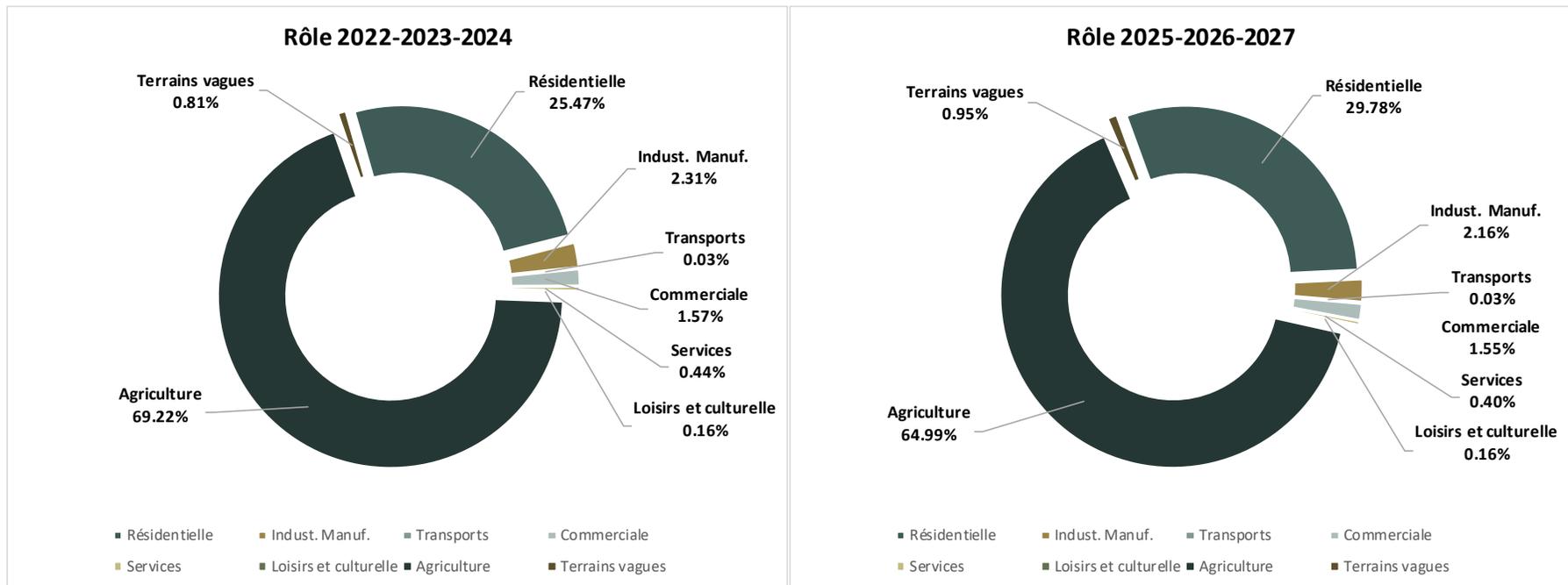


Variation (%) résultant du dépôt de rôle

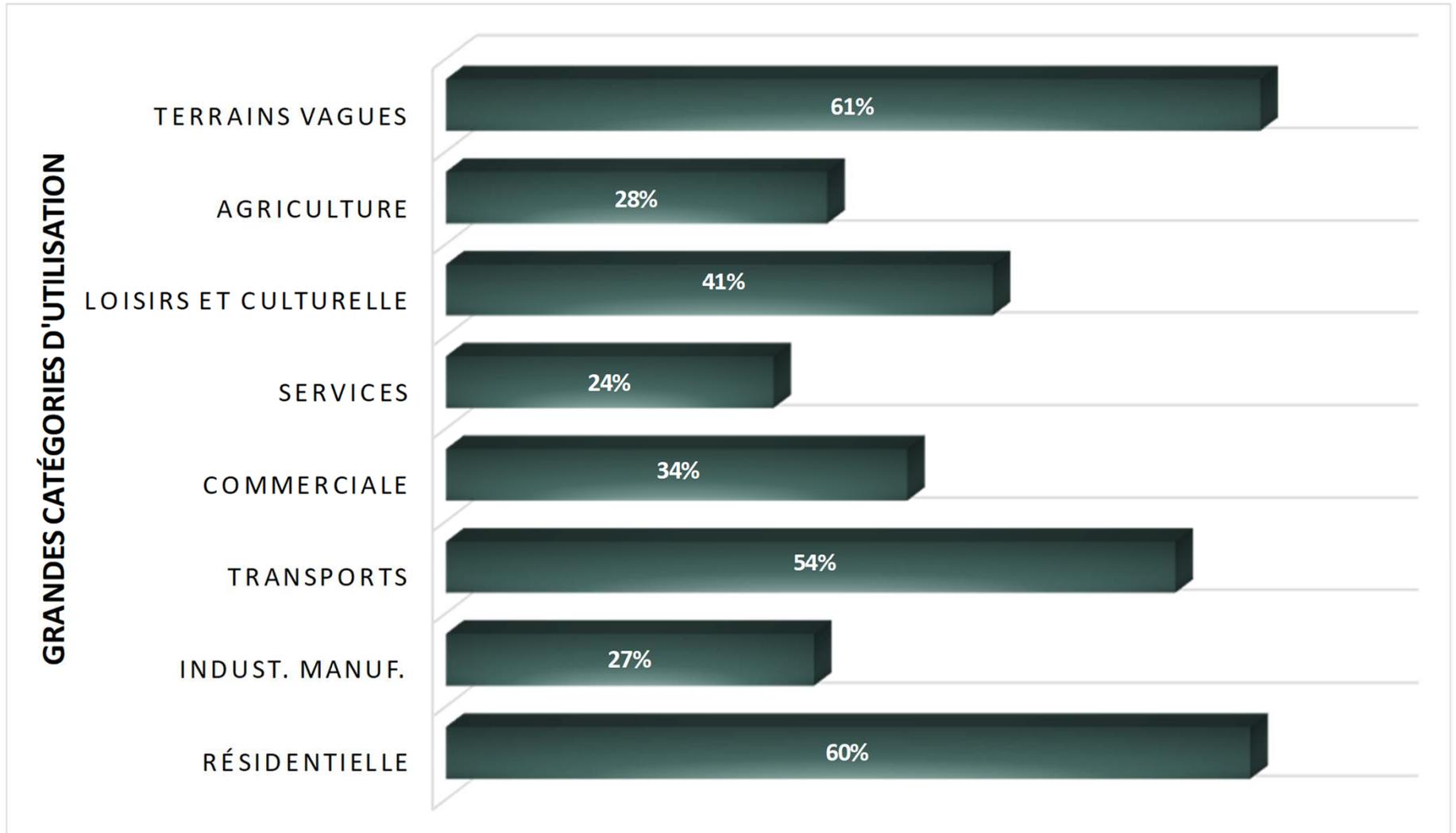
Variation (%) résultant des certificats émis en cours de rôle

Déplacement fiscal entre les rôles d'évaluation

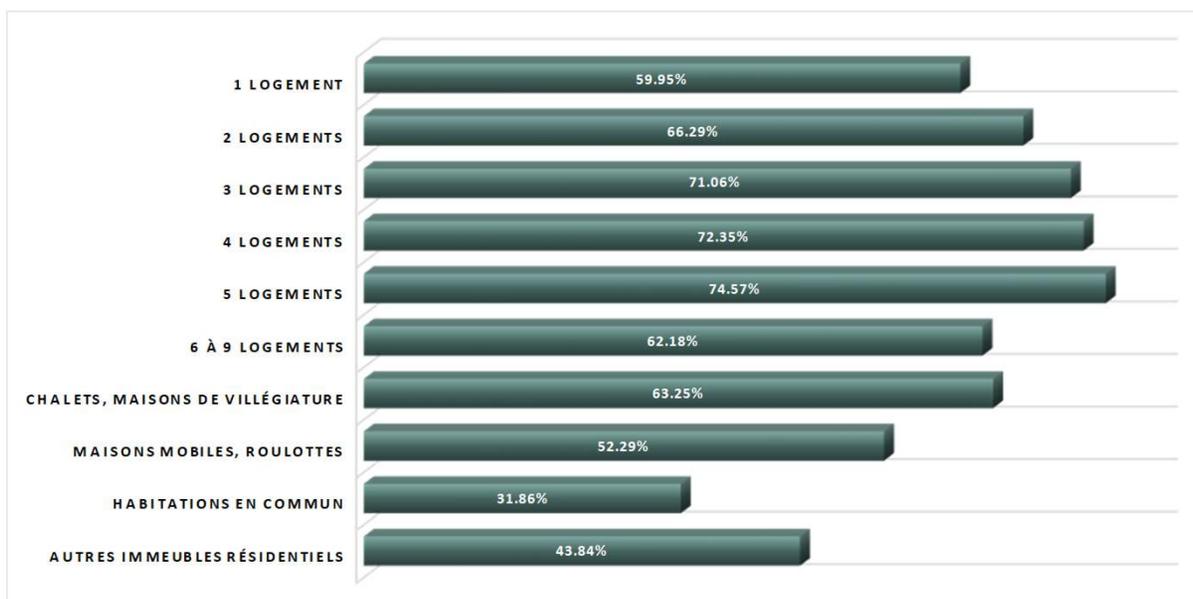
Catégorie d'immeuble	Rôle 2022-2023-2024	Rôle 2025-2026-2027	% de variation
Résidentielle	25.47%	29.78%	4.31%
Indust. Manuf.	2.31%	2.16%	-0.16%
Transports	0.03%	0.03%	0.00%
Commerciale	1.57%	1.55%	-0.03%
Services	0.44%	0.40%	-0.04%
Loisirs et culturelle	0.16%	0.16%	0.00%
Agriculture	69.22%	64.99%	-4.23%
Terrains vagues	0.81%	0.95%	0.14%



Variation totale par catégorie d'utilisation - Imposable



Variation des valeurs pour l'utilisation résidentielle - Imposable



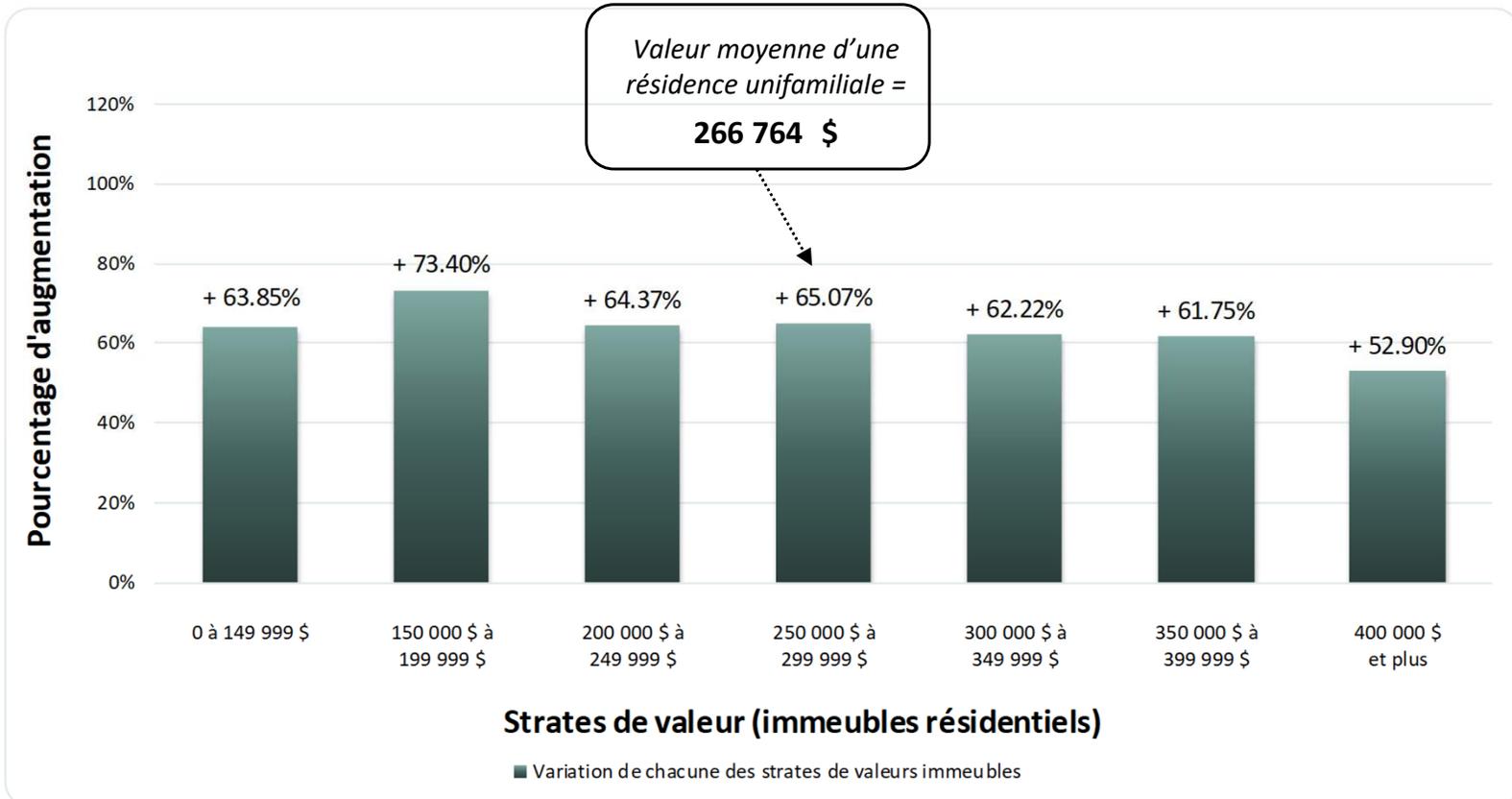
Catégorie résidentielle	Nb	Sommaire 2022-2023-2024	Sommaire 2025-2026-2027	Variation (%)
Condominium	0	- \$	- \$	
1 Logement	472	79 223 300 \$	126 720 700 \$	59.95%
2 Logements	29	4 866 700 \$	8 092 800 \$	66.29%
3 Logements	4	606 100 \$	1 036 800 \$	71.06%
4 Logements	4	834 400 \$	1 438 100 \$	72.35%
5 Logements	2	415 700 \$	725 700 \$	74.57%
6 à 9 Logements	4	1 095 500 \$	1 776 700 \$	62.18%
10 à 19 Logements	0	- \$	- \$	
20 à 29 Logements	0	- \$	- \$	
30 à 49 Logements	0	- \$	- \$	
50 à 99 Logements	0	- \$	- \$	
100 à 199 Logements	0	- \$	- \$	
200 et plus	0	- \$	- \$	
Chalets, maisons de villégiature	3	178 500 \$	291 400 \$	63.25%
Maisons mobiles, roulettes	4	279 600 \$	425 800 \$	52.29%
Habitations en commun	3	1 629 300 \$	2 148 400 \$	31.86%
Hôtels résidentiels	0	- \$	- \$	
Parcs de roulettes et de maisons mobiles	0	- \$	- \$	
Autres immeubles résidentiels	19	1 170 500 \$	1 683 600 \$	43.84%

La catégorie « *Autres immeubles résidentiels* » comprend :

- ✓ *Pourvoiries;*
- ✓ *Camp chasse & pêche;*
- ✓ *Camp forestier;*
- ✓ *Stationnement intérieur et extérieur*
- ✓ *Remise résidentielle*
- ✓ *Garage résidentiel*
- ✓ *Hangar*
- ✓ *Maison insalubre ou abandonnée*

Variation des immeubles résidentiels par strate de valeur au rôle

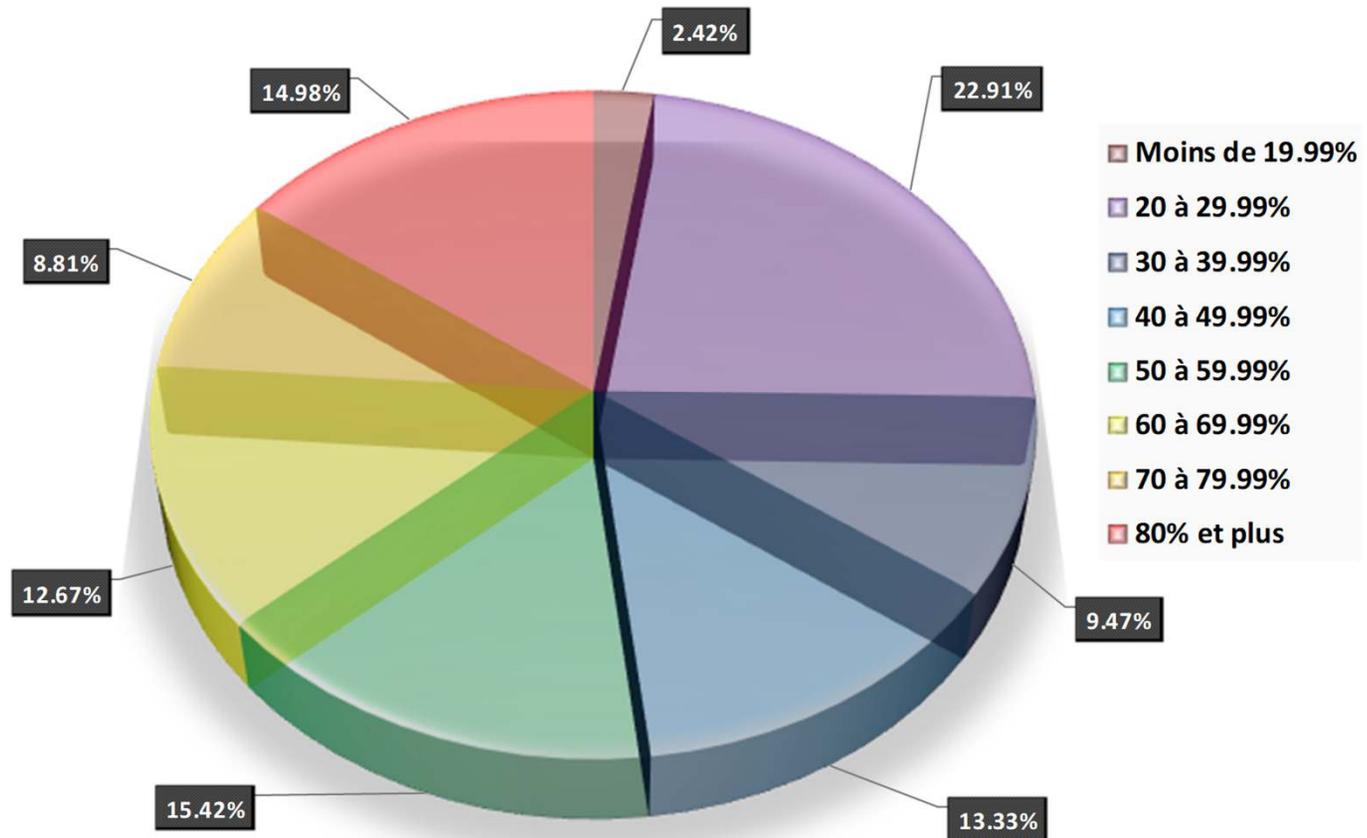
<i>Strate de valeurs</i>	0 à 149 999 \$	150 000 \$ à 199 999 \$	200 000 \$ à 249 999 \$	250 000 \$ à 299 999 \$	300 000 \$ à 349 999 \$	350 000 \$ à 399 999 \$	400 000 \$ et plus
Nombre d'unités	61	78	125	105	72	61	43
En pourcentage	11.19%	14.31%	22.94%	19.27%	13.21%	11.19%	7.89%
% Variation moyen	+ 63.85%	+ 73.40%	+ 64.37%	+ 65.07%	+ 62.22%	+ 61.75%	+ 52.90%



Nombre de dossiers par plage de variation – Toutes catégories

Plage de variation	Moins de 19.99%	20 à 29.99%	30 à 39.99%	40 à 49.99%	50 à 59.99%	60 à 69.99%	70 à 79.99%	80% et plus
Nb dossiers	22	208	86	121	140	115	80	136
Pourcentage	2.42%	22.91%	9.47%	13.33%	15.42%	12.67%	8.81%	14.98%

% DE DOSSIERS PAR PLAGE DE VARIATION





Nous vous remercions de votre confiance.
Questions ou commentaires?

Note: Ce document ne doit être utilisé qu'à des fins internes de gestion et n'est utilisé que pour faciliter la présentation et la compréhension. Il ne constitue en rien un document légal. La seule référence légale demeure le sommaire du rôle.