

## **Comprendre son évaluation municipale**

**Par Gérard D'Aoust, résident du quartier et évaluateur retraité de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.**

Le texte qui suit offre de l'information sur le nouveau rôle municipal ainsi que des données particulières au secteur des Jardins Taché.

Vous avez récemment reçu votre compte de taxes 2021 ainsi que des explications sur l'évaluation de votre propriété. Ce rôle municipal sera en place pour les trois prochaines années.

À l'instar des autres municipalités au Québec, la Ville de Gatineau se doit de mettre à jour les évaluations municipales de toutes les propriétés sur son territoire afin d'établir la base sur laquelle les taxes municipales seront calculées.

### **Que veut dire la valeur municipale?**

Il ne faut pas se méprendre, la valeur municipale (dite valeur réelle) n'est pas synonyme de la valeur de votre propriété en date d'aujourd'hui.

***La date de référence de l'évaluation est de 18 mois avant la date d'entrée en vigueur du rôle, donc juillet 2019, dans le cas présent. Ainsi, la valeur municipale ne correspond aucunement à la valeur marchande de votre propriété en date de 2021, mais plutôt en date de juillet 2019.***

### **Comment la Ville établit votre évaluation municipale**

La valeur municipale est calculée à partir d'un logiciel d'évaluation de masse où les propriétés sont évaluées par groupes, secteurs ou types, et non individuellement comme pourrait le faire un évaluateur professionnel pour d'autres fins (p. ex. hypothèque, cession, achat).

Comme tout système informatisé, la qualité des intrants (propriété à évaluer, rénovations, ventes, etc.) est très importante et assure la qualité des résultats qui en découlent. Ainsi, le type d'améliorations apportées à la propriété prend tout son sens au niveau municipal.

À la base, le logiciel prend en compte les données sur chaque propriété à évaluer ainsi que sur les propriétés qui ont fait l'objet d'une vente. L'analyse se fait donc par un processus de comparaison entre les ventes les plus pertinentes et votre propriété. Pour l'évaluateur municipal, la pleine connaissance des ventes et de votre propriété devient donc essentielle afin que le résultat soit juste et équitable.

***Il va sans dire que la méconnaissance de l'état du sujet ou des ventes peut amener l'évaluateur municipal à émettre de fausses hypothèses.***

Votre évaluation municipale comprend deux parties, soit la valeur du terrain et la valeur du bâtiment. Vous remarquerez que la valeur du terrain a sûrement augmenté. C'est tout à fait normal, car dans les faits, nous sommes dans un secteur mature, où l'ensemble des terrains est

déjà développé. En contrepartie, la valeur du bâtiment peut fluctuer, mais il y a matière à se questionner si celle-ci a augmenté de façon significative, surtout si vous n'avez apporté aucune modification ou rénovation au bâtiment depuis le dernier rôle (en date de juillet 2016).

### Rénovation ou mise à niveau

Une rénovation améliore la propriété alors qu'une mise à niveau sert plutôt à maintenir celle-ci dans un état acceptable. Par exemple, refaire une cuisine devient une rénovation, mais simplement repeindre ou changer les revêtements de sol devrait plutôt être considéré comme un entretien ou une mise à niveau. ***Dans le cas d'une rénovation, il y aura un impact sur la valeur municipale, mais dans une mise à niveau, l'impact sera nul ou minime.***

### Quelques statistiques

La Ville publie des informations sur le rôle municipal qui pourrait être d'intérêt. Grâce à ces données, on peut observer l'évolution des évaluations municipales d'année en année.

Plus particulièrement, elles nous permettent de faire un parallèle entre la dernière évaluation municipale, dont la date de référence est juillet 2016, et celle d'aujourd'hui qui est en date de juillet 2019.

Afin de vous situer, j'ai découpé le secteur des Jardins Taché en trois sous-secteurs, soit :

- la partie est : de Duguay à Saint-François, soit Gabriel-Lacasse, Duguay et Moncion;
- la partie ouest : de Duguay à Saint-Dominique, soit Gabriel-Lacasse, Moncion et Saint-Dominique (excluant les duplex);
- le nouveau secteur : les constructions récentes de la rue Gabriel-Lacasse.

La répartition que je vous propose porte sur le type d'immeuble, et ce, pour avoir une base de référence plus précise. Ainsi, les secteurs est et ouest sont essentiellement composés de bâtiments de type bungalow construits vers la fin des années 1950. Bien qu'il y ait des exceptions, la base de référence est semblable. Par ailleurs, le nouveau secteur est composé de divers types de constructions plus récentes.

<b>Secteur est – 58 propriétés</b>			
	<b>2016</b>	<b>2019</b>	<b>Variation</b>
Valeur moyenne	337 929 \$	343 934 \$	2 %
Valeur la plus basse	290 400 \$	285 600 \$	-2 %
Valeur la plus haute	451 800 \$	470 100 \$	4 %
Baisse de valeur (#)	24		
Baisse de valeur (%)	41 %		

<b>Secteur ouest – 58 propriétés</b>			
	<b>2016</b>	<b>2019</b>	<b>Variation</b>
Valeur moyenne	307 566 \$	333 097 \$	8 %
Valeur la plus basse	252 100 \$	261 800 \$	4 %

Valeur la plus élevée	423 000 \$	443 000 \$	5 %
Baisse de valeur (#)	14		
Baisse de valeur (%)	24 %		

<b>Nouveau secteur – 30 propriétés</b>			
	<b>2016</b>	<b>2019</b>	<b>Variation</b>
Valeur moyenne	480 260 \$	537 777 \$	12 %
Valeur la plus basse	328 400 \$	409 400 \$	25 %
Valeur la plus élevée	589 900 \$	621 800 \$	5 %
Baisse de valeur (#)	0		
Baisse de valeur (%)	0 %		

### Observations

Il est intéressant de noter que 38 des 116 (33 %) des propriétés des secteurs est et ouest ont connu une baisse de valeur. Malgré cela, l'augmentation moyenne est de 7 %. Par ailleurs, les propriétés plus récentes n'ont subi aucune baisse et leur augmentation moyenne est de 12 %.

**Comment expliquer ces résultats?** Il y a lieu de se questionner sur les résultats, notamment pourquoi tant de propriétés ont connu une diminution de valeur entre 2016 et 2019? Cela pourrait peut-être s'expliquer par le fait que plusieurs des résidences du secteur ont connu peu ou pas de rénovations. Aussi, peut-être certaines rénovations ont été complétées sans permis. Ainsi, le service d'évaluation de la Ville n'est pas au courant. Il n'en demeure pas moins que ces résultats peuvent être contestés.

En contrepartie, certaines augmentations s'expliquent avec évidence, car elles peuvent être dues à des rénovations, des agrandissements ou des ajouts. Ou simplement dû au fait que la propriété a été vendue entre 2016 et 2019, et que l'évaluation municipale en tient compte. Il est aussi normal que les résidences plus récentes n'ont pas subi de baisse en raison de leur état.

### Processus d'étalement

Dans le but de réduire l'impact fiscal pour les propriétaires, la Ville applique un processus d'étalement de la valeur sur la durée du rôle municipal, donc sur les trois prochaines années. Les propriétés qui ont connu une hausse supérieure à la moyenne établie par la Ville, soit 6 %, subiront ainsi des augmentations graduelles. À l'inverse, celles qui ont connu une baisse auront aussi des baisses graduelles. Voyons quelques exemples des impacts fiscaux pour l'année 2021 :

<b>Immeubles avec des augmentations</b>				
	A1	A2	A3	A4
Valeur municipale	15 %	21 %	10 %	12 %
Valeur étalée	5 %	7 %	3 %	4 %
Impact sur les taxes	5 %	7 %	3 %	4 %
<b>Immeubles avec des baisses</b>				
	B1	B2	B3	B4

Valeur municipale	-12 %	-11 %	-10 %	-6 %
Valeur étalée	-4 %	-4 %	-3 %	-2 %
Impact sur les taxes	-5 %	-3 %	-3 %	-2 %

Ce tableau démontre que les immeubles qui ont connu des augmentations s'en tirent relativement bien alors que l'écart entre leurs valeurs municipales et étalées varie de 7 à 14 %. En contrepartie, les propriétés qui ont connu une baisse ne profitent que d'une réduction variant de 4 à 8 %.

### **Comment expliquer les impacts de ces baisses ou de ces augmentations de valeurs?**

En partie, les écarts peuvent s'expliquer par le fait que certains taux de taxes augmentent (ordures +3,5 %, piscine +11 %, transport +1,12 %, infrastructures +7,27 %, nouvelle ville +2 %) tandis que d'autres diminuent (ex ville -31 %, taxe générale -0,06 %).

L'augmentation ou la baisse de valeur sera répartie sur une période de trois ans (processus d'étalement), si bien que la pleine valeur municipale n'entrera en vigueur qu'en 2023. Avec le temps, les besoins financiers de la Ville changeront et, en conséquence, les taux de taxes seront donc ajustés. Puisqu'il est fort à parier que les besoins de la Ville augmenteront, toute hausse de valeur municipale aura un impact significatif sur le compte de taxes pour la durée du rôle triennal, particulièrement en 2023 quand la propriété atteindra sa pleine valeur municipale.

Entretemps, il semble que le processus d'étalement entraîne des iniquités entre les propriétés dont la valeur a augmenté par rapport à celles dont la valeur a diminué. Certains pourraient même arguer que ces dernières compensent pour le manque à gagner des propriétés qui ont une valeur en hausse. Comme le disait si bien le chimiste Antoine Lavoisier : **« Rien ne se perd, rien ne se crée, tout se transforme »**.

### **Contester ou non son évaluation municipale?**

Selon la Ville, l'augmentation moyenne des valeurs résidentielles est de 6 % pour la période de 2016 à 2019. Au-delà de cette hausse moyenne, il y a des évaluations qui méritent d'être revues.

L'analyse qui précède peut servir de base, mais la comparaison entre les évaluations municipales des voisins (dite « équité horizontale »), n'est pas un argument généralement retenu par les tribunaux au Québec. **Elle pourrait toutefois servir dans vos discussions avec l'évaluateur municipal, et une telle discussion pourrait vous aider à comprendre les bases sur lesquelles votre propriété a été portée au rôle.**

Avant toute rencontre avec le service d'évaluation, il est recommandé de vous préparer afin d'avoir des éléments de discussion qui pourraient aider votre cause et mener à une révision de votre évaluation municipale. Pour ce faire, voici une liste de documents susceptibles de vous aider :

- rapport d'expertise d'un professionnel du domaine de l'évaluation;
- rapport d'inspection professionnel;
- liste de travaux à faire, préférablement avec des estimations d'entrepreneurs;
- données sur les ventes ou sur votre propriété (p. ex. Centris ou autre);
- acte d'achat;
- certificat de localisation.

**Rappelons que l'évaluation municipale est établie en fonction de votre propriété et des ventes du secteur.** Une bonne connaissance de votre propriété et de ces ventes vous aidera grandement.

En cas de refus de la Ville de modifier votre évaluation municipale, vous pourriez décider d'aller de l'avant avec une contestation formelle. Il y aura des frais à assumer et possiblement des experts à engager. De plus, dans le cadre d'une audition au Tribunal administratif du Québec (TAQ), il vous revient de démontrer que l'évaluation municipale est erronée.

Avant de décider de votre plan d'action, il faut se poser quelques questions : avez-vous apporté certains changements à votre résidence, tels des rénovations, ajouts ou autres entre juillet 2016 et 2019? En contrepartie, est-ce que votre propriété nécessitait des travaux en juillet 2019 et qui n'ont pas encore été exécutés? Aussi, quel est l'impact fiscal d'une baisse de valeur réelle pour ma propriété? **Autrement dit, est-ce que la baisse de taxes municipales couvrira les frais d'une contestation?**

En fin de compte, vous devez retenir que l'évaluation municipale aura des impacts financiers sur de nombreuses années et non seulement pour le rôle triennal en vigueur, car elle établira la base pour le prochain rôle municipal qui entrera en vigueur à compter de janvier 2023. **Une évaluation municipale erronée pourrait avoir un impact à long terme sur le montant de taxes (municipales et scolaires), mais aussi sur une éventuelle vente pour un acheteur potentiel.** À cet égard, un acheteur averti pourrait se rebuter à payer le même prix pour votre propriété qu'une autre semblable avec un compte de taxes plus bas.

Il est important de noter que **la date limite pour déposer une demande de révision du rôle municipal est le 1<sup>er</sup> mai 2021.** À ce moment, vous devrez aussi vous acquitter des frais (un minimum de 75 \$) qui varient selon la valeur de l'immeuble, telle qu'elle est inscrite au rôle. Toutefois, ce frais n'est malheureusement pas remboursable, même si vous avez gain de cause.

**Quelques liens utiles:**

- **Évaluation municipale :**  
[https://www.gatineau.ca/portail/default.aspx?p=guichet\\_municipal/evaluation\\_fonciere&requete=%C3%A9val&ref=haut-de-page](https://www.gatineau.ca/portail/default.aspx?p=guichet_municipal/evaluation_fonciere&requete=%C3%A9val&ref=haut-de-page)
- **Rôle d'évaluation :** <https://www3.gatineau.ca/servicesenligne/evaluation/>
- **Taxation municipale:** <https://www3.gatineau.ca/servicesenligne/taxation/>
- **Budget – variation de vos taxes :**  
[https://www.gatineau.ca/docs/guichet\\_municipal/administration\\_municipale/budget/budget\\_2021/depliant.fr-CA.pdf](https://www.gatineau.ca/docs/guichet_municipal/administration_municipale/budget/budget_2021/depliant.fr-CA.pdf)
- **Ordre des évaluateurs agréés du Québec :** <https://oeaq.qc.ca/>
- **Institut canadien des évaluateurs :** <https://www.aicanada.ca/wp-content/uploads/ICE-la-valeur-de-vos-renovations-WEB-1.pdf>