

2025-2026-2027

# Dépôt du rôle triennal d'évaluation foncière

## FAITS SAILLANTS ET SOMMAIRE DES VARIATIONS



# Table des matières

✓ Présentation de la municipalité.....	3
✓ Concepts généraux en évaluation foncière.....	4 - 5
✓ Responsabilités de l'évaluateur.....	6
✓ Faits saillants du rôle d'évaluation foncière 2025-2026-2027 .....	7
✓ Évolution du nombre de ventes analysées et du niveau médian .....	8
✓ Variation entre les sommaires 2022-2023-2024 et 2025-2026-2027 par catégorie d'immeuble.....	9
✓ Sommaire des valeurs et mesure de la variation pour l'ensemble du rôle.....	10
✓ Évolution de la richesse foncière au cours des trois (3) derniers rôles.....	11
✓ Déplacement fiscal entre les rôles d'évaluation.....	12
✓ Variation totale par catégorie d'utilisation – Imposable.....	13
✓ Variation des valeurs pour l'utilisation résidentielle – Imposable.....	14
✓ Variation des immeubles résidentiels par strate de valeur au rôle.....	15
✓ Nombre de dossiers par plage de variation – Toutes catégories.....	16

## Présentation de la municipalité

# Dépôt du rôle triennal d'évaluation foncière FAITS SAILLANTS ET SOMMAIRE DES VARIATIONS

Verchères



# Concepts généraux en évaluation foncière

## Le rôle d'évaluation

Le rôle d'évaluation constitue un résumé de l'inventaire des immeubles du territoire. Il indique la valeur de chaque propriété sur la base de sa valeur réelle. Les valeurs inscrites au rôle doivent, dans l'ensemble, tendre à représenter une même proportion des valeurs réelles des unités d'évaluation.

## La valeur réelle

La valeur réelle d'une unité d'évaluation est sa valeur d'échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence, **soit le prix le plus probable qui peut être payé lors d'une vente de gré à gré dans les conditions suivantes :**

- 1- Le vendeur et l'acheteur désirent respectivement vendre et acheter l'unité d'évaluation, mais n'y sont pas obligés et;
- 2- Le vendeur et l'acheteur sont raisonnablement informés de l'état de l'unité d'évaluation, de l'utilisation qui peut le plus probablement en être faite et des conditions du marché immobilier.

Le prix de vente le plus probable d'une unité d'évaluation qui n'est pas susceptible de faire l'objet d'une vente de gré à gré est établi en tenant compte du prix que la personne au nom de laquelle est inscrite l'unité d'évaluation serait justifiée de payer et d'exiger si elle était à la fois l'acheteur et le vendeur.

Pour établir la valeur réelle d'une unité d'évaluation, il faut notamment tenir compte de l'incidence que peut avoir sur son prix de vente le plus probable la considération des avantages ou désavantages qu'elle peut apporter, en les considérant de façon objective.

# ...Concepts généraux en évaluation foncière

## Date de référence du rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Afin d'établir la valeur réelle, qui sert de base à la valeur inscrite au rôle 2025-2026-2027 , on tient compte de l'état de l'unité d'évaluation et des **conditions du marché immobilier tels qu'ils existaient le 1<sup>er</sup> juillet 2023** ainsi que de l'utilisation qui, à cette date, était la plus probable quant à l'unité.

L'état de l'unité comprend, outre son état physique, sa situation au point de vue économique et juridique et l'environnement dans lequel elle se trouve.

## Méthodes d'évaluation

Pour déterminer la valeur réelle d'un immeuble, l'évaluateur a recours à trois (3) méthodes reconnues dans le domaine de l'évaluation :

- **La méthode du coût** : c'est l'estimation de la valeur d'une propriété par l'établissement de son coût de remplacement. Celui-ci s'obtient par l'addition de la valeur du terrain au coût des constructions à l'état neuf moins les dépréciations, par exemple l'usure du bâtiment causée par son âge.
- **La méthode de comparaison** : la valeur réelle d'une propriété est estimée à partir du prix de vente de propriétés aux caractéristiques similaires.
- **La méthode du revenu** : l'évaluateur s'appuie sur les revenus des immeubles industriels, commerciaux ou à logements multiples, en tenant compte des frais d'exploitation comme les taxes, les assurances, l'entretien, etc., et de l'actualisation, qui permet d'indiquer la valeur réelle d'une année de revenus stabilisés.

# Responsabilités de l'évaluateur

L'évaluation foncière au Québec est réalisée par l'évaluateur agréé (É. A.) qui a compétence exclusive en la matière.

Comme l'exige la loi, avant d'entrer en fonction, l'évaluateur s'est engagé sous serment devant le greffier à remplir ses fonctions impartialement, ce qui signifie que celui-ci bénéficie de l'autonomie de gestion à l'égard des autorités municipales. Cette indépendance, reconnue par la loi, assure que tous les immeubles sont évalués sur des principes communs dans le respect de l'équité fiscale.

Le présent rôle d'évaluation foncière a été dressé par l'évaluateur signataire de la municipalité et ses collaborateurs et est conforme avec :

- La *Loi sur la fiscalité municipale* et ses règlements;
- Le *Code de déontologie de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*;
- Les *Normes de pratique de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*;
- Le *Manuel d'évaluation foncière du Québec – édition modernisée 2018*.

Le travail de l'évaluateur consiste à :

- Procéder à l'inventaire des immeubles situés sur le territoire de la municipalité et à établir leur valeur réelle;
- Relever sur place les caractéristiques physiques des immeubles et tout ce qui contribue à la valeur réelle d'une propriété, comme les dimensions du terrain et des bâtiments, l'architecture, les matériaux et les caractéristiques de l'emplacement;
- Recueillir les renseignements liés aux revenus et dépenses pour les immeubles générant des revenus locatifs, de type industriel, commercial ou multirésidentiel;
- L'évaluateur doit s'assurer au moins tous les neuf (9) ans de l'exactitude des données pour chaque unité d'évaluation, en vertu de l'article 36.1 de la *Loi sur la fiscalité municipale*.

# Faits saillants du rôle d'évaluation foncière

- Le rôle d'évaluation **2025-2026-2027** a été déposé le **27 septembre 2024** ;
- Sa date d'entrée en vigueur est le **1er janvier 2025** ;
- Les valeurs qui y sont inscrites représentent la **valeur réelle** des unités d'évaluation en considérant les conditions du marché immobilier et l'état des unités, tels qu'ils existaient le **1er juillet 2023** ;
- La valeur totale des unités d'évaluation sur le territoire de la ville s'élève à **1 418 223 200 \$** ;
- Le rôle d'évaluation (valeurs **imposables** et **non-imposables**) a globalement augmenté de **40.98%** ;
- Les terrains inexploités (**imposables**) ont augmenté de **95.46%** ;
- Le rôle d'évaluation est conforme avec la nouvelle réglementation du *ministère des Affaires municipales et de l'Habitation*;

Le nombre d'unités d'évaluation sur le territoire s'élève à **2686** dont:

**1955** résidences unifamiliales;

**68** unités de condominium résidentielles;

**166** immeubles multirésidentiels de moins de six (6) logements;

**35** immeubles multirésidentiels de 6 à 99 logements;

**176** immeubles à vocation commerciale, industrielle, institutionnelle et services dont :

**8** immeubles industriels,

**23** immeubles commerciaux,

**145** immeubles de services, édifices gouvernementaux, écoles, églises, etc.

**1** terrain de golf;

**9** parcs;

**1** chemins de fer;

**257** exploitations agricoles;

**280** terrains vagues, étendues d'eau et terrains inexploités;

# Évolution du nombre de ventes analysées et du niveau médian

## Évolution du nombre de ventes analysées

Rôle d'évaluation	2022-2023-2024		2025-2026-2027	
Unités d'évaluation	2680		2686	
	Nombre	%	Nombre	%
Transactions	491	18%	438	16%
Ventes utilisées	328	67%	206	47%
Ventes rejetées	163	33%	232	53%

## Évolution du niveau médian

Année	Médiane %	Écart-Type	Facteur comparatif
<b>2025</b>	<b>99</b>	<b>8</b>	<b>1.01</b>
2024	66	12	1.52
2023	84	14	1.19
<b>2022</b>	<b>100</b>	<b>5</b>	<b>1.00</b>
2021	97	nd	1.03
2020	99	nd	1.01

# Variation entre les sommaires par catégorie d'immeuble

## VARIATION ENTRE LES SOMMAIRES 2022-2023-2024 et 2025-2026-2027



	IMPOSABLE				NON IMPOSABLE			
	Sommaire 2022-2023-2024	Sommaire 2025-2026-2027	Variation (\$)	Variation (%)	Sommaire 2022-2023-2024	Sommaire 2025-2026-2027	Variation (\$)	Variation (%)
<b>Résidentielle</b>	<b>707 902 700 \$</b>	<b>1 005 800 800 \$</b>	<b>297 898 100 \$</b>	<b>42.08%</b>	<b>1 049 500 \$</b>	<b>1 650 400 \$</b>	<b>600 900 \$</b>	<b>57.26%</b>
- <b>Logement</b>	<b>698 813 600 \$</b>	<b>993 372 800 \$</b>	<b>294 559 200 \$</b>	<b>42.15%</b>	<b>- \$</b>	<b>- \$</b>	<b>- \$</b>	
<i>Condominium</i>	<i>12 751 300 \$</i>	<i>21 458 600 \$</i>	<i>8 707 300 \$</i>	<i>68.29%</i>	<i>- \$</i>	<i>- \$</i>	<i>- \$</i>	
<i>1 Logement</i>	<i>593 938 600 \$</i>	<i>840 630 900 \$</i>	<i>246 692 300 \$</i>	<i>41.53%</i>	<i>- \$</i>	<i>- \$</i>	<i>- \$</i>	
<i>2 à 3 Logements</i>	<i>60 344 200 \$</i>	<i>85 527 500 \$</i>	<i>25 183 300 \$</i>	<i>41.73%</i>	<i>- \$</i>	<i>- \$</i>	<i>- \$</i>	
<i>4 Logements et plus</i>	<i>31 779 500 \$</i>	<i>45 755 800 \$</i>	<i>13 976 300 \$</i>	<i>43.98%</i>	<i>- \$</i>	<i>- \$</i>	<i>- \$</i>	
- <b>Chalets, maisons de villégiature</b>	<b>3 018 800 \$</b>	<b>5 035 800 \$</b>	<b>2 017 000 \$</b>	<b>66.81%</b>	<b>- \$</b>	<b>- \$</b>	<b>- \$</b>	
- <b>Tous autres immeubles résidentiels</b>	<b>6 070 300 \$</b>	<b>7 392 200 \$</b>	<b>1 321 900 \$</b>	<b>21.78%</b>	<b>1 049 500 \$</b>	<b>1 650 400 \$</b>	<b>600 900 \$</b>	<b>57.26%</b>
<b>Industries manufacturières</b>	<b>9 550 100 \$</b>	<b>13 444 300 \$</b>	<b>3 894 200 \$</b>	<b>40.78%</b>	<b>- \$</b>	<b>- \$</b>	<b>- \$</b>	
<b>Transports, Comm., Services Publics</b>	<b>7 751 800 \$</b>	<b>10 447 900 \$</b>	<b>2 696 100 \$</b>	<b>34.78%</b>	<b>- \$</b>	<b>4 990 600 \$</b>	<b>4 990 600 \$</b>	
<b>Commerciale</b>	<b>18 462 600 \$</b>	<b>23 429 400 \$</b>	<b>4 966 800 \$</b>	<b>26.90%</b>	<b>- \$</b>	<b>- \$</b>	<b>- \$</b>	
<b>Services</b>	<b>18 619 900 \$</b>	<b>25 334 300 \$</b>	<b>6 714 400 \$</b>	<b>36.06%</b>	<b>25 156 100 \$</b>	<b>35 598 700 \$</b>	<b>10 442 600 \$</b>	<b>41.51%</b>
<b>Culturelle, récréative et loisirs</b>	<b>2 560 000 \$</b>	<b>3 082 700 \$</b>	<b>522 700 \$</b>	<b>20.42%</b>	<b>5 340 300 \$</b>	<b>8 003 200 \$</b>	<b>2 662 900 \$</b>	<b>49.86%</b>
<b>Production, ext. de richesses naturelles</b>	<b>191 571 000 \$</b>	<b>251 918 900 \$</b>	<b>60 347 900 \$</b>	<b>31.50%</b>	<b>107 900 \$</b>	<b>126 900 \$</b>	<b>19 000 \$</b>	<b>17.61%</b>
<b>Immeubles non-exploités, étendues d'eau</b>	<b>15 952 000 \$</b>	<b>31 180 300 \$</b>	<b>15 228 300 \$</b>	<b>95.46%</b>	<b>1 948 700 \$</b>	<b>3 214 800 \$</b>	<b>1 266 100 \$</b>	<b>64.97%</b>
<b>TOTAL DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE :</b>	<b>972 370 100 \$</b>	<b>1 364 638 600 \$</b>	<b>392 268 500 \$</b>	<b>40.34%</b>	<b>33 602 500 \$</b>	<b>53 584 600 \$</b>	<b>19 982 100 \$</b>	<b>59.47%</b>

Note: Pourcentage des valeurs non imposables, mais compensables (F-2.1 Article 255) : 23.87%  
( 12 788 900 \$ )

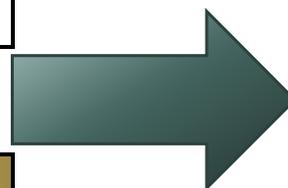
# Sommaire des valeurs et mesure de la variation pour l'ensemble du rôle

## Sommaire 2025-2026-2027

<b>VALEURS TOTALES</b>			<b>%</b>
Imposables :	1 364 638 600 \$		96.2%
Non imposables:	53 584 600 \$		3.8%
<hr/>			
<b>Total</b>	<b>1 418 223 200 \$</b>		<b>100.0%</b>

## Sommaire 2022-2023-2024

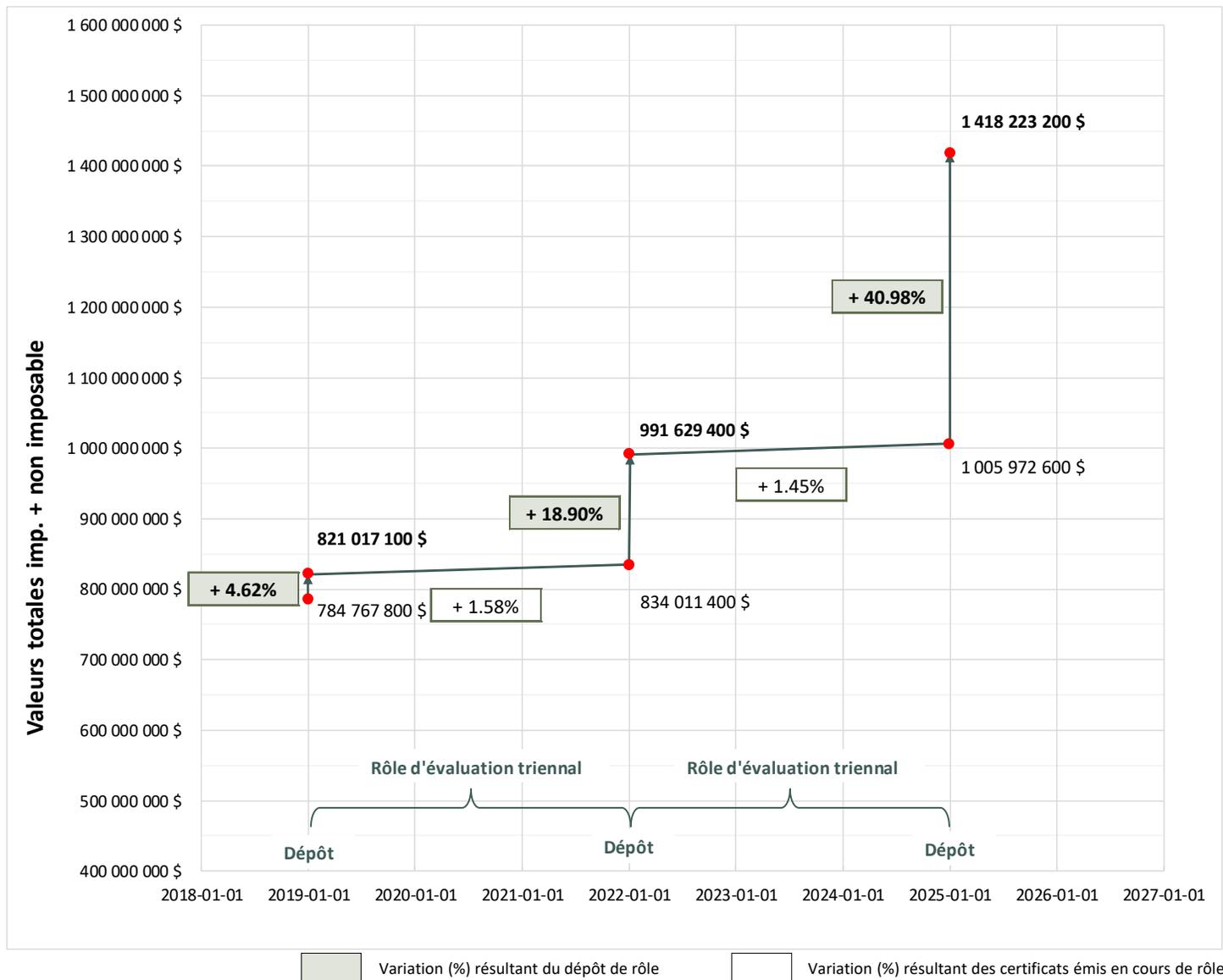
<b>VALEURS TOTALES</b>			<b>%</b>
Imposables :	972 370 100 \$		96.7%
Non imposables:	33 602 500 \$		3.3%
<hr/>			
<b>Total</b>	<b>1 005 972 600 \$</b>		<b>100.0%</b>



## VARIATION TOTALE

<b>VALEURS TOTALES</b>			<b>%</b>
Imposables :	+ 392 268 500 \$		40.3%
Non imposables:	+ 19 982 100 \$		59.5%
<hr/>			
<b>Total</b>	<b>+ 412 250 600 \$</b>		<b>41.0%</b>

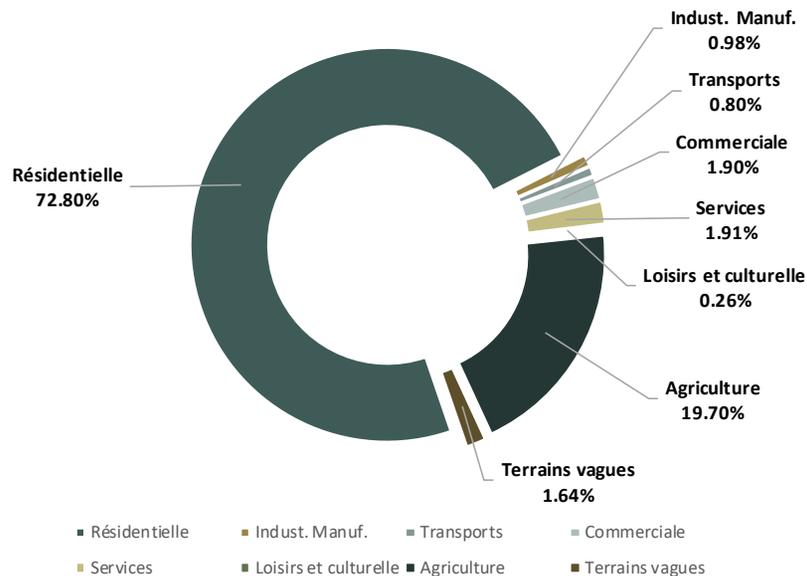
## Évolution de la richesse foncière au cours des trois (3) derniers rôles d'évaluation



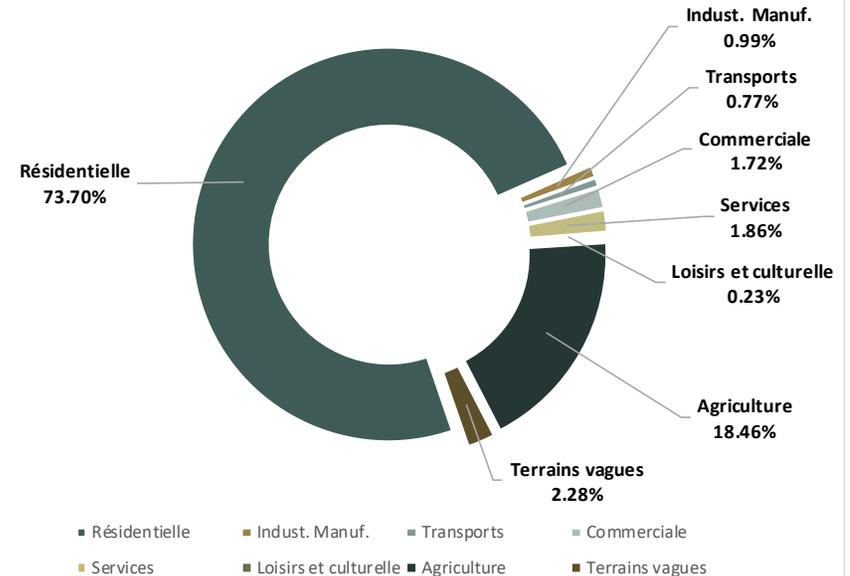
# Déplacement fiscal entre les rôles d'évaluation

Catégorie d'immeuble	Rôle 2022-2023-2024	Rôle 2025-2026-2027	% de variation
Résidentielle	72.80%	73.70%	0.90%
Indust. Manuf.	0.98%	0.99%	0.00%
Transports	0.80%	0.77%	-0.03%
Commerciale	1.90%	1.72%	-0.18%
Services	1.91%	1.86%	-0.06%
Loisirs et culturelle	0.26%	0.23%	-0.04%
Agriculture	19.70%	18.46%	-1.24%
Terrains vagues	1.64%	2.28%	0.64%

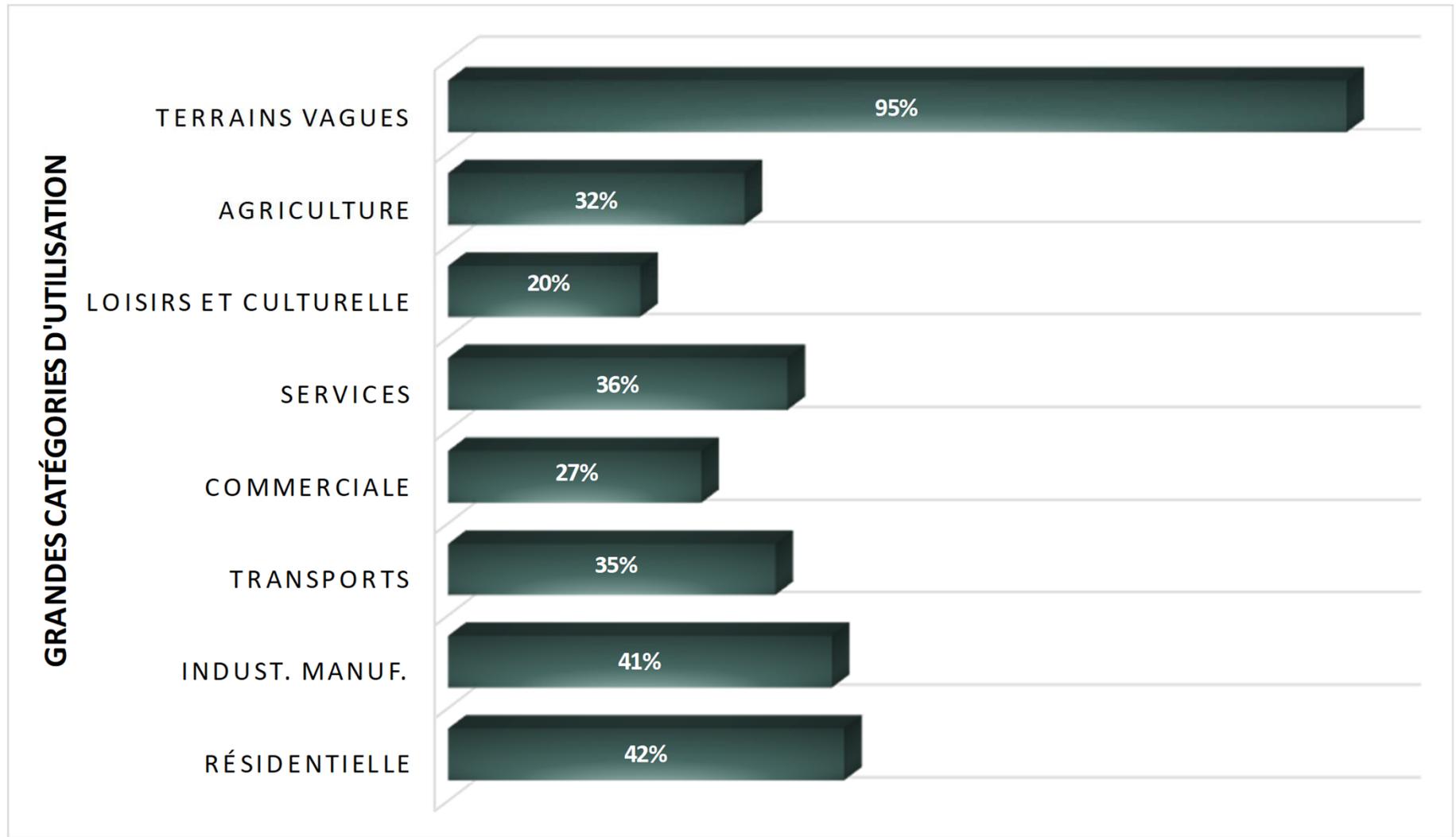
Rôle 2022-2023-2024



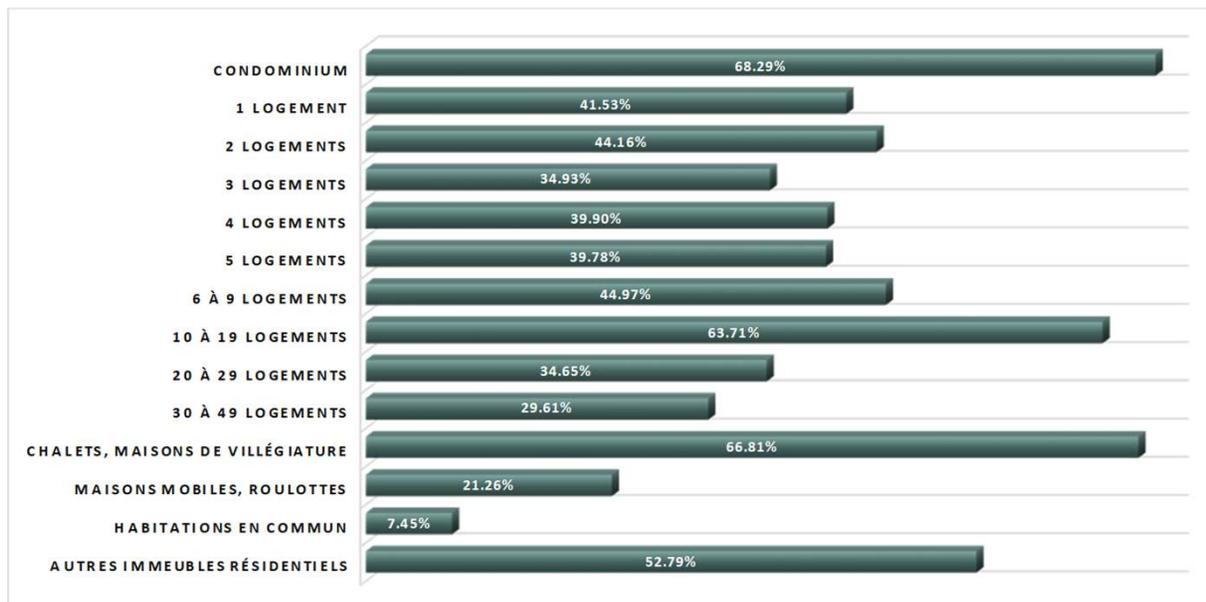
Rôle 2025-2026-2027



## Variation totale par catégorie d'utilisation - Imposable



## Variation des valeurs pour l'utilisation résidentielle - Imposable



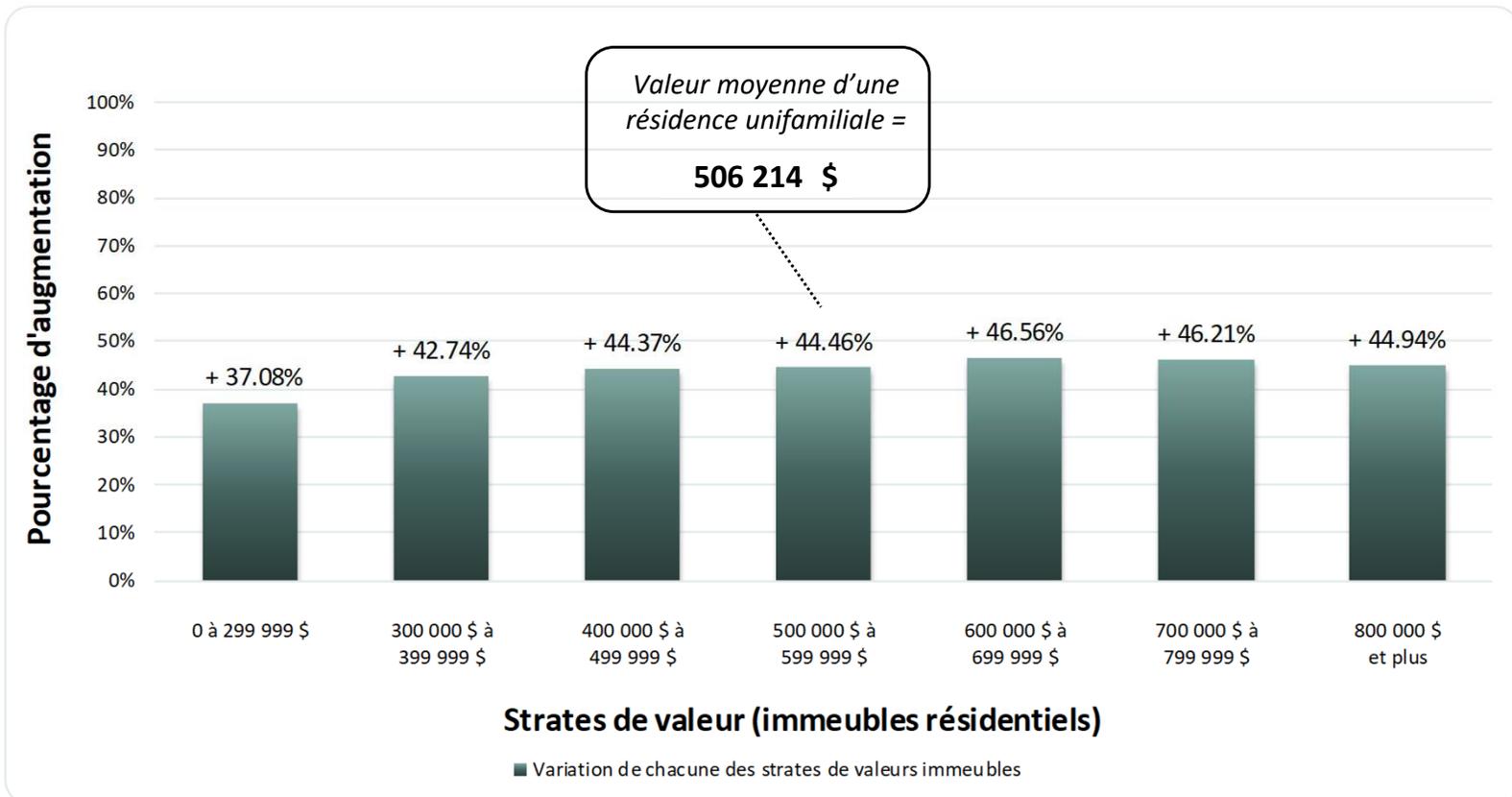
Catégorie résidentielle	Nb	Sommaire 2022-2023-2024	Sommaire 2025-2026-2027	Variation (%)
Condominium	68	12 751 300 \$	21 458 600 \$	68.29%
1 Logement	1656	593 938 600 \$	840 630 900 \$	41.53%
2 Logements	115	44 483 300 \$	64 125 700 \$	44.16%
3 Logements	39	15 860 900 \$	21 401 800 \$	34.93%
4 Logements	10	5 026 600 \$	7 032 000 \$	39.90%
5 Logements	2	864 800 \$	1 208 800 \$	39.78%
6 à 9 Logements	30	18 446 700 \$	26 741 300 \$	44.97%
10 à 19 Logements	3	3 068 800 \$	5 023 900 \$	63.71%
20 à 29 Logements	1	1 637 000 \$	2 204 300 \$	34.65%
30 à 49 Logements	1	2 735 600 \$	3 545 500 \$	29.61%
50 à 99 Logements	0	- \$	- \$	
100 à 199 Logements	0	- \$	- \$	
200 et plus	0	- \$	- \$	
Chalets, maisons de villégiature	11	3 018 800 \$	5 035 800 \$	66.81%
Maisons mobiles, roulottes	1	47 500 \$	57 600 \$	21.26%
Habitations en commun	1	4 118 900 \$	4 425 600 \$	7.45%
Hôtels résidentiels	0	- \$	- \$	
Parcs de roulottes et de maisons mobiles	0	- \$	- \$	
Autres immeubles résidentiels	16	1 903 900 \$	2 909 000 \$	52.79%

La catégorie « Autres immeubles résidentiels » comprend :

- ✓ Pourvoires;
- ✓ Camp chasse & pêche;
- ✓ Camp forestier;
- ✓ Stationnement intérieur et extérieur
- ✓ Remise résidentielle
- ✓ Garage résidentiel
- ✓ Hangar
- ✓ Maison insalubre ou abandonnée

## Variation des immeubles résidentiels par strate de valeur au rôle

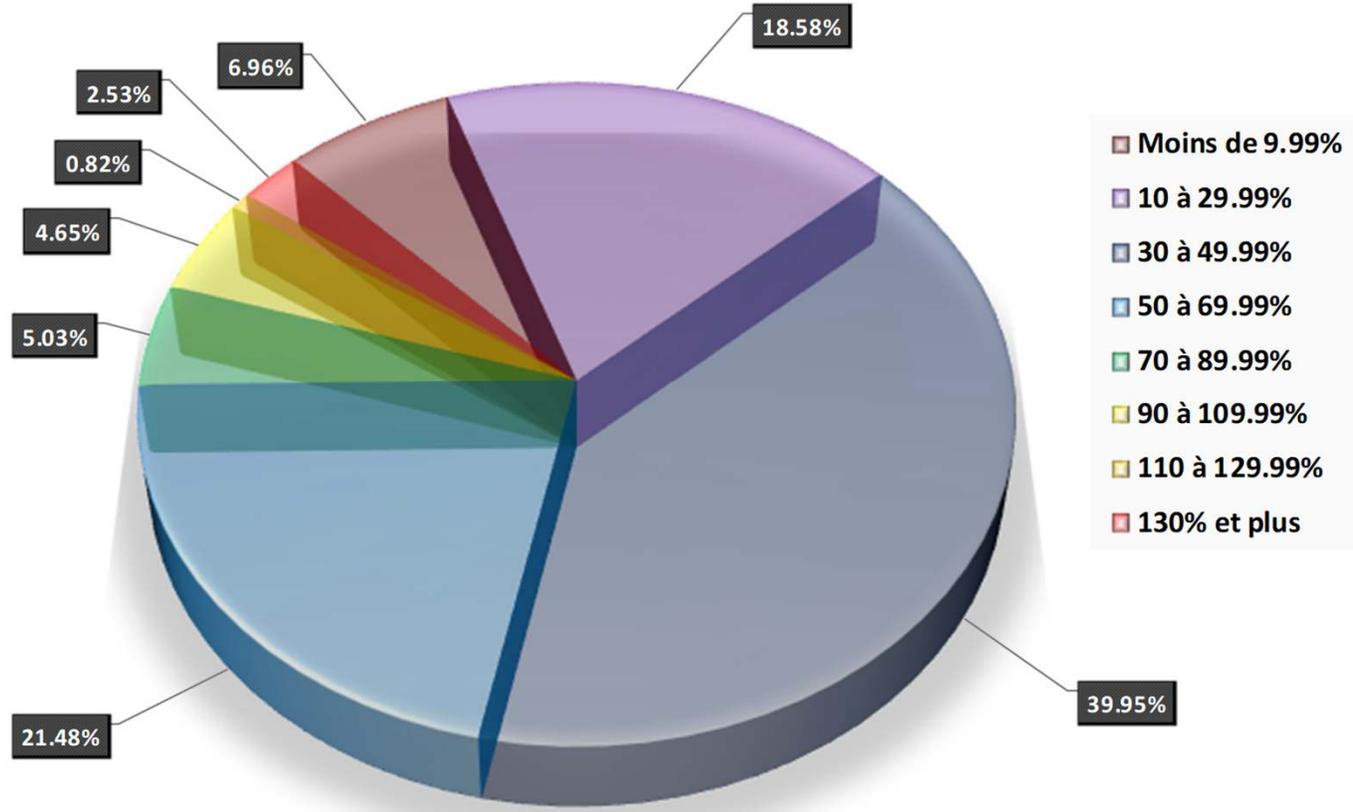
<i>Strate de valeurs</i>	0 à 299 999 \$	300 000 \$ à 399 999 \$	400 000 \$ à 499 999 \$	500 000 \$ à 599 999 \$	600 000 \$ à 699 999 \$	700 000 \$ à 799 999 \$	800 000 \$ et plus
<b>Nombre d'unités</b>	137	464	624	332	145	73	180
<b>En pourcentage</b>	7.01%	23.73%	31.92%	16.98%	7.42%	3.73%	9.21%
<b>% Variation moyen</b>	+ 37.08%	+ 42.74%	+ 44.37%	+ 44.46%	+ 46.56%	+ 46.21%	+ 44.94%



## Nombre de dossiers par plage de variation – Toutes catégories

Plage de variation	Moins de 9.99%	10 à 29.99%	30 à 49.99%	50 à 69.99%	70 à 89.99%	90 à 109.99%	110 à 129.99%	130% et plus
Nb dossiers	187	499	1 073	577	135	125	22	68
Pourcentage	6.96%	18.58%	39.95%	21.48%	5.03%	4.65%	0.82%	2.53%

**% DE DOSSIERS PAR PLAGE DE VARIATION**



# Variation des valeurs par secteur



Nous vous remercions de votre confiance.  
Questions ou commentaires?

Note: Ce document ne doit être utilisé qu'à des fins internes de gestion et n'est utilisé que pour faciliter la présentation et la compréhension. Il ne constitue en rien un document légal. La seule référence légale demeure le sommaire du rôle.