

Objet : Nouvelle valeur de ma propriété / Rôle d'évaluation foncière 2025-2026-2027

Données concernant les résidences unifamiliales
Valeur moyenne en 2024 : 291 337 \$
Valeur moyenne au rôle 2025-2026-2027 : 460 605 \$
Variation moyenne : 58.10 %

Informations générales

À la Ville de L'Assomption, le rôle d'évaluation est préparé par une firme d'évaluateurs agréés privée, et c'est d'ailleurs le cas de la plupart des municipalités du Québec. Seules les plus grandes villes du Québec ou les communautés métropolitaines ont un volume de travail suffisant pour justifier d'avoir leur propre service d'évaluation. Le choix de cette firme est fait par le biais d'un appel d'offres public. Il s'agit d'un travail très spécialisé confié à des évaluateurs agréés, profession régie par le Code des professions du Québec. La préparation du rôle en tant que tel est encadrée par la Loi sur la fiscalité municipale, des règlements gouvernementaux et un corpus de jurisprudence qui s'est constitué au fil des décisions rendues par les tribunaux administratifs et civils.

La fiche de propriété contient les principales caractéristiques physiques des bâtiments. Celles-ci sont colligées par les documents fournis par la Ville et les constructeurs (permis de construction, plans déposés, etc.), et par des visites effectuées par le personnel de la firme chargée de la tenue et de la mise à jour du rôle d'évaluation. Tous les 7 à 9 ans, les évaluateurs doivent revoir l'ensemble de l'inventaire des bâtiments, et ce, par des visites de représentants ou d'autres types de relevés. Ce travail leur permet de constater l'état du bâtiment et accessoirement de relever les modifications faites sans permis.

En ce qui concerne la valeur des immeubles proprement dite, celle-ci doit représenter sa juste valeur à une date donnée. Comme il serait difficile de faire la mise à jour de la valeur chaque année, le législateur québécois a prévu que la révision des valeurs des immeubles inscrits au rôle doit se faire tous les 3 ans, d'où l'expression consacrée de **rôle triennal d'évaluation**. L'évaluation inscrite au rôle correspond à la juste valeur d'un immeuble établie 18 mois avant l'entrée en vigueur de celui-ci. Ainsi, la valeur inscrite au rôle triennal entré en vigueur le 1^{er} janvier 2025 est celle établie le 1^{er} juillet 2023. Pour établir la juste valeur des immeubles, la firme d'évaluateurs divise le territoire d'une municipalité en petits secteurs aux caractéristiques semblables, les **unités de voisinage**, et elle analyse les transactions qui y sont enregistrées. La firme utilise également d'autres outils d'analyse de portée beaucoup plus large, comme les coûts de construction, l'évolution des marchés commerciaux, etc. C'est en tenant compte de l'ensemble de ces données qu'est établie la juste valeur des immeubles des unités de voisinage et de l'ensemble de la municipalité.