

Proportion médiane et facteur comparatif

La proportion médiane et le facteur comparatif sont établis en fonction des ventes qu'il y a eu sur le territoire de la municipalité pendant l'année précédente comparativement à la valeur déposée lors de la première année du rôle triennal. Ces données sont préparées par l'évaluateur et approuvées par le MAMOT (Ministère des Affaires Municipales et de l'Occupation du Territoire). Ces données changent chaque année en fonction des ventes et elles servent à établir la "valeur uniformisée"

Cela permet de voir où se situe le rôle d'évaluation de la municipalité par rapport aux ventes qui sont effectuées sur son territoire. Le but que l'évaluateur doit rechercher : tendre le plus possible à un facteur de 1.00, c'est-à-dire que le prix vendu se situe le plus près possible de la valeur de l'évaluation foncière (rôle d'évaluation).

Si les prix de vente sont plus élevés que la valeur établie au rôle d'évaluation, on a un facteur comparatif supérieur à 1.00.

Par exemple : S'il est établi à 1.10 et que votre propriété est évaluée à 100 000 \$, on obtient la valeur uniformisée en multipliant la valeur inscrite au rôle par le facteur comparatif: soit $100\ 000\ \$ \times 1.10 = 110\ 000\ \$$

Si les prix de ventes sont plus bas que l'évaluation municipale, le facteur est inférieur à 1.00.

Donc si les propriétés de la municipalité (résidences, terres, boisés) se vendent beaucoup plus chères que leur valeur au rôle, le facteur comparatif sera donc plus élevé.

Si l'année suivante, il n'y a plus autant de différence entre l'évaluation municipale et la valeur des ventes, le facteur comparatif diminuera. (C'est pourquoi le facteur comparatif est passé de 1.22 en 2014 à 1.10 en 2015)

La proportion médiane, quant à elle, indique en pourcentage ce que l'évaluation foncière municipale est en proportion de la valeur dite marchande. Elle devrait tendre à 100% mais si par exemple, les montants de ventes de l'année précédente ont été en moyenne de 10 % plus élevés que l'évaluation municipale de ces immeubles, la proportion médiane sera de

91 % (la valeur municipale correspond à 91% de la valeur marchande)

Pour consulter le facteur comparatif et la proportion médiane des municipalités suivre le lien <http://www.mamrot.gouv.qc.ca/evaluation-fonciere/proportions-medianes-de...>

Valeur uniformisée

La valeur uniformisée (valeur marchande de la propriété) est le prix réel du marché au début de l'année si vous vendiez votre propriété (C'est vrai en général car n'oublions pas que le facteur comparatif est unique pour toute la municipalité).

Comme le marché varie à chaque année, la valeur uniformisée est rajustée en conséquence.

La taxation annuelle de votre propriété n'est pas basée sur la valeur uniformisée mais bien sur celle inscrite au rôle d'évaluation. On l'appelle "l'évaluation municipale imposable".

Par contre, les commissions scolaires se servent de la valeur uniformisée comme base de calcul pour leur taxation.

Dans le cas d'une vente de la propriété, la taxe de mutation est basée sur la valeur uniformisée ou sur le prix de vente selon le plus élevé.

La valeur uniformisée est également utilisée par certaines banques, caisses et compagnies de financement lors de demandes de financement.

Le gouvernement l'utilise pour calculer la richesse foncière d'une municipalité lorsqu'il est question de subvention ou de facturation de services.