

Servitech

Évaluateurs
agréés

Municipalité de **Duhamel**

Présentation des résultats de l'équilibration
Rôle 2026-2027-2028

Le 25 novembre 2025



1. BUT DE CETTE PRÉSENTATION

- ✓ PRÉSENTER LES NOTIONS DE BASE EN ÉVALUATION MUNICIPALE
- ✓ PRÉSENTER LES RÉSULTATS D'ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER AYANT MENÉ À L'INSCRIPTION DES VALEURS POUR LE RÔLE 2026-2027-2028



ENCADREMENT DE LA PROFESSION

- Loi sur la fiscalité municipale (LFM)
- Normes de pratiques de l'Ordre des évaluateurs agréés (OÉAQ)
- Manuel d'évaluation foncière du Québec (MAMH)
- Règlements divers
(Rôle d'évaluation foncière, IVU, Proportion médiane)

NOTIONS DE BASE EN ÉVALUATION MUNICIPALE

RÔLE D'ÉVALUATION : DÉFINITION

C'est un résumé de l'inventaire des immeubles situés sur le territoire de la municipalité. Il est de 4 ordres :

- **QUANTITATIF** : Dénombrer des propriétés
- **QUALITATIF** : Fournit de nombreuses caractéristiques sur les immeubles
- **NOMINATIF** : Identifie distinctement chaque propriétaire – contribuable
- **ESTIMATIF** : Contient la valeur réelle des immeubles de ce territoire

2. GESTES PONCTUELS EN ÉVALUATION MUNICIPALE

- ✓ ÉQUILIBRATION
- ✓ TENUE À JOUR DES RÔLES
- ✓ VISITE DES PROPRIÉTÉS



GESTES PONCTUELS EN ÉVALUATION MUNICIPALE

MAINTIEN D'INVENTAIRE : (LFM, ART. 36.1, VISITES SYSTÉMATIQUES DES PROPRIÉTÉS)

- L'évaluateur doit, pour chaque unité d'évaluation, s'assurer au moins tous les 9 ans de l'exactitude des données en sa possession qui la concernent.

GESTES PONCTUELS EN ÉVALUATION MUNICIPALE

TENUE À JOUR DES RÔLES : (LFM, ART. 174)

Processus continu :

- Achat-vente
- Opération cadastrale (subdivision, rénovation cadastrale)
- Permis de construction, de rénovation et de démolition
- Pose des services d'aqueduc et d'égout
- Changement législatif (zonage municipal et provincial)
- Etc.

GESTES PONCTUELS EN ÉVALUATION MUNICIPALE

ÉQUILIBRATION : (LFM, ART. 46.1)

- L'équilibration consiste, dans le processus de confection d'un nouveau rôle, à modifier tout ou en partie des valeurs inscrites au rôle en vigueur dans le but d'éliminer le plus possible les écarts entre les proportions de la valeur réelle que représentent les valeurs inscrites au rôle.

3. NOTIONS DE BASE EN ÉVALUATION MUNICIPALE

VALEUR RECHERCHÉE : (LFM, ART. 42)

- Le rôle indique la valeur de chaque unité d'évaluation, sur la base de sa valeur réelle.



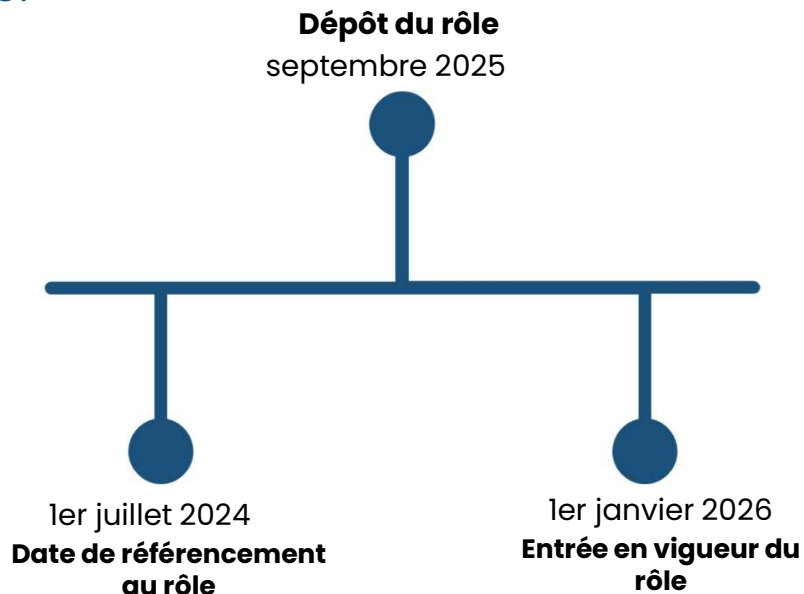
NOTIONS DE BASE EN ÉVALUATION MUNICIPALE

VALEUR RÉELLE : (LFM, ART. 43)

- 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;
 - 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.

LES MOMENTS CLÉS DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE

Le travail du rôle d'évaluation foncière s'amorce bien avant la date de son entrée en vigueur, soit à la date de référence du rôle.



Nouveau rôle : 2026-2027-2028
Rôle précédent : 2023-2024-2025

ILLUSTRATION DES MÉTHODES D'ÉVALUATION

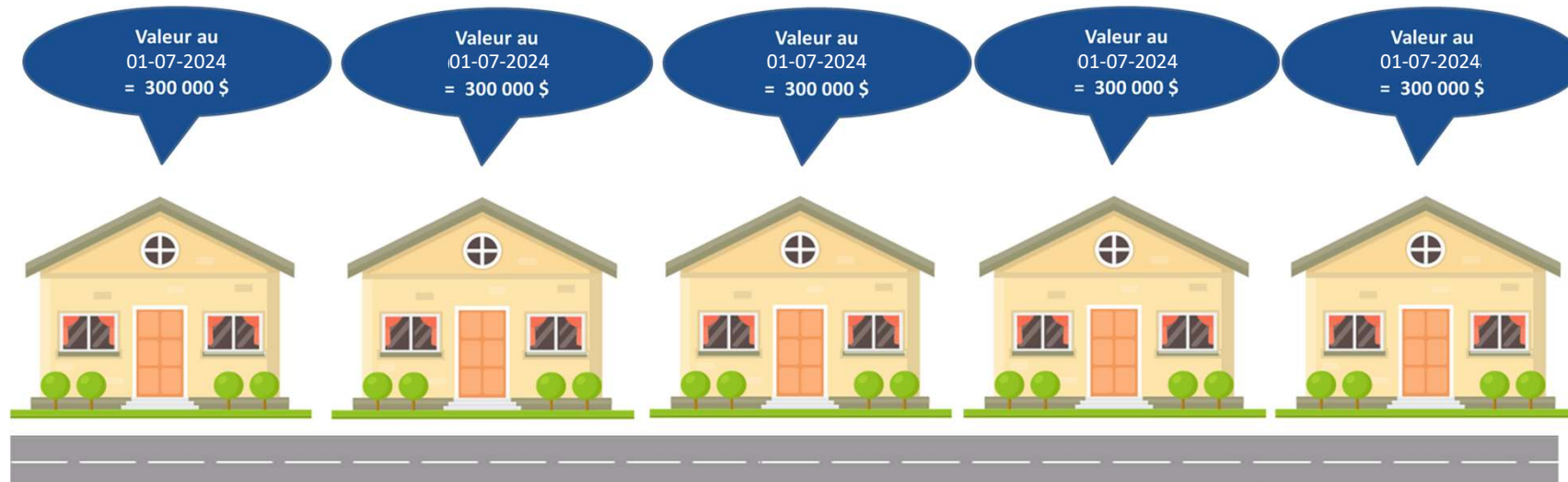
MÉTHODE DE COMPARAISON



ILLUSTRATION DES MÉTHODES D'ÉVALUATION



ILLUSTRATION DES MÉTHODES D'ÉVALUATION



PROCESSUS DE CONFECTION D'UN NOUVEAU RÔLE

OBJECTIF FONDAMENTAL :

- Éliminer le plus possible les écarts entre les prix transigés sur le marché et les valeurs inscrites au rôle.
- Rétablir l'équité de la base d'imposition de taxes foncières, de façon à ce que les valeurs inscrites au rôle soient le plus concentrées possible autour d'un même niveau.



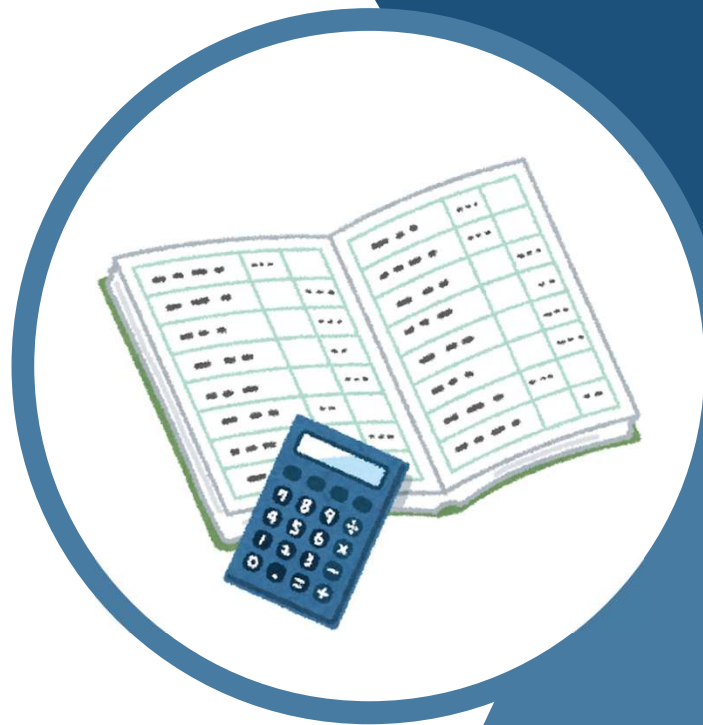
PROCESSUS DE CONFECTION D'UN NOUVEAU RÔLE

OBLIGATION : (LFM, ART. 46.1)

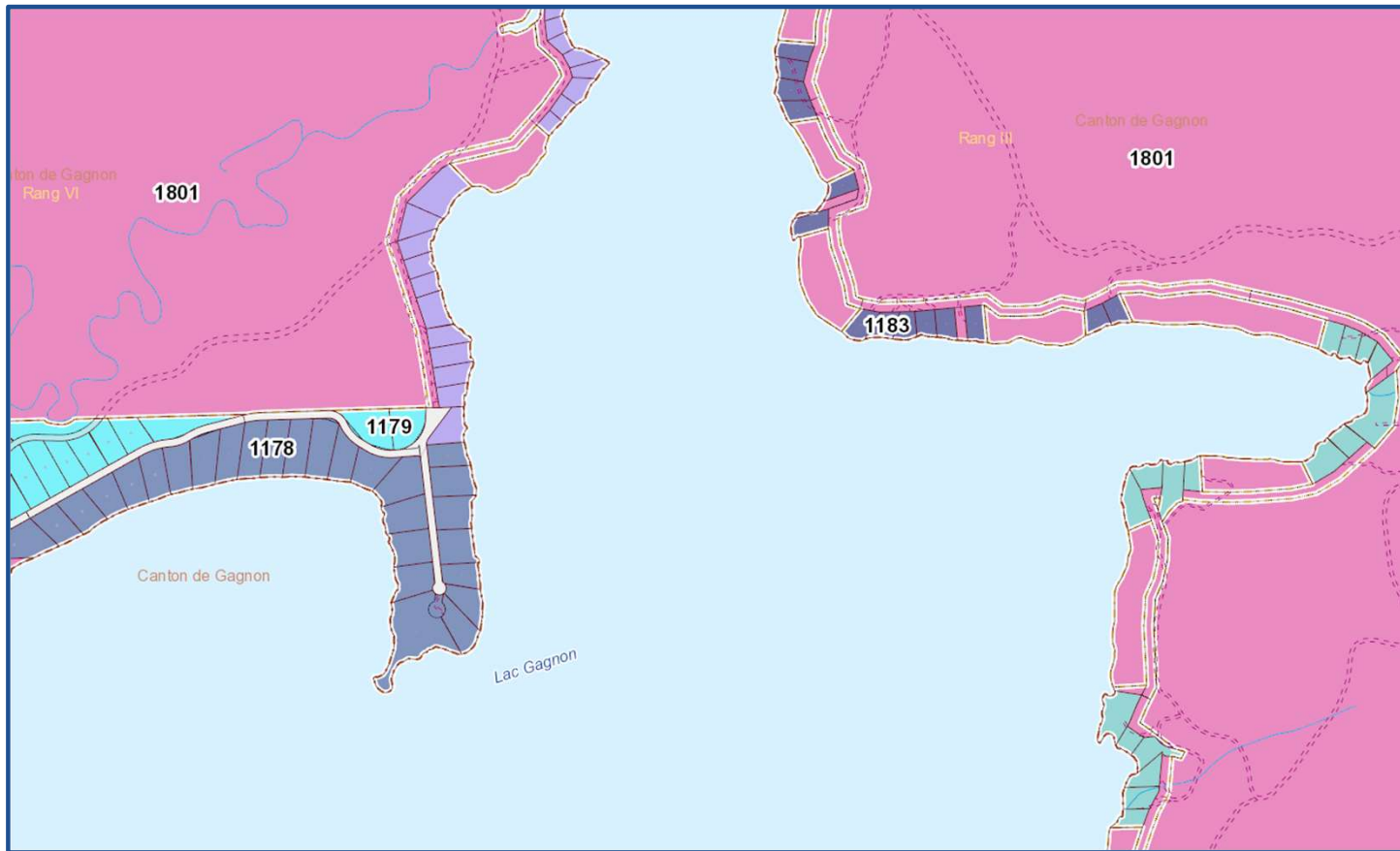
- Pour les municipalités de plus de 5000 habitants, l'équilibration du rôle d'évaluation est obligatoire à chaque 3 ans.
- Pour votre municipalité, la dernière équilibration fut réalisée à l'occasion du dépôt du rôle 2023-2024-2025. La date du marché était le 1^{er} juillet 2021.

ÉTAPES EFFECTUÉES

- ✓ ÉTABLISSEMENT DES UNITÉS DE VOISINAGE
- ✓ ÉVALUATION DES TERRAINS
Analyse des ventes de terrains vacants (méthode de comparaison)
- ✓ ÉVALUATION DES BÂTIMENTS : **MÉTHODE DU COÛT**
 - Calcul du coût de remplacement neuf
 - Application de la dépréciation physique (âge-vie)
 - Application des désuétudes fonctionnelles
 - Application de la désuétude économique de marché
- ✓ ÉVALUATION DES BÂTIMENTS : **MÉTHODE DU REVENU**



PLAN D'ENSEMBLE



PLAN D'ENSEMBLE



DOSSIER DE PROPRIÉTÉ

TERRAIN GÉNÉRAL

CODE GÉOGR.
MUNICIPALITÉ

ANC. MUN.

DIVISION

SECTION

EMPL.

BÂT. N°

LOCAL. N°

BÂTIMENT
N°

DATE
VIGUEUR

DATE
SAISIE

ID-UE

ID-F

80135

0

2026-01-01

2024-12-18

73010

73010

Formulaire

Attestation

Validation

Documents

Notes

Historique

Comparatif portraits

04-TERRAIN GÉNÉRAL

CARACTÉRISTIQUES DU TERRAIN

DIMENSIONS

FRONT

PROFONDEUR

SUPERFICIE

SUPERFICIE VISÉE PAR UNE IMPOSITION MAXIMALE

FRONT RIVERAIN

FORME

1- CARRÉE

2- RECTANGULAIRE

3- TRAPÉZOÏDALE

4- TRIANGULAIRE

5- AUTRE

ZONAGE AGRICOLE

ZONÉ

0- NON ZONÉ

1- EN PARTIE

2- EN ENTIER

0- NON ZONÉ

DROITS ACQUIS

0- AUCUN

1- UN DROIT

2- PLUSIEURS

0 - AUCUN

AUTRE CARACTÉRISTIQUE

03- RUE GRAVELÉE

04- RUE NON OUVERTE

07- RUELLE

UTILISATION

TYPE

1100 - CHALET OU MAISON DE VILLÉGIATURE

OPTIMALE

LOCALISATION

1- COIN

2- INTÉRIEURE

3- EXTÉRIEURE

4- TRANSVERSALE

5- ÎLOT

6- ENCLAVÉE

7- RIVERAINE

8- CUL-DE-SAC

TOPOGRAPHIE

1- BAS

2- CONTREBAS

3- DÉCLIVITÉ

4- DÉNIVELLATION

5- PLAT

6- SURPLOMB

7- AUTRE

SERVICES DISPONIBLES AU TERRAIN

01- ÉCLAIRAGE

02- RUE PAVÉE

03- TROTTOIR OU CHÂÎNE

04- DÉNEIGEMENT

05- ÉGOUT SANITAIRE

06- ÉGOUT PLUVIAL

07- AQUEDUC

08- TOUS LES SERVICES

01 À 07

09- AUCUN SERVICE 01 À 07

10- FOSSE SEPTIQUE

11- PUIITS ARTÉSIEN

3

TYPE

NOMBRE

1 04- DÉNEIGEMENT

2 11- PUIITS ARTÉSIEN

3 10- FOSSE SEPTIQUE

DESCRIPTION D'UNE TOPOGRAPHIE

ATTRAITES OU NUISANCES SIGNIFICATIFS AU SITE

TYPE

1- INTRINSÈQUE

2- CONTIGUË

3- PROXIMITÉ

4- VUE

9- AUCUN

TYPE

DESCRIPTION

Servitech

20

ÉVALUATION SELON LA MÉTHODE DU COÛT

CALCUL DU TERRAIN																									
Description sommaire du terrain					Unité de voisinage		1184			Utilisation optimale															
Dimensions			Caractéristiques					Services																	
Front	0,00 m		Forme	5- AUTRE					Égout sanitaire	Fosse septique	Oui														
Profondeur	50,70 m		Localisation	6- ENCLAVÉE; 7- RIVERAINE					Égout pluvial	Puits artésiens	Oui														
Superficie	2742,40 m²		Topographie	4- DÉNIVELLATION; 5- PLAT					Aqueduc																
Zonage agricole	0- NON ZONÉ		Attraits ou Nuisances						Aucun des services																
Droits acquis									Tous les services																
Détails des emplacements																									
☐ Utilisation de sol																									
RESTE SUPERFICIE À RÉPARTIR																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nom</th> <th>ZA</th> <th>Front</th> <th>Profondeur</th> <th>Superficie</th> <th>UV</th> <th>Facteur(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td></td> <td>0,00</td> <td>50,70</td> <td>2742,40</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>												Nom	ZA	Front	Profondeur	Superficie	UV	Facteur(%)	1		0,00	50,70	2742,40		
Nom	ZA	Front	Profondeur	Superficie	UV	Facteur(%)																			
1		0,00	50,70	2742,40																					
Calcul de la valeur attribuée au terrain				Statut		Évalué		Référence		12 --- --- ---															
Établissement de la valeur de base				Note		Rajustement à la valeur de base																			
Caractéristiques déterminantes						Particularités prises en compte			Rajustement spécifique																
Description	Zonage agricole	Quantité	UM	%	Taux unitaire	Valeur de base	Description	Quantité	UM	facteur(%)	Référence	Montant	Valeur retenue												
1		2742,40	5-	100,0...	80,00 \$	219 392 \$			5-				219 392 \$												
TOTAL :		2742,4		100,0 %	80,00 \$	219 392 \$							219 392 \$												
Particularités prises en compte						Rajustement selon un paramètre défini					Valeur attribuée														
Description						Facteur(%)		Référence		Valeurs		Montant	Valeur attribuée												
1 Superficie										219 392 \$			219 392 \$												
Valeur terrain après rajustement système												219 392 \$													
Particularités prises en compte						Rajustement prédéfini ou manuel au terrain					Valeur attribuée														
Description						Facteur(%)		Référence		Valeurs		Montant	Valeur attribuée												
Valeur du terrain												219 400 \$													
Valeur manuelle												Motifs													

BÂTIMENT RÉSIDENTIEL DE 1 À 5 LOGEMENTS

CODE GÉOGR.
MUNICIPALITÉ

SECTEUR

DIVISION

SECTION

EMPL.

BÂT. No

LOCAL No

BÂTIMENT
NB

DATE
VIGUEUR

DATE
SAISIE

ID.UE

ID.F

BÂTIMENT
(B08)

Autres Informations

80135

2026-01-01

2024-12-18

73010

73010

Formulaire Validation Synthèse **Notes** Document Comparatif portraits Historique

*05 PHOTO

Historique

Date de cliché
 Principale ☐
 Vue
 Remarque
 Privée ☐

*08 RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTIMENT
 No
 BÂTIMENT
 GENRE DE CONSTRUCTION
 1 DE PLAIN-PIED
 2 À NIVEAUX DÉCALÉS
 3 UNIMODULAIRE
 4 **À ÉTAGE MANSARDÉ**
 5 À ÉTAGES ENTIERS
 LIEN PHYSIQUE
 1 **DÉTACHÉ**
 2 JUMELÉ
 3 EN RANGÉE 1 CÔTÉ
 4 EN RANGÉE PLUS DE 1 CÔTÉ
 5 INTÉGRÉ
 LIEN 1-
 LOGEMENT PRINCIPAL
 NOMBRE DE CHAMBRES
 SS ÉTAGES 1
 CODE DE VALIDATION
 RES- RÉSIDI

TYPE 1100
 NOMBRE 1
 CLASSE 59
 39-63
 CHAMBRES LOCATIVES 0
 LOCAUX NON RÉSIDENTIEL 0
 LOCAUX NCA
 AUTRES LOGEMENTS
 N° NB.CH
 N° NB.CH

CONSTRUCTION ET AGRANDISSEMENTS
CONSTRUCTION ORIGINELLE
 ANNÉE 1972 E/R R E ESTIMÉE R RÉELLE 1972
 CLASSE 7 CLASSE MAN.
 ANNÉE APP. 1981 ANNÉE APP. MAN.
 AGRANDISSEMENTS
 ANNÉE E/R %
 USAGE PRÉDOMINANT
 31 - Résidence secc
 LOCAUX NON RÉSIDENTIELS
 N° ÉTAGE AIRE UTILISATION

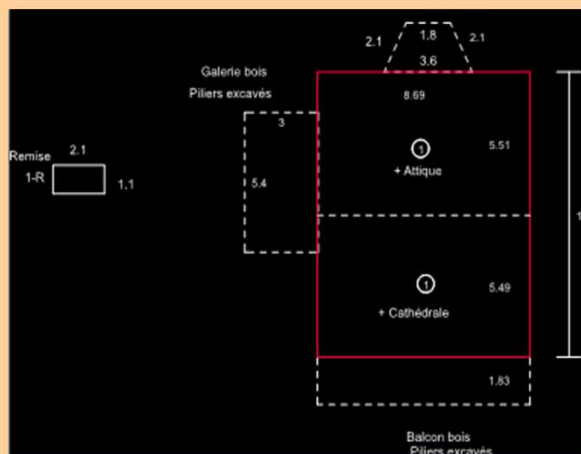
No fiche	Date de cliché	Principale	Vue	Privée	Remarque
73010		☐		☐	
73010		☐		☐	
73010		☐		☐	
73010		☐		☐	
73010		☐		☐	
73010		☐		☐	
73010		☐		☐	
73010		☐		☐	
73010		☐		☐	

*09 CARACTÉRISTIQUES COPROPRIÉTÉ DIVISE

CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ PRIVATIVE

QUOTE-PART	LOCALISATION N°	ORIENTATION	ORIE.
TYPE	SITUATION	1 N 5 S	
1 OCCUPANT UNIQUE	1 COIN	2 NE 6 SO	
2 MULTIPROPRIÉTÉ	2 INTÉRIEUR	3 E 7 O	
3 CONDO DE VILLÉGIATURE	3 EXTÉRIEUR	4 SE 8 NO	
4 CONDO-HÔTEL	4 TRANSVERSAL	STATIONNEMENTS	NB
		PLACES INTÉRIEURES	
		STATION. TANDEM	
		INTERIEUR	
		PLACES EXTÉRIEURES	
		STATION. TANDEM	
		EXTÉRIEUR	
		RANGEMENT EXTERNE	NB
		AU LOGEMENT	

*06 CROQUIS



Date vigueur

Nom

Principal ☐

Privé ☐

Remarque

☒ 0

CARACTÉRISTIQUES DES PARTIES COMMUNES DU BÂTIMENT

NOMBRE DÉTAGES	SERVICES COMMUNS	09 SAUNA
NOMBRE DE LOGEMENTS	01 ASCENSEUR	10 SPA EXTÉRIEUR
PAREMENT	02 BUANDERIE	11 SPA INTÉRIEUR
1 LOURD	03 COMMERCE D'UTILITÉ	12 SYST. DE SURVEILLANCE
2 LÉGER	04 PISCINE EXTÉRIEURE	13 SYSTÈME D'INTERPHONES
CHARPENTE	05 PISCINE INTÉRIEURE	
1 BOIS 2 ACIER 3 BÉTON	06 PISCINE SUR LE TOIT	SERVICES COMMUNS
	07 SALLE COMMUNAUTAIRE	
	08 SALLE D'EXERCICE	

*15 FONDATIONS

TYPE	FONDATIONS	RÉNOVATIONS	RCT
1 PILIERS			
2 PILIERS EXCAVÉS	TYPE	ANNEE	%
3 MURET	1 2 - PILIERS EXCAVÉS		
4 RADIER	%		
5 SOLE			
6 SOUS-SOL			
7 VIDE SANITAIRE			
9 AUCUN			

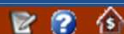
QUALITÉ ET COMPLEXITÉ DES FONDATIONS

Q-C

B

No fiche	Date vigueur	Nom	Remarque Croquis	Principal	AD_Municipalite	Priv
73010	2026-01-01	1		☐		☐
73010	2026-01-01	2		☐		☐

*07 DIMENSIONS DE BASE



DÉTAILS DES DIMENSIONS

AU SOL AIRE **95,6** PÉRIMÈTRE **39,3**

ÉTAGES AIRE **95,6** PÉRIMÈTRE **39,3** NOMBRE **1** HT. LIBRE RC **2,4**

MEZZANINE AIRE VERRIÈRE INTÉGRÉE GARAGE INTÉGRÉ

ATTIQUE AIRE TOTALE **47,9** AIRE FINIE AIRE NON FINIE **47,9** HABITABLE AIRE **95,6**

AIRE TOTALE AIRE FINIE AIRE NON FINIE AIRE LOCATIF AIRE GARAGE

SOUS-SOL AIRE HABITABLE HT. LIBRE

32 BRIQUE 94 ENDUIT 1 90-A... 55
37 PIERRE DE FINITION 2 60-B... 45
20 VERRE 65 FIBRE
40 AUTRE LOURD 50 MÉTAL
70 SYNTHÉTIQUE
90 AUTRE LÉGER
99 AUCUN

QUALITÉ ET COMPLEXITÉ DES PAREMENTS D

PORTES ET FENÊTRES

QUALITÉ ET COMPLEXITÉ DES PORTES ET FENÊTRES D

RÉNOVATIONS

ANNÉE %

RCT

%

*23 TOIT



MATÉRIAUX (ET TYPE)

1 RIGIDE
61 BARDEAU DE BOIS
50 MÉTAL
39 TUILLE
20 VERRE
40 AUTRE RIGIDE

2 SOUPLE 99 AUCUN TOIT

81 BARDEAU D'ASPHALTE

80 MEMBRANE
90 AUTRE SOUPLE

COUVERTURE

MAT. % PENTE %
1 81-BA... 133 100

RÉNOVATIONS

TYPE ANNÉE %
1 2-... 1997 100

RCT

TYPE %

LUCARNES LONGUEUR NOMBRE

QUALITÉ ET COMPLEXITÉ DU TOIT

D

*46 ÉLECTRICITÉ



PRÉSENCE D'UN SYSTÈME ÉLECTRIQUE



ENTRÉE

RÉNOVATION

ANNÉE

[illegible]

SALLES DE BAIN ET SALLES D'EAU

1 SALLE DE BAIN

2 SALLE D'EAU

TYPE NB.

SALLE DE BAIN 1

PARTICULARITÉS

BAIGNOIRE
À REMOUSDOUCHE EN EXTRA
DU BAIN

RÉNOVATIONS

TYPE ANNÉE NB.

RCT

TYPE NB.

Q-C

D

QUALITÉ ET COMPLEXITÉ DES SALLES
DE BAIN ET DES SALLES D'EAU

CHAUFFAGE, VENTILATION, CLIMATISATION

PRODUCTEUR CENTRAL

FOURNAISE ÉLECTRIQUE

FOURNAISE À L'HUILE

FOURNAISE AU GAZ

FOURNAISE AU BOIS

AUCUNE FOURNAISE

DISTRIBUTION

CONDUIT

RADIATEUR

PLINTHE ÉLECTRIQUE

AUTRE

PRODUCTEUR CENTRAL

CLIMATISEUR

THERMOPOMPE

DISTRIBUTION

EXCLUSIVE

PARTAGÉE AVEC CHAUFFAGE

SYSTÈME DE CHAUFFAGE

% CHAUFFÉ

PRODUCTEUR CENTRAL

DISTRIBUTION

100

PROD.

9-AUC

BIÉN.

DIST.

%

ANNÉE

CLIMATISATION

% CLIMATISÉ

PRODUCTEUR CENTRAL

DISTRIBUTION

PROD.

DIST.

%

RÉNOVATION

ANNÉE

*63 DEPENDANCES DE TACHÉES

REMISE

SERRE

N° AIRE HAUT FINI Q-C ANNÉE ÉTAT

1 2,3 1,8 E 2015 4-Médi...

N° AIRE HAUT CH. Q-C ANNÉE ÉTAT

GARAGE DÉTACHÉ

HANGAR

N° AIRE HAUT FINI Q-C ANNÉE ÉTAT

N° AIRE PÉRIM. HAUT Q-C ANNÉE ÉTAT

*71 AMÉLIORATIONS D'EMPLACEMENT

MATÉRIAUX

10 BÉTON

12 BLOC DE BÉTON

60 BOIS

37 PIERRE

MUR DE SOUTÈNEMENT

MAT. LONGUEUR HAUT ÉTAT

1 43-... 1 5-

STATIONNEMENT

MATÉRIAUX

16 ASPHALTE

10 BÉTON

43 CONCASSÉ

15 DALLE

IMBRIQUÉE

PISCINE

TYPE

1 EXCAVÉE

2 SEMI-EXCAVÉE

3 HORS TERRE

TYPE LONGUEUR LARGEUR CH. ANNÉE ÉTAT

SPA

PLACES ANNÉE ÉTAT

DESIGN DE L'AMÉNAGEMENT GLOBAL

CONSTRUCTIONS

Q-C

C

VÉGÉTAUX

Q-C

C

ANNEE

PRODUCTEUR MURAL

1 CLIMATISEUR

2 THERMOPOMPE

PRODUCTEUR MURAL

RÉNOVATION

NOMBRE

PROD.

ANNEE

*72 SERVICES MÉCANIQUES EXTERNES AUX BÂTIMENTS

Type

Nombre

Type

Nombre

05 - Égout sanitaire

10 - Fosse septique

07 - Aqueduc

11 - Puits artésien

*79 ATTESTATION DE VÉRIFICATION

MOTIF

1 PERMIS

2 VENTE

3 ACTUALISATION DE L'INVENTAIRE

4 RÉVISION / RECOURS

TYPE

A ABSENT

C VÉRIFICATION COMPLÈTE

P VÉRIFICATION INCOMPLÈTE

R REFUS

6 MOTIF

TYPE

DATE

NOM/PRÉNOM EMP.

NOM CONT.

PRÉNOM CONT.

Déc. P.

M.U

1 3-...

P-VÉRIFI...

2017-07-21

Montgaillard M...

2 3-...

P-VÉRIFI...

2009-11-04

ghl

3 3-...

P-VÉRIFI...

2009-04-08

ghl

ats de l'application de la méthode du coût

☐ Pied carré ☒ Mètre carré

TOTAL DES BÂTIMENTS										53 636 \$	182 900 \$					94833 \$	88 067 \$	98,41 %			
COÛTS PROVENANT DU MEQ										COÛT NEUF			ÂGE APPARENT / ÉTAT				DÉPRÉCIATION GLOBALE		VALEUR INDIQUÉE		
No. fiche	No. Bât	Utilisation	Type de fiche	Nom Commun	Aire de plancher	Type - Temps	Usage - Taxes	Coût de base	\$	\$ / unitaire	Année	Âge	État	Ref. Dép. Phys.	%	Montants (\$)	\$	\$ / unitaire	Pond. (%)		
73010		1100 - CHAL...	R01		143,50	E	10	53 636 \$	182 900 \$	1 275	1981	43		(8013...	51,85 %	94 834 \$	88 067 \$	614	98,41 %		
Dépendances détachées (bloc *63)								1 011 \$	2 486 \$						82,90 %	2 061 \$	425 \$	0,48 %			
73010			Remise		2,30	E	10	1 011 \$	2 486 \$	1 081	2015	9	4	(Item)...	82,90 %	2 061 \$	425 \$	185	0,48 %		
Améliorations d'emplacement (bloc *71)								236 \$	967 \$						96,40 %	932 \$	35 \$	0,04 %			
73010			Stationnement - Concassé			E	10	236 \$	967 \$		1981	43	5	(Item)...	96,40 %	932 \$	35 \$		0,04 %		
Autres constructions (bloc *78)								615 \$	2 097 \$						54,16 %	1 136 \$	961 \$	1,07 %			
73010			Autres sources : Puisard(bloc # 59)			E	10	300 \$	1 023 \$		1978	46			54,16 %	554 \$	469 \$		0,52 %		
73010			Autres sources : Puits de surface(bloc # 59)			E	10	315 \$	1 074 \$		1978	46			54,16 %	582 \$	492 \$		0,55 %		
TOTAL DES BLOCS 51 À 78								1 862 \$	5 551 \$							4 129 \$	1 421 \$				
AUTRE AJUSTEMENT																					
GRAND TOTAL								55 498	188 451 \$							98 963 \$	89 488 \$				

ANALYSE DE LA DÉSUÉTUDE DE MARCHÉ

Regroupement # 01

Riverain Lac Gagnon

UV* 1163, 1167, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1180, 1181, 1183, 1184, 1185, 1199, 1270, 1271

Municipalité	UV - En préparation	No d'inscription	Date de vente	Matricule	Code d'utilisation	Année apparente	Nb de logements - Bloc 00	Classe	Genre de construction	Aire - Étages	Prix de vente rajusté	Prix de vente actualisé	Valeur du terrain - En préparation	Prix résiduel pour le bâtiment	Cout déprécié global	Résiduel de désuétude économique
80135	1177		2024-06-28		1000	2018	1	6	PLAIN-PIED DÉTACHÉ (1 LOG.)	72,9	335 500 \$	335 836 \$	154 400 \$	181 436 \$	196 524 \$	0,92
80135	1167		2024-08-26		1000	2013	1	5	PLAIN-PIED DÉTACHÉ (1 LOG.)	112,8	616 400 \$	607 585 \$	304 800 \$	302 785 \$	298 032 \$	1,02
80135	1174		2023-11-24		1100	1999	1	5	CHALETs	59,2	410 000 \$	434 231 \$	180 000 \$	254 231 \$	229 660 \$	1,11
80135	1184		2024-01-09		1100	1985	1	6	CHALETs	50,6	341 000 \$	356 959 \$	251 800 \$	105 159 \$	92 070 \$	1,14
80135	1184		2024-10-24		1100	1981	1	7	CHALETs	95,6	335 000 \$	325 185 \$	219 400 \$	105 785 \$	89 488 \$	1,18
80135	1184		2023-07-13		1100	1984	1	5	CHALETs	63,1	324 000 \$	355 363 \$	179 900 \$	175 463 \$	142 870 \$	1,23
80135	1174		2023-10-31		1000	1990	1	6	ÉTAGE MANSARDÉ DÉTACHÉ (1 LOG.)	92,2	526 500 \$	561 144 \$	255 500 \$	305 644 \$	238 403 \$	1,28
80135	1180		2023-05-30		1000	2001	1	5	ÉTAGE MANSARDÉ DÉTACHÉ (1 LOG.)	145,3	807 500 \$	895 921 \$	226 500 \$	669 421 \$	519 200 \$	1,29
80135	1183		2024-06-13		1100	2008	1	5	CHALETs	89,1	760 000 \$	763 800 \$	246 200 \$	517 600 \$	394 448 \$	1,31
80135	1176		2024-06-21		1100	2000	1	5	CHALETs	111,6	887 000 \$	889 572 \$	331 700 \$	557 872 \$	370 349 \$	1,51
80135	1184		2023-07-19		1100	1987	1	7	CHALETs	46,5	301 500 \$	330 173 \$	175 800 \$	154 373 \$	89 530 \$	1,72

Rôle 2023
1,05

Rôle 2026
1,20

Ventes

Nombre 11
Moyenne 1,25
Médiane 1,23
Écart-type 0,22
Min (E.S.) 1,02
Max (E.S.) 1,47

Après épuraton statistique

Nombre 8
Moyenne 1,19
Médiane 1,21
Écart-type 0,10

Outils de l'application de la méthode du coût

☐ Pied carré
 ☒ Mètre carré

TOTAL DES BÂTIMENTS										53 636 \$		182 900 \$				77220 \$		105 680 \$		98,41 %	
CÔÛT PROVENANT DU MEI/FQ										CÔÛT NEUF		ÂGE APPARENT / ÉTAT		ÉCONOMIQUE (EXTERNE)		DÉPRÉCIATION GLOBALE		VALEUR INDICUÉE			
No. de dossier	No. de bât	Utilisation	Type de fiche	Nom Commun	Aire de plancher	Type - Temps	Usage - Taxes	Coût de base	\$	\$ / unitaire	Acote	Âge	État	Ref. Dep. Pby.	%	Montants (\$)	%	Montants (\$)	\$	\$ / unitaire	Pond. (%)
3010		1100 - CHAL...	R01		143,50	E	10	63 636 \$	182 900 \$	1 275	1981	43		(3013)...	- 20,00 %	- 17 413 \$	42,22 %	77 221 \$	305 680 \$	736	98,41 %
pendances détachées (bloc *63)										1 011 \$	2 486 \$						79,48 %	1 976 \$	510 \$		0,48 %
3010		Remise			2,30	E	10	8 011 \$	2 486 \$	1 081	2015	9	4	(Item)...	- 20,00 %	- 85 \$	79,48 %	1 976 \$	510 \$	222	0,48 %
améliorations d'emplacement (bloc *71)										236 \$	967 \$						95,68 %	925 \$	42 \$		0,04 %
3010		Stationnement - Concassé				E	10	236 \$	967 \$		1981	43	5	(Item)...	- 20,00 %	- 7 \$	95,68 %	925 \$	42 \$		0,04 %
autres constructions (bloc *78)										615 \$	2 097 \$						44,99 %	944 \$	1 154 \$		1,07 %
3010		Autres sources : Puitsard(bloc # 59)				E	10	300 \$	1 023 \$		1978	46			- 20,00 %	- 94 \$	44,99 %	460 \$	563 \$		0,52 %
3010		Autres sources : Puits de surface(bloc # 59)				E	10	315 \$	1 074 \$		1978	46			- 20,00 %	- 98 \$	44,99 %	483 \$	591 \$		0,55 %
TOTAL DES BLOCS 51 À 78										1 862 \$	5 551 \$							3 845 \$	1 706 \$		
AUTRE AJUSTEMENT																					
GRAND TOTAL										55 498 \$	188 451 \$							81 066 \$	107 385 \$		

ÉVALUATION

CODE GÉOGR. MUNICIPALITÉ	ANC MUN	NUMÉRO MATRICULE					BÂTIMENT NB	DATE VIGUEUR	DATE SAISIE	ID.U.E	CONTEXTE
80135							1	2026-01-01	2024-12-16	73010	Dépôt

Conciliation	Infos	Descriptif	Terrain	Comparaison G+	Coût	Année apparente	Attachements	Validation	Notes
--------------	-------	------------	---------	----------------	------	-----------------	--------------	------------	-------

COÛT

[Afficher formulaire](#)

SOMMAIRE

COMPOSANTES	DE BASE	NEUF	DÉPRÉCIÉ	POURCENTAGE
Bâtiment	53 636 \$	182 900 \$	105 680 \$	32,34 %
Dépendances (63)	1 011 \$	2 486 \$	510 \$	,16 %
Améliorations (71)	236 \$	967 \$	42 \$	,01 %
Équipements (51 à 59 + 64 + 78)	615 \$	2 097 \$	1 154 \$	,35 %
Autres blocs (61 + 72)	\$	\$	\$	%
Terrain		219 400 \$	219 400 \$	67,14 %
Autre ajustement				
TOTAL	55 498 \$	407 851 \$	326 785 \$	100 %

VALEURS

	Au rôle	En confection	Valeur indiquée précédente	Variation
Terrain	109 700 \$	219 400 \$	68 400 \$	100 %
Bâtiment	79 600 \$	107 400 \$	59 300 \$	35 %
Total	189 300 \$	326 800 \$	127 700 \$	73 %

MESURE DE LA QUALITÉ DU TRAVAIL ACCOMPLI

PROPORTION MÉDIANE : (LFM, ART. 263(5) ET 264)

- C'est un instrument permettant de mesurer le niveau du rôle.
- Il s'agit du rapport entre l'évaluation municipale et le prix de vente des propriétés.
- Le résultat obtenu pour l'ensemble de la municipalité DOIT se retrouver entre 95 % et 105 %.
- La non-observance de cette obligation fait perdre au rôle d'évaluation concerné le caractère de rôle résultant de l'équilibration

Médiane rôle 2026-2027-2028 : 100 %



MUNICIPALITÉ DE DUHAMEL (80135)
Résumé des variations de valeurs résultant de l'équilibration

CATÉGORIE-UTILISATION	NOMBRE D'UNITÉS	RÔLE PRÉCÉDENT (2023-2024-2025) EN DATE DU 01-07-2021			NOMBRE D'UNITÉS	NOUVEAU RÔLE (2026-2027-2028) EN DATE DU 01-07-2024			VARIATION EN %		
		TERRAINS	BÂTIMENTS	IMMEUBLES		TERRAINS	BÂTIMENTS	IMMEUBLES	TERR.	BÂT.	IMM.
MEUBLES IMPOSABLES:											
Minimum:											
ence unifamiliale:	256	19 413 500 \$	52 743 600 \$	72 157 100 \$	256	40 287 900 \$	79 870 800 \$	120 158 700 \$	107,53%	51,43%	66,52%
ence de 2 logements:	7	742 000 \$	1 956 700 \$	2 698 700 \$	7	1 287 500 \$	2 908 800 \$	4 196 300 \$	73,52%	48,66%	55,49%
ence de 3 logements:	1	19 700 \$	93 700 \$	113 400 \$	1	24 100 \$	153 400 \$	177 500 \$	22,34%	63,71%	56,53%
ence de 4 logements:											
ence de 5 logements:	1	685 000 \$	1 352 100 \$	2 037 100 \$	1	977 400 \$	1 636 000 \$	2 613 400 \$	42,69%	21,00%	28,29%
ence de 6 @ 9 logements:											
ence de 10 @ 19 logements:											
ence de 20 @ 99 logements:											
ns:	795	85 853 900 \$	144 079 400 \$	229 933 300 \$	795	181 714 800 \$	191 794 400 \$	373 509 200 \$	111,66%	33,12%	62,44%
ns mobiles:	2	52 200 \$	95 800 \$	148 000 \$	2	75 800 \$	150 300 \$	226 100 \$	45,21%	56,89%	52,77%
ns immeubles résidentiels:	36	2 247 300 \$	540 100 \$	2 787 400 \$	36	3 864 000 \$	601 200 \$	4 465 200 \$	71,94%	11,31%	60,19%
ries manufacturières:											
ports, comm., services publics:	11	1 300 \$	398 900 \$	400 200 \$	11	1 800 \$	502 800 \$	504 600 \$	38,46%	26,05%	26,09%
erces (gros et détail):	31	2 068 400 \$	8 645 500 \$	10 713 900 \$	31	3 935 100 \$	11 887 900 \$	15 823 000 \$	90,25%	37,50%	47,69%
es et immeubles à bureaux:	3	74 500 \$	313 600 \$	388 100 \$	3	105 500 \$	389 100 \$	494 600 \$	41,61%	24,08%	27,44%
elle, récréative, loisirs:	5	4 103 000 \$	4 728 300 \$	8 831 300 \$	5	7 459 700 \$	5 600 300 \$	13 060 000 \$	81,81%	18,44%	47,88%
ulture:	7	196 400 \$	912 800 \$	1 109 200 \$	7	314 400 \$	1 197 900 \$	1 512 300 \$	60,08%	31,23%	36,34%
tation forestière:	20	5 718 200 \$	1 220 700 \$	6 938 900 \$	20	7 640 400 \$	1 787 600 \$	9 428 000 \$	33,62%	46,44%	35,87%
tation minière:											
ns vacants:	275	16 896 900 \$	167 900 \$	17 064 800 \$	275	30 073 700 \$	306 800 \$	30 380 500 \$	77,98%	82,73%	78,03%
inexploitées:											
TOTAL IMPOSABLE :	1450	138 072 300 \$	217 249 100 \$	355 321 400 \$	1450	277 762 100 \$	298 787 300 \$	576 549 400 \$	101,17%	37,53%	62,26%
MEUBLES NON IMPOSABLES:											
gouvernement du Canada:											
gouvernement du Québec:	101			93 729 500 \$	101			140 272 400 \$			49,66%
et Services Sociaux:											
s et universités:											
primaires et secondaires:											
immeubles non-imposables:	47			4 351 200 \$	47			6 127 900 \$			40,83%
Fabrique, Inst. religieuses...):											
TOTAL NON IMPOSABLE :	148			98 080 700 \$	148			146 400 300 \$			49,27%
TOTAL DU RÔLE	1598			453 402 100 \$	1598			722 949 700 \$			59,45%

VARIATION GLOBALE PAR SECTEUR

Secteur	Nbre	Rôle 2023-2024-2025			Rôle 2026-2027-2028			Variation		
		Date d'évaluation : 1er juillet 2021			Date d'évaluation : 1er juillet 2024					
		Valeurs moyennes résidences unif.			Valeurs moyennes résidences unif.					
		Terrain	Bâtiment	Immeuble	Terrain	Bâtiment	Immeuble	Terr.	Bât.	Imm.
1-Village	157	3 230 200 \$	13 375 600 \$	16 605 800 \$	4 095 500 \$	20 377 400 \$	24 472 900 \$	27%	52%	47%
2-Rural	327	88 704 700 \$	22 317 200 \$	111 021 900 \$	129 224 100 \$	39 920 500 \$	169 144 600 \$	46%	79%	52%
3-Villégiature riveraine	351	34 986 100 \$	47 866 700 \$	82 852 800 \$	64 280 000 \$	68 626 900 \$	132 906 900 \$	84%	43%	60%
4-Lac Simon	201	36 053 000 \$	40 276 400 \$	76 329 400 \$	86 625 600 \$	47 342 300 \$	133 967 900 \$	140%	18%	76%
5- Lac Gagnon	562	70 453 600 \$	96 138 600 \$	166 592 200 \$	136 811 000 \$	125 646 400 \$	262 457 400 \$	94%	31%	58%
Total général	1598	233 427 600 \$	219 974 500 \$	453 402 100 \$	421 036 200 \$	301 913 500 \$	722 949 700 \$	80%	37%	59%

VARIATION MOYENNES RÉSIDENCES UNIFAMILIALES ET CHALETS

Secteur	Nbre	Rôle 2023-2024-2025			Rôle 2026-2027-2028			Variation		
		Date d'évaluation : 1er juillet 2021			Date d'évaluation : 1er juillet 2024					
		Valeurs moyennes résidences unif.			Valeurs moyennes résidences unif.					
		Terrain	Bâtiment	Immeuble	Terrain	Bâtiment	Immeuble	Terr.	Bât.	Imm.
1-Village	67	21 300 \$	126 300 \$	147 600 \$	26 800 \$	208 700 \$	235 500 \$	26%	65%	60%
2-Rural	141	19 300 \$	135 200 \$	154 500 \$	28 100 \$	248 200 \$	276 300 \$	46%	84%	79%
3-Villégiature riveraine	243	84 400 \$	180 200 \$	264 600 \$	166 300 \$	260 400 \$	426 700 \$	97%	45%	61%
4-Lac Simon	156	179 000 \$	218 600 \$	397 600 \$	450 600 \$	254 800 \$	705 400 \$	152%	17%	77%
5- Lac Gagnon	445	118 600 \$	205 600 \$	324 200 \$	237 700 \$	269 100 \$	506 800 \$	100%	31%	56%
Total général	1052	100 200 \$	187 200 \$	287 400 \$	211 300 \$	258 300 \$	469 600 \$	111%	38%	63%

EXTRAIT DES VENTES

Extrait du marché par secteur

✓ *PÉRIODE COUVERTE* : de janvier 2022 à décembre 2024

✓ *NOMBRE DE VENTES* : 149

Village													
Photos	Utilisation	Matricule	U.V.	Enrg.	Date	Situation	Prix vente rajusté	Prix vente actualisé	Évaluation 2023-2024-2025	Prix vs Éval. 2023	Évaluation 2026-2027-2028	% variation	Éval. 2026 Vs prix
	1000	1499-71-6408	1103	27827021	2023-01-27	1873 RUE PRINCIPALE	175 000 \$	199 352 \$	128 400 \$	55%	188 500 \$	47%	95%
	1000	1599-50-3703	1104	29005987	2024-10-09	1705 ROUTE 321	183 000 \$	182 719 \$	87 000 \$	110%	178 500 \$	105%	98%
	1100	1498-89-0350	1103	28081466	2023-06-09	1854 RUE PRINCIPALE	166 000 \$	183 696 \$	112 600 \$	63%	190 500 \$	69%	104%
						Moyenne Médiane	174 700\$	188 600\$	109 300\$	73%	185 800\$	70%	99% 98%

Rural													
Photos	Utilisation	Matricule	U.V.	Enrg.	Date	Situation	Prix vente rajusté	Prix vente actualisé	Évaluation 2023-2024-2025	Prix vs Éval. 2023	Évaluation 2026-2027-2028	% variation	Éval. 2026 Vs prix
	1000	1797-20-4121	1105	28011511	2023-05-11	1084 ROUTE 321	257 500 \$	286 890 \$	166 900 \$	72%	288 200 \$	73%	100%
	1000	1797-00-9217	1105	28807670	2024-06-27	1082 ROUTE 321	295 000 \$	295 384 \$	160 000 \$	85%	298 600 \$	87%	101%
	1000	1301-86-3253	1100	28795534	2024-06-26	2433 CHEMIN DU LAC-GAGNON	234 000 \$	234 374 \$	157 900 \$	48%	236 800 \$	50%	101%
	1000	1301-62-5489	1186	28846902	2024-07-17	180 CHEMIN CARRIÈRE	300 000 \$	268 947 \$	226 000 \$	19%	278 300 \$	23%	103%
Moyenne Médiane							271 600\$	271 400\$	177 700\$	53%	275 500\$	55%	102% 101%

Villégiature riveraine													
Photos	Utilisation	Matricule	U.V.	Enrg.	Date	Situation	Prix vente rajusté	Prix vente actualisé	Évaluation 2023-2024-2025	Prix vs Éval. 2023	Évaluation 2026-2027-2028	% variation	Éval. 2026 Vs prix
	1100	1898-90-3962	1193	28099007	2023-06-20	1291 CHEMIN DU LAC-DORÉ	450 000 \$	471 746 \$	245 200 \$	92%	426 700 \$	74%	90%
	1100	1895-64-6821	1194	28428033	2023-12-01	150 CHEMIN DU LAC-VENNE	140 000 \$	138 916 \$	104 300 \$	33%	134 200 \$	29%	97%
	1100	0801-22-6448	1170	28147401	2023-07-11	108 CHEMIN DE L' IROQUOIS	245 000 \$	267 766 \$	165 500 \$	62%	266 800 \$	61%	100%
	1100	1303-65-2032	1165	27987724	2023-05-01	3506 CHEMIN DU LAC-GAGNON	538 400 \$	601 931 \$	331 700 \$	81%	602 100 \$	82%	100%
	1100	1895-54-7033	1194	28990077	2024-09-30	140 CHEMIN DU LAC-VENNE	360 000 \$	316 483 \$	253 700 \$	25%	324 000 \$	28%	102%
						Moyenne Médiane	346 700\$	359 400\$	220 100\$	63%	350 800\$	59%	98% 100%

Lac Simon													
Photos	Utilisation	Matricule	U.V.	Enrg.	Date	Situation	Prix vente rajusté	Prix vente actualisé	Évaluation 2023-2024-2025	Prix vs Éval. 2023	Évaluation 2026-2027-2028	% variation	Éval. 2026 Vs prix
	1000	1595-64-6814	2174	27306423	2022-06-07	145 CHEMIN DES CYPRÈS	626 000 \$	762 405 \$	353 000 \$	116%	707 600 \$	100%	93%
	1100	1295-96-2073	2172	28790842	2024-06-21	482 CHEMIN DU TOUR-DU-LAC	675 000 \$	631 326 \$	389 300 \$	62%	588 800 \$	51%	93%
	1100	1295-82-4923	2172	27936266	2023-03-31	374 CHEMIN DU TOUR-DU-LAC	450 000 \$	481 680 \$	250 500 \$	92%	490 700 \$	96%	102%
	1100	1396-20-8507	2172	28346167	2023-10-23	544 CHEMIN DU TOUR-DU-LAC	1 100 000 \$	1 068 000 \$	587 100 \$	82%	1 112 100 \$	89%	104%
						Moyenne Médiane	712 800\$	735 900\$	395 000\$	86%	724 800\$	83%	98% 98%

Lac Gagnon

Photos	Utilisation	Matricule	U.V.	Enrg.	Date	Situation	Prix vente rajusté	Prix vente actualisé	Évaluation 2023-2024-2025	Prix vs Éval. 2023	Évaluation 2026-2027-2028	% variation	Éval. 2026 Vs prix
	1100	0907-61-6822	1176	27630045	2022-10-17	4182 CHEMIN DU LAC-GAGNON	381 000 \$	448 323 \$	232 100 \$	93%	419 600 \$	81%	94%
	1100	1306-65-0959	1184	27625246	2022-10-14	3250 CHEMIN DES ÎLES	330 500 \$	389 197 \$	235 800 \$	65%	386 300 \$	64%	99%
	1100	1317-32-1955	1183	28762987	2024-06-13	1030 CHEMIN DU HÉRON-BLEU	800 000 \$	763 800 \$	484 400 \$	58%	757 200 \$	56%	99%
	1100	1107-61-1182	1184	27625246	2024-10-30	3250 CHEMIN DES ÎLES	335 000 \$	325 185 \$	189 300 \$	72%	326 800 \$	73%	100%
	1000	1205-06-2837	1174	28363785	2023-10-23	108 CHEMIN CAMILLE-POLIQUEIN	575 000 \$	593 118 \$	387 200 \$	53%	593 700 \$	53%	100%
	1100	1306-64-4186	1184	28159232	2023-07-13	3258 CHEMIN DES ÎLES	360 000 \$	355 363 \$	215 100 \$	65%	359 800 \$	67%	101%
	1100	1307-03-0469	1184	28476142	2024-01-09	3150 CHEMIN DES ÎLES	359 000 \$	356 959 \$	206 400 \$	73%	362 200 \$	75%	101%
	1100	1105-98-6493	1174	28409780	2023-11-24	134 CHEMIN CAMILLE-POLIQUEIN	436 500 \$	434 321 \$	313 400 \$	39%	455 500 \$	45%	105%
						Moyenne Médiane	447 100\$	458 300\$	283 000\$	62%	457 600\$	62%	100% 100%

Extrait de ventes après la date de référence

Ventes 2025												
Photos	Utilisation	Matricule	U.V.	Enrg.	Date	Situation	Prix vente	Évaluation 2023-2024- 2025	Prix vs Éval. 2023	Évaluation 2026-2027- 2028	% variation	Éval. 2026 Vs prix
	1100	1111-19-5576	1180	29345027	2025-04-02	132 CHEMIN DE LA POINTE-AUX-MOQUETTES	447 400 \$	233 300 \$	92%	329 600 \$	41%	74%
	1000	1211-82-1900	1184	29517186	2025-06-12	2574 CHEMIN DE LA BAIE-BOURGEOIS	935 000 \$	558 900 \$	67%	741 400 \$	33%	79%
	1100	1898-49-9291	1193	29225869	2025-01-31	1139 CHEMIN DU LAC-DORÉ	635 000 \$	309 700 \$	105%	557 200 \$	80%	88%
	5834	1899-78-0654	1193	29191979	2025-01-15	101 CROISSANT DORÉ	525 000 \$	303 600 \$	73%	492 200 \$	62%	94%
	1100	1209-16-6486	1184	29808768	2025-10-09	4 CHEMIN WOODARD	550 000 \$	285 900 \$	92%	495 900 \$	73%	90%
	1000	1897-67-2930	1193	29487386	2025-06-02	1359 CHEMIN DU LAC-DORÉ	583 000 \$	354 900 \$	64%	555 500 \$	57%	95%
Moyenne Médiane							612 600\$	341 100\$	80%	528 600\$	55%	87% 89%

DEMANDE DE RÉVISION

Processus à suivre

- Demande informelle avant 15 avril 2026
- Demande de révision au plus tard le 30 avril 2026
- Réponse de l'évaluateur 1er septembre 2026
- Recours devant le TAQ ± 1er novembre 2026 ou 1er janvier 2027

PÉRIODE DE QUESTIONS



Servitech

Évaluateurs
agréés

**MERCI DE VOTRE
ATTENTION**