



GUIDE D'ÉTABLISSEMENT ET DE MISE EN ŒUVRE DES SOUS-CATÉGORIES D'IMMEUBLES ET DES SECTEURS

DOCUMENT DE NATURE TECHNIQUE À L'INTENTION
DES ÉVALUATRICES ET ÉVALUATEURS
ET DES FONCTIONNAIRES MUNICIPAUX

SEPTEMBRE 2025

Ce document a été réalisé par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation.

Il est publié en version électronique à l'adresse suivante : [Québec.ca/gouv/affaires-municipales-habitation](https://quebec.ca/gouv/affaires-municipales-habitation).

ISBN : 978-2-555-02094-8 (PDF)

Dépôt légal – 2025

Bibliothèque et Archives nationales du Québec

Tous droits réservés. La reproduction de ce document par quelque procédé que ce soit et sa traduction, même partielles, sont interdites sans l'autorisation des Publications du Québec.

© Gouvernement du Québec, ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, 2025

Table des matières

Contexte	5
Mise en garde	5
Description du processus d'établissement des sous-catégories d'immeubles.....	6
Description du processus d'établissement des sous-catégories d'immeubles non résidentiels	6
Étapes du processus d'établissement des sous-catégories d'immeubles non résidentiels	6
Exemples d'application du processus d'établissement des sous-catégories d'immeubles non résidentiels.....	12
Exemple n° 1 – Immeuble non résidentiel dont la valeur totale des sous-catégories est inférieure à 25 millions de dollars.....	12
Exemple n° 2 – Immeuble non résidentiel dont la valeur totale des sous-catégories est supérieure à 25 millions de dollars.....	17
Exemple n° 3 – Immeuble non résidentiel et résidentiel dont la valeur totale des sous-catégories est supérieure à 25 millions de dollars.....	22
Description du processus d'établissement des sous-catégories d'immeubles résidentiels	27
Étapes du processus d'établissement des sous-catégories d'immeubles résidentiels	27
Exemples d'application du processus d'établissement des sous-catégories d'immeubles résidentiels	31
Exemple n° 1 – Immeuble résidentiel dont la valeur totale des sous-catégories est inférieure à 25 millions de dollars.....	31
Exemple n° 2 – Immeuble résidentiel dont la valeur totale des sous-catégories est supérieure à 25 millions de dollars.....	36

Description du processus de division du territoire en secteurs	41
Étapes du processus de division du territoire en secteurs.....	41
Exemples d'application du processus de division du territoire en secteurs.....	45
Exemple n° 1 – Immeuble résidentiel dans un secteur.....	45
Exemple n° 2 – Immeuble non résidentiel dans un secteur.....	47
Dates importantes à considérer	49

Contexte

La *Loi sur la fiscalité municipale* (LFM) permet aux municipalités, en vertu des articles 71.1, 244.64.1 à 244.64.8.10 et 244.64.10 à 244.64.26, de créer des sous-catégories d'immeubles résidentiels et non résidentiels ainsi que des secteurs.

Le présent document expose l'essentiel des informations relatives à l'établissement de sous-catégories et de secteurs dans l'objectif d'en favoriser une compréhension commune et une application uniforme. Il pourrait s'avérer pertinent de consulter les outils d'accompagnement publiés sur le site Web Québec.ca, dans la section [Mettre en œuvre certaines mesures en matière de fiscalité municipale](#), ainsi que le document [Régime d'impôt foncier à taux variés](#), publié dans la section [Encadrement du financement et de la fiscalité des municipalités](#).

Note importante

Le document concerne spécifiquement l'établissement de sous-catégories d'immeubles non résidentiels, selon l'article 244.64.1 de la LFM, et de sous-catégories d'immeubles résidentiels, selon l'article 244.64.8.1 de la LFM, ainsi que la division du territoire d'une municipalité en secteurs, selon l'article 244.64.10 de la LFM. De plus, la catégorie des immeubles de six logements ou plus, qui a été abrogée par la *Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale et d'autres dispositions législatives* (projet de loi n° 39), est maintenant considérée comme une sous-catégorie d'immeubles résidentiels correspondant à cette catégorie, conformément aux dispositions de l'article 88 de cette loi.

Mise en garde

Destiné à être consulté principalement par les évaluatrices et évaluateurs et les fonctionnaires municipaux, ce document de nature technique fournit des informations relatives, d'une part, au processus d'établissement des sous-catégories d'immeubles non résidentiels et des sous-catégories d'immeubles résidentiels ainsi qu'au processus de division du territoire en secteurs et, d'autre part, à la mise en œuvre de ces sous-catégories et de ces secteurs lors de la confection d'un rôle d'évaluation foncière. Sa forme synthétisée vise avant tout à en optimiser la compréhension, et les exemples qui y figurent sont offerts à titre indicatif seulement. Son contenu ne remplace pas les dispositions et les consignes en vigueur apparaissant dans la LFM, dans les règlements qui en découlent et dans le *Manuel d'évaluation foncière du Québec* (MEFQ). En cas de divergence avec ces sources officielles, ces dernières ont toujours préséance sur le présent document.

Ce guide présente l'information sur les situations générales et évite volontairement les cas particuliers et les exceptions. Il ne peut en aucun cas tenir lieu d'avis juridique.

Description du processus d'établissement des sous-catégories d'immeubles

La présente section expose l'essentiel des informations relatives à l'établissement des sous-catégories afin d'en favoriser une compréhension commune et une application uniforme.

Description du processus d'établissement des sous-catégories d'immeubles non résidentiels






Étapes du processus d'établissement des sous-catégories d'immeubles non résidentiels

La présente section détaille le processus d'établissement des sous-catégories d'immeubles non résidentiels en cinq étapes. Chacune d'elles comporte des informations pertinentes accompagnées des dispositions de la LFM et des sections du MEFQ s'y rapportant.

Légende :  LFM

 MEFQ

Étape 1 – Lancement du processus

N°	Référence
1.1 Une municipalité souhaitant établir ou modifier des sous-catégories d'immeubles non résidentiels doit exprimer son intention en faisant adopter une résolution en ce sens par son conseil. Cette résolution constitue le premier geste du processus.	 Art. 244.64.1.1, al. 1
1.2 Ce processus doit être amorcé avant le dépôt d'un nouveau rôle d'évaluation et au plus tard le 15 septembre et il doit viser les exercices financiers auxquels s'appliquera ce rôle. En conséquence, une résolution exprimant l'intention de la municipalité d'établir des sous-catégories qui aurait été adoptée après le dépôt du rôle demeure sans effet.	 Art. 244.64.4, al. 1  Art. 244.64.1.1, al. 1
1.3 La résolution peut prévoir, s'il y a lieu, le dépôt d'un rôle préliminaire. Si tel est le cas, l'adoption de la résolution reporte d'emblée du 15 septembre au 1 ^{er} novembre la date limite du dépôt du rôle d'évaluation foncière définitif au bureau de la greffière ou du greffier de la municipalité. Toutefois, lorsque cela s'applique, l'évaluatrice ou l'évaluateur devra déposer le rôle préliminaire au plus tard le 15 septembre.	 Art. 71.1, al. 1  Art. 244.64.1.1, al. 1








- 1.4** Dans le cas où la municipalité n'a pas de compétence en matière d'évaluation, l'organisme municipal responsable de l'évaluation (OMRE) n'est tenu de poursuivre le processus menant à l'établissement de sous-catégories que s'il a reçu, avant le 1^{er} avril de l'exercice qui précède le premier de ceux auxquels doit s'appliquer le rôle, une copie vidimée de la résolution prévue au point 1.1. L'OMRE peut toutefois poursuivre le processus même s'il a reçu la copie après l'expiration du délai.
- Pour toutes les autres municipalités, l'évaluatrice ou l'évaluateur de la municipalité n'est tenu de poursuivre le processus que si la résolution est adoptée avant le dépôt du rôle. Étant donné que la période comprise entre ces deux événements peut être très courte, il est conseillé à l'évaluatrice ou l'évaluateur de s'informer auprès de la municipalité pour connaître ses intentions à l'égard de l'établissement de sous-catégories, et ce, lors de la confection de tout nouveau rôle d'évaluation.
- 📖 Art. 244.64.4, al. 1
 📖 Art. 57.1.1, al. 4

Étape 2 – Dépôt du rôle d'évaluation préliminaire

Cette étape est omise lorsque la municipalité n'a pas prévu le dépôt d'un rôle d'évaluation préliminaire.

N°	Référence
<p>2.1 Au plus tard le 15 septembre qui précède le premier des exercices pour lesquels le rôle est fait et sans report possible, l'évaluatrice ou l'évaluateur dépose le rôle préliminaire au bureau de la greffière ou du greffier de la municipalité locale.</p> <p>Le rôle préliminaire permettra à la municipalité de bien étudier l'évolution de la valeur de certaines composantes de la catégorie des immeubles non résidentiels et ainsi de prendre une décision éclairée quant à l'établissement de sous-catégories et à leur composition, le cas échéant.</p>	<p>📖 Art. 71.1, al. 1, par. 1°</p>
<p>2.2 Contrairement au rôle définitif, la forme du rôle d'évaluation préliminaire n'est pas encadrée par le <i>Règlement sur le rôle d'évaluation foncière</i>. Il appartient donc à l'évaluatrice ou l'évaluateur de convenir avec la municipalité de la forme sous laquelle sera déposée la version préliminaire du rôle.</p>	
<p>2.3 Le rôle préliminaire n'a pas à être transmis au ministère des Affaires municipales et de l'Habitation.</p>	












Étape 3 – Détermination des sous-catégories retenues


N°	Référence
3.1 Une municipalité souhaitant établir des sous-catégories d'immeubles dans la catégorie des immeubles non résidentiels et ayant exprimé son intention en ce sens (voir 1.1) doit adopter une résolution déterminant la composition de chacune des sous-catégories retenues.	 Art. 244.64.1.2, al. 1
3.2 La résolution établissant les sous-catégories d'immeubles non résidentiels doit être adoptée après le dépôt du rôle préliminaire au bureau de la greffière ou du greffier, lorsqu'il y en a un, mais avant le dépôt du rôle définitif qu'elle vise. Après le dépôt du rôle définitif, la résolution ne peut pas être modifiée ni abrogée. Ainsi, elle a effet aux fins des exercices financiers auxquels s'applique le rôle et aux fins des exercices des rôles subséquents tant qu'elle n'est pas abrogée.	 Art. 71.1, al. 1, par. 3°  Art. 244.64.1.2, al. 1  Art. 57.1.1, al. 5
3.3 La catégorie des immeubles non résidentiels peut comprendre un nombre illimité de sous-catégories, y compris une sous-catégorie de référence. Cette dernière est composée de toutes les unités de la catégorie d'immeubles non résidentiels n'étant pas comprises dans l'une des sous-catégories établies.	 Art. 244.64.1  Art. 244.64.3
3.4 Tout critère de détermination des sous-catégories autres que celle de référence doit se baser sur une caractéristique des immeubles non résidentiels portés au rôle. Par ailleurs, la localisation d'un immeuble sur le territoire de la municipalité, de même que sa valeur, ne peuvent servir de critères de détermination. Enfin, selon toute vraisemblance, le nom du propriétaire ou la domanialité de l'immeuble (privée ou publique) ne constitueraient pas des caractéristiques de l'immeuble.	 Art. 244.64.2

Étape 4 – Identification des unités appartenant à chacune des sous-catégories

N°	Référence
<p>4.1 Le rôle d'évaluation foncière doit identifier chaque unité d'évaluation appartenant aux sous-catégories établies et comporter l'inscription des renseignements requis pour l'application des règles relatives à ce domaine. À cette fin, le dossier de propriété prévoit deux renseignements devant être relevés par l'évaluatrice ou l'évaluateur, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> › le code correspondant à chacune des sous-catégories d'immeubles non résidentiels auxquelles appartient l'unité; › la proportion de la valeur de la partie non résidentielle associée à chacune des sous-catégories établies selon les règles prévues (voir 4.2). <p>Une fois ces renseignements relevés au dossier de propriété, la constitution du fichier du rôle d'évaluation foncière prévoit l'inscription de ces deux renseignements.</p>	<p>Art. 244.64.4 Partie 2C, point 1.4 Partie 4B, annexe 4B.1</p>
<p>4.2 La proportion de la valeur de la partie non résidentielle associée à chacune des sous-catégories s'établit selon les règles résumées dans le schéma ci-dessous :</p>	<p>Art. 244.64.7</p>
<pre> graph TD Q1[L'unité d'évaluation appartient-elle à plusieurs sous-catégories?] -- Non --> A1[La proportion associée à la sous-catégorie à laquelle appartient l'unité correspond à 100 %.] Q1 -- Oui --> Q2[La valeur foncière associée à l'ensemble des sous-catégories est-elle égale ou supérieure à 25 M\$?] Q2 -- Non --> A2[La proportion associée à la sous-catégorie ayant la part prédominante de la valeur correspond à 100 %.] Q2 -- Oui --> Q3[L'unité d'évaluation comporte-t-elle au moins deux sous-catégories représentant chacune 30 % ou plus de la valeur foncière associée à l'ensemble des sous-catégories?] Q3 -- Non --> A2 Q3 -- Oui --> A3[La proportion associée aux sous-catégories représentant 30 % ou plus de la valeur correspond au prorata de leur valeur foncière respective par rapport à la valeur totale des sous-catégories retenues.] </pre>	
<p>4.3 Seules les modifications prévoyant l'inscription au rôle des sous-catégories peuvent être apportées au rôle préliminaire pour en faire le rôle définitif. Dans ce contexte, la valeur d'une unité ne peut pas être modifiée après le dépôt du rôle préliminaire, sauf lorsque le rôle définitif aura été déposé et au moyen des gestes que permet la LFM, notamment la correction d'office ou la tenue à jour du rôle.</p>	<p>Art. 71.1, al. 2</p>

Étape 5 – Dépôt du rôle définitif et gestes subséquents

N°	Référence
<p>5.1 Le rôle doit être déposé au plus tard le 15 septembre. Si l'OMRE est dans l'impossibilité de déposer le rôle avant le 16 septembre, le dépôt peut être reporté à une date limite ultérieure qui ne peut être postérieure au 1^{er} novembre.</p> <p>Lorsqu'il y a un rôle préliminaire, le rôle définitif doit être déposé au bureau de la greffière ou du greffier au plus tard le 1^{er} novembre.</p>	<p> Art. 70  Art. 71  Art. 71.1, al. 1, par. 3°</p>
<p>5.2 Pendant la durée d'application de la résolution établissant les sous-catégories d'immeubles non résidentiels (voir 3.2), la municipalité peut, à l'égard d'un exercice auquel cette résolution s'applique, fixer un taux particulier à toute sous-catégorie déterminée par cette résolution. L'établissement d'une sous-catégorie n'oblige donc pas une municipalité à adopter un taux particulier à celle-ci et cette décision demeure annuelle.</p>	<p> Art. 244.64.5</p>
<p>5.3 Le taux particulier de chaque sous-catégorie d'immeubles non résidentiels ne peut excéder le taux maximal applicable à la catégorie d'immeubles non résidentiels ni être inférieur au taux de base. De plus, ce taux particulier doit être égal ou supérieur à 66,6 % du taux particulier à la sous-catégorie de référence et ne pas excéder 133,3 % de ce taux.</p>	<p> Art. 244.64.6</p>
<p>5.4 Les renseignements relatifs aux sous-catégories d'immeubles non résidentiels inscrits au rôle d'évaluation foncière ont une forme codifiée ou abrégée pour faciliter leur traitement et leur transmission par des moyens électroniques. Afin qu'ils soient intelligibles dans le contexte de la présentation publique du rôle, ils doivent être transformés selon les règles prévues au MEFQ.</p> <p>Au même titre que tous les autres renseignements inscrits au rôle, ceux concernant les sous-catégories peuvent faire l'objet d'une contestation par une ou un contribuable. Cette personne doit d'abord faire une demande de révision et, ensuite, si aucune entente n'est conclue, elle peut exercer un recours devant le Tribunal administratif du Québec (TAQ).</p>	<p> Art. 244.64.4  Partie 4B, point 3.2.8  Art. 124  Art. 138.5</p>
<p>5.5 Le sommaire du rôle que l'évaluatrice ou l'évaluateur dresse et joint au rôle d'évaluation foncière prévoit une section réservée aux assiettes d'application des taux relatifs aux sous-catégories d'immeubles non résidentiels. Cette section doit être remplie selon les règles prévues au MEFQ si une municipalité a adopté une résolution établissant des sous-catégories (voir 3.2).</p>	<p> Partie 4C, point 6.3</p>
<p>5.6 Les avis d'évaluation doivent, le cas échéant, indiquer :</p> <ul style="list-style-type: none">› l'appartenance de l'unité d'évaluation à toute sous-catégorie établie;› la proportion de la valeur de la partie non résidentielle associée à chacune des sous-catégories.	<p> Art. 244.64.4, al. 2</p>

5.7 Lorsqu'un taux particulier a été fixé à l'égard d'une sous-catégorie, le montant de la taxe d'une unité d'évaluation appartenant à celle-ci est établi en appliquant à ce taux la proportion de la valeur non résidentielle qui lui est associée. Rappelons que cette proportion est déterminée selon les règles prévues au point 4.2.  Art. 244.64.7

De plus, les règles relatives à l'application des taux prévues à la LFM (articles 244.50 à 244.58) s'appliquent à une unité appartenant à une sous-catégorie pour l'établissement du montant de la taxe.

Exemples d'application du processus d'établissement des sous-catégories d'immeubles non résidentiels

Dans le but d'exposer plus concrètement certains aspects du processus d'établissement des sous-catégories d'immeubles de la catégorie des immeubles non résidentiels, cette section présente trois exemples généraux de son application. Il importe de souligner que ces exemples ont été produits à titre indicatif seulement.

Exemple n° 1 – Immeuble non résidentiel dont la valeur totale des sous-catégories est inférieure à 25 millions de dollars

1. Prendre acte des sous-catégories d'immeubles non résidentiels établies par la municipalité

La Municipalité de Saint-Jacques-la-Rochelle a adopté, en vertu de l'article 244.64.10 de la LFM, une résolution divisant son territoire en secteurs aux fins d'imposition de la taxe foncière générale. Elle a fixé, à l'égard du secteur auquel appartient l'unité d'évaluation, un taux de base sectoriel de la taxe foncière générale ainsi que des taux sectoriels particuliers applicables aux catégories et aux sous-catégories de ce secteur.

De plus, la Municipalité a adopté une résolution établissant une répartition de la composition de la catégorie des immeubles non résidentiels selon les sous-catégories suivantes :

Sous-catégorie de référence :	REF
Sous-catégorie A :	Hôtels
Sous-catégorie B :	Bureaux
Sous-catégorie C :	Commerces

2. Établir la valeur associée à chacune des sous-catégories d'immeubles non résidentiels à laquelle appartient l'unité

Sous-catégorie « Bureaux » :	11 200 000 \$	51 %
Sous-catégorie « Commerces » :	3 960 000 \$	18 %
Sous-catégorie de référence :	<u>6 820 000 \$</u>	31 %
Total :	22 000 000 \$	
Valeur totale de l'unité :	22 000 000 \$	

3. Retenir la sous-catégorie d'immeubles non résidentiels correspondant à la part prédominante

Sous-catégorie « Bureaux » :	51 %	✓
Sous-catégorie « Commerces » :	18 %	✗
Sous-catégorie de référence :	31 %	✗

4. Inscrire au dossier de propriété les renseignements relatifs aux sous-catégories d'immeubles non résidentiels auxquelles appartient l'unité

BÂTIMENTS	UTILISATION	ÉTAGES	LOGEMENTS	CHAMBRES LOCATIVES	LOCAUX NON RÉSIDENTIELS	AIRE D'ÉTAGES	LIEN PHYSIQUE			
1	6000	8			24	65 928,0	1			
GENRE DE CONSTRUCTIO	ANNÉE ORIGINELLE	E/R	ZONAGE AGRICOLE	CLASSE INR	CLASSE INDUSTRIELLE	SOUS-CATÉGORIE R		SOUS-CATÉGORIE NR		TERRAIN VAGUE DESSERVI
5	1995	R		10				B	100	
								C		
								REF		

5. Inscrire au rôle d'évaluation foncière les renseignements relatifs au secteur et aux sous-catégories d'immeubles non résidentiels

L'exemple ci-dessous montre la présentation publique des renseignements inscrits au rôle relativement à l'unité d'évaluation concernée.

Rôle d'évaluation foncière

Municipalité de Saint-Jacques-la-Rochelle

en vigueur pour les exercices financiers 2026, 2027 et 2028

1. Identification de l'unité d'évaluation

Adresse : 48, rue de la Gloire
 Arrondissement : Jacques-Cartier
 Cadastre(s) et numéro(s) de lot : 5897458
 Numéro matricule : 6787-93-5897
 Utilisation prédominante : Bureaux
 Numéro d'unité de voisinage : 1234
 Dossier n° : 25987456

2. Propriétaire

Nom : 9847-6189 Québec inc.
 Statut aux fins d'imposition scolaire : Personne morale
 Case postale : C.P. 86 SUCC. Dumarcheur
 Adresse postale : Saint-Jacques-la-Rochelle G2R 4K3
 Date d'inscription au rôle : 2010-10-25

3. Caractéristiques de l'unité d'évaluation

Caractéristiques du terrain		Caractéristiques du bâtiment principal	
Mesure frontale :	116,0 m	Nombre d'étages :	8
Superficie :	12 528,0 m ²	Année de construction :	1995
		Aire des étages :	65 928,0 m ²
		Genre de construction :	À étages entiers
		Lien physique :	Détaché
		Nombre de logements :	0
		Nombre de locaux non résidentiels :	24
		Nombre de chambres locatives :	0

4. Valeurs au rôle d'évaluation

Date de référence au marché : 2024-07-01
 Valeur du terrain : 8 000 000 \$
 Valeur du bâtiment : 14 000 000 \$
 Valeur de l'immeuble : 22 000 000 \$
 Valeur de l'immeuble au rôle antérieur : 20 000 000 \$

5. Répartition fiscale

Secteur aux fins de l'imposition de la taxe foncière générale : Quartier 4
 Catégorie et classe d'immeuble à des fins d'application des taux variés de taxation : Non résidentielle classe 10

Sous-catégorie non résidentielle à laquelle appartient l'unité	% applicable aux fins d'établissement du montant de la taxe
Sous-catégorie « Bureaux »	100 %
Sous-catégorie « Commerces »	
Sous-catégorie de référence	

Valeur imposable de l'immeuble : 22 000 000 \$ Valeur non imposable de l'immeuble : 0 \$

6. Dresser le sommaire du rôle en remplissant la section réservée aux sous-catégories d'immeubles non résidentiels

ASSIETTES D'APPLICATION DES TAUX DE LA TAXE FONCIÈRE GÉNÉRALE										SECTEUR :	Quartier 4		
TAUX APPLICABLES		TAUX NON RESIDENTIEL		TAUX INDUSTRIEL (CLASSE 2)		TAUX IND. (SAUF CL.1 ET 2)		TAUX AGRICOLE		TAUX FORESTIER		TAUX CATEGORIE RESIDUELLE	
NOMBRE DE SECTEURS		VAL N/R À 100 % ET IND. CL. 2 À 50 %		VALEUR À 50 %		VALEUR À 100 %		VALEURS À 100 % IMPOSABLES		VALEURS À 100 % IMPOSABLES		VALEUR À 100 %	
CLASSE NON-RESIDENTIELLE		IMPOSABLES	COMPENSABLES	IMPOSABLES	COMPENSABLES	IMPOSABLES	COMPENSABLES					IMPOSABLES	COMPENSABLES
POURCENTAGE DE TAXATION													
1A	0.1 %	901											
1B	0.5 %	902										99.9 %	
1C	1 %	903										99.5 %	
2	3 %	904										99 %	
3	6 %	905										97 %	
4	12 %	906										94 %	
5	22 %	907										88 %	
6	40 %	908										78 %	
7	60 %	909										60 %	
8	85 %	910										40 %	
9	100 %	911										15 %	
10	100 %	912	22 000 000							TAUX TERRAINS VAGUES DESSERVIS			
11	Cours de triage 100 %	913								VALEURS À 100 %			
12	CHSLD 20 %	914								IMPOSABLES		80 %	
13	Cours de triage 40 %	915		CFIL (chemin de fer d'intérêt local)						COMPENSABLES		60 %	
APPLICATION DU TNR QUAND TTVD		916						(TTVD - TAUX DE BASE) x					
ASSIETTES D'APPLICATION		917	22 000 000					(TTVD) x					

ASSIETTES D'APPLICATION DES TAUX RELATIFS AUX SOUS-CATÉGORIES DES IMMEUBLES NON RÉSIDENTIELS (si applicables)									
DÉNOMINATION DE LA SOUS-CATÉGORIE		TAUX SOUS-CATÉGORIE DE RÉFÉRENCE		TAUX SOUS-CATÉGORIE Bureaux		TAUX SOUS-CATÉGORIE Commerces		TAUX SOUS-CATÉGORIE Hôtels	
NOMBRE DE SECTEURS				Bureaux		Commerces		Hôtels	
POURCENTAGE DE TAXATION		IMPOSABLES	COMPENSABLES	IMPOSABLES	COMPENSABLES	IMPOSABLES	COMPENSABLES	IMPOSABLES	COMPENSABLES
1A	0.1 %	918							
1B	0.5 %	919							
1C	1 %	920							
2	3 %	921							
3	6 %	922							
4	12 %	923							
5	22 %	924							
6	40 %	925							
7	60 %	926							
8	85 %	927							
9	100 %	928							
10	100 %	929			22 000 000				
11	Cours de triage 100 %	930							
12	CHSLD 20 %	931							
13	Cours de triage 40 %	932		CFIL					
APPLICATION DU TNR QUAND TTVD		933							
ASSIETTES D'APPLICATION		934			22 000 000				

7. Produire un compte de taxes municipales au moyen des renseignements inscrits au rôle

Pour l'année 2026, la Municipalité a fixé les taux particuliers suivants :

Résiduelle :	0,90 \$/100 \$
Sous-catégorie de référence :	2,45 \$/100 \$
Sous-catégorie « Hôtels » :	2,15 \$/100 \$
Sous-catégorie « Bureaux » :	2,60 \$/100 \$
Sous-catégorie « Commerces » :	2,75 \$/100 \$

Compte de taxes municipales

Ville de Saint-Jacques-la-Rochelle

Emplacement de la propriété

48, rue de la Gloire

Désignation cadastrale

5 897 458

Propriétaire(s) ou occupant(s)

9847-6189 Québec inc.

Matricule 6787-93-5897		Numéro de dossier 25987456	
Période d'imposition du 2026-01-01 au 2026-12-31			
Date de facture 30 janvier 2026		Taux d'intérêt 7,0%	Pénalité 5,0%
Échéances : 1 mars 2026 286 000,00 \$ 1 juin 2026 286 000,00 \$			
Classe N.R. 10 100 %		Classe Ind.	Sous-catégorie N.R. Bureaux 100 %
Valeur imposable au rôle			
Terrain		8 000 000 \$	
Bâtiment		14 000 000 \$	
Immeuble		22 000 000 \$	

Description de la taxe	Base d'imposition	Valeur imposable	Taux	% R/NR	% NR/Ind.	% S-C NR	Montant
Immeuble - Sous-catégorie « Bureaux »	Valeur de l'immeuble	22 000 000 \$	2,60	100 %		100 %	572 000,00 \$
Total :							572 000,00 \$

Exemple n° 2 – Immeuble non résidentiel dont la valeur totale des sous-catégories est supérieure à 25 millions de dollars

1. Prendre acte des sous-catégories d'immeubles non résidentiels établies par la municipalité

La Municipalité de Saint-Jacques-la-Rochelle a adopté, en vertu de l'article 244.64.10 de la LFM, une résolution divisant son territoire en secteurs aux fins d'imposition de la taxe foncière générale. Elle a fixé, à l'égard du secteur auquel appartient l'unité d'évaluation, un taux de base sectoriel de la taxe foncière générale ainsi que des taux sectoriels particuliers applicables aux catégories et aux sous-catégories de ce secteur.

De plus, la Municipalité a adopté une résolution établissant une répartition de la composition de la catégorie des immeubles non résidentiels selon les sous-catégories suivantes :

Sous-catégorie de référence :	REF
Sous-catégorie A :	Hôtels
Sous-catégorie B :	Bureaux
Sous-catégorie C :	Commerces

2. Établir la valeur associée à chacune des sous-catégories d'immeubles non résidentiels à laquelle appartient l'unité

Sous-catégorie « Bureaux » :	24 360 000 \$	51 %
Sous-catégorie « Commerces » :	8 850 000 \$	18 %
Sous-catégorie de référence :	<u>14 790 000 \$</u>	31 %
Total :	48 000 000 \$	
Valeur totale de l'unité :	48 000 000 \$	

3. Retenir la ou les sous-catégories d'immeubles non résidentiels représentant 30 % ou plus de la valeur totale associée aux sous-catégories d'immeubles non résidentiels auxquelles appartient l'unité

Sous-catégorie « Bureaux » :	51 %	✓
Sous-catégorie « Commerces » :	18 %	✗
Sous-catégorie de référence :	31 %	✓

4. Déterminer la part de la valeur que représente chacune des sous-catégories d'immeubles non résidentiels par rapport à la valeur totale des sous-catégories d'immeubles non résidentiels retenues

Sous-catégorie « Bureaux » :	24 360 000 \$	62 %
Sous-catégorie de référence :	<u>14 790 000 \$</u>	38 %
Total :	39 150 000 \$	

5. Inscrire au dossier de propriété les renseignements relatifs aux sous-catégories d'immeubles non résidentiels auxquelles appartient l'unité

BÂTIMENTS	UTILISATION	ÉTAGES	LOGEMENTS	CHAMBRES LOCATIVES	LOCAUX NON RÉSIDENTIELS	AIRE D'ÉTAGES	LIEN PHYSIQUE			
1	6000	12			41	154 224,0	1			
GENRE DE CONSTRUCTIO	ANNÉE ORIGINELLE	E/R	ZONAGE AGRICOLE	CLASSE INR	CLASSE INDUSTRIELLE	SOUS-CATÉGORIE R		SOUS-CATÉGORIE NR		TERRAIN VAGUE DESSERVI
5	1998	R		10				B	62	
								REF	38	
								C		

6. Inscrire au rôle d'évaluation foncière les renseignements relatifs aux sous-catégories d'immeubles non résidentiels

L'exemple ci-dessous montre la présentation publique des renseignements inscrits au rôle relativement à l'unité d'évaluation concernée.

Rôle d'évaluation foncière

Municipalité de Saint-Jacques-la-Rochelle

en vigueur pour les exercices financiers 2026, 2027 et 2028

1. Identification de l'unité d'évaluation

Adresse :	256, rue des Grondines
Arrondissement :	Jacques-Cartier
Cadastre(s) et numéro(s) de lot :	5987412
Numéro matricule :	6795-65-5963
Utilisation prédominante :	Bureaux
Numéro d'unité de voisinage :	1256
Dossier n° :	69854712

2. Propriétaire

Nom :	9698-1587 Québec inc.
Statut aux fins d'imposition scolaire :	Personne morale
Case postale :	C.P. 95 SUCC. Dumarcheur
Adresse postale :	Saint-Jacques-la-Rochelle G2R 4K3
Date d'inscription au rôle :	2004-05-14

3. Caractéristiques de l'unité d'évaluation

Caractéristiques du terrain		Caractéristiques du bâtiment principal	
Mesure frontale :	124,0 m	Nombre d'étages :	12
Superficie :	20 832,0 m ²	Année de construction :	1998
		Aire des étages :	154 224,0 m ²
		Genre de construction :	À étages entiers
		Lien physique :	Détaché
		Nombre de logements :	0
		Nombre de locaux non résidentiels :	41
		Nombre de chambres locatives :	0

4. Valeurs au rôle d'évaluation

Date de référence au marché :	2024-07-01
Valeur du terrain :	15 000 000 \$
Valeur du bâtiment :	33 000 000 \$
Valeur de l'immeuble :	48 000 000 \$
Valeur de l'immeuble au rôle antérieur :	45 000 000 \$

5. Répartition fiscale

Secteur aux fins de l'imposition de la taxe foncière générale :	Quartier 4		
Catégorie et classe d'immeuble à des fins d'application des taux variés de taxation :	Non résidentielle classe 10		
	Sous-catégorie non résidentielle à laquelle appartient l'unité	% applicable aux fins d'établissement du montant de la taxe	
	Sous-catégorie « Bureaux »	62 %	
	Sous-catégorie de référence	38 %	
	Sous-catégorie « Commerces »		
Valeur imposable de l'immeuble :	48 000 000 \$	Valeur non imposable de l'immeuble :	0 \$

7. Dresser le sommaire du rôle en remplissant la section réservée aux sous-catégories d'immeubles non résidentiels

ASSIETTES D'APPLICATION DES TAUX DE LA TAXE FONCIÈRE GÉNÉRALE										SECTEUR :	Quartier 4		
TAUX APPLICABLES		TAUX NON RÉSIDENTIEL		TAUX INDUSTRIEL (CLASSE 2)		TAUX IND. (SAUF CL. 1 ET 2)		TAUX AGRICOLE		TAUX FORESTIER		TAUX CATÉGORIE RÉSIDUELLE	
NOMBRE DE SECTEURS		VAL.NR À 100 % ET IND. CL. 2 À 50 %		VALEUR À 50 %		VALEUR À 100 %		VALEURS À 100 % IMPOSABLES		VALEURS À 100 % IMPOSABLES		VALEUR À 100 %	
CLASSE NON-RÉSIDENTIELLE		IMPOSABLES		IMPOSABLES		IMPOSABLES		IMPOSABLES		IMPOSABLES		IMPOSABLES	
POURCENTAGE DE TAXATION		COMPENSABLES		COMPENSABLES		COMPENSABLES		COMPENSABLES		COMPENSABLES		COMPENSABLES	
1A	0.1 %	901										99.9 %	
1B	0.5 %	902										99.5 %	
1C	1 %	903										99 %	
2	3 %	904										97 %	
3	6 %	905										94 %	
4	12 %	906										88 %	
5	22 %	907										78 %	
6	40 %	908										60 %	
7	60 %	909										40 %	
8	85 %	910										15 %	
9	100 %	911											
10	100 %	912	48 000 000							TAUX TERRAINS VAGUES DESSERVIS			
11	Cours de triage 100 %	913								VALEURS À 100 %			
12	CHSLD 20 %	914								IMPOSABLES	COMPENSABLES	80 %	
13	Cours de triage 40 %	915		CFIL (chemin de fer d'intérêt local)								60 %	
APPLICATION DU TNR QUAND TTVD		916						(TTVD - TAUX DE BASE) x					
ASSIETTES D'APPLICATION		917	48 000 000					(TTVD) x					

ASSIETTES D'APPLICATION DES TAUX RELATIFS AUX SOUS-CATÉGORIES DES IMMEUBLES NON RÉSIDENTIELS (si applicables)									
DÉNOMINATION DE LA SOUS-CATÉGORIE		TAUX SOUS-CATÉGORIE DE RÉFÉRENCE		TAUX SOUS-CATÉGORIE Bureaux		TAUX SOUS-CATÉGORIE Commerces		TAUX SOUS-CATÉGORIE Hôtels	
NOMBRE DE SECTEURS				Bureaux		Commerces		Hôtels	
POURCENTAGE DE TAXATION		IMPOSABLES		IMPOSABLES		IMPOSABLES		IMPOSABLES	
		COMPENSABLES		COMPENSABLES		COMPENSABLES		COMPENSABLES	
1A	0.1 %	918							
1B	0.5 %	919							
1C	1 %	920							
2	3 %	921							
3	6 %	922							
4	12 %	923							
5	22 %	924							
6	40 %	925							
7	60 %	926							
8	85 %	927							
9	100 %	928							
10	100 %	929	18 240 000		29 760 000				
11	Cours de triage 100 %	930							
12	CHSLD 20 %	931							
13	Cours de triage 40 %	932		CFIL					
APPLICATION DU TNR QUAND TTVD		933							
ASSIETTES D'APPLICATION		934	18 240 000		29 760 000				

8. Produire un compte de taxes municipales au moyen des renseignements inscrits au rôle

Pour l'année 2026, la Municipalité a fixé les taux particuliers suivants :

Résiduelle :	0,90 \$/100 \$
Sous-catégorie de référence :	2,45 \$/100 \$
Sous-catégorie « Hôtels » :	2,15 \$/100 \$
Sous-catégorie « Bureaux » :	2,60 \$/100 \$
Sous-catégorie « Commerces » :	2,75 \$/100 \$

Compte de taxes municipales

Ville de Saint-Jacques-la-Rochelle

Emplacement de la propriété

256, rue des Grondines

Désignation cadastrale

5 987 412

Propriétaire(s) ou occupant(s)

9698-1587 Québec inc.

Matricule 6795-65-5963		Numéro de dossier 69854712	
Période d'imposition du 2026-01-01 au 2026-12-31			
Date de facture 30 janvier 2026		Taux d'intérêt 7,0%	Pénalité 5,0%
Échéances : 1 mars 2026 610 320,00 \$ 1 juin 2026 610 320,00 \$			
Classe N.R. 10		Classe Ind. 100 %	Sous-catégorie N.R. Bureaux 62 % Référence 38 %
Valeur imposable au rôle			
Terrain		15 000 000 \$	
Bâtiment		33 000 000 \$	
Immeuble		48 000 000 \$	

Description de la taxe	Base d'imposition	Valeur imposable	Taux	% R/NR	% NR/Ind.	% S-C NR	Montant
Immeuble - Sous-catégorie « Bureaux »	Valeur de l'immeuble	48 000 000 \$	2,60	100 %		62 %	773 760,00 \$
Immeuble - Sous-catégorie de référence	Valeur de l'immeuble	48 000 000 \$	2,45	100 %		38 %	446 880,00 \$
Total :							1 220 640,00 \$

Exemple n° 3 – Immeuble non résidentiel et résidentiel dont la valeur totale des sous-catégories est supérieure à 25 millions de dollars

1. Prendre acte des sous-catégories d'immeubles non résidentiels établies par la municipalité

La Municipalité de Saint-Jacques-la-Rochelle a adopté, en vertu de l'article 244.64.10 de la LFM, une résolution divisant son territoire en secteurs aux fins d'imposition de la taxe foncière générale. Elle a fixé, à l'égard du secteur auquel appartient l'unité d'évaluation, un taux de base sectoriel de la taxe foncière générale ainsi que des taux sectoriels particuliers applicables aux catégories et aux sous-catégories de ce secteur.

De plus, la Municipalité a adopté une résolution établissant une répartition de la composition de la catégorie des immeubles non résidentiels selon les sous-catégories suivantes :

Sous-catégorie de référence :	REF
Sous-catégorie A :	Hôtels
Sous-catégorie B :	Bureaux
Sous-catégorie C :	Commerces

2. Établir la valeur associée à chacune des sous-catégories d'immeubles non résidentiels à laquelle appartient l'unité

Sous-catégorie « Bureaux » :	16 830 000 \$	51 %
Sous-catégorie « Commerces » :	5 940 000 \$	18 %
Sous-catégorie de référence :	<u>10 230 000 \$</u>	31 %
Total :	33 000 000 \$	
Valeur totale de l'unité :	40 500 000 \$	

Valeur de la partie résidentielle :	7 500 000 \$	19 %
Valeur de la partie non résidentielle :	<u>33 000 000 \$</u>	81 %
Valeur totale de l'unité :	40 500 000 \$	

3. Retenir la ou les sous-catégories d'immeubles non résidentiels représentant 30 % ou plus de la valeur totale associée aux sous-catégories d'immeubles non résidentiels auxquelles appartient l'unité

Sous-catégorie « Bureaux » :	51 %	✓
Sous-catégorie « Commerces » :	18 %	✓
Sous-catégorie de référence :	31 %	✓

4. Déterminer la part de la valeur que représente chacune des sous-catégories d'immeubles non résidentiels par rapport à la valeur totale des sous-catégories retenues

Sous-catégorie « Bureaux » :	16 830 000 \$	62 %
Sous-catégorie de référence :	<u>10 230 000 \$</u>	38 %
Total :	27 060 000 \$	

5. Inscrire au dossier de propriété les renseignements relatifs aux sous-catégories d'immeubles non résidentiels auxquelles appartient l'unité

BÂTIMENTS	UTILISATION		ÉTAGES	LOGEMENTS		CHAMBRES LOCATIVES	LOCAUX NON RÉSIDENTIELS	AIRE D'ÉTAGES		LIEN PHYSIQUE
1	6000		10	10			35	125 480,0		1
GENRE DE CONSTRUCTIO	ANNÉE ORIGINELLE	E/R	ZONAGE AGRICOLE	CLASSE INR	CLASSE INDUSTRIELLE	SOUS-CATÉGORIE R CODE %		SOUS-CATÉGORIE NR CODE %		TERRAIN VAGUE DESSERVI
5	2003	R		8				B	62	
								REF	38	
								C		

6. Inscrire au rôle d'évaluation foncière les renseignements relatifs aux sous-catégories d'immeubles non résidentiels

L'exemple ci-dessous montre la présentation publique des renseignements inscrits au rôle relativement à l'unité d'évaluation concernée.

Rôle d'évaluation foncière

Municipalité de Saint-Jacques-la-Rochelle

en vigueur pour les exercices financiers 2026, 2027 et 2028

1. Identification de l'unité d'évaluation

Adresse :	546, rue des Voiliers
Arrondissement :	Jacques-Cartier
Cadastre(s) et numéro(s) de lot :	5478963
Numéro matricule :	6795-66-5847
Utilisation prédominante :	Bureaux
Numéro d'unité de voisinage :	1257
Dossier n° :	56987453

2. Propriétaire

Nom :	9784-2598 Québec inc.
Statut aux fins d'imposition scolaire :	Personne morale
Case postale :	C.P. 95 SUCC. Dumarcheur
Adresse postale :	Saint-Jacques-la-Rochelle G2R 4K3
Date d'inscription au rôle :	2010-05-14

3. Caractéristiques de l'unité d'évaluation

Caractéristiques du terrain		Caractéristiques du bâtiment principal	
Mesure frontale :	116,0 m	Nombre d'étages :	10
Superficie :	18 965,0 m ²	Année de construction :	2003
		Aire des étages :	125 480,0 m ²
		Genre de construction :	À étages entiers
		Lien physique :	Détaché
		Nombre de logements :	10
		Nombre de locaux non résidentiels :	35
		Nombre de chambres locatives :	0

4. Valeurs au rôle d'évaluation

Date de référence au marché :	2024-07-01
Valeur du terrain :	9 500 000 \$
Valeur du bâtiment :	31 000 000 \$
Valeur de l'immeuble :	40 500 000 \$
Valeur de l'immeuble au rôle antérieur :	37 000 000 \$

5. Répartition fiscale

Secteur aux fins de l'imposition de la taxe foncière générale : du Lac-2

Catégorie et classe d'immeuble à des fins d'application des taux variés de taxation :

Non résidentielle classe 8

Sous-catégorie non résidentielle à laquelle appartient l'unité	% applicable aux fins d'établissement du montant de la taxe
Sous-catégorie « Bureaux »	62 %
Sous-catégorie de référence	38 %
Sous-catégorie « Commerces »	

Valeur imposable de l'immeuble :	40 500 000 \$	Valeur non imposable de l'immeuble :	0 \$
----------------------------------	---------------	--------------------------------------	------

7. Dresser le sommaire du rôle en remplissant la section réservée aux sous-catégories d'immeubles non résidentiels

ASSIETTES D'APPLICATION DES TAUX DE LA TAXE FONCIÈRE GÉNÉRALE										SECTEUR :	du Lac-2		
TAUX APPLICABLES		TAUX NON RÉSIDENTIEL		TAUX INDUSTRIEL (CLASSE 2)		TAUX IND. (SAUF CL. 1 ET 2)		TAUX AGRICOLE		TAUX FORESTIER		TAUX CATÉGORIE RÉSIDUELLE	
NOMBRE DE SECTEURS		VAL. NR À 100 % ET IND. CL. 2 À 50 %		VALEUR À 50 %		VALEUR À 100 %		VALEURS À 100 % IMPOSABLES		VALEURS À 100 % IMPOSABLES		VALEUR À 100 %	
CLASSE NON-RÉSIDENTIELLE		IMPOSABLES		IMPOSABLES		IMPOSABLES		IMPOSABLES		IMPOSABLES		IMPOSABLES	
POURCENTAGE DE TAXATION		COMPENSABLES		COMPENSABLES		COMPENSABLES		COMPENSABLES		COMPENSABLES		COMPENSABLES	
1A	0,1 %	901										99,9 %	
1B	0,5 %	902										99,5 %	
1C	1 %	903										99 %	
2	3 %	904										97 %	
3	6 %	905										94 %	
4	12 %	906										88 %	
5	22 %	907										78 %	
6	40 %	908										60 %	
7	60 %	909										40 %	
8	85 %	910	40 500 000									15 %	40 500 000
9	100 %	911							TAUX TERRAINS VAGUES DESSERVIS				
10	100 %	912											
11	Cours de triage 100 %	913							VALEURS À 100 %				
12	CHSLD 20 %	914							IMPOSABLES	COMPENSABLES		80 %	
13	Cours de triage 40 %	915		CFIL (chemin de fer d'intérêt local)								60 %	
APPLICATION DU TNR QUAND TTVD		916						(TTVD - TAUX DE BASE) x					
ASSIETTES D'APPLICATION		917	34 425 000					(TTVD) x					6 075 000

ASSIETTES D'APPLICATION DES TAUX RELATIFS AUX SOUS-CATÉGORIES DES IMMEUBLES NON RÉSIDENTIELS (si applicables)									
DÉNOMINATION DE LA SOUS-CATÉGORIE		TAUX SOUS-CATÉGORIE DE RÉFÉRENCE		TAUX SOUS-CATÉGORIE Hôtels		TAUX SOUS-CATÉGORIE Bureaux		TAUX SOUS-CATÉGORIE Commerces	
NOMBRE DE SECTEURS				Hôtels		Bureaux		Commerces	
POURCENTAGE DE TAXATION		IMPOSABLES		IMPOSABLES		IMPOSABLES		IMPOSABLES	
		COMPENSABLES		COMPENSABLES		COMPENSABLES		COMPENSABLES	
1A	0,1 %	918							
1B	0,5 %	919							
1C	1 %	920							
2	3 %	921							
3	6 %	922							
4	12 %	923							
5	22 %	924							
6	40 %	925							
7	60 %	926							
8	85 %	927	15 390 000			25 110 000			
9	100 %	928							
10	100 %	929							
11	Cours de triage 100 %	930							
12	CHSLD 20 %	931							
13	Cours de triage 40 %	932		CFIL					
APPLICATION DU TNR QUAND TTVD		933							
ASSIETTES D'APPLICATION		934	13 081 500			21 343 500			

8. Produire un compte de taxes municipales au moyen des renseignements inscrits au rôle

Pour l'année 2026, la Municipalité a fixé les taux particuliers suivants :

Résiduelle :	0,90 \$/100 \$
Sous-catégorie de référence :	2,45 \$/100 \$
Sous-catégorie « Hôtels » :	2,15 \$/100 \$
Sous-catégorie « Bureaux » :	2,60 \$/100 \$
Sous-catégorie « Commerces » :	2,75 \$/100 \$

Compte de taxes municipales

Ville de Saint-Jacques-la-Rochelle

Emplacement de la propriété

546, rue des Voiliers

Désignation cadastrale

5 478 963

Propriétaire(s) ou occupant(s)

9784-2598 Québec inc.

Matricule 6795-66-5847		Numéro de dossier 56987453	
Période d'imposition du 2026-01-01 au 2026-12-31			
Date de facture 30 janvier 2026		Taux d'intérêt 7,0%	Pénalité 5,0%
Échéances : 1 mars 2026 465 051,38 \$ 1 juin 2026 465 051,38 \$			
Classe N.R. 8 85 %		Classe Ind.	Sous-catégorie N.R. Bureaux 62 % Référence 38 %
Valeur imposable au rôle Terrain 9 500 000 \$ Bâtiment 31 000 000 \$ Immeuble 40 500 000 \$			

Description de la taxe	Base d'imposition	Valeur imposable	Taux	% R/NR	% NR/Ind.	% S-C NR	Montant
Immeuble - Résiduel	Valeur de l'immeuble	40 500 000 \$	0,90	15%			54 675,00 \$
Immeuble - Sous-catégorie « Bureaux »	Valeur de l'immeuble	40 500 000 \$	2,60	85 %		62 %	554 931,00 \$
Immeuble - Sous-catégorie de référence	Valeur de l'immeuble	40 500 000 \$	2,45	85 %		38 %	320 496,75 \$
Total :							930 102,75 \$

Description du processus d'établissement des sous-catégories d'immeubles résidentiels








Étapes du processus d'établissement des sous-catégories d'immeubles résidentiels

La présente section détaille le processus d'établissement des sous-catégories d'immeubles résidentiels en cinq étapes. Chacune d'elles comporte des informations pertinentes accompagnées des dispositions de la LFM et des sections du MEFQ s'y rapportant.

Légende :  LFM


 MEFQ

Étape 1 – Lancement du processus








N°	Référence
1.1 Une municipalité souhaitant établir ou modifier des sous-catégories d'immeubles résidentiels doit exprimer son intention en faisant adopter une résolution en ce sens par son conseil. Cette résolution constitue le premier geste du processus.	 Art. 244.64.8.2
1.2 Ce processus doit être amorcé avant le dépôt d'un nouveau rôle d'évaluation et au plus tard le 15 septembre et il doit viser les exercices financiers auxquels s'appliquera ce rôle. En conséquence, une résolution exprimant l'intention de la municipalité d'établir des sous-catégories qui aurait été adoptée après le dépôt du rôle demeure sans effet.	 Art. 244.64.8.2  Art. 244.64.8.6, al. 1
1.3 La résolution peut prévoir le dépôt d'un rôle préliminaire. Si tel est le cas, l'adoption de la résolution reporte d'emblée du 15 septembre au 1 ^{er} novembre la date limite pour déposer le rôle d'évaluation foncière définitif au bureau de la greffière ou du greffier de la municipalité. Toutefois, lorsque cela s'applique, l'évaluatrice ou l'évaluateur devra déposer un rôle préliminaire au plus tard le 15 septembre.	 Art. 71.1, al. 1  Art. 244.64.1.1, al. 1
1.4 Dans le cas où la municipalité n'a pas de compétence en matière d'évaluation, l'OMRE n'est tenu de poursuivre le processus menant à l'établissement de sous-catégories que s'il a reçu, avant le 1 ^{er} avril de l'exercice qui précède le premier de ceux auxquels doit s'appliquer le rôle, une copie vidimée de la résolution prévue au point 1.1. L'OMRE peut toutefois poursuivre le processus même s'il a reçu la copie après l'expiration du délai. Pour toutes les autres municipalités, l'évaluatrice ou l'évaluateur de la municipalité n'est tenu de poursuivre le processus que si la résolution est adoptée avant le dépôt du rôle. Étant donné que la période comprise entre ces deux événements peut être très courte, il est conseillé à l'évaluatrice ou l'évaluateur de s'informer auprès de la municipalité pour connaître ses intentions à l'égard de l'établissement de sous-catégories, et ce, lors de la confection de tout nouveau rôle d'évaluation.	 Art. 244.64.8.6, al. 1  Art. 57.1.1, al. 4

Étape 2 – Dépôt du rôle d'évaluation préliminaire

Cette étape est omise lorsque la municipalité n'a pas prévu le dépôt d'un rôle d'évaluation préliminaire.

N°	Référence
2.1 Au plus tard le 15 septembre qui précède le premier des exercices pour lesquels le rôle est fait et sans report possible, l'évaluatrice ou l'évaluateur dépose un rôle préliminaire au bureau de la greffière ou du greffier de la municipalité locale. Ce rôle préliminaire permettra à la municipalité de bien étudier l'évolution de la valeur de certaines composantes de la catégorie résiduelle afin de prendre une décision éclairée quant à l'établissement de sous-catégories et à leur composition, le cas échéant.	 Art. 71.1, al. 1
2.2 Contrairement au rôle définitif, la forme du rôle d'évaluation préliminaire n'est pas encadrée par le <i>Règlement sur le rôle d'évaluation foncière</i> . Il appartient donc à l'évaluatrice ou l'évaluateur de convenir avec la municipalité de la forme sous laquelle sera déposée la version préliminaire du rôle.	
2.3 Le rôle préliminaire n'a pas à être transmis au ministère des Affaires municipales et de l'Habitation.	















Étape 3 – Détermination des sous-catégories retenues

N°	Référence
3.1 Une municipalité souhaitant établir des sous-catégories d'immeubles dans la catégorie résiduelle et ayant exprimé son intention en ce sens (voir 1.2) doit adopter une résolution déterminant la composition de chacune des sous-catégories retenues.	 Art. 244.64.8.3
3.2 La résolution établissant les sous-catégories d'immeubles non résidentiels ou résidentiels doit être adoptée après le dépôt du rôle préliminaire au bureau de la greffière ou du greffier, mais avant le dépôt du rôle définitif qu'elle vise. Après le dépôt du rôle définitif, la résolution ne peut pas être modifiée ni abrogée. Ainsi, elle a effet aux fins des exercices financiers auxquels s'applique le rôle et aux fins des exercices des rôles subséquents tant qu'elle n'est pas abrogée.	 Art. 71.1, al. 1, par. 3  Art. 244.64.8.3, al. 2  Art. 57.1.1, al. 5
3.3 La sous-catégorie d'immeubles résidentiels peut comprendre un nombre illimité de sous-catégories, y compris une sous-catégorie résiduelle. Cette dernière est composée de toutes les unités de la catégorie résiduelle n'étant pas comprises dans l'une des sous-catégories établies.	 Art. 244.64.8.1  Art. 244.64.8.5
3.4 Tout critère de détermination des sous-catégories autres que celle résiduelle doit se baser sur une caractéristique des immeubles résidentiels portés au rôle. La localisation d'un immeuble sur le territoire de la municipalité, sa valeur, le nom du propriétaire ou la domanialité de l'immeuble (privée ou publique), ne peuvent servir de critères de détermination.	 Art. 244.64.8.4

Étape 4 – Identification des unités appartenant à chacune des sous-catégories

N°	Référence
<p>4.1 Chaque unité d'évaluation appartenant aux sous-catégories établies doit être identifiée au rôle d'évaluation. Celui-ci doit comporter l'inscription des renseignements requis pour l'application des règles relatives à ce domaine. À cette fin, le dossier de propriété prévoit deux renseignements devant être relevés par l'évaluatrice ou l'évaluateur, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> › le code correspondant à chacune des sous-catégories d'immeubles résidentiels auxquelles appartient l'unité; › la proportion de la valeur de la partie résidentielle associée à chacune des sous-catégories établies selon les règles prévues (voir 4.2). <p>Une fois ces renseignements relevés au dossier de propriété, la constitution du fichier du rôle d'évaluation foncière prévoit l'inscription de ces deux renseignements.</p>	<p>📖 Art. 244.64.8.6</p> <p>🏠 Partie 2C, point 1.4</p> <p>🏠 Partie 4B, annexe 4B.1</p>
<p>4.2 La proportion de la valeur de la partie non résidentielle ou résidentielle associée à chacune des sous-catégories s'établit selon les règles résumées dans le schéma ci-dessous :</p>	<p>📖 Art. 244.64.8.9</p>
<pre> graph TD Q1[L'unité d'évaluation appartient-elle à plusieurs sous-catégories?] -- Non --> A1[La proportion associée à la sous-catégorie à laquelle appartient l'unité correspond à 100 %.] Q1 -- Oui --> Q2[La valeur foncière associée à l'ensemble des sous-catégories est-elle égale ou supérieure à 25 M\$?] Q2 -- Non --> A2[La proportion associée à la sous-catégorie ayant la part prédominante de la valeur correspond à 100 %.] Q2 -- Oui --> Q3[L'unité d'évaluation comporte-t-elle au moins deux sous-catégories représentant chacune 30 % ou plus de la valeur foncière associée à l'ensemble des sous-catégories?] Q3 -- Non --> A2 Q3 -- Oui --> A3[La proportion associée aux sous-catégories représentant 30 % ou plus de la valeur correspond au prorata de leur valeur foncière respective par rapport à la valeur totale des sous-catégories retenues.] </pre>	
<p>4.3 Seules les modifications prévoyant l'inscription au rôle des sous-catégories peuvent être apportées au rôle préliminaire pour en faire le rôle définitif. Dans ce contexte, la valeur d'une unité ne peut pas être modifiée après le dépôt du rôle préliminaire, sauf lorsque le rôle définitif aura été déposé et au moyen des gestes que permet la LFM, notamment la correction d'office ou la tenue à jour du rôle.</p>	<p>📖 Art. 71.1, al. 2</p>

Étape 5 – Dépôt du rôle définitif et gestes subséquents

N°	Référence
<p>5.1 Le rôle doit être déposé au plus tard le 15 septembre. Si l'OMRE est dans l'impossibilité de déposer le rôle avant le 16 septembre, le dépôt peut être reporté à une date limite ultérieure qui ne peut être postérieure au 1^{er} novembre.</p> <p>Lorsqu'il y a un rôle préliminaire, le rôle définitif doit être déposé au bureau de la greffière ou du greffier au plus tard le 1^{er} novembre.</p>	<p> Art. 70  Art. 71  Art. 71.1, al. 1, par. 3°</p>
<p>5.2 Pendant la durée d'application de la résolution établissant les sous-catégories d'immeubles résidentiels (voir 3.2), la municipalité peut, à l'égard d'un exercice auquel cette résolution s'applique, fixer un taux particulier à toute sous-catégorie déterminée par cette résolution. L'établissement d'une sous-catégorie n'oblige donc pas une municipalité à adopter un taux particulier à celle-ci et cette décision demeure annuelle.</p>	<p> Art. 244.64.8.7</p>
<p>5.3 Le taux particulier de chaque sous-catégorie d'immeubles résidentiels ne peut excéder le taux maximal applicable à la catégorie résiduelle ni être inférieur au taux de base. De plus, ce taux particulier doit être égal ou supérieur à 66,6 % du taux particulier à la sous-catégorie résiduelle et ne pas excéder 133,3 % de ce taux.</p>	<p> Art. 244.64.8.8</p>
<p>5.4 Les renseignements relatifs aux sous-catégories d'immeubles résidentiels inscrits au rôle d'évaluation foncière ont une forme codifiée ou abrégée pour faciliter leur traitement et leur transmission par des moyens électroniques. Afin qu'ils soient intelligibles dans le contexte de la présentation publique du rôle, ils doivent être transformés selon les règles prévues au MEFQ.</p> <p>Au même titre que tous les autres renseignements inscrits au rôle, ceux concernant les sous-catégories peuvent faire l'objet d'une contestation par une ou un contribuable. Cette personne doit d'abord faire une demande de révision et, ensuite, si aucune entente n'est conclue, elle peut exercer un recours devant le TAQ.</p>	<p> Art. 244.64.8.6  Partie 4B, point 3.2.8  Partie 4B, point 3.2.9  Art. 124  Art. 138.5</p>
<p>5.5 Le sommaire du rôle que l'évaluatrice ou l'évaluateur dresse et joint au rôle d'évaluation foncière prévoit une section réservée aux assiettes d'application des taux relatifs aux sous-catégories d'immeubles résidentiels. Ces sections doivent être remplies selon les règles prévues au MEFQ si une municipalité a adopté une résolution établissant des sous-catégories (voir 3.3).</p>	<p> Partie 4C, point 6.4  Partie 4C, point 6.6</p>
<p>5.6 L'avis d'évaluation doit indiquer :</p> <ul style="list-style-type: none"> › l'appartenance de l'unité d'évaluation à toute sous-catégorie établie; › la proportion de la valeur de la partie résidentielle associée à chacune des sous-catégories. 	<p> Art. 244.64.8.6, al. 2</p>
<p>5.7 Lorsqu'un taux particulier a été fixé à l'égard d'une sous-catégorie, le montant de la taxe d'une unité d'évaluation appartenant à celle-ci est établi en appliquant à ce taux la proportion de la valeur résidentielle qui lui est associée. Rappelons que cette proportion est déterminée selon les règles prévues au point 4.2.</p> <p>De plus, les règles relatives à l'application des taux prévues à la LFM (articles 244.50 à 244.58) s'appliquent à une unité appartenant à une sous-catégorie pour l'établissement du montant de la taxe.</p>	<p> Art. 244.64.8.9</p>

Exemples d'application du processus d'établissement des sous-catégories d'immeubles résidentiels

Dans le but d'exposer plus concrètement certains aspects du processus d'établissement des sous-catégories d'immeubles résidentiels, cette section présente deux exemples généraux de son application. Il importe de souligner que ces exemples ont été produits à titre indicatif seulement.

Exemple n° 1 – Immeuble résidentiel dont la valeur totale des sous-catégories est inférieure à 25 millions de dollars

1. Prendre acte des sous-catégories d'immeubles résidentiels établies par la municipalité

La Municipalité de Saint-Jacques-la-Rochelle a adopté, en vertu de l'article 244.64.10 de la LFM, une résolution divisant son territoire en secteurs aux fins d'imposition de la taxe foncière générale. Elle a fixé, à l'égard du secteur auquel appartient l'unité d'évaluation, un taux de base sectoriel de la taxe foncière générale ainsi que des taux sectoriels particuliers applicables aux catégories et aux sous-catégories de ce secteur.




De plus, la Municipalité a adopté une résolution établissant une répartition de la composition de la catégorie des immeubles résidentiels selon les sous-catégories suivantes :

Sous-catégorie 1 :	Résiduelle
Sous-catégorie 2 :	4 à 10 logements
Sous-catégorie 3 :	Plus de 10 logements

2. Établir la valeur associée à chacune des sous-catégories d'immeubles résidentiels à laquelle appartient l'unité

Sous-catégorie « Résiduelle » :	180 000 \$	100 %
Sous-catégorie « 4 à 10 logements » :	0 \$	0 %
Sous-catégorie « Plus de 10 logements » :	<u>0 \$</u>	0 %
Total :	180 000 \$	
Valeur totale de l'unité :	180 000 \$	

3. Retenir la sous-catégorie d'immeubles résidentiels correspondant à la part prédominante

Sous-catégorie « Résiduelle » :	100 %	
Sous-catégorie « 4 à 10 logements » :	0 %	
Sous-catégorie « Plus de 10 logements » :	0 %	

4. Déterminer la part de la valeur que représente chacune des sous-catégories d'immeubles résidentiels par rapport à la valeur totale des sous-catégories retenues

Sous-catégorie « Résiduelle » :	180 000 \$	100 %
Sous-catégorie « 4 à 10 logements » :	0 \$	
Sous-catégorie « Plus de 10 logements » :	<u>0 \$</u>	
Total :	180 000 \$	

5. Inscrire au dossier de propriété les renseignements relatifs aux sous-catégories d'immeubles résidentiels auxquelles appartient l'unité

BÂTIMENTS	UTILISATION	ÉTAGES	LOGEMENTS	CHAMBRES LOCATIVES	LOCAUX NON RÉSIDENTIELS	AIRE D'ÉTAGES	LIEN PHYSIQUE		
1	1000	1	1			109,4	1		
GENRE DE CONSTRUCTION	ANNÉE ORIGINELLE	E/R	ZONAGE AGRICOLE	CLASSE INR	CLASSE INDUSTRIELLE	SOUS-CATÉGORIE R CODE %		SOUS-CATÉGORIE NR CODE %	TERRAIN VAGUE DESSERVI
5	2000	R				1	100		

6. Inscrire au rôle d'évaluation foncière les renseignements relatifs aux sous-catégories d'immeubles résidentiels

L'exemple ci-dessous montre la présentation publique des renseignements inscrits au rôle relativement à l'unité d'évaluation concernée.

Rôle d'évaluation foncière

Municipalité de Saint-Jacques-la-Rochelle

en vigueur pour les exercices financiers 2026, 2027 et 2028

1. Identification de l'unité d'évaluation

Adresse :	4800, rue de la Gare
Arrondissement :	Trait-Carré
Cadastre(s) et numéro(s) de lot :	3928743
Numéro matricule :	4783 69 8256 001 0457
Utilisation prédominante :	Logement
Numéro d'unité de voisinage :	2468
Dossier n° :	17845782

2. Propriétaire

Nom :	Audrey Marcotte
Statut aux fins d'imposition scolaire :	Personne physique
Adresse postale :	4800, rue de la Gare #457, Saint-Jacques-la-Rochelle G1S 1Y2
Date d'inscription au rôle :	2006-07-01
Condition particulière d'inscription :	Copropriété divisée

3. Caractéristiques de l'unité d'évaluation

Caractéristiques du terrain		Caractéristiques du bâtiment principal	
Mesure frontale :		Nombre d'étages :	1
Superficie :	91,32 m ²	Année de construction :	2000
		Aire des étages :	109,4 m ²
		Genre de construction :	À étages entiers
		Lien physique :	Intégré
		Nombre de logements :	1
		Nombre de locaux non résidentiels :	0
		Nombre de chambres locatives :	0

4. Valeurs au rôle d'évaluation

Date de référence au marché :	2024-07-01
Valeur du terrain :	9 100 \$
Valeur du bâtiment :	170 900 \$
Valeur de l'immeuble :	180 000 \$
Valeur de l'immeuble au rôle antérieur :	120 000 \$

5. Répartition fiscale

Secteur aux fins de l'imposition de la taxe foncière générale	Nord-Ouest	
Catégorie et classe d'immeuble à des fins d'application des taux variés de taxation :	Résiduelle	
	Sous-catégorie résidentielle à laquelle appartient l'unité	% applicable aux fins d'établissement du montant de la taxe
	Sous-catégorie « Résiduelle »	100 %
Valeur imposable de l'immeuble :	180 000 \$	Valeur non imposable de l'immeuble :
		0 \$

8. Produire un compte de taxes municipales au moyen des renseignements inscrits au rôle

Pour l'année 2026, la Municipalité a fixé les taux particuliers suivants :

- Sous-catégorie « Résiduelle » : 1,05 \$/100 \$
- Sous-catégorie « 4 à 10 logements » : 1,15 \$/100 \$
- Sous-catégorie « Plus de 10 logements » : 1,60 \$/100 \$

Compte de taxes municipales

Ville de Saint-Jacques-la-Rochelle

Emplacement de la propriété

4800, rue de la Gare

Désignation cadastrale

3 928 743

Propriétaire(s) ou occupant(s)

Audrey Marcotte

Matricule 4783 69 8256 001 0457		Numéro de dossier 17845782	
Période d'imposition du 2026-01-01 au 2026-12-31			
Date de facture 30 janvier 2026		Taux d'intérêt 7,0%	Pénalité 5,0%
Échéances : 1 mars 2026 945,00 \$ 1 juin 2026 945,00 \$			
Classe N.R.	Classe Ind.	Sous-catégorie R.	
		Résiduelle	100 %
Valeur imposable au rôle			
Terrain	9 100 \$		
Bâtiment	170 900 \$		
Immeuble	180 000 \$		

Description de la taxe	Base d'imposition	Valeur imposable	Taux	% R/NR	% NR/Ind.	% S-C R	Montant
Immeuble - Sous-catégorie « Résiduelle »	Valeur de l'immeuble	180 000 \$	1,05			100 %	1 890,00 \$
Total :							1 890,00 \$

Exemple n° 2 – Immeuble résidentiel dont la valeur totale des sous-catégories est supérieure à 25 millions de dollars

1. Prendre acte des sous-catégories d'immeubles résidentiels établies par la municipalité

La Municipalité de Saint-Jacques-la-Rochelle a adopté, en vertu de l'article 244.64.10 de la LFM, une résolution divisant son territoire en secteurs aux fins d'imposition de la taxe foncière générale. Elle a fixé, à l'égard du secteur auquel appartient l'unité d'évaluation, un taux de base sectoriel de la taxe foncière générale ainsi que des taux sectoriels particuliers applicables aux catégories et aux sous-catégories de ce secteur.

De plus, la Municipalité a adopté une résolution établissant une répartition de la composition de la catégorie des immeubles résidentiels selon les sous-catégories suivantes :

Sous-catégorie 1 :	Résiduelle
Sous-catégorie 2 :	Maison isolée
Sous-catégorie 3 :	Chambres locatives
Sous-catégorie 4 :	4 à 10 logements
Sous-catégorie 5 :	Plus de 10 logements

2. Établir la valeur associée à chacune des sous-catégories d'immeubles résidentiels à laquelle appartient l'unité

Sous-catégorie « Résiduelle » :	0 \$
Sous-catégorie « Maison isolée » :	0 \$
Sous-catégorie « Chambres locatives » :	10 180 000 \$
Sous-catégorie « 4 à 10 logements » :	0 \$
Sous-catégorie « Plus de 10 logements » :	<u>22 275 000 \$</u>
Total :	32 455 000 \$

3. Retenir la ou les sous-catégories d'immeubles résidentiels représentant 30 % ou plus de la valeur totale associée aux sous-catégories d'immeubles résidentiels auxquelles appartient l'unité

Sous-catégorie « Résiduelle » :	0 %	✗
Sous-catégorie « Maison isolée » :	0 %	✗
Sous-catégorie « Chambres locatives » :	31 %	✓
Sous-catégorie « 4 à 10 logements » :	0 %	✗
Sous-catégorie « Plus de 10 logements » :	69 %	✓

4. Déterminer la part de la valeur que représente chacune des sous-catégories d'immeubles résidentiels par rapport à la valeur totale des sous-catégories d'immeubles résidentiels retenues

Sous-catégorie « Résiduelle » :	0 %
Sous-catégorie « Maison isolée » :	0 %
Sous-catégorie « Chambres locatives » :	31 %
Sous-catégorie « 4 à 10 logements » :	0 %
Sous-catégorie « Plus de 10 logements » :	69 %

5. Inscrire au dossier de propriété les renseignements relatifs aux sous-catégories d'immeubles résidentiels auxquelles appartient l'unité

BÂTIMENTS	UTILISATION		ÉTAGES	LOGEMENTS	CHAMBRES LOCATIVES	LOCAUX NON RÉSIDENTIELS	AIRE D'ÉTAGES		LIEN PHYSIQUE	
1	1000		9	135	37		13 993,4		1	
GENRE DE CONSTRUCTION	ANNÉE ORIGINELLE	E/R	ZONAGE AGRICOLE	CLASSE INR	CLASSE INDUSTRIELLE	SOUS-CATÉGORIE R		SOUS-CATÉGORIE NR		TERRAIN VAGUE DESSERVI
	2008	R				3	31			
						5	69			

6. Inscrire au rôle d'évaluation foncière les renseignements relatifs aux sous-catégories d'immeubles résidentiels

L'exemple ci-dessous montre la présentation publique des renseignements inscrits au rôle relativement à l'unité d'évaluation concernée.

Rôle d'évaluation foncière

Municipalité de Saint-Jacques-la-Rochelle

en vigueur pour les exercices financiers 2026, 2027 et 2028

1. Identification de l'unité d'évaluation

Adresse :	108 Avenue Mont-Bleu
Arrondissement :	
Cadastre(s) et numéro(s) de lot :	1123589
Numéro matricule :	4587-20-8778-6-000-0000
Utilisation prédominante :	Logement
Numéro d'unité de voisinage :	589
Dossier n° :	

2. Propriétaire

Nom :	APPARTEMENTS ROCHELLE
Statut aux fins d'imposition scolaire :	Personne morale
Adresse postale :	410 DES HAUTS-BOIS, SAINT-JACQUES-LA-ROCHELLE, QUEBEC, T5R 2T6
Date d'inscription au rôle :	2007-04-24
Condition particulière d'inscription :	

3. Caractéristiques de l'unité d'évaluation

Caractéristiques du terrain		Caractéristiques du bâtiment principal	
Mesure frontale :	54,87 m	Nombre d'étages :	9
Superficie :	3 614,0 m ²	Année de construction :	2008
		Aire des étages :	13 993,40 m ²
		Genre de construction :	Détaché
		Lien physique :	
		Nombre de logements :	135
		Nombre de locaux non résidentiels :	
		Nombre de chambres locatives :	37

4. Valeurs au rôle d'évaluation

Date de référence au marché :	2024-07-01
Valeur du terrain :	7 580 000 \$
Valeur du bâtiment :	24 875 000 \$
Valeur de l'immeuble :	32 455 000 \$
Valeur de l'immeuble au rôle antérieur :	28 070 000 \$

5. Répartition fiscale

Secteur aux fins de l'imposition de la taxe foncière générale :	Nord-Ouest		
Catégorie et classe d'immeuble à des fins d'application des taux variés de taxation :	Résiduelle		
	Sous-catégorie résidentielle à laquelle appartient l'unité	% applicable aux fins d'établissement du montant de la taxe	
	Sous-catégorie "Plus de 10 logements"	69 %	
	Sous-catégorie "Chambres locatives"	31 %	
Valeur imposable de l'immeuble :	32 455 000 \$	Valeur non imposable de l'immeuble :	0 \$

7. Dresser le sommaire du rôle en remplissant la section réservée aux sous-catégories d'immeubles résidentiels

ASSIETTES D'APPLICATION DES TAUX DE LA TAXE FONCIÈRE GÉNÉRALE										SECTEUR :	Nord-Ouest		
TAUX APPLICABLES		TAUX NON RÉSIDUEL		TAUX INDUSTRIEL (CLASSE 2)		TAUX IND. (SAUF CL.1 ET 2)		TAUX AGRICOLE		TAUX FORESTIER		TAUX CATEGORIE RÉSIDUELLE	
NOMBRE DE SECTEURS		VAL.NR À 100 % ET IND. CL. 2 À 50 %		VALEUR À 50 %		VALEUR À 100 %		VALEURS À 100 % IMPOSABLES		VALEURS À 100 % IMPOSABLES		VALEUR À 100 %	
CLASSE NON-RÉSIDENTIELLE		IMPOSABLES		IMPOSABLES		IMPOSABLES		IMPOSABLES		IMPOSABLES		IMPOSABLES	
POURCENTAGE DE TAXATION		COMPENSABLES		COMPENSABLES		COMPENSABLES		COMPENSABLES		COMPENSABLES		COMPENSABLES	
1A	0,1 %	901										99,9 %	
1B	0,5 %	902										99,5 %	
1C	1 %	903										99 %	
2	3 %	904										97 %	
3	6 %	905										94 %	
4	12 %	906										88 %	
5	22 %	907										78 %	
6	40 %	908										60 %	
7	60 %	909										40 %	
8	85 %	910										15 %	
9	100 %	911											
10	100 %	912											
11	Cours de triage 100 %	913											
12	CHSLD 20 %	914											
13	Cours de triage 40 %	915											
APPLICATION DU TNR QUAND TTVD		916											
ASSIETTES D'APPLICATION		917											
										TAUX TERRAINS VAGUES DESSERVIS			
										VALEURS À 100 %			
										IMPOSABLES		32 455 000	
										COMPENSABLES			
										CFIL (chemin de fer d'intérêt local)			
										(TTVD - TAUX DE BASE) x			
										(TTVD) x			
												32 455 000	

ASSIETTES D'APPLICATION DES TAUX RELATIFS AUX SOUS-CATÉGORIES DES IMMEUBLES RÉSIDUELS (si applicables)											
DÉNOMINATION DE LA SOUS-CATÉGORIE		TAUX SOUS-CATÉGORIE Résiduelle		TAUX SOUS-CATÉGORIE Une		TAUX SOUS-CATÉGORIE Deux		TAUX SOUS-CATÉGORIE Trois		TAUX SOUS-CATÉGORIE Quatre	
		Sous-catégorie « Maison isolée »		Sous-catégorie « Chambres locatives »		Sous-catégorie « 4 à 10 logements »		Sous-catégorie « Plus de 10 logements »			
NOMBRE DE SECTEURS		IMPOSABLES		IMPOSABLES		IMPOSABLES		IMPOSABLES		IMPOSABLES	
POURCENTAGE DE TAXATION		COMPENSABLES		COMPENSABLES		COMPENSABLES		COMPENSABLES		COMPENSABLES	
99,9 %	1										
99,5 %	2										
99 %	3										
97 %	4										
94 %	5										
88 %	6										
78 %	7										
60 %	8										
40 %	9										
15 %	10										
100% immeubles sans partie non résidentielle	11					10 180 000				22 275 000	
CHSLD 80 %	12										
Cours de triage 60 %	13										
ASSIETTES D'APPLICATION	14					10 180 000				22 275 000	

8. Produire un compte de taxes municipales au moyen des renseignements inscrits au rôle

Pour l'année 2026, la Municipalité a fixé les taux particuliers suivants :

Sous-catégorie « Résiduelle » :	1,25 \$/100 \$
Sous-catégorie « Maison isolée » :	1,55 \$/100 \$
Sous-catégorie « Chambres locatives » :	0,80 \$/100 \$
Sous-catégorie « 4 à 10 logements » :	1,15 \$/100 \$
Sous-catégorie « Plus de 10 logements » :	1,05 \$/100 \$

Compte de taxes municipales

Ville de Saint-Jacques-la-Rochelle

Emplacement de la propriété

108 Avenue Mont-Bleu

Désignation cadastrale

1 123 589

Propriétaire(s) ou occupant(s)

APPARTEMENTS ROCHELLE

Matricule 4587-20-8778-6-000-0000		Numéro de dossier 0	
Période d'imposition du 2026-01-01 au 2026-12-31			
Date de facture 30 janvier 2026		Taux d'intérêt 7,0%	Pénalité 5,0%
Échéances : 1 mars 2026 157 812,44 \$ 1 juin 2026 157 812,44 \$			
Classe N.R.	Classe Ind.	Sous-catégorie N.R.	
		Plus de 10 logements	69 %
		Chambres locatives	31 %
Valeur imposable au rôle			
Terrain	7 580 000 \$		
Bâtiment	24 875 000 \$		
Immeuble	32 455 000 \$		

Description de la taxe	Base d'imposition	Valeur imposable	Taux	% R/NR	% NR/Ind.	% S-C NR	Montant
Sous-catégorie "Plus de 10 logements"	Valeur de l'immeuble	32 455 000 \$	1,05			69 %	235 136,48 \$
Sous-catégorie "Chambres locatives"	Valeur de l'immeuble	32 455 000 \$	0,80			31 %	80 488,40 \$
Total :							315 624,88 \$

Description du processus de division du territoire en secteurs








Étapes du processus de division du territoire en secteurs

La présente section détaille les cinq étapes du processus de division du territoire d'une municipalité en secteurs. Chacune d'elles comporte des informations pertinentes accompagnées des dispositions de la LFM et des sections du MEFQ s'y rapportant.



Légende :  LFM

 MEFQ

Étape 1 – Lancement du processus

N°	Référence
1.1 Une municipalité souhaitant diviser son territoire en secteurs doit faire adopter par son conseil, une résolution à cet effet.	 Art. 244.64.10
1.2 Dans le cas où la municipalité n'a pas de compétence en matière d'évaluation, l'OMRE n'est tenu de poursuivre le processus menant à l'établissement de secteurs que s'il a reçu, avant le 1 ^{er} avril de l'exercice qui précède le premier de ceux auxquels doit s'appliquer le rôle, une copie vidimée de la résolution prévue au point 1.1. L'OMRE peut toutefois poursuivre le processus même s'il a reçu la copie après l'expiration du délai. Pour toutes les autres municipalités, l'évaluatrice ou l'évaluateur de la municipalité n'est tenu de poursuivre le processus que si la résolution est adoptée avant le dépôt du rôle. Étant donné que la période comprise entre ces deux événements peut être très courte, il est conseillé à l'évaluatrice ou l'évaluateur de s'informer auprès de la municipalité pour connaître ses intentions à l'égard de la division de son territoire en secteurs, et ce, lors de la confection de tout nouveau rôle d'évaluation.	 Art. 57.2, al. 2
1.3 La résolution établissant un secteur ou en modifiant les délimitations doit être adoptée avant le dépôt d'un nouveau rôle d'évaluation et au plus tard le 15 septembre qui précède le premier des exercices pour lesquels le rôle est dressé. En conséquence, une résolution qui aurait été adoptée après le dépôt du rôle demeure sans effet.	 Art. 244.64.11
1.4 La municipalité peut répartir, à l'égard de chaque secteur, la composition de la catégorie des immeubles non résidentiels et de la catégorie résiduelle en sous-catégories d'immeubles. Ces sous-catégories peuvent varier selon les secteurs. La municipalité doit alors suivre l'étape 1 (lancement du processus) du processus d'établissement des sous-catégories d'immeubles résidentiels ou non résidentiels.	 Art. 244.64.20  Art. 244.64.1.1, al. 1  Art. 244.64.8.2, al. 1  Art. 71.1, al. 1

- 1.5** Dans le cas où la municipalité n'a pas de compétence en matière d'évaluation et où celle-ci a pris une résolution exprimant son intention d'établir des sous-catégories d'immeubles résidentiels ou non résidentiels et dans laquelle elle prévoit le dépôt d'un rôle préliminaire, l'OMRE n'est tenu de poursuivre le processus menant à l'établissement des secteurs que s'il a reçu une copie de cette résolution au plus tard le 1^{er} avril de l'exercice qui précède le premier de ceux auxquels doit s'appliquer le rôle. L'OMRE peut faire effectuer ces inscriptions même s'il a reçu la copie après l'expiration du délai.

 Art. 57.2, al. 2
 Art. 57.1.1, al. 4

Étape 2 – Dépôt du rôle d'évaluation préliminaire pour l'établissement des sous-catégories, dans un contexte de division du territoire en secteurs


Cette étape est omise lorsque la municipalité n'a pas prévu le dépôt d'un rôle d'évaluation préliminaire.

Seul l'établissement de sous-catégories permet d'avoir un rôle préliminaire dans un contexte de division du territoire en secteurs. Se référer à l'étape 2 du processus d'établissement des sous-catégories d'immeubles résidentiels ou non résidentiels.

Note

Seules des modifications relatives à l'inscription au rôle des sous-catégories d'immeubles ou des secteurs peuvent être apportées au rôle préliminaire pour en faire le rôle définitif.

Référence

 Art. 71.1, al. 2

Étape 3 – Détermination des sous-catégories et des secteurs retenus

Se référer à l'étape 3 du processus d'établissement des sous-catégories d'immeubles résidentiels ou non résidentiels.

La LFM n'indique pas de critères pouvant être utilisés afin de déterminer les secteurs retenus. Notons que ce régime peut notamment être utilisé pour favoriser la densification de certains secteurs ou pour soutenir d'autres situations d'ordre économique, par exemple pour la revitalisation d'un centre-ville ou lors de travaux majeurs sur une artère commerciale.

Étape 4 – Identification des unités appartenant à chacun des secteurs




N°

- 4.1** Chaque unité d'évaluation appartenant aux secteurs établis doit être identifiée au rôle d'évaluation. Celui-ci doit comporter l'inscription des renseignements requis pour l'application des règles relatives à ce domaine. À cette fin, le dossier de propriété prévoit un renseignement devant être relevé par l'évaluatrice ou l'évaluateur, soit :











- › le code correspondant au secteur auquel appartient l'unité.














Une fois ce renseignement relevé au dossier de propriété, la constitution du fichier du rôle d'évaluation foncière prévoit l'inscription de ce renseignement.

Référence

 Art. 57.2, al. 1
 Partie 2C, point 1.4
 Partie 4B, annexe 4B.1

Étape 5 – Dépôt du rôle d'évaluation et gestes subséquents

N°	Référence
<p>5.1 Le rôle doit être déposé au plus tard le 15 septembre. Si l'OMRE est dans l'impossibilité de déposer le rôle avant le 16 septembre, le dépôt peut être reporté à une date limite ultérieure qui ne peut être postérieure au 1^{er} novembre.</p> <p>Lorsqu'il y a un rôle préliminaire, le rôle définitif doit être déposé au bureau de la greffière ou du greffier au plus tard le 1^{er} novembre.</p>	<p> Art. 70  Art. 71  Art. 71.1, al. 1, par. 3</p>
<p>5.2 Pendant la durée d'application de la résolution établissant les sous-catégories d'immeubles non résidentiels ou résidentiels (voir 3.2), la municipalité peut, à l'égard d'un exercice auquel cette résolution s'applique, fixer un taux particulier à toute sous-catégorie déterminée par cette résolution. L'établissement d'une sous-catégorie n'oblige donc pas une municipalité à adopter un taux particulier à celle-ci et cette décision demeure annuelle.</p>	<p> Art. 244.64.5  Art. 244.64.8.7</p>
<p>5.3 Lorsque la municipalité fixe, à l'égard de chaque secteur, un taux sectoriel de la taxe foncière générale, celui-ci doit être égal ou supérieur à 66,6 % du taux sectoriel uniformisé et ne peut excéder 133,3 % de ce taux.</p> <p>› Le taux sectoriel uniformisé correspond à la moyenne des taux sectoriels pondérés selon la proportion que représente la somme des valeurs imposables des immeubles situés dans le secteur auquel s'applique le taux sectoriel par rapport à la somme des valeurs imposables des immeubles situés dans l'ensemble du territoire de la municipalité.</p> <p>Lorsque la municipalité applique une variété de taux de la taxe foncière générale qui diffèrent selon le secteur, le taux de base sectoriel doit être égal ou supérieur à 66,6 % du taux de base uniformisé et ne peut excéder 133,3 % de ce dernier. Le taux particulier de chaque sous-catégorie d'immeubles résidentiels doit être égal ou supérieur à 66,6 % du taux de base uniformisé et ne pas excéder 133,3 % de ce taux.</p> <p>› Le taux de base uniformisé correspond à la moyenne des taux de base sectoriels pondérés selon la proportion que représente la somme des valeurs imposables des immeubles situés dans le secteur auquel s'applique le taux de base sectoriel par rapport à la somme des valeurs imposables des immeubles situés dans l'ensemble du territoire de la municipalité.</p> <p>Le taux particulier de chaque sous-catégorie d'immeubles non résidentiels ne peut excéder le taux maximal applicable à la catégorie des immeubles non résidentiels ou résidentiels ni être inférieur au taux de base uniformisé. De plus, ce taux particulier doit être égal ou supérieur à 66,6 % du taux particulier à la sous-catégorie de référence et ne pas excéder 133,3 % de ce taux.</p>	<p> Art. 244.64.13  Art. 244.64.16  Art. 244.64.21  Art. 244.64.6  Art. 244.64.8.8</p>

<p>5.4 Les renseignements relatifs aux secteurs et, si applicable, aux sous-catégories inscrites au rôle d'évaluation foncière ont une forme codifiée ou abrégée pour faciliter leur traitement et leur transmission par des moyens électroniques. Afin qu'ils soient intelligibles dans le contexte de la présentation publique du rôle, ils doivent être transformés selon les règles prévues au MEFQ.</p> <p>Au même titre que tous les autres renseignements inscrits au rôle, ceux concernant les secteurs et les sous-catégories peuvent faire l'objet d'une contestation par une ou un contribuable. Cette personne doit d'abord faire une demande de révision et, ensuite, si aucune entente n'est conclue, elle peut exercer un recours devant le TAQ.</p>	<p> Art. 244.64.4  Art. 244.64.8.6  Partie 4B, point 3.2.8  Partie 4B, point 3.2.9  Art. 124  Art. 138.5</p>
<p>5.5 Le sommaire du rôle que l'évaluatrice ou l'évaluateur dresse et joint au rôle d'évaluation foncière prévoit une section réservée aux assiettes d'application des taux relatifs aux secteurs et, si applicable, aux sous-catégories. Ces sections doivent être remplies selon les règles prévues au MEFQ si une municipalité a adopté une résolution établissant des sous-catégories.</p>	<p> Partie 4C, point 6.4  Partie 4C, point 6.6</p>
<p>5.6 Les avis d'évaluation doivent, le cas échéant, indiquer :</p> <ul style="list-style-type: none"> › l'appartenance de l'unité d'évaluation au secteur établi; › l'appartenance de l'unité d'évaluation à toute sous-catégorie établie; › la proportion de la valeur de la partie non résidentielle associée à chacune des sous-catégories. 	<p> Art. 244.64.10  Art. 244.64.4, al. 2  Art. 244.64.8.6, al. 2</p>
<p>5.7 Lorsqu'un taux particulier a été fixé à l'égard d'une sous-catégorie, le montant de la taxe d'une unité d'évaluation appartenant à celle-ci est établi en appliquant à ce taux la proportion de la valeur non résidentielle ou résidentielle qui lui est associée. Rappelons que cette proportion est déterminée selon les règles prévues au point 4.2.</p> <p>De plus, les règles relatives à l'application des taux prévues à la LFM (articles 244.50 à 244.58) s'appliquent à une unité appartenant à une sous-catégorie pour l'établissement du montant de la taxe.</p>	<p> Art. 244.64.7  Art. 244.64.8.9</p>

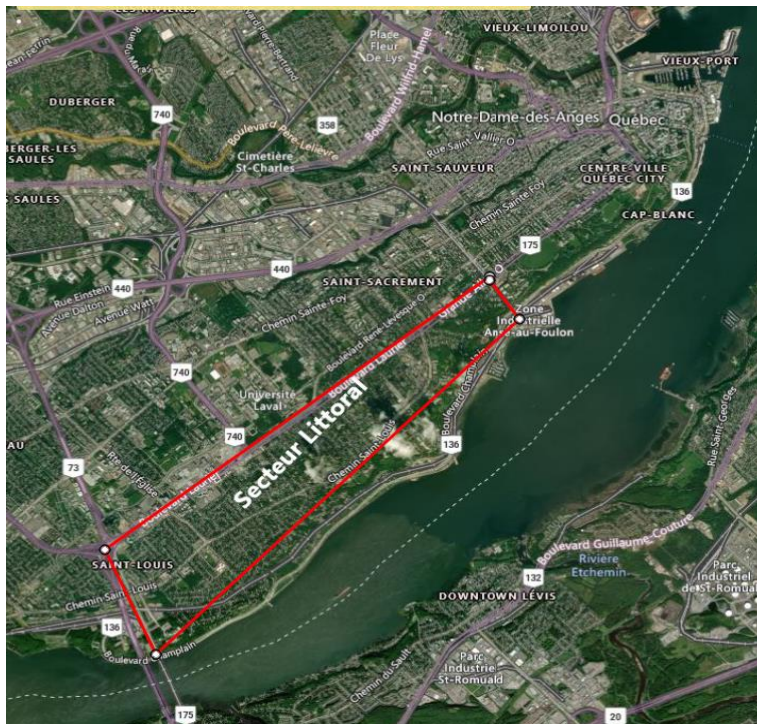
Exemples d'application du processus de division du territoire en secteurs

Dans le but d'exposer plus concrètement certains aspects du processus de division du territoire en secteurs, cette section présente deux exemples généraux qui s'appliquent aux fins d'établissement du montant de la taxe. Il importe de souligner que ces exemples ont été produits à titre indicatif seulement.

Exemple n° 1 – Immeuble résidentiel dans un secteur

1. Prendre acte des secteurs établis par la municipalité

La Municipalité de Saint-Jacques-la-Rochelle a adopté, en vertu de l'article 244.64.10 de la LFM, une résolution divisant son territoire en secteurs aux fins d'imposition de la taxe foncière générale. Elle a fixé, à l'égard du secteur auquel appartient l'unité d'évaluation, un taux de base sectoriel de la taxe foncière générale ainsi que des taux sectoriels particuliers applicables aux catégories et aux sous-catégories de ce secteur.



2. Établir des sous-catégories d'immeubles résidentiels

Les unités d'évaluation appartenant à une sous-catégorie d'immeubles résidentiels dans le secteur doivent être identifiées au rôle d'évaluation.

3. Confectionner le rôle pour un immeuble résidentiel dans un secteur

Dans le rôle, on établit le pourcentage de la valeur associée à chacune des sous-catégories d'immeubles résidentiels selon les règles prévues à l'article 244.64.8.1 de la LFM. L'exemple ci-dessous montre la présentation publique des renseignements inscrits au rôle d'une unité d'évaluation.

Rôle d'évaluation foncière

Municipalité de Saint-Jacques-la-Rochelle
en vigueur pour les exercices financiers 2026, 2027 et 2028

1. Identification de l'unité d'évaluation

Adresse :	57 rue Laforest
Arrondissement :	
Cadastre(s) et numéro(s) de lot :	1013554
Numéro matricule :	2587-20-8778-6-000-0000
Utilisation prédominante :	Logement
Numéro d'unité de voisinage :	589
Dossier n° :	

2. Propriétaire

Nom :	ANNIE ROCHEBELLE
Statut aux fins d'imposition scolaire :	Personne physique
Adresse postale :	57 rue du Laforest, SAINT-JACQUES-LA-ROCHELLE, QUEBEC, T5R 2T6
Date d'inscription au rôle :	2007-11-24
Condition particulière d'inscription :	

3. Caractéristiques de l'unité d'évaluation

Caractéristiques du terrain		Caractéristiques du bâtiment principal	
Mesure frontale :	15,87 m	Nombre d'étages :	2
Superficie :	622,70 m ²	Année de construction :	1999
		Aire des étages :	150,40 m ²
		Genre de construction :	Détaché
		Lien physique :	
		Nombre de logements :	1
		Nombre de locaux non résidentiels :	
		Nombre de chambres locales :	

4. Valeurs au rôle d'évaluation

Date de référence au marché :	2024-07-01
Valeur du terrain :	180 000 \$
Valeur du bâtiment :	375 000 \$
Valeur de l'immeuble :	555 000 \$
Valeur de l'immeuble au rôle antérieur :	471 750 \$

5. Répartition fiscale

Secteur aux fins de l'imposition de la taxe foncière générale : Littoral

Catégorie et classe d'immeuble à des fins d'application des taux variés de taxation : Résiduelle

	Sous-catégorie résidentielle à laquelle appartient l'unité	% applicable aux fins d'établissement du
	Sous-catégorie "Maison isolée"	100 %
Valeur imposable de l'immeuble :	555 000 \$	Valeur non imposable de l'immeuble : 0 \$

3. Confectionner le rôle pour un immeuble non résidentiel dans un secteur

Dans le rôle, on établit le pourcentage de la valeur associée à chacune des sous-catégories d'immeubles non résidentiels, selon les règles prévues à l'article 244.64.1 de la LFM. L'exemple ci-dessous montre la présentation publique des renseignements inscrits au rôle d'une unité d'évaluation.

Rôle d'évaluation foncière

Municipalité de Saint-Jacques-la-Rochelle
en vigueur pour les exercices financiers 2026, 2027 et 2028

1. Identification de l'unité d'évaluation

Adresse :	12, rue Montpetit
Arondissement :	Jacques-Cartier
Cadastre(s) et numéro(s) de lot :	9517357
Numéro matricule :	8526-93-9632
Utilisation prédominante :	Bureaux
Numéro d'unité de voisinage :	8541
Dossier n° :	84287987

2. Propriétaire

Nom :	9475-8756 Québec inc.
Statut aux fins d'imposition scolaire :	Personne morale
Case postale :	C.P. 10 SUCC. Dumarcheur
Adresse postale :	Saint-Jacques-la-Rochelle G1X2R5
Date d'inscription au rôle :	2007-10-25

3. Caractéristiques de l'unité d'évaluation

Caractéristiques du terrain		Caractéristiques du bâtiment principal	
Mesure frontale :	116,0 m	Nombre d'étages :	5
Superficie :	12 528,0 m ²	Année de construction :	1995
		Aire des étages :	65 928,0 m ²
		Genre de construction :	À étages entiers
		Lien physique :	Détaché
		Nombre de logements :	0
		Nombre de locaux non résidentiels :	24
		Nombre de chambres locatives :	0

4. Valeurs au rôle d'évaluation

Date de référence au marché :	2024-07-01
Valeur du terrain :	18 000 000 \$
Valeur du bâtiment :	14 000 000 \$
Valeur de l'immeuble :	32 000 000 \$
Valeur de l'immeuble au rôle antérieur :	27 000 000 \$

5. Répartition fiscale

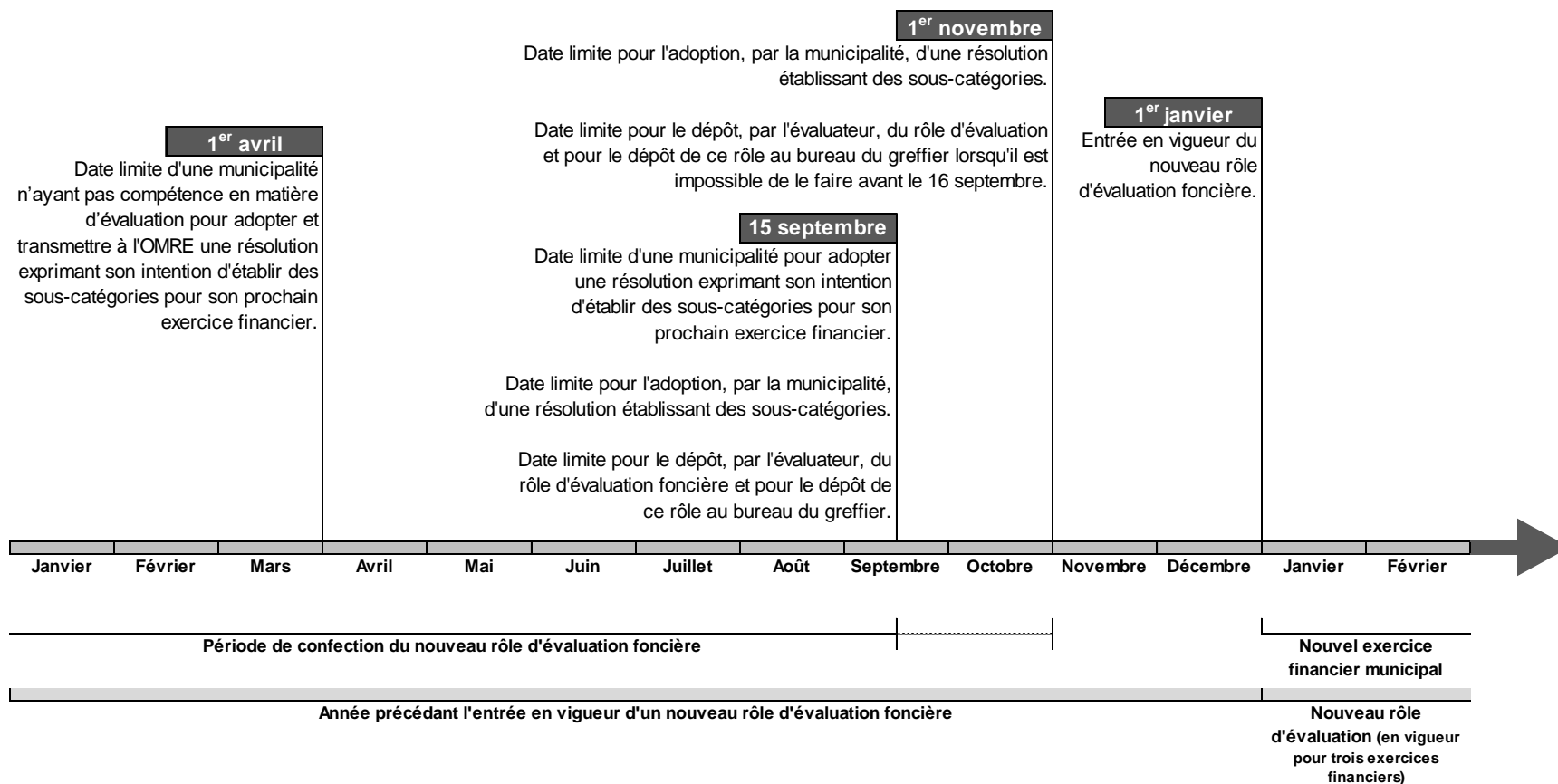
Secteur aux fins de l'imposition de la taxe foncière générale :	16-Ouest	
Catégorie et classe d'immeuble à des fins d'application des taux variés de taxation :	Non résidentielle classe 10	
	Sous-catégorie non résidentielle à laquelle appartient l'unité	% applicable aux fins d'établissement du montant de la taxe
	Sous-catégorie « Bureaux »	100 %
	Sous-catégorie « Commerces »	
	Sous-catégorie de référence	

Valeur imposable de l'immeuble :	32 000 000 \$	Valeur non imposable de l'immeuble :	0 \$
----------------------------------	---------------	--------------------------------------	------

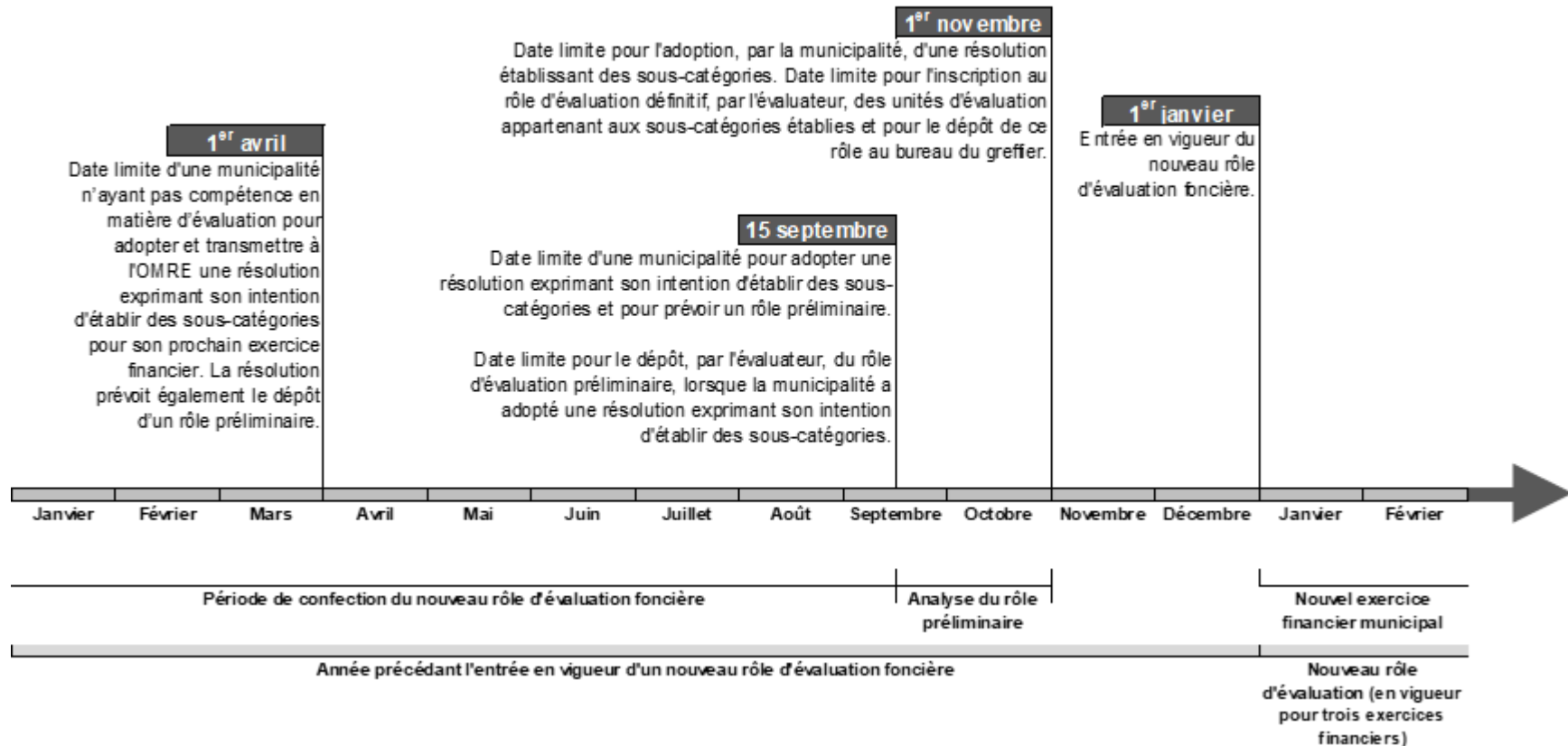
Dates importantes à considérer

Les schémas suivants résument les dates importantes à retenir relatives au processus d'établissement des sous-catégories d'immeubles et des secteurs.

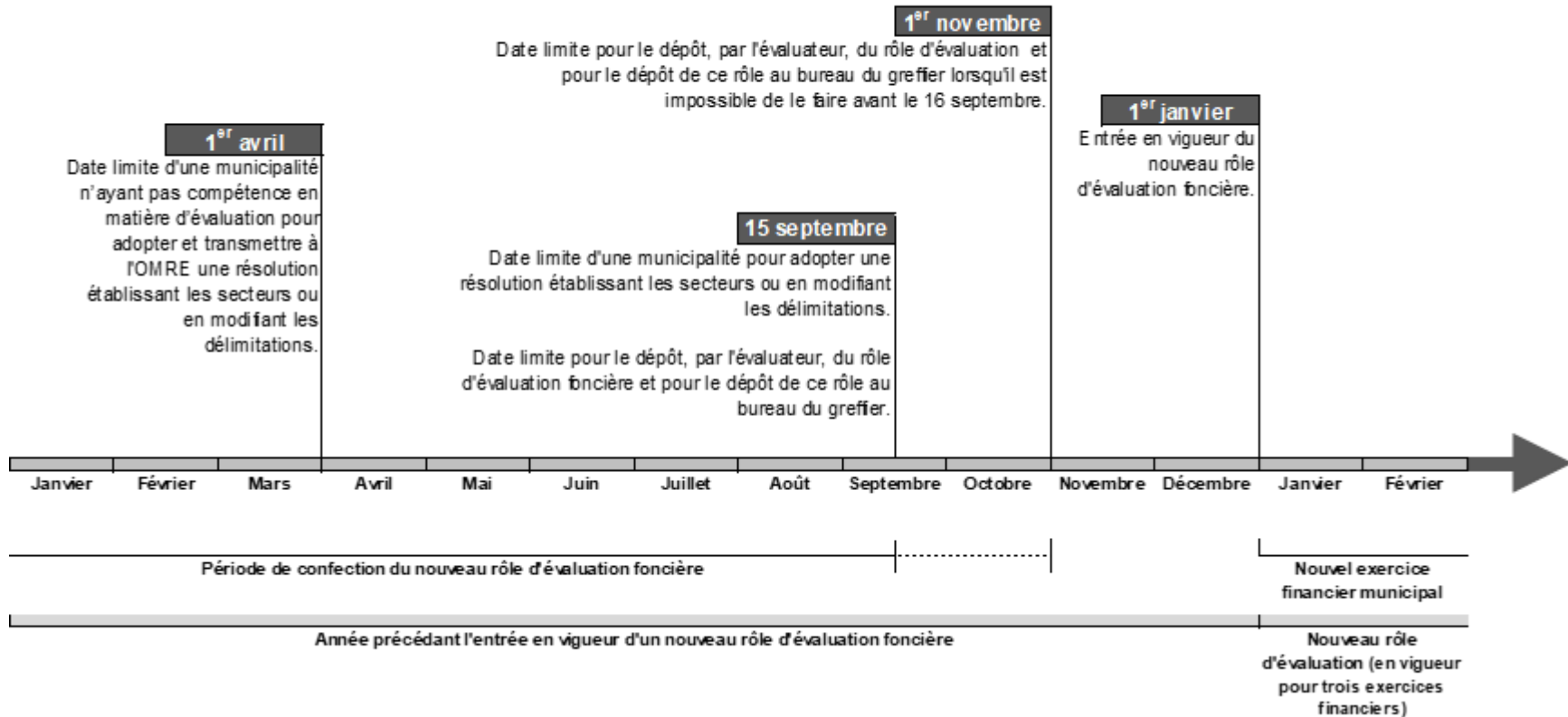
Dates importantes relatives à l'établissement des sous-catégories d'immeubles résidentiels ou/et non résidentiels



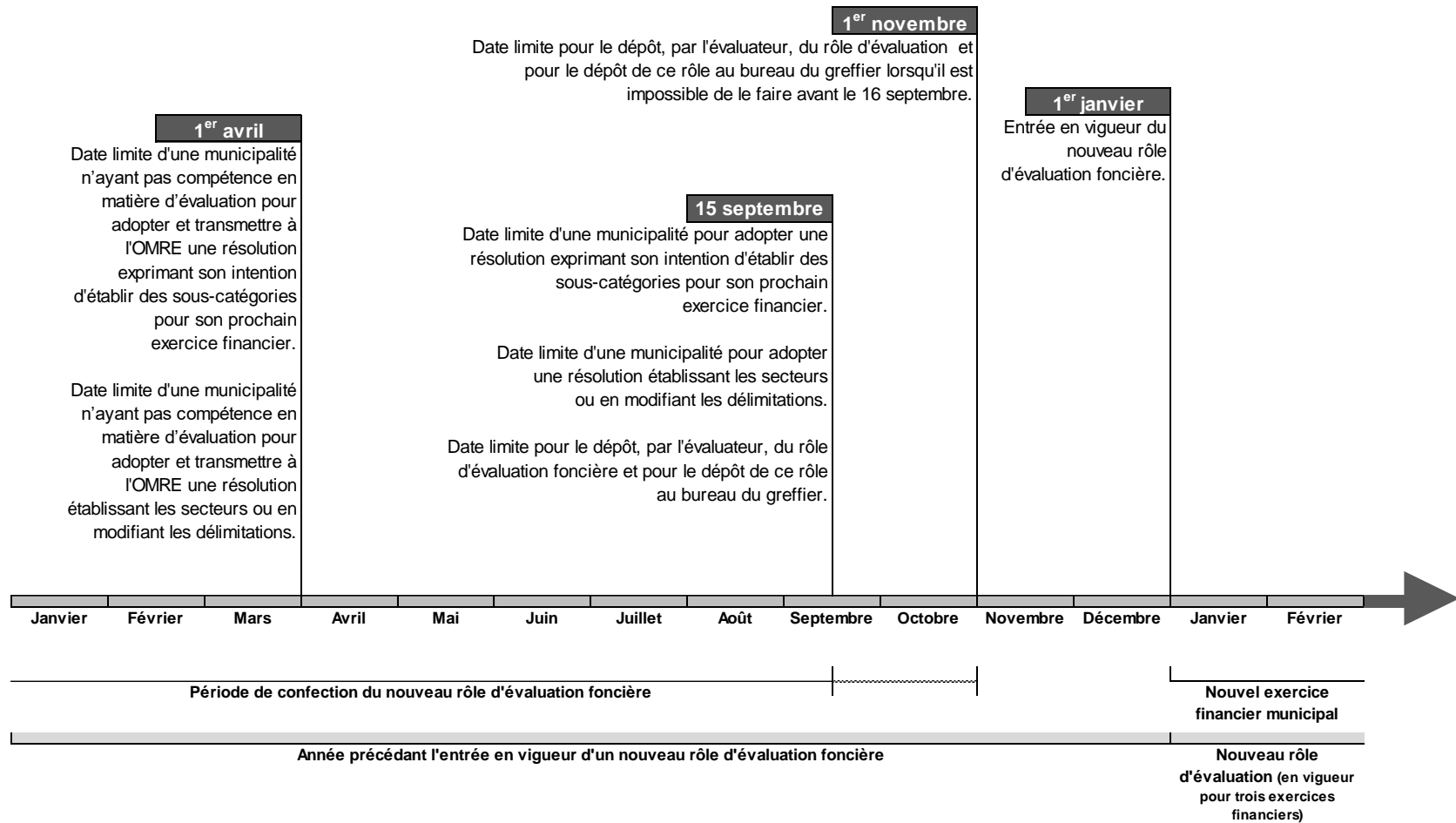
Dates importantes relatives à l'établissement des sous-catégories d'immeubles résidentiels ou non résidentiels avec un rôle préliminaire



Dates importantes relatives à l'établissement des secteurs



Dates importantes relatives à l'établissement des sous-catégories d'immeubles résidentiels ou non résidentiels ainsi que des secteurs



Dates importantes relatives à l'établissement des sous-catégories d'immeubles résidentiels ou/et non résidentiels ainsi que des secteurs avec un rôle préliminaire

