



Évaluation foncière et taxation des propriétés riveraines

Ville de Magog
Septembre 2022

Par :
Jean-Pierre Cadrin, É.A.





Plan de la présentation

1. Les principes à la base de l'évaluation
2. La date d'évaluation - vs - la valeur
3. Le processus d'équilibration du rôle
4. Variation des valeurs dans les 10 dernières années.





Les principes à la base de l'évaluation foncière

- L'offre et la demande

La loi de l'offre et la demande conditionne directement la valeur d'un bien. L'effet de cette loi n'est pas nécessairement proportionnel, puisque d'une part la rareté influe sur l'offre et d'autre part, le désir influe sur la demande. Par contre, on sait très bien que s'il y a beaucoup d'offres, la valeur des immeubles diminue, tandis que s'il y a peu d'offres et beaucoup d'acheteurs, la valeur des immeubles augmente.

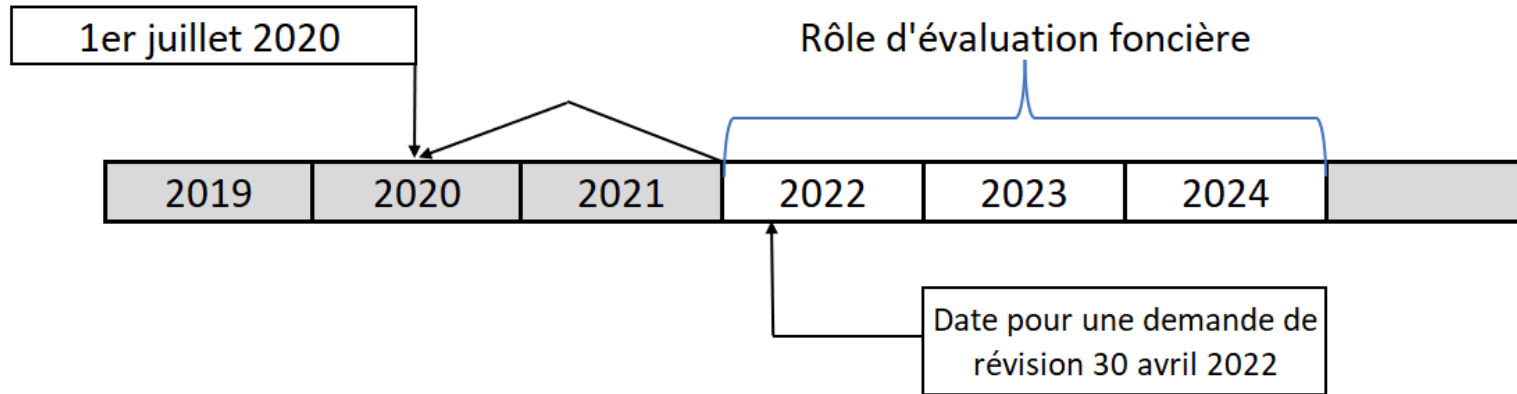
- La substitution

Le principe de substitution considère que la valeur d'un bien ne peut excéder celle d'un substitut également désirable, si ce dernier est disponible sans délai préjudiciable. Par exemple, on ne paiera pas plus cher un immeuble récemment construit, que ce qui nous en coûterait pour en construire un identique ou semblable.

- L'utilisation optimale

Il s'agit de l'utilisation qui est le plus apte à produire le meilleur rendement net pendant une période donnée. Il faut donc considérer qu'il existe une demande pour cette utilisation et surtout sa conformité avec les lois et règlements.

La date d'évaluation -vs- la valeur



Processus d'équilibrage du rôle d'évaluation

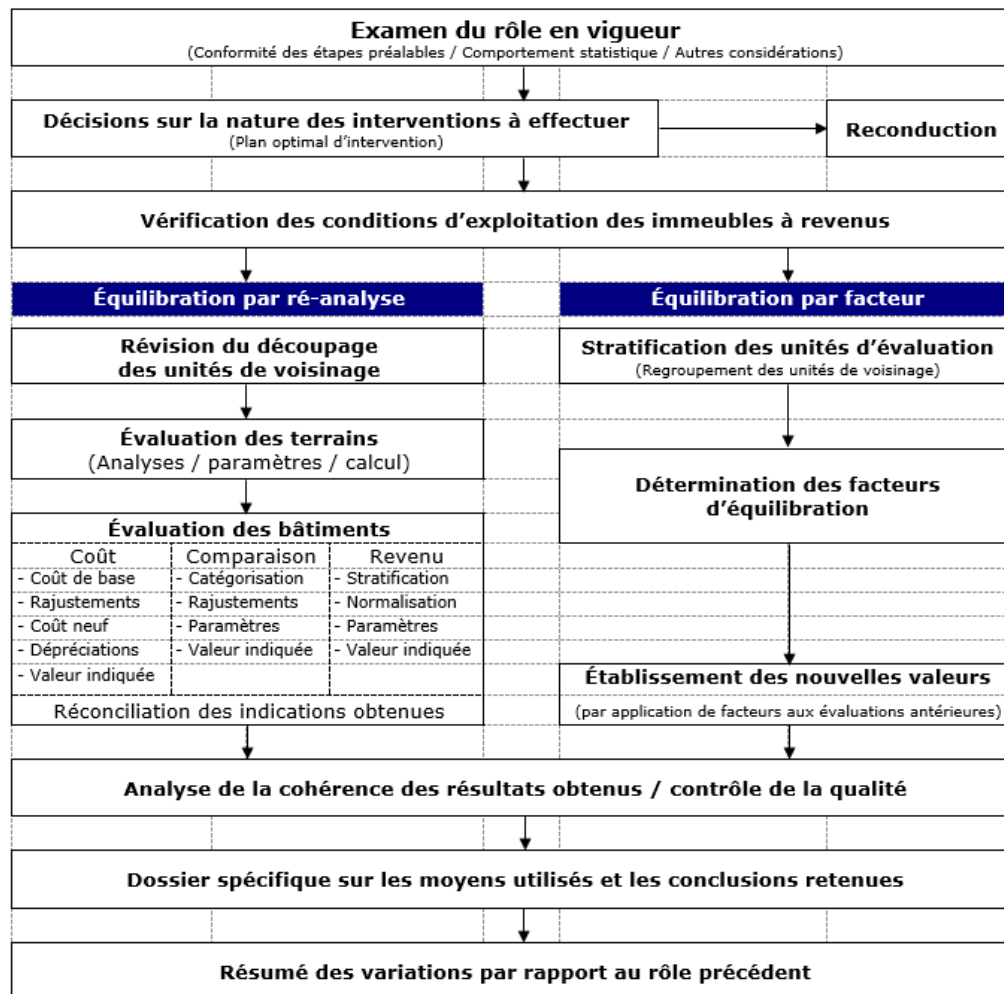


Tableau de bord des ventes riverains au lac Memphrémagog Magog 2012 à 2022

RATIO DU PRIX DE VENTE SELON L'ÉVALUATION MUNICIPALE DE 2020-07-01



Nombre d'observation par année	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	4	7	4	12	7	13	12	6	9	8	4

Évaluation foncière et taxation des propriétés riveraines

Les aspects légaux

Ville de Magog
22 Septembre 2022

Me Paul Wayland,
Avocat associé et directeur
DHC Avocats

Plan de la présentation

- 1. Bref rappel des démarches antérieures auprès du gouvernement du Québec**
- 2. Le rôle de l'évaluateur municipal**
- 3. Absence d'outil fiscal ouvert aux municipalités québécoises**

1. Bref rappel des démarches antérieures auprès du gouvernement du Québec

1. Bref rappel des démarches antérieures auprès du gouvernement du Québec

- **2005** Création de l'APFQ (Association des propriétaires fonciers du Québec)
- **2007** Le MAMROT réunit des groupes de travail concernant la hausse importante des valeurs des immeubles, en particulier ceux situés en bordure des cours d'eau :
 - UMQ
 - FQM
 - AÉMQ
 - OÉAQ
 - APFQ
 - Ville de Montréal
- Parmi les solutions proposées à l'époque :
 - Gel de l'évaluation (selon l'année de référence) jusqu'à ce que l'immeuble fasse l'objet d'une vente
 - Taux de taxation selon le secteur
 - Tarification obligatoire
 - Programme de report de l'impôt foncier (PRIF)
 - Crédit de taxes ciblé

- **Juin 2008** **Projet de loi 398** (Loi modifiant la loi sur les compétences municipales afin de pouvoir reporter les augmentations de taxes foncières causées par les variations inégales de valeurs foncières)
 - *Présenté, mais non adopté*
- **2011** **Projet de loi 4** (Loi permettant aux municipalités d’octroyer un crédit de taxes à certains propriétaires d’immeubles résidentiels touchés par une hausse de leur valeur excédant la moyenne de façon significative)
 - *Présenté, mais non adopté*
- **2017** Subvention pour aînés relative à une hausse de taxes municipales
 - *Modification apportée à la Loi sur la fiscalité municipale (articles 210.1 et suivants)*
 - Critères d’octroi de la subvention :
 - La personne réside au Québec et est propriétaire de l’unité d’évaluation depuis au moins 15 années consécutives

- Critères d'octroi de la subvention (suite)
 - Elle atteint l'âge de 65 ans avant le début de l'année
 - Elle est une personne à qui s'adresse le compte de taxes municipales
 - L'unité d'évaluation visée est son lieu principal de résidence
 - Son revenu familial n'excède pas 50 000 \$
- Le législateur est intervenu ici pour régler ce qui lui semblait être, au fond, un problème de société et non un problème d'évaluation.

2. Le rôle de l'évaluateur municipal

2. Le rôle de l'évaluateur municipal

A. La méconnaissance du travail de l'évaluateur municipal

- Certains attribuent, à tort, aux évaluateurs municipaux, la source de tous leurs maux.
- Or :
 - Obligation imposée à l'évaluateur municipal, de par la *Loi sur la fiscalité municipale*, d'inscrire au rôle d'évaluation la valeur de chaque unité d'évaluation sur la base de la valeur réelle (art. 42), laquelle correspond généralement à la valeur marchande (art. 43)
 - Obligation imposée aux élus et fonctionnaires municipaux de respecter l'indépendance professionnelle de l'évaluateur municipal, laquelle unanimement reconnue par la loi et la jurisprudence

2. Le rôle de l'évaluateur municipal (suite)

B. La jurisprudence

- La jurisprudence est constante à reconnaître la nécessité de recourir à la méthode de comparaison (par l'analyse des ventes sur le marché immobilier) pour évaluer des propriétés riveraines résidentielles
- La méthode de comparaison a certes ses difficultés :
 - Rareté des transactions
 - Ajustements difficiles à cerner avec précision
- Malgré ces difficultés d'application, le problème soumis n'est pas lié au travail des évaluateurs municipaux, mais provient essentiellement du comportement du marché immobilier pour ce type de propriété
- On dit souvent que l'évaluateur municipal ne crée pas le marché, mais en est plutôt un fin observateur

3. Absence d'outil fiscal ouvert aux municipalités québécoises

3. Absence d'outil fiscal ouvert aux municipalités québécoises

- Les pouvoirs des municipalités en matière de taxation et de tarification sont très encadrés par la *Loi sur la fiscalité municipale*
- Les principales caractéristiques d'une taxe, d'après la Cour suprême dans l'affaire *Re: Succession Eurig*, [1998] 2 RCS 565, sont les suivantes :
 - Être exigée par la loi et être obligatoire
 - Être imposée sous l'autorité de la législature
 - Être perçue par un organisme public
 - Pour une fin d'intérêt public
 - Sans qu'il n'y ait de rapport entre le coût du service fourni et la somme perçue (contrairement au tarif)

3. Absence d'outil fiscal ouvert aux municipalités québécoises (suite)

- Il n'est pas possible pour les municipalités québécoises de fixer des taux de taxation différents selon les secteurs
- La variété de taux de la taxe foncière générale est encadrée par les articles 244.29 et suivants de la *Loi sur la fiscalité municipale* et prévoit six (6) catégories uniquement :
 - Immeubles non résidentiels
 - Immeubles industriels
 - Immeubles de six (6) logements ou plus
 - Terrains vagues desservis
 - Immeubles forestiers
 - Immeubles agricoles
 - Catégorie résiduelle (qui correspond notamment aux immeubles résidentiels)

Des questions ?

Contactez-nous

Me Paul Wayland
Associé directeur
DHC Avocats
pwayland@dhcavocats.c

a

DHC AVOCATS

800, rue du Square-Victoria
Bureau 4500, C.P. 391
Montréal (Québec) H4Z 1J2

2955 , rue Jules-Brilliant
Bureau 301
Laval (Québec) H7P 6B2

Téléphone: 514-331-5010
Télécopieur: 514-331-0514