



Ville de Sherbrooke



Introduction

Qu'est-ce qu'un rôle d'évaluation?

Le **rôle d'évaluation foncière** est un inventaire de tous les immeubles situés sur le territoire.

Il indique la valeur de chaque propriété sur la base de sa valeur réelle, au sens des articles 43 à 45 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.F.M.).

La **valeur réelle** d'une propriété est sa valeur d'échange sur un marché libre et concurrentiel, soit le prix le plus probable qui peut être payé lors d'une vente de gré à gré.

Information générale



Un nouveau rôle
d'évaluation est déposé
tous les **trois ans**.



Les 55 971 propriétés sont évaluées
sur la base de la valeur réelle
en date du **1^{er} juillet 2023**.



Les valeurs sont immuables
pour la durée du rôle, à moins
de modifications apportées
à la propriété.



Le rôle est confectionné par des
évaluateurs agréés et par une
équipe municipale spécialisée.

Responsabilités de l'évaluateur signataire

1

L'évaluateur signataire est un officier municipal qui prête le serment de remplir ses fonctions **impartialement**.

2

Il bénéficie d'autonomie et d'indépendance à l'égard des autorités municipales.

3

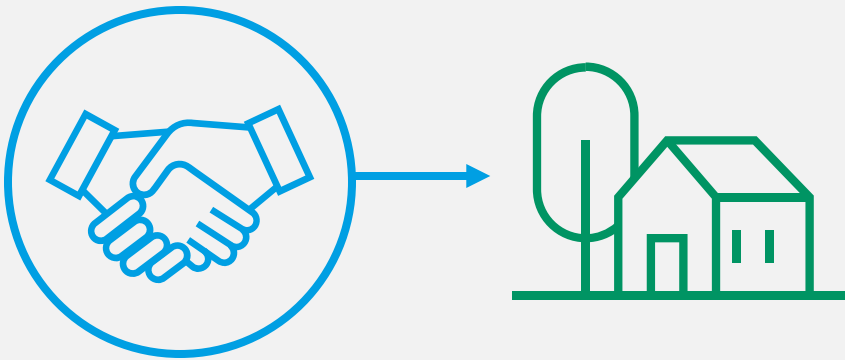
Le signataire du r  le doit :

-   tre membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ).
- Respecter les normes de pratiques et le code de déontologie de l'OEAQ.
- Veiller au respect de la Loi sur la fiscalité municipale et des réglementations qui en découlent.



Les paramètres de l'évaluation

Comment détermine-t-on la valeur?



La valeur réelle est le prix le plus probable qui peut être payé lors d'une vente de gré à gré.

Caractéristiques physiques

- Emplacement, secteur
- Superficie du terrain
- Aire habitable du bâtiment
- Âge
- Qualité de construction
- Rénovations effectuées

Analyse du marché immobilier

- Transactions
- Taux de location et d'inoccupation
- Revenus et dépenses
- Taux d'actualisation
- Coût de construction

Trois méthodes d'évaluation reconnues

Comparaison



Comparaison avec les ventes d'immeubles semblables du secteur en considérant les caractéristiques physiques entre les propriétés.

Revenu



Revenus et dépenses

Revenu net d'exploitation (revenus moins dépenses) actualisé au taux du marché.

Coût



Coût de remplacement à neuf, moins les différentes dépréciations dues à l'âge, l'entretien et l'emplacement.

Date de référence



Date de référence
du rôle actuel
1^{er} juillet 2020

Date de référence
du nouveau rôle
1^{er} juillet 2023

Entrée en vigueur
du nouveau rôle
1^{er} janvier 2025



2020

2021

2022

2023

2024

2025

2026

2027

Variation du marché
de 2020 à 2023

Durée du rôle d'évaluation
2025-2026-2027



Le rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Faits saillants

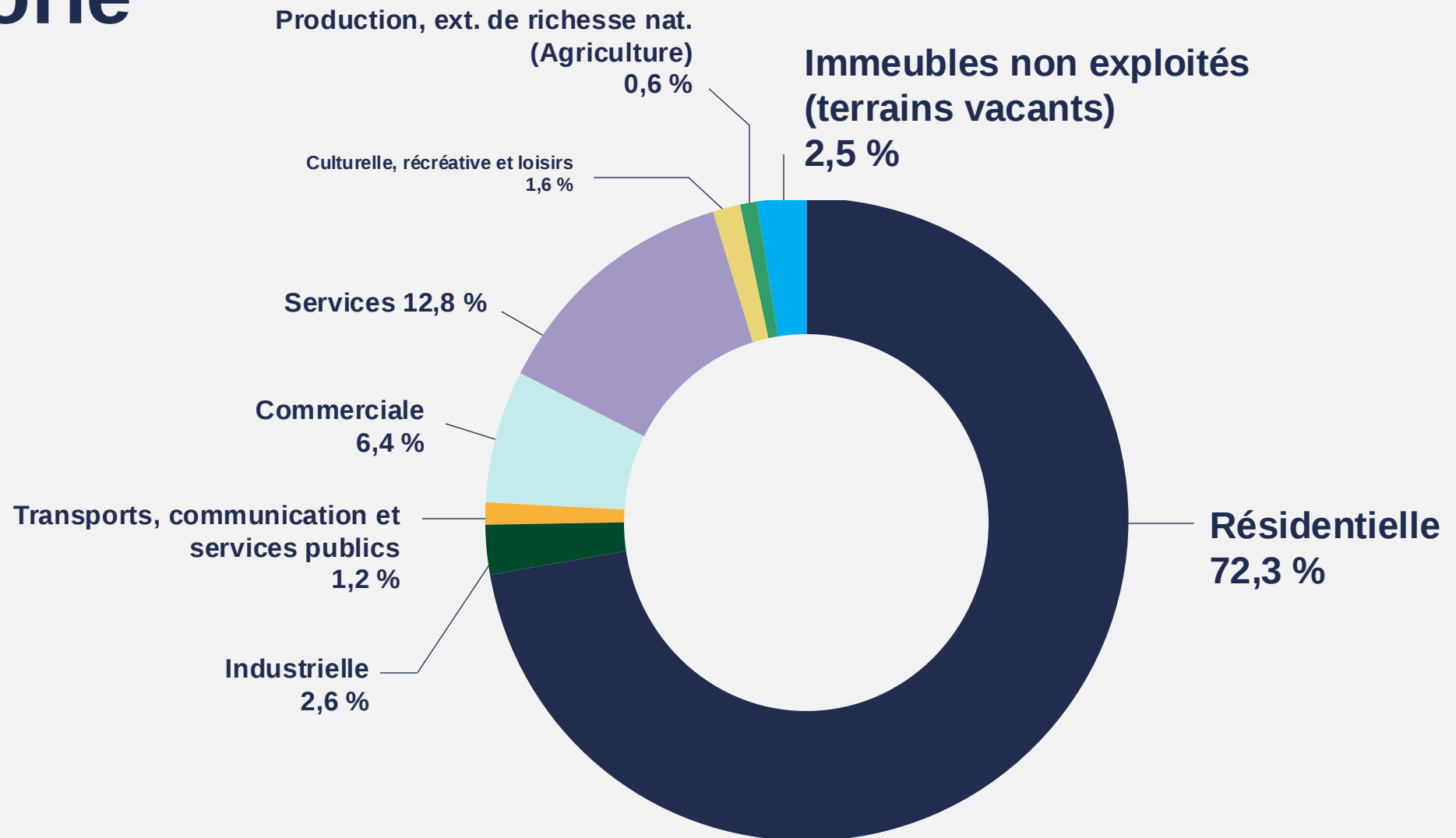


	Valeur moyenne d'une résidence unifamiliale	Nombre d'unités d'évaluation	Nombre d'unités de logement	Valeur totale du rôle d'évaluation
2025	415 677 \$	55 971	92 365	33,0 milliards \$
2022	259 697 \$	55 162	87 006	21,1 milliards \$ ¹

Hausse globale des valeurs 44,5 %

(1) En date du dépôt du rôle 2022, n'inclut pas la croissance du rôle de 2022 à 2024

Répartition des valeurs par catégorie



Variation des valeurs par imposition

Valeurs
imposables

28 801 358 400 \$
(87 %)

+

Valeurs
non imposables

4 231 747 500 \$
(13 %)

Total :

33 033 105 900 \$
(100 %)

Variation

47,3 %

28,4 %

44,5 %

Variation des valeurs imposables par **catégorie**



Résidentielle
+ 49,9 %



Industrielle
+ 43,6 %



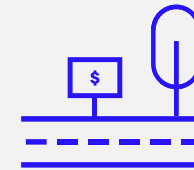
Commerciale
+ 27,3 %



Services
+ 28,2 %



Agricole et boisé
+ 53,8 %



Terrains vacants
+ 71,8 %

Variation des valeurs **résidentielles** imposables



Unifamiliales
+ 57,9 %



Condos
+ 48,8 %



Maisons mobiles
+ 57,4 %



2 à 5 logements
+ 51,6 %



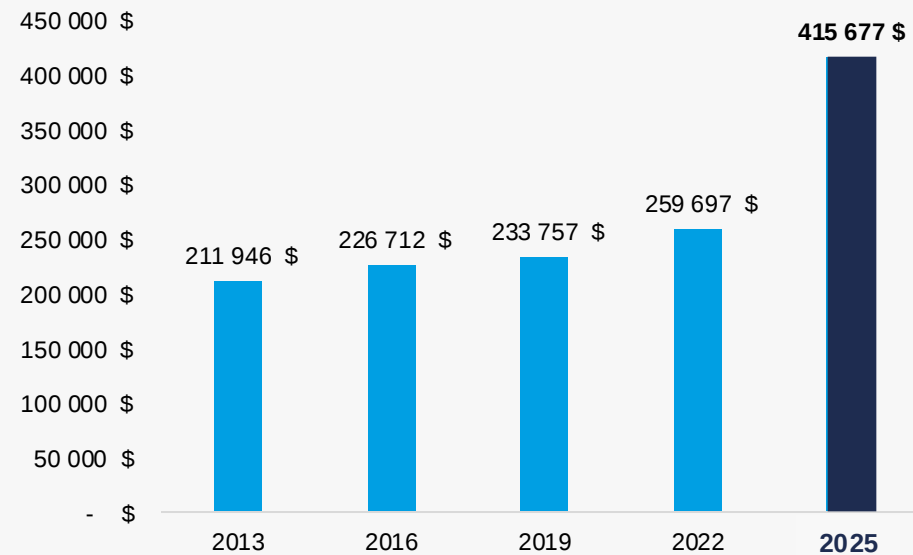
6 à 20 logements
+ 31 %



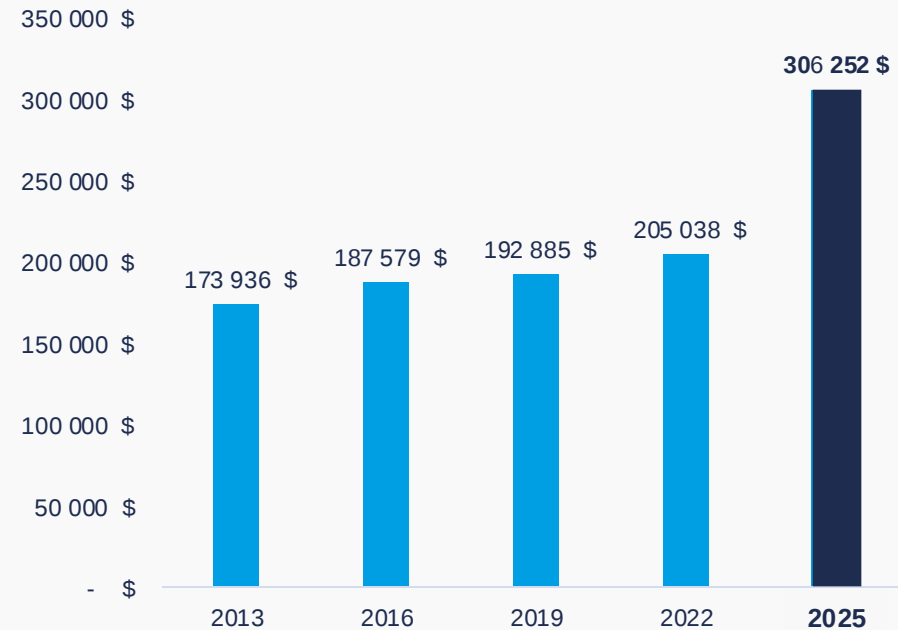
21 logements et plus
+ 32,4 %

Valeurs moyennes des rôles 2013 à 2025

Résidences unifamiliales

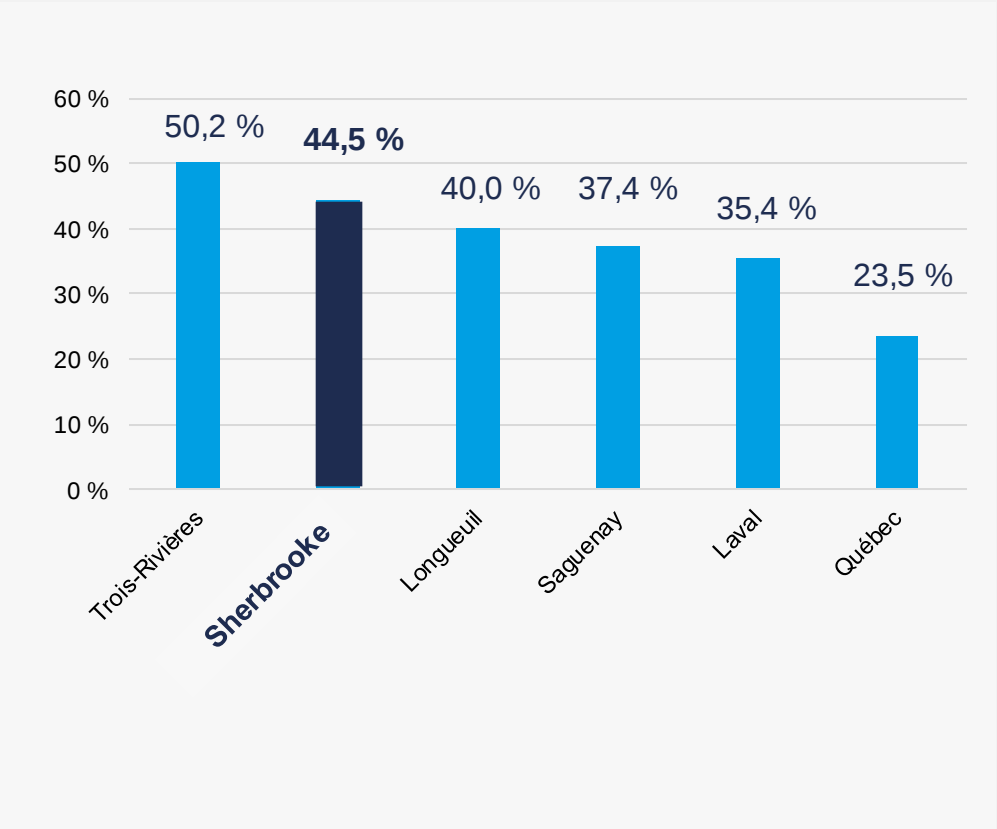


Condos

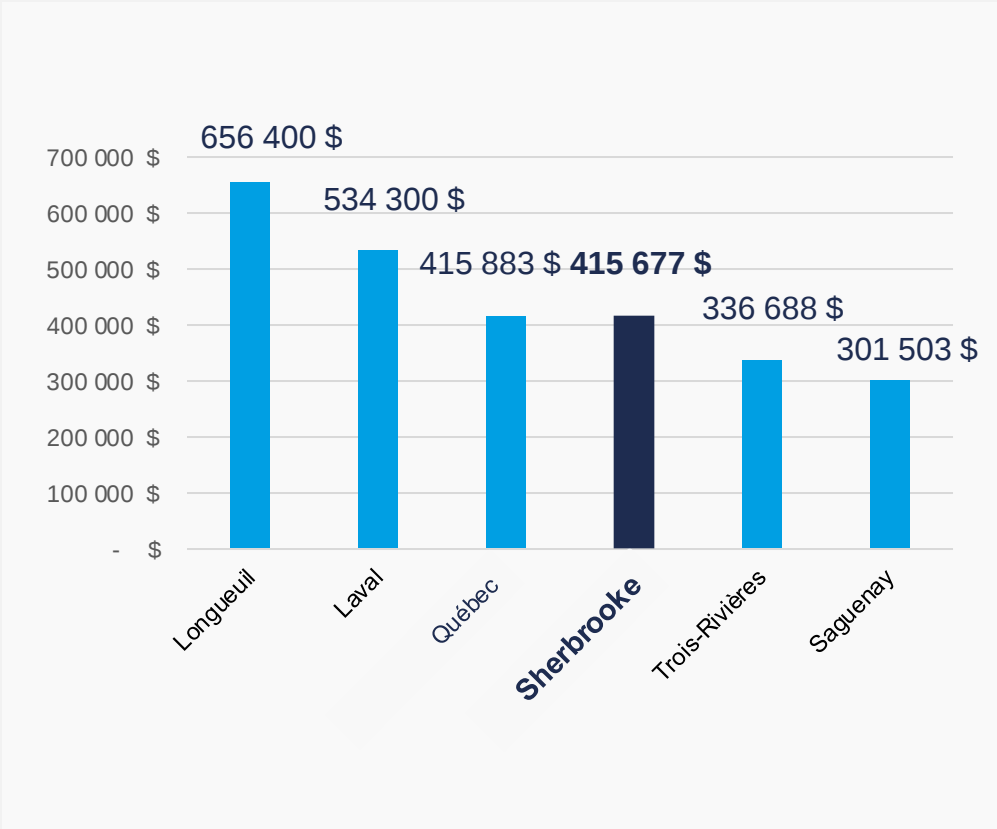


Rôles d'évaluation 2025 au Québec

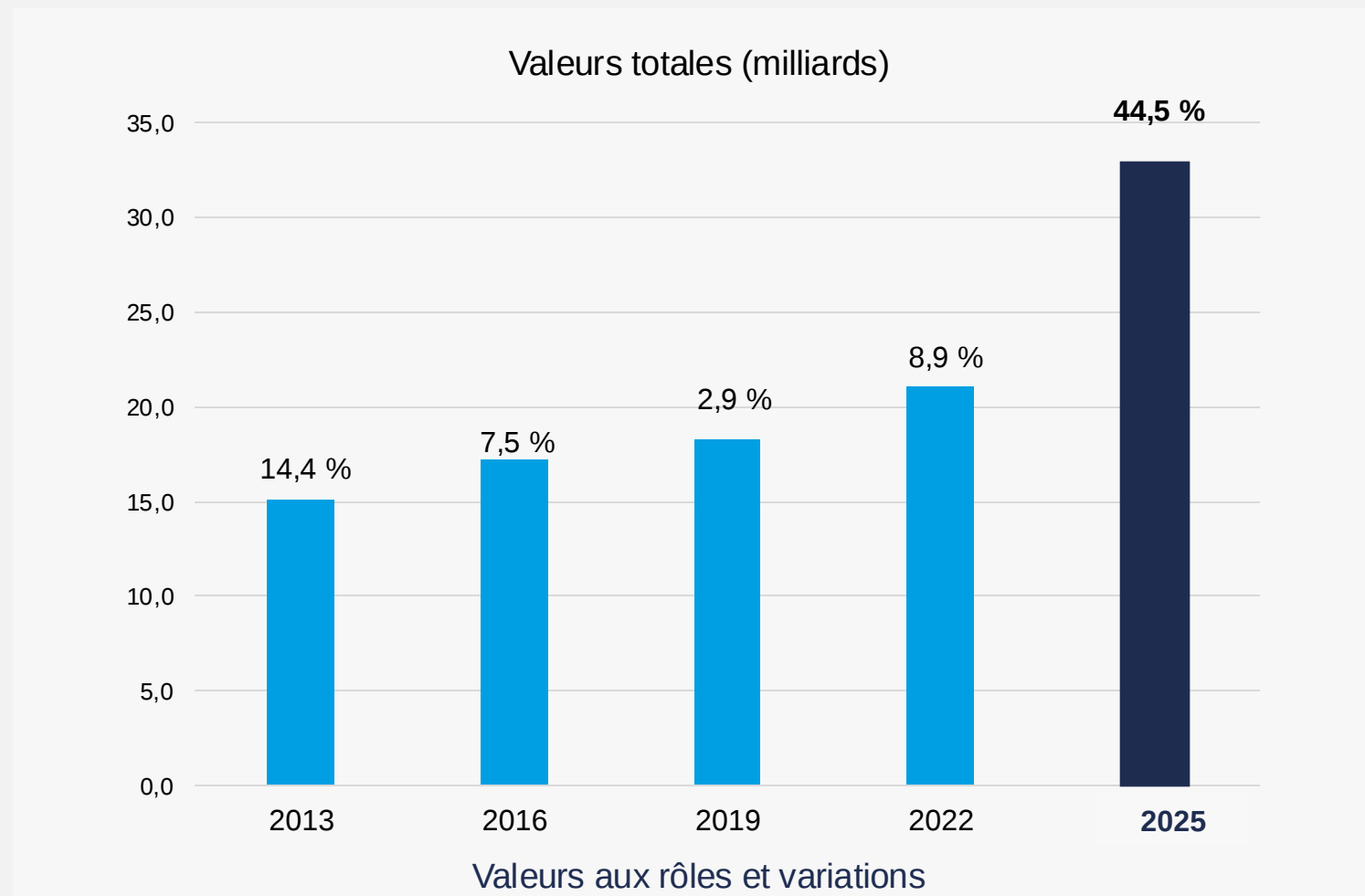
Variation des valeurs



Valeur moyenne des résidences unifamiliales



Évolution de la richesse foncière



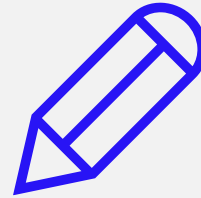


Prochaines étapes et recours

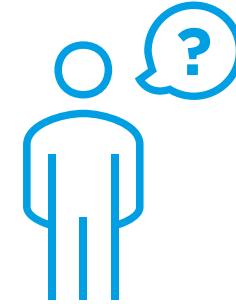
Dates et contacts à retenir



Les données de votre propriété au nouveau rôle seront disponibles sur le site Web dans la **semaine du 11 novembre**.



Les avis d'évaluation seront transmis par la poste, dans **la semaine du 25 novembre**.



Si vous avez des questions, communiquez avec nous.

sherbrooke.ca/role-evaluation

Recours du contribuable



Il est possible de faire une **demande de révision** (frais applicables).

Toutefois, il est préférable de communiquer avec nous avant d'entreprendre une procédure de demande de révision.

Déposer une demande de révision d'ici le 30 avril 2025.

Obtenir une réponse de l'évaluateur au plus tard le 1^{er} novembre 2025.

Intenter un recours auprès du Tribunal administratif du Québec si la réponse ne vous convient pas.



Rôle d'évaluation et taux de taxation

Impact du rôle d'évaluation

**Hausse des
valeurs
d'immeubles**



Impact d'un dépôt de rôle

L'impact est réduit par

Hausse des
valeurs
d'immeubles



Baisse
des taux
de taxation



=



Génération des
mêmes revenus
avant et après
le dépôt de rôle

Variation des valeurs **résidentielles** imposables



Unifamiliales
+ 57,9 %



Condos
+ 48,8 %



Maisons mobiles
+ 57,4 %



2 à 5 logements
+ 51,6 %

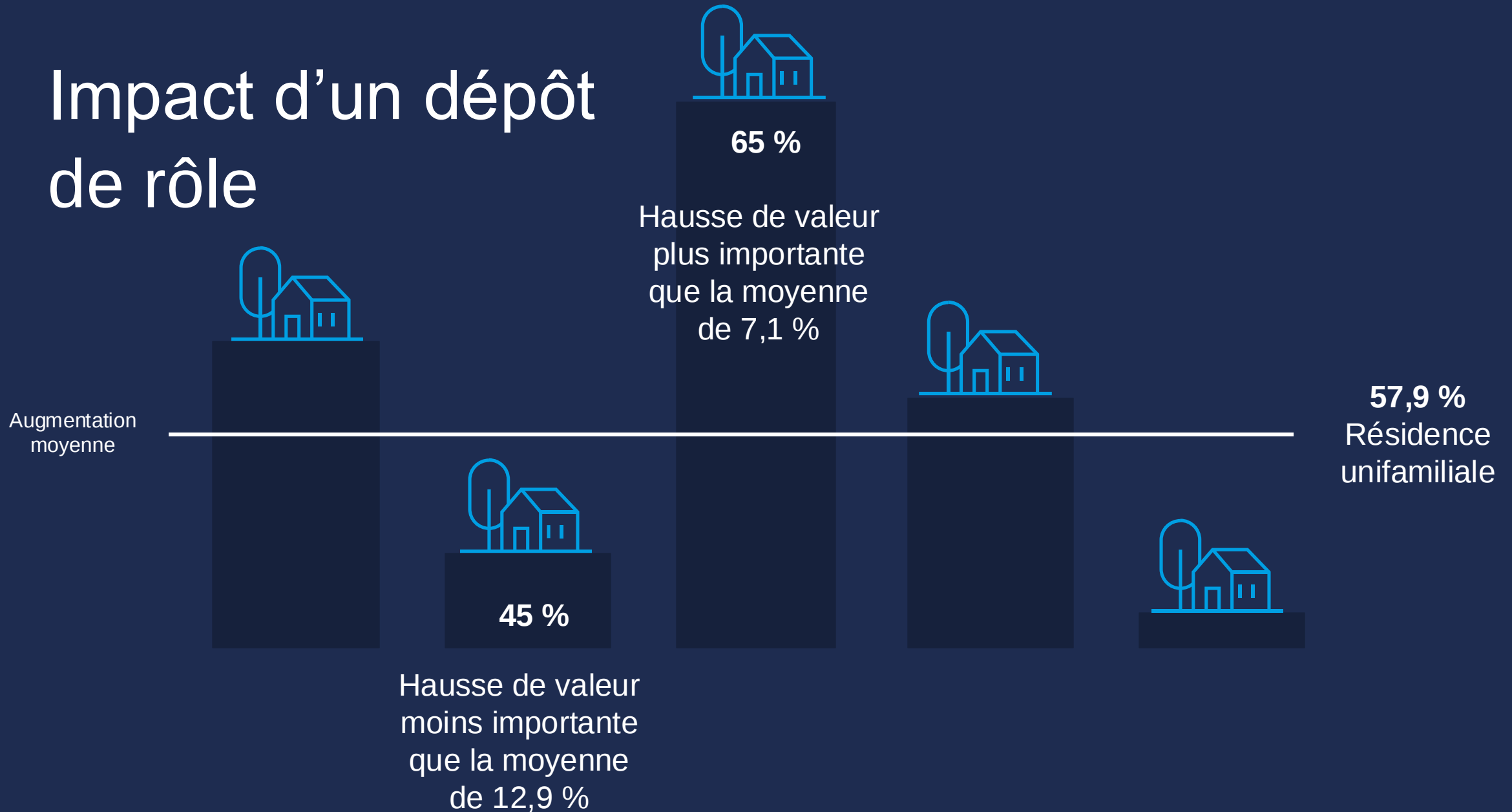


6 à 20 logements
+ 31 %



21 logements et plus
+ 32,4 %

Impact d'un dépôt de rôle



Détermination du taux de taxation



Décisions prises dans le cadre du processus budgétaire :

- Budget de fonctionnement
- Budget en immobilisations

Influencé par

- Besoins en infrastructures et équipements
- Coût des services municipaux
- Besoins de la population

Impact du dépôt de rôle



**Hausse du rôle
d'évaluation**

**Hausse du compte
de taxes**

**Impact connu lors
de l'adoption
du budget 2025**



Questions?



Annexe

Sommaire des variations globales par utilisation

Utilisation	Rôle 2025 ¹	Variation	Variation (%)	Nombre unités	%
Résidentielle	23 871 957 200 \$	7 909 734 500 \$	49,6 %	47 847	72,3 %
Industries manufacturières	853 726 700 \$	259 054 200 \$	43,6 %	228	2,6 %
Transports, communication, services publics	392 620 800 \$	119 797 500 \$	43,9 %	763	1,2 %
Commerciale	2 114 169 900 \$	454 321 600 \$	27,4 %	854	6,4 %
Services	4 224 850 300 \$	896 434 300 \$	26,9 %	1 060	12,8 %
Culturelle, récréatives et loisirs	533 184 500 \$	116 440 100 \$	27,9 %	274	1,6 %
Production et extraction de richesses naturelles	210 280 100 \$	69 299 800 \$	49,2 %	361	0,6 %
Terrains vacants	832 316 400 \$	352 593 400 \$	73,5 %	4 584	2,5 %
TOTALE	33 033 105 900 \$	10 177 675 400 \$	44,5 %	55 971	100 %

(1) Incluant les valeurs imposables et non imposables