

Présentation des résultats de variation de valeur suite au dépôt des rôles 2025-2026-2027

Ordre de présentation

1. L'équilibrage d'un rôle
2. Dates importantes
3. Variation des valeurs par catégorie d'immeuble
4. Pour faire réviser sa valeur



**JP CADRIN
et associés**

évaluateurs agréés



L'équilibrage d'un rôle

- 1. Diviser la municipalité en différents unités de voisinage
 - Services d'aqueduc et d'égout
 - Zonage municipal
 - Localisation
 - Accessibilité
 - Topographie

L'équilibrage d'un rôle (suite)

- 2. Analyse des transactions dans leur milieu (par unité de voisinage)
 - Ventes de terrains vacants
 - Ventes de propriétés construites
 - Ventes des fermes



JP CADRIN
et associés

évaluateurs agréés



L'équilibrage d'un rôle (suite)

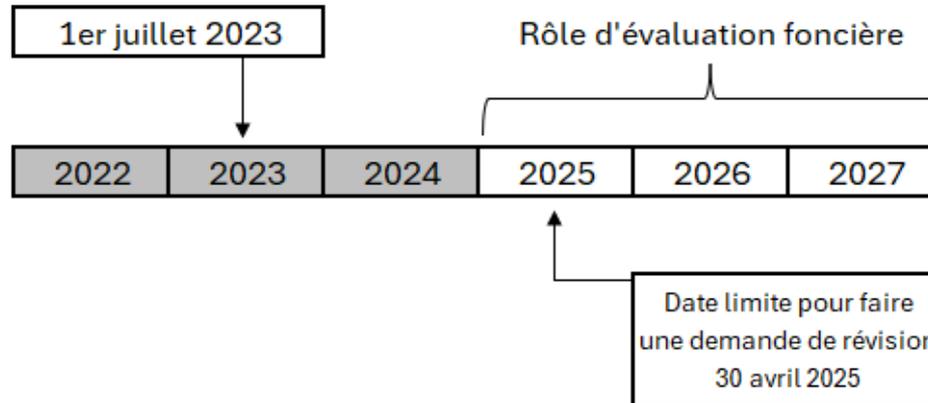
- 3. Application des facteurs observés aux ventes
- 4. Comparaison des résultats – vs- prix payé
- 5. Même exercice pour l'ensemble des propriétés en comparaison avec l'ancienne valeur





Dates importantes - à retenir

Afin d'assurer l'équité entre toutes les évaluations inscrites à un même rôle d'évaluation, l'évaluateur tient compte des conditions du marché immobilier telles qu'elles existaient dix-huit mois avant l'entrée en vigueur du rôle d'évaluation, laquelle a toujours lieu un 1er janvier. À titre d'exemple, si le rôle d'évaluation foncière de votre municipalité entrera en vigueur le 1er janvier 2025, l'ensemble des valeurs inscrites a été établi en fonction des conditions du marché immobilier au 1er juillet 2023.





Données comparatives pour l'ensemble des catégories

Données comparatives pour l'ensemble du territoire

Utilisation	Nombre d'unités	Répartition (\$)	Répartition (%)
Résidentielle	11 624	6 410 002 400 \$	81,1 %
Industrielle	46	124 900 000 \$	1,6 %
Commerciale	764	546 924 300 \$	6,9 %
Agricole	96	105 420 000 \$	1,3 %
Terrains vacants	2 294	293 591 500 \$	3,7 %
Non imposable	356	426 361 800 \$	5,4 %
Total	15 180	7 907 200 000 \$	100 %

Variation des valeurs en fonction de l'utilisation

Données comparatives

Entre le rôle actuel (Sept 2024) et le nouveau rôle

En fonction de l'utilisation

Utilisation	Nombre d'unités	Rôle actuel	Nouveau rôle	Variation (\$)	Variation (%)
Résidentielle	11 624	4 302 331 700 \$	6 410 002 400 \$	2 107 670 700 \$	49.0 %
Industrielle	46	95 067 000 \$	124 900 000 \$	29 833 000 \$	31.4 %
Commerciale	764	435 762 700 \$	546 924 300 \$	111 161 600 \$	25.5 %
Agricole	96	71 483 900 \$	105 420 000 \$	33 936 100 \$	47.5 %
Terrains vacants	2 294	181 777 000 \$	293 591 500 \$	111 814 500 \$	61.5 %
Non imposable	356	337 823 600 \$	426 361 800 \$	88 538 200 \$	26.2 %
Total	15 180	5 424 245 900 \$	7 907 200 000 \$	2 482 954 100 \$	45.8 %

Variation des valeurs en fonction du nombre de logements

Données comparatives

Entre le rôle actuel (Sept 2024) et le nouveau rôle

En fonction du nombre de logements

Utilisation	Nombre d'unités	Rôle actuel	Nouveau rôle	Variation (\$)	Variation (%)
1 logement	8 014	3 071 873 400 \$	4 616 223 900 \$	1 544 350 500 \$	50.3 %
2 à 3 logements	954	360 544 200 \$	528 955 700 \$	168 411 500 \$	46.7 %
4 logements et +	484	372 649 900 \$	473 650 500 \$	101 000 600 \$	27.1 %
Autres	320	61 277 200 \$	82 775 900 \$	21 498 700 \$	35.1 %
Condominiums	1 852	435 987 000 \$	708 396 400 \$	272 409 400 \$	62.5 %
Total	11 624	4 302 331 700 \$	6 410 002 400 \$	2 107 670 700 \$	49.0 %

Répartition et moyenne de la valeur en fonction du nombre de logements

Répartition et moyenne de la valeur foncière imposable
En fonction du nombre de logements

Utilisation	Nombre d'unités	Répartition (\$)	Répartition (%)	Moyenne par dossier
1 logement	8 014	4 616 223 900 \$	72 %	576 020 \$
2 à 3 logements	954	528 955 700 \$	8,3 %	554 461 \$
4 logements et +	484	473 650 500 \$	7,4 %	978 617 \$
Autres	320	82 775 900 \$	1,3 %	258 675 \$
Condominiums	1 852	708 396 400 \$	11,1 %	382 503,456 \$
Total	11 624	6 410 002 400 \$	100 %	551 445 \$

Variation des valeurs en fonction dans les secteurs riverains

Données comparatives

Entre le rôle actuel (Sept 2024) et le nouveau rôle

En fonction des valeurs imposables des propriétés riveraines

Description	Nombre d'unités	Rôle actuel	Nouveau rôle	Variation (\$)	Variation (%)	Valeur moyenne
Lac Lovering	252	122 233 300 \$	188 420 500 \$	66 187 200 \$	54.1%	747 700 \$
Lac Magog	156	87 956 500 \$	124 646 400 \$	36 689 900 \$	41.7%	799 000 \$
Lac Memphrémagog rive Ouest	205	245 253 000 \$	335 517 100 \$	90 264 100 \$	36.8%	1 636 700 \$
Lac Memphrémagog rive Est	581	707 936 200 \$	970 558 700 \$	262 622 500 \$	37.1%	1 670 500 \$
Total	1194	1 163 379 000 \$	1 619 142 700 \$	455 763 700 \$	39.2%	

Processus de révision

Par téléphone au 819-843-3635

Par une demande de révision avant le 30 avril

L'évaluateur a jusqu'au 31 août pour répondre

S'il n'y a pas d'entente,

vous avez 60 jours pour faire une requête au TAQ.



**JP CADRIN
et associés**
évaluateurs agréés

Merci et bonne soirée !

