

À propos du dépôt du dernier rôle d'évaluation foncière de la Municipalité d'Adstock pour les années 2026-2027-2028

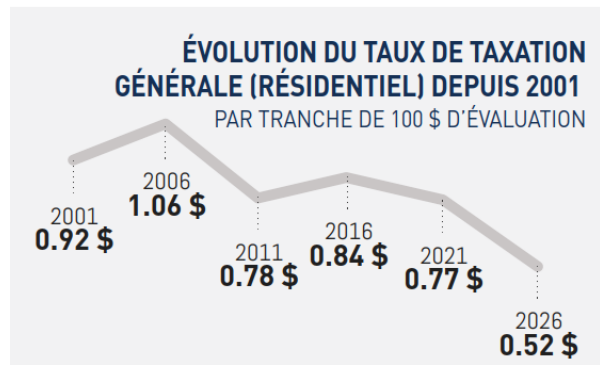
À chaque trois ans, la Municipalité reçoit un nouveau rôle d'évaluation foncière qui fait rarement consensus considérant les disparités sur notre territoire. La législation provinciale exige que les évaluations foncières soient établies sur la base de la valeur des immeubles en fonction d'une date de référence qui est établi 18 mois avant l'entrée en vigueur du rôle, soit le 1^{er} juillet 2024.

Une mise à jour d'un rôle d'évaluation tient compte des ventes récentes dans un secteur, de l'évolution du marché immobilier local, des rénovations ou modifications apportées à une propriété et de la construction de nouveaux immeubles.

Beaucoup de personnes confondent également la valeur d'évaluation avec le montant des taxes. C'est un peu normal, car en même temps, lorsque vous recevez votre compte de taxes, vous constatez qu'un montant est perçu en fonction de votre valeur foncière.

thème	ce que c'est	ce que ça détermine
Évaluation foncière	la valeur réelle la plus probable de votre propriété	sert de base au calcul pour répartir les taxes
Taux de taxation	adopté chaque année par le conseil municipal	sert à financer les services municipaux
Compte de taxes	résultat de l'évaluation "x" taux de taxation	indique les montants à payer par le contribuable

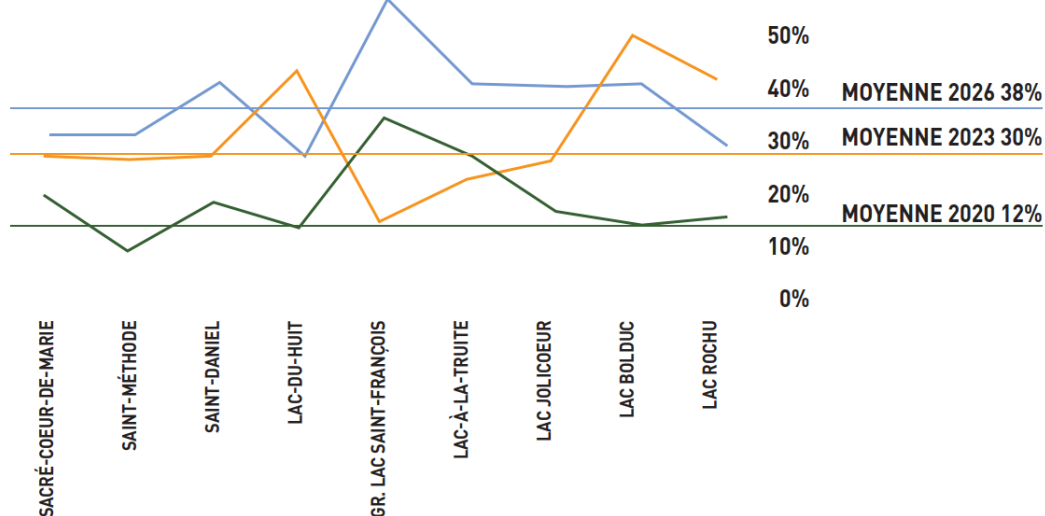
L'évaluation foncière est du coup un champ de compétence relevant exclusivement de la MRC. La Municipalité n'intervient pas dans cette opération, elle n'utilise ces données qu'aux fins de taxation. C'est pourquoi lors d'un rôle d'évaluation en hausse, la Municipalité a la liberté, voir la nécessité, de revoir son taux de taxation (souvent à la baisse lorsqu'une municipalité gère une croissance). Autrement dit, une hausse d'évaluation d'une propriété ne signifie pas automatiquement une hausse de taxes.



Revenons au dépôt du dernier rôle triennal. Des propriétaires sont préoccupés et sont critiques. Il faut savoir qu'il s'agit d'un processus encadré et transparent, réalisé par des évaluateurs agréés. Vous pouvez avoir des questions qui demeurent légitimes sur le pourquoi et le comment la valeur de votre immeuble est établie. La question la plus fondamentale est : « *est-ce que la valeur affichée de ma propriété est réaliste de sorte que j'obtiendrais ce prix si je la vendais?* »

Vous pourrez constater à travers le graphique suivant que les écarts ne sont pas proportionnels entre les secteurs qui composent la Municipalité et se comportent différemment à l'intérieur même des secteurs.

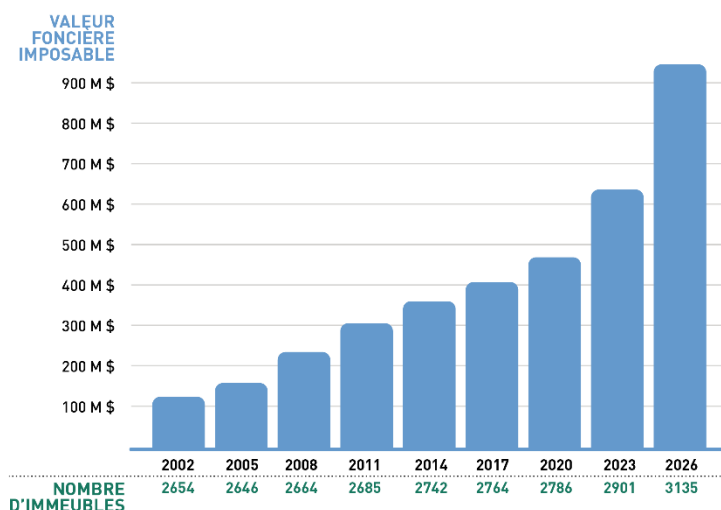
**VARIATION DU RÔLE D'ÉVALUATION PAR SECTEUR
ENTRE LE DÉPÔT 2020-22 (VERT), LE DÉPÔT 2023-25 (ORANGE)
ET LE DÉPÔT 2026-28 (BLEU)**



Les constats :

- L'évaluation imposable de la Municipalité est en augmentation, atteignant un nouveau record historique de 38%, attestant de la croissance et de l'attractivité de notre territoire;
- C'est une augmentation de plus de 300 millions de dollars en valeur foncière par rapport au précédent rôle. Dans les années antérieures, les hausses moyennes tournaient autour de 30 à 60 millions. Le rôle de 2023 avait fait exception avec une augmentation de plus de 100 millions, en raison du contexte pandémique qui avait amené les premières surenchères;
- Avec le dépôt du nouveau rôle 2026-2027-2028, la valeur moyenne d'un immeuble est passé de 212 238 \$ à 292 811 \$. Malgré cette moyenne, les hausses oscillent entre 22% et 61% selon les secteurs;
- Comme les secteurs n'évoluent pas de la même façon, cela entraîne forcément un déplacement de l'assiette fiscale. Ainsi, en maintenant un taux de taxation unique, certains secteurs verraient leur compte de taxes augmenter ou diminuer de façon importante;
- Dans le contexte économique actuel, il est rare que les dépenses diminuent d'une année à l'autre, surtout pour une municipalité en croissance. Pour le contribuable, il est donc plus acceptable que le compte de taxes évolue à un rythme comparable à celui de l'inflation. C'est pourquoi la Municipalité a décidé d'adopter un système de taxation à taux variés.

ÉVOLUTION DE LA VALEUR FONCIÈRE ET DU NOMBRE D'IMMEUBLE LORS DES DÉPÔTS DE RÔLE TRIENNAL - ADSTOCK



Depuis sa fondation, la Municipalité connaît un essor démographique comme on peut l'observer sur le graphique (par rapport au nombre d'immeubles). Cela est due principalement grâce à l'attractivité du territoire, notamment en milieu rural et en zone de villégiature. C'est une excellente nouvelle : elle démontre de la vitalité et du dynamisme d'Adstock. Cette

tendance devrait d'ailleurs s'accroître avec le développement d'un nouveau secteur autour du pôle récréotouristique du mont Adstock et ne devrait donc pas fléchir dans les années à venir.

ÉTUDE COMPARATIVE ENTRE MUNICIPALITÉS VOISINES

TAUX DE TAXES ET TARIFICATION POUR LE NON RÉSIDENTIEL

MUNICIPALITÉ	TAUX	SIMULATION DE TARIFICATION
Adstock	0.79	8 808 \$
Saint-Joseph-de-Coleraine	0.81	19 807 \$
Disraeli (Ville)	1.38	22 966 \$
East Broughton	1.07	18 705 \$
La Guadeloupe	1.65	20 370 \$
Saint-Éphrem-de-Beauce	1.12	13 914 \$
Saint-Ferdinand	0.72	7 391 \$
Thetford Mines	1.74	21 066 \$

ENDETTEMENT

MUNICIPALITÉ	DETTE À LONG TERME	DETTE MOYENNE FICHES	DETTE PRORATA % RFU / 100\$
Adstock	12 898 214 \$	3 961 \$	1.54%
Disraeli (Ville)	10 610 778 \$	8 219 \$	3.78%
East Broughton	13 235 038 \$	11 499 \$	6.55%
Saint-Joseph-de-Coleraine	6 314 348 \$	3 792 \$	1.67%
Thetford Mines	56 500 385 \$	4 582 \$	1.85%

* Taux applicables en 2024 / 100 \$ d'évaluation

** Entreprise de 50 employés dont le bâtiment est évalué à 750 000 \$ avec un approvisionnement en eau de 1000 m³

Les calculs ont été faits à partir des règlements de taxation des municipalités et des données du MAMH (portrait financier).

La gestion de la croissance représente un enjeu important et exige des choix stratégiques pour ne pas surendetter la Municipalité. Qui dit croissance, dit également accroissement des besoins et des attentes de la population et pression sur les ressources et infrastructures municipales.

Néanmoins, Adstock est avantagé par rapport aux autres municipalités. C'est indéniable, il suffit que de comparer la charge fiscale avec nos voisins.

En conséquence, l'équipe municipale doit continuer de soigner et peaufiner la relation entre noyau villageois, milieu rural et villégiature et ne pas porter le fardeau du développement de la Municipalité sur un secteur plutôt qu'un autre. C'est ce qui guide

nos décisions, nos principes de tarification et d'utilisateur / payeur pour certains services et nos pratiques d'investissements.

Il faut se rappeler que les projets d'amélioration sont déterminés par l'obtention d'aide financière. Parfois, ils sont repoussés, en attente de leur confirmation, ou d'autres priorisés selon l'urgence.

Plus notre population augmente, c'est-à-dire plus de personnes occupent et habitent nos différents secteurs, plus les coûts des services municipaux peuvent être partagés. En effet, les coûts d'opération et d'entretien des infrastructures municipales demeurent presque les mêmes, que nous soyons 3 000 ou 5 000 citoyens. Autrement dit, plus nous sommes nombreux et plus notre assiette fiscale est solide, moins il en coûte collectivement pour gérer la croissance de la Municipalité.

Il faut le reconnaître, notre Municipalité se distingue par la diversité de ses secteurs, ce qui ajoute une certaine complexité, mais constitue aussi une véritable force. Comme l'équité demeure une valeur qui nous est chère, nous avons choisi d'adapter notre système de taxation en y intégrant des taux variés. Cette approche n'était toutefois pas possible auparavant, car la loi ne le permettait pas, jusqu'à ce que le gouvernement en modifie les dispositions.

Désormais, nous ne pourrions plus dire qu'un secteur est désavantagé par rapport à un autre. Nous sommes une municipalité composée de plusieurs secteurs et chacun contribue équitablement à ses opérations et à son amélioration. Vos représentants municipaux sont le gardien de cette philosophie pour préserver cet équilibre qui fait la différence de notre Municipalité.

Analyse et texte produit par le Maire m. Pascal Binet

Principes de taxation en vigueur à la Municipalité d'Adstock

- ☐ La collecte et la vidanges des fosses installations septiques sont à la charge du propriétaire;
- ☐ Les coûts d'exploitation et d'opération des réseaux d'aqueduc et d'égout sont payés par les usagers, sauf pour les immeubles publics qui sont assumés par l'ensemble;
- ☐ La collecte et la disposition des matières résiduelles sont tarifées à l'unité et tient compte des contrats qui sont octroyés par des fournisseurs externes;
- ☐ Le financement des règlements d'emprunt, quand ils servent à toute la population ou selon le cas ou à une partie, sont répartis à l'ensemble ou en taxes de secteur;
- ☐ La quote-part de la MRC, exigée aux municipalités pour les services de la MRC et qui est calculée selon différentes variables, est traduite en tarif fixe selon le nombre de fiches;
- ☐ Les coûts de l'administration municipale et des services municipaux sont intégrés dans la taxe foncière;
- ☐ Les coûts de la Sécurité publique sont tarifés selon une catégorie de valeur et selon l'usage des bâtiments.