



SÉANCE D'INFORMATIONS 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)

- **Équilibrage du rôle**

Art. 46.1 LFM précise que : L'évaluateur doit, lorsqu'il dresse un rôle, effectuer une équilibrage. Toutefois, dans le cas d'une municipalité locale dont la population est inférieure à 5 000 habitants, l'évaluateur est dispensé de cette obligation lorsque le rôle en vigueur a été le résultat d'une équilibrage.

L'équilibrage consiste, à modifier tout ou partie des valeurs inscrites au rôle en vigueur dans le but d'éliminer le plus possible les écarts entre les proportions de la valeur réelle que représentent les valeurs inscrites au rôle.

L'ENCADREMENT LÉGAL ET RÉGLEMENTAIRE DE L'ÉVALUATION FONCIÈRE AU QUÉBEC

- Loi sur la fiscalité municipale
- Règlements (sur le rôle d'évaluation, sur la proportion médiane)
- Code civil
- Jurisprudence
- Normes de pratique de l'ordre des évaluateurs agréés du Québec dont la norme 20.1
- Manuel d'évaluation foncière du Québec (version modernisée)

DÉFINITIONS DE LA VALEUR RÉELLE

(LFM, Article 43)

- La valeur réelle est sa valeur d'échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence, soit le prix le plus probable qui peut être payé lors d'une vente de gré à gré dans les conditions suivantes :
 - 1- le vendeur et l'acheteur désirent respectivement vendre et acheter l'unité d'évaluation, mais n'y sont pas obligés; **et**
 - 2- le vendeur et l'acheteur sont raisonnablement informés de l'état de l'unité d'évaluation, de l'utilisation qui peut le plus probablement en être faite et des conditions du marché immobilier.

Généralement, le prix de vente d'une propriété résidentielle est représentatif de la valeur réelle.

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% |

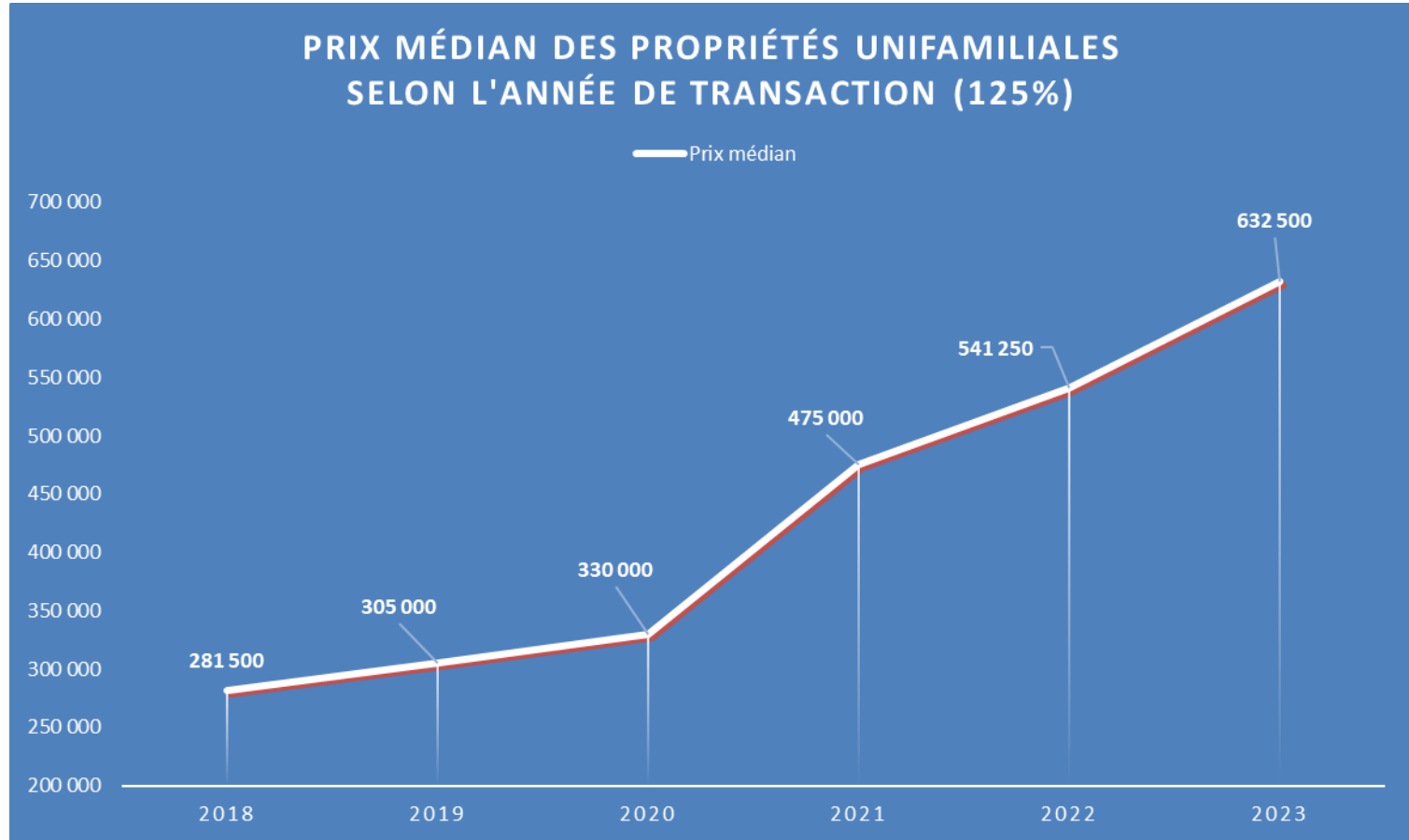
Exemple de ventes non conformes;

- 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%)

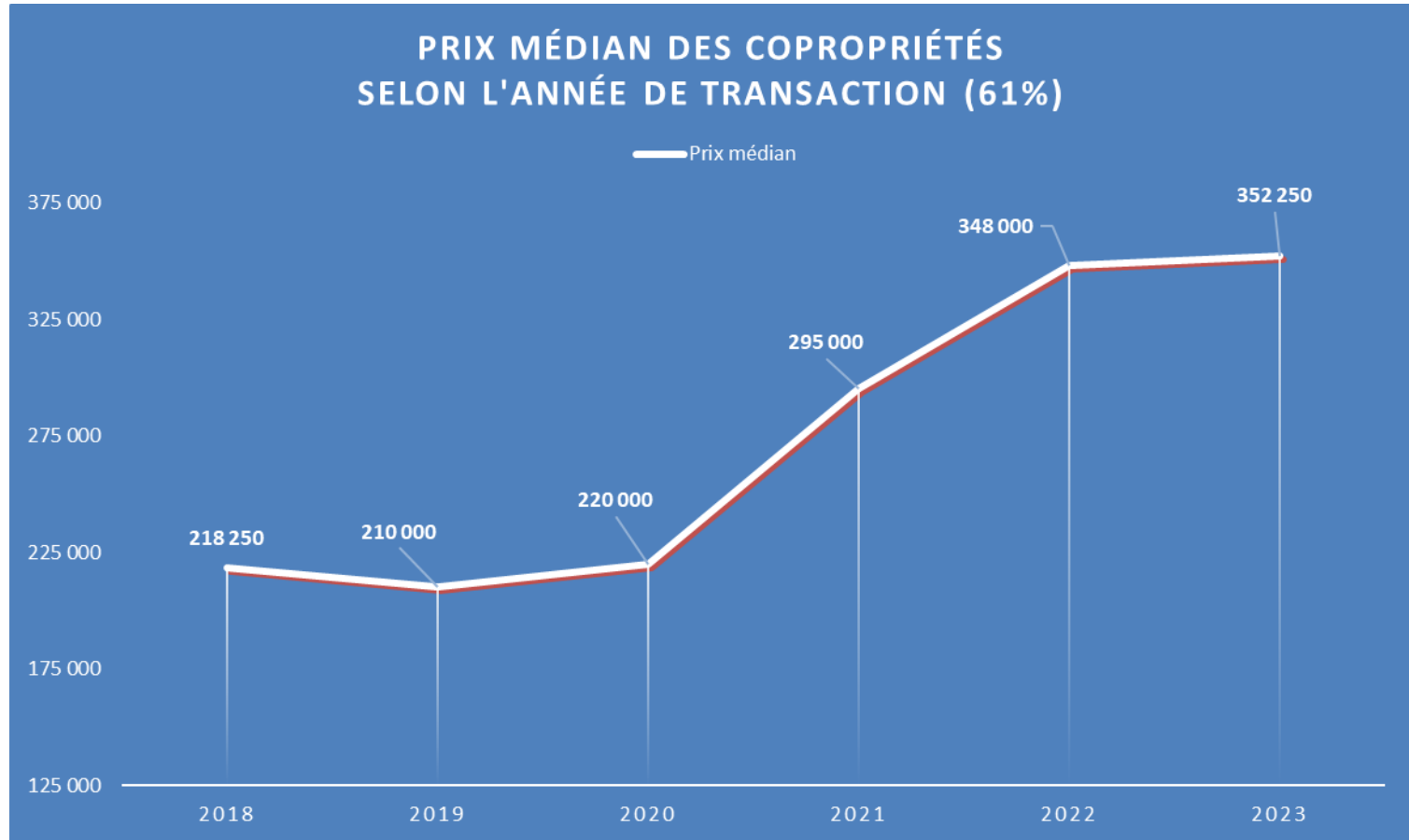
Piedmont

Évolution du marché immobilier 2018 à 2023



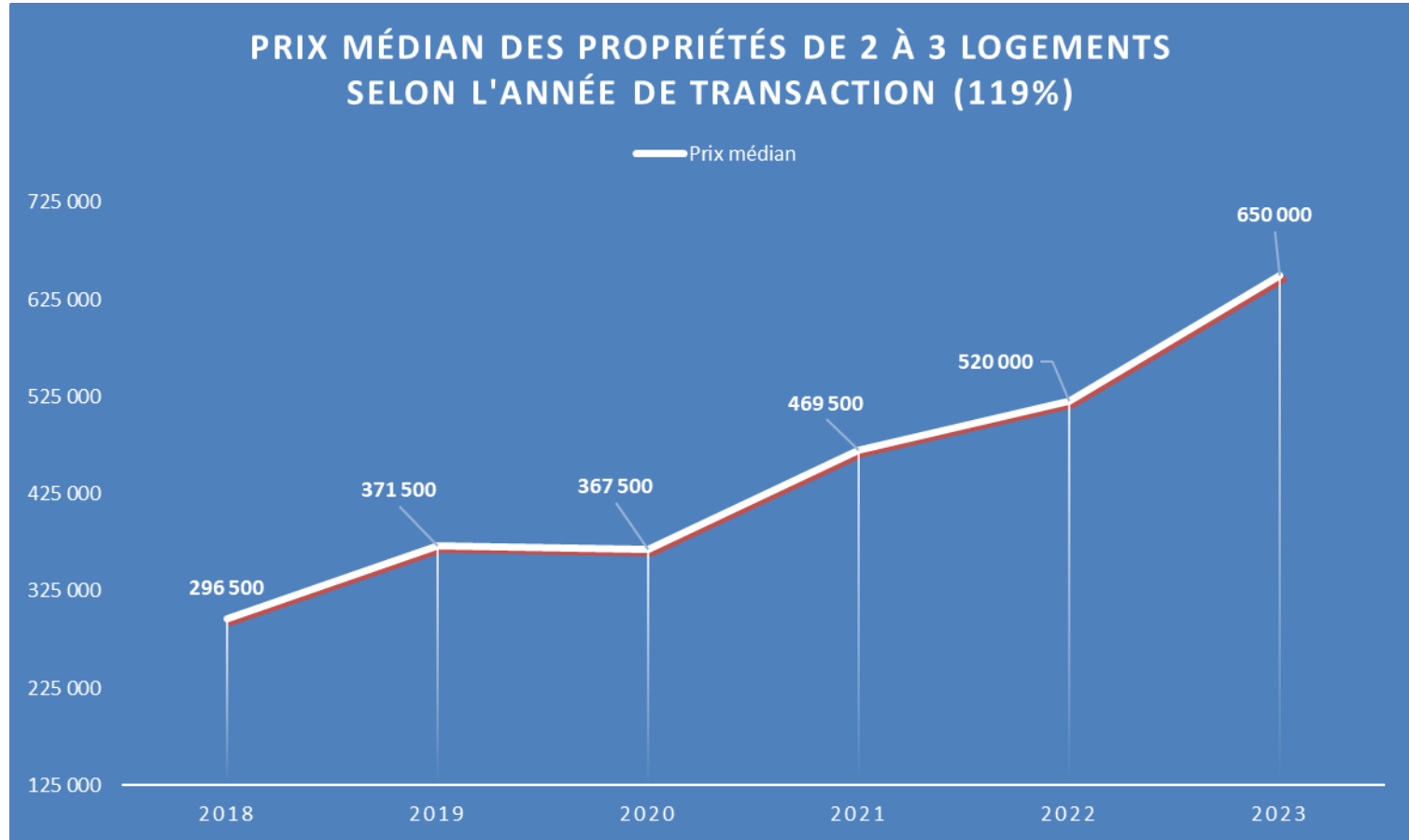
Piedmont

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

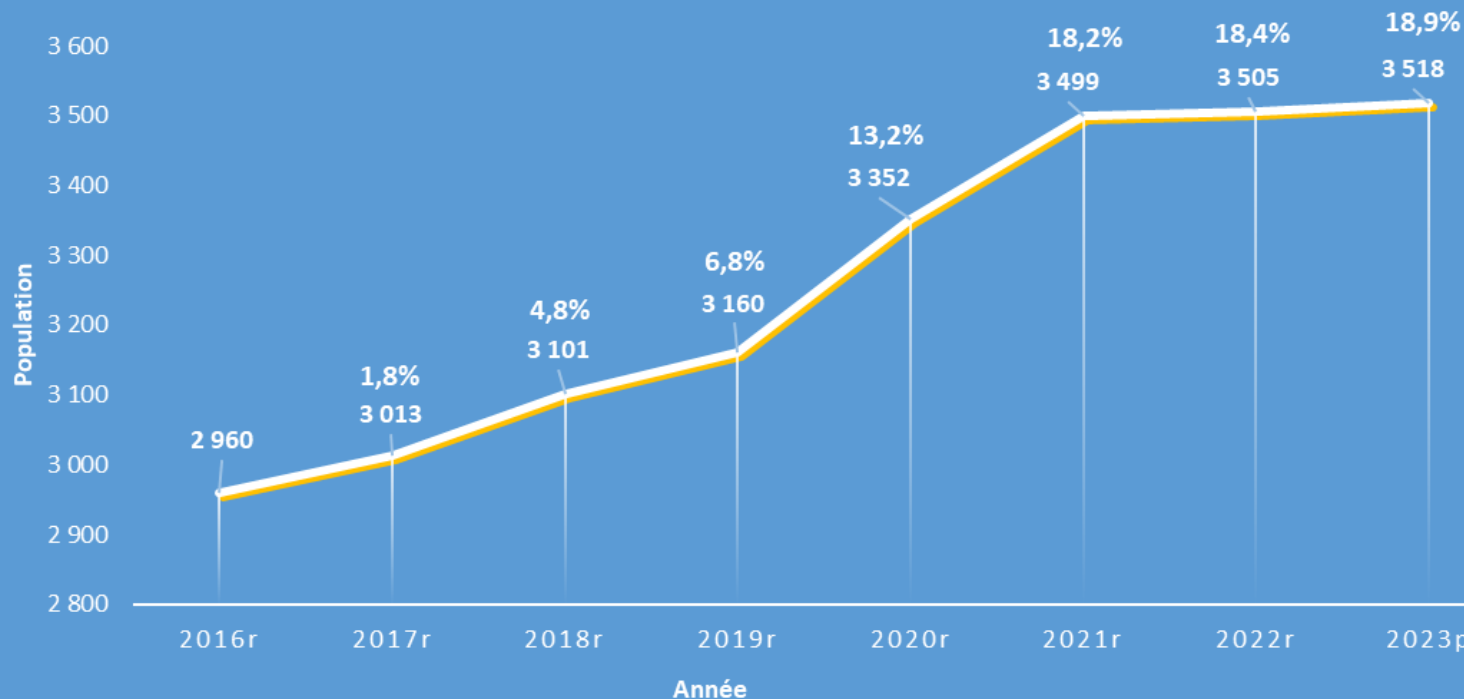
La MRC des Pays-d'en-Haut connaît un fort accroissement de sa population. Entre 2016 et 2021, il a été de 12,2 % comparé à 8,8 % pour l'ensemble de la région des Laurentides et à 4,6 % pour le Québec.

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 \$

Total résidentiel

Ventes

-13%
 23 550

Inscriptions

36%
 32 134

Inscriptions en vigueur

 ↑ **42%**
 18 830

 ↑ **38%**
 8 636

 ↑ **12%**
 4 304

Délais de vente (jours)

 ↑ **17**
 52

 ↑ **19**
 54

 ↑ **24**
 77

 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

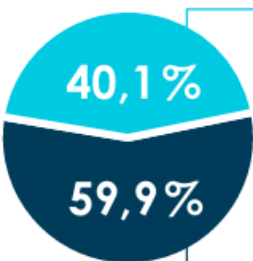
T2 2023 **1,7 %**

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 Conférence 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

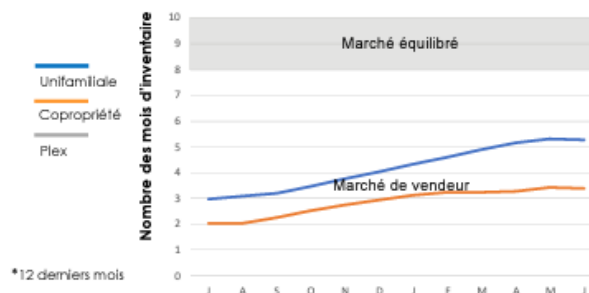
| | Unifamiliale | | | 12 derniers mois | Depuis 5 ans |
|------------------------------|-------------------------------|---|------|------------------|--------------|
| | 2 ^e trimestre 2023 | | | | |
| Ventes | 207 | ↑ | 19 % | 704 | ↓ -12 % |
| Inscriptions en vigueur | 333 | ↑ | 74 % | 310 | ↑ 67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

| | Copropriété | | | 12 derniers mois | Depuis 5 ans |
|------------------------------|-------------------------------|---|------|------------------|--------------|
| | 2 ^e trimestre 2023 | | | | |
| Ventes | 31 | ↓ | -6 % | 135 | ↓ -4 % |
| Inscriptions en vigueur | 33 | ↑ | 20 % | 38 | ↑ 53 % |
| Prix médian | 397 500 \$ | ↑ | 4 % | 375 000 \$ | ↑ 10 % |
| Prix moyen | 402 785 \$ | ↓ | -4 % | 402 517 \$ | ↑ 14 % |
| Délai de vente moyen (jours) | 57 | ↑ | 36 | 52 | ↑ 6 |

| | Plex (2 à 5 logements) | | | 12 derniers mois | Depuis 5 ans |
|------------------------------|-------------------------------|---|---|------------------|--------------|
| | 2 ^e trimestre 2023 | | | | |
| 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

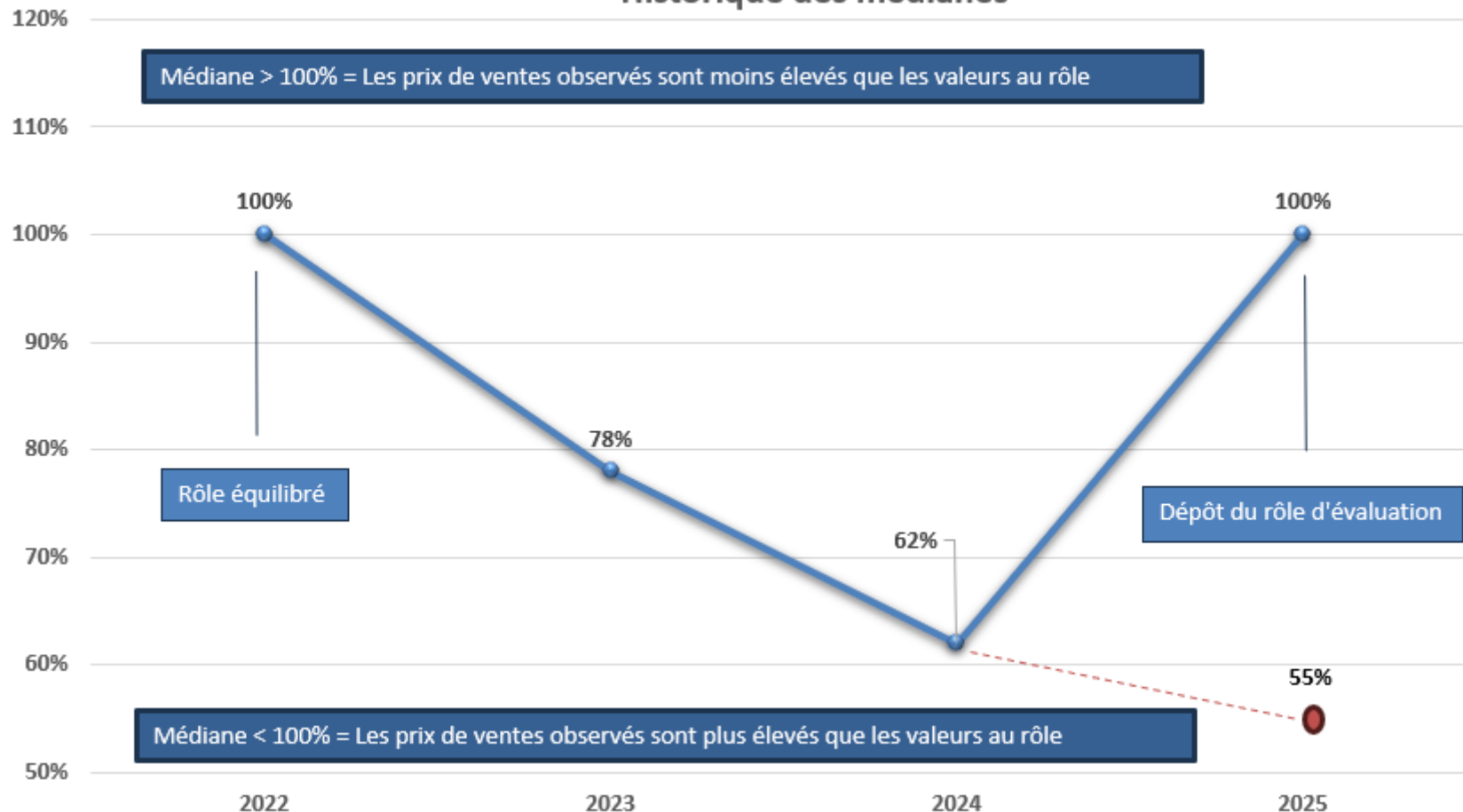


Définitions et notes explicatives

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 :

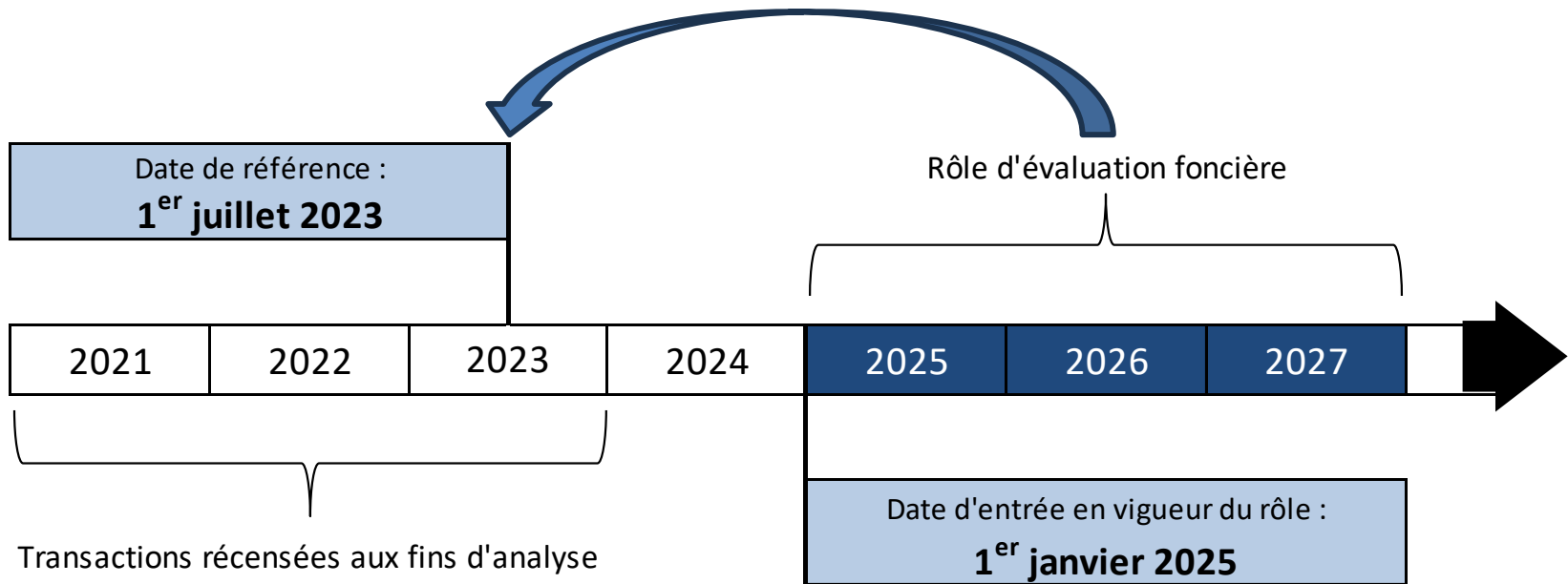
- Consiste à établir la valeur réelle de plusieurs propriétés à une date donnée en utilisant des paramètres communs, obtenus, notamment par des moyens statistiques.

(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:

Lots:

Rues:

Unités de voisinage 2025

0001:

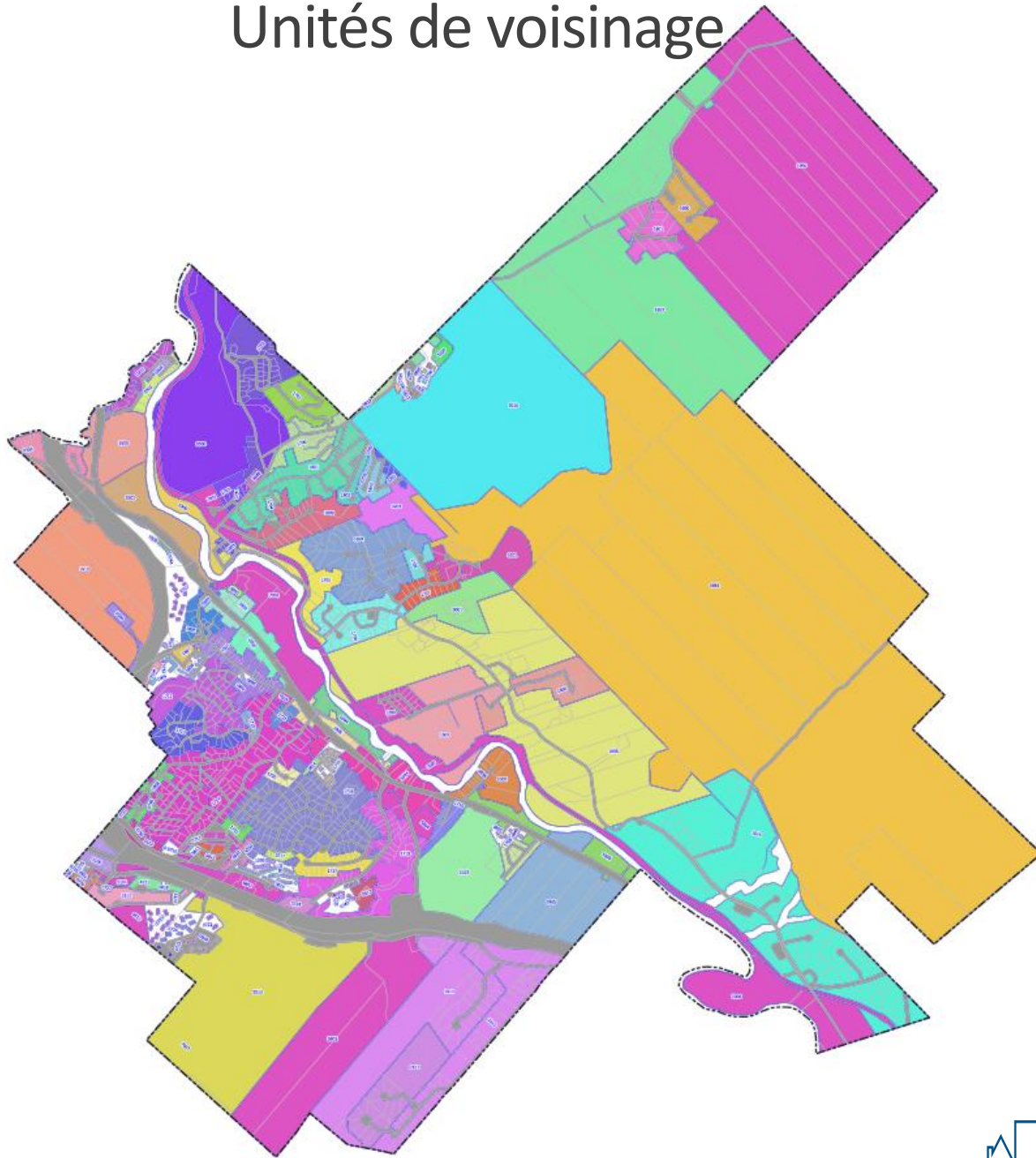
Échelle: 1:13 000

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

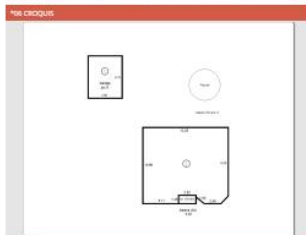
Unités de voisinage



FICHE DE PROPRIÉTÉ TYPE

FICHE R01 (MODERNISÉE)

Date d'établissement: 2019-01-01 13:05:00
Bâtiment résidentiel (Dés-Comex, 96202)



707 DIMENSIONS DE BASE

| AU SOL | PERIMÈTRE | HT. LIBRE | HT. RC |
|--------|-----------|-----------|--------|
| 133.1 | 51.1 | | |

| ÉTAGES | VERREBÉ INTÉRIEUR | GARAGE | AIRE |
|--------|-------------------|--------|------|
| 130.1 | 47.6 | 2.4 | |

| MEZANINE | VERREBÉ INTÉRIEUR | AIRE | AIRE NON FINIE | AIRE |
|----------|-------------------|------|----------------|------|
| | | | | |

| ATTIQUE | AIRE TOTALE | FINIE | INTÉRIEUR | HABITABLE |
|---------|-------------|-------|-----------|-----------|
| | 0.0 | | | 130.1 |

| SOUS-SOL | AIRE TOTALE | FINIE | HT. LIBRE | SS | HT. LIBRE |
|----------|-------------|-------|-----------|----|-----------|
| | 133.1 | 122.5 | 10.6 | | 2.4 |

708 FINITIONS

| MATÉRIAU (ET TYPE) | COUVERTURE | RÉNOUVELATIONS |
|---|----------------------------------|----------------------|
| 1 RIGIDE 84 BOIS MOU 85 MÉTAL 86 TÊTE 87 VÉRRE 88 AUTRE RIGIDE | 90 91 92 93 94 95 | 96 97 98 99 |

706 RENFORCEMENTS GÉNÉRAUX SUR LE BÂTIMENT

| CARACTÉRISTIQUES DU BÂTIMENT | CONSTRUCTION ET AGENCEMENTS |
|---|--|
| BÂTIMENT 001 GENRE 001 CONSTRUCTION 2009 RENOUVELATIONS 1 LOGGEMENTS 1 AGENCEMENTS 1 CHAMBRES 0 LOCALS 0 LEIN PASQUE 1 LEIN LOCALS 0 LEIN RÉSIDENTIEL 0 | ANNEE 2009 ORIGINALES 2009 R O-C C O-C C |

709 CARACTÉRISTIQUES DE CONCRÈTE D'AGE

| CARACTÉRISTIQUES DE LA UNITÉ RÉSIDUELLE | LOCALISATION | ÉTAGE | ORIENTATION | ORIE |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| QUATRE-PART | 1-N 2-S 3-E 4-O | 1-1 2-2 3-3 4-4 | 1-1 2-2 3-3 4-4 | 1-1 2-2 3-3 4-4 |

715 FONDATIONS

| TYPE | FONDATIONS | RÉNOUVELATIONS | BCI |
|---|------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 1 FONDATIONS 2 FONDATIONS DÉLIVRÉS 3 FONDATIONS 4 FONDATIONS 5 FONDATIONS | 6 7 8 9 10 | 11 12 13 14 15 | 16 17 18 19 20 |

703 FINITIONS INTÉRIEURES

| MURS ET PLAFONDS (ÉTAGES ET ATTIQUE) | PLAFOND COULONNÉ | RÉNOUVELATIONS | BCI |
|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| MATÉRIAU 10 MÉTAL 11 BOIS MOU 12 CONTRA-BOIS PEINTS 13 BOIS 14 AUTRE MATÉRIAU 15 AUCUN | 16 17 18 19 20 | 21 22 23 24 25 | 26 27 28 29 30 |

704 FINIS DE PLANCHES

| MATÉRIAU (ET TYPE) | FINIS DE PLANCH. (ÉTAGES ET ATTIQUE) | RÉNOUVELATIONS |
|--|--------------------------------------|----------------------------------|
| 1 DUR 2 MOU 3 AUTRE MATÉRIAU DUR | 4 5 6 7 8 9 | 10 11 12 13 14 15 |

705 CUISINES

| MATÉRIAU | CUISINE | APPAREILS | RÉNOUVELATIONS |
|------------------------------|----------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| 1 BOIS 2 MÉTAL 3 AUTRE | 4 5 6 7 8 9 | 10 11 12 13 14 15 | 16 17 18 19 20 |

706 SALLES DE BAIN ET SALLES D'EAU

| TYPE | SALLES D'EAU | PARTICULARITÉS | RÉNOUVELATIONS |
|--------|---|--|--|
| 1 2 | 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 | 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 | 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 |

702 MURS EXTÉRIEURS

| MATÉRIAU (ET TYPE) | RENOUVELATIONS |
|--|--|
| 1 LIQUIDE 2 BOIS 3 BOIS 4 BOIS 5 BOIS 6 BOIS 7 BOIS 8 BOIS 9 BOIS 10 BOIS 11 BOIS 12 BOIS 13 BOIS 14 BOIS 15 BOIS 16 BOIS 17 BOIS 18 BOIS 19 BOIS 20 BOIS | 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 |

708 ÉLECTRICITÉ

| PRÉSENCE D'UN SYSTÈME ÉLECTRIQUE | ENTRÉE | RÉNOUVELATIONS |
|---|--|--|
| 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 | 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 | 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 |

709 ÉQUIPEMENTS COMPLÉMENTAIRES

| APPAREILS | FOYER INTÉGRÉ | CHIMÈNE | CHIMÈNE |
|---|--|--|--|
| 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 | 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 | 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 | 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 |

701 ISSUES

| MATÉRIAU | PERSON / GALERIE / TERRASSE | BALCON / TERRASSE DE TOIT |
|---|--|--|
| 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 | 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 | 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 |

702 DÉPENDANCES ATTACHÉES

| GARAGE ATTACHÉ | RÉNOUVELATIONS | BCI |
|---|--|--|
| 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 | 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 | 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 |

LES TROIS MÉTHODES D'ÉVALUATION

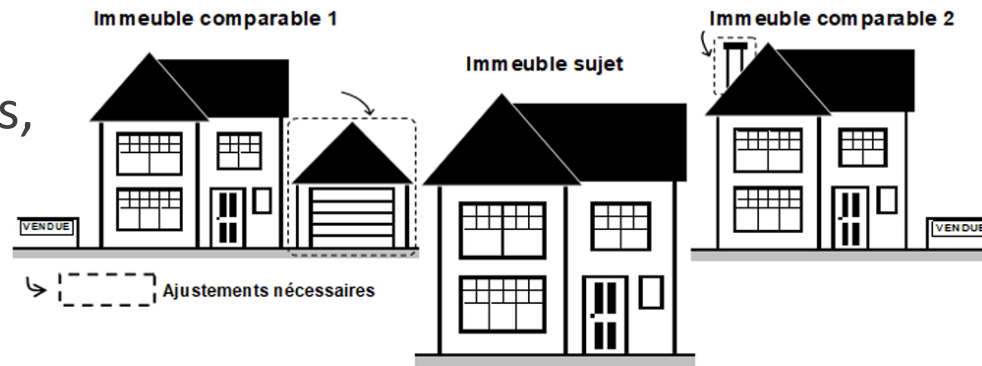
- Méthode de comparaison
- Méthode du revenu
- Méthode du coût

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.

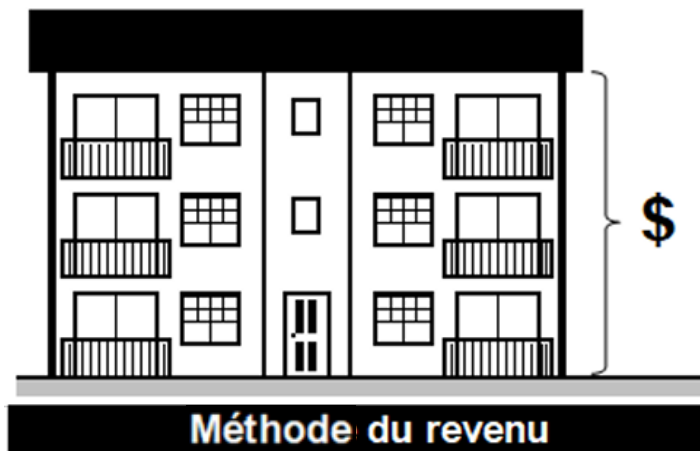
L'évaluateur considèrera alors;

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.

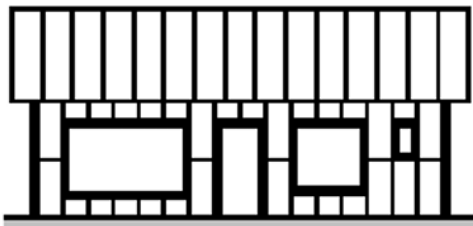


MÉTHODE DU COÛT

- 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 | Déposé | | Valeur moyenne | \$ | % |
| | | | 1 ^{er} juillet 2023 | | | | |
| 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 des valeurs par
unité de voisinage
(rôle T-2022-2023-2024** versus rôle
T-2025-2026-2027)

Variation moyenne par unité de voisinage

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

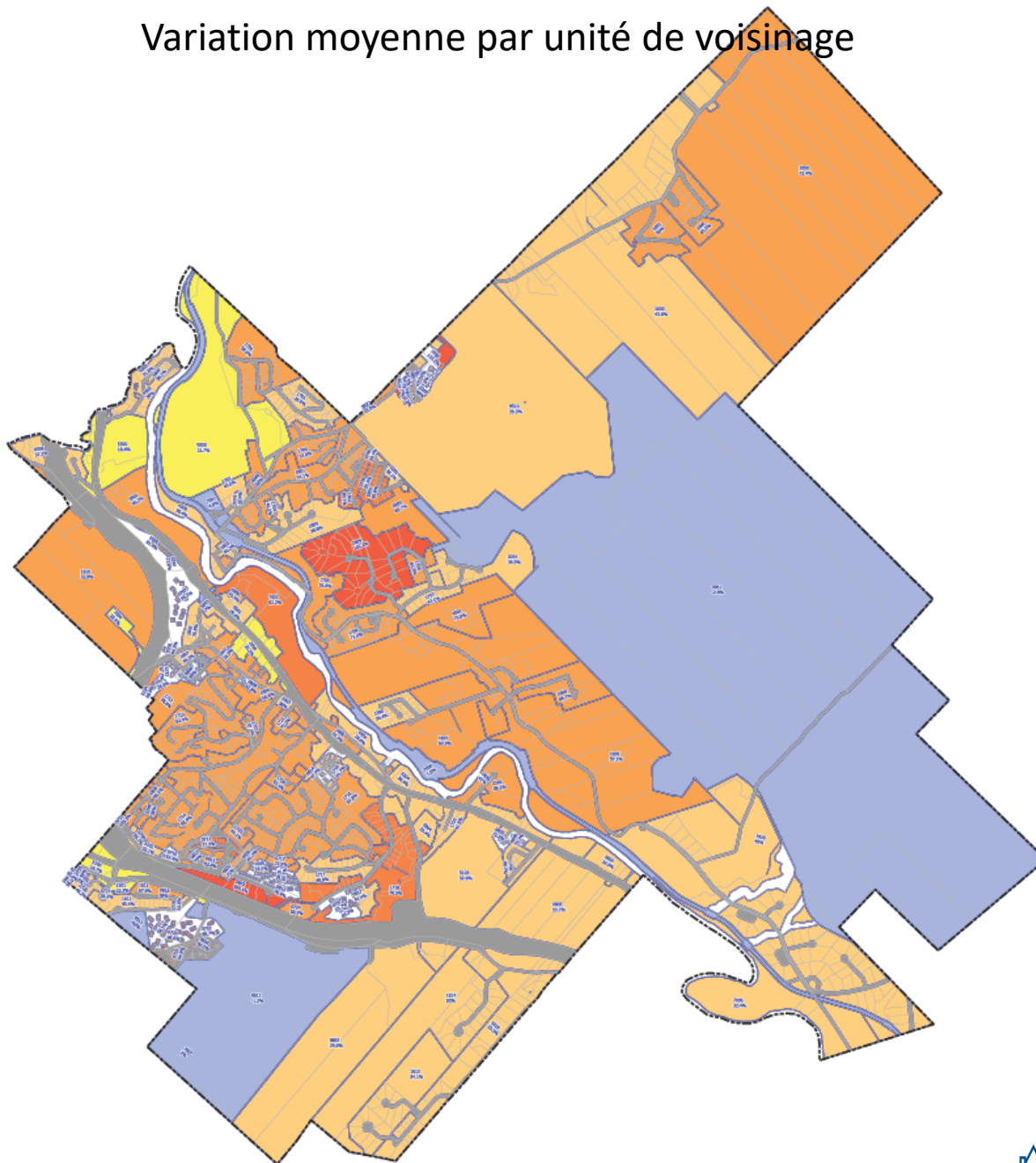
Échelle: 1:13 000



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

