



Servitech

Évaluateurs
agréés

Ville de Rimouski

Sommaire des résultats d'équilibration

Rôle 2023-2024-2025

Table des matières

- ❖ Mot de l'évaluateur
- ❖ Contexte entourant la confection et le dépôt de rôle

- 1. Faits saillants
- 2. Concepts généraux en évaluation foncière
 - a) Règles de base
 - b) Méthodes d'évaluation
 - c) Principales causes justifiant une hausse ou une baisse de l'évaluation
- 3. Résumé des variations de valeurs résultant de l'équilibration
- 4. Processus de demande de révision

Mot de l'évaluateur

Le 1 novembre 2022

Mesdames,
Messieurs,

Ce document présente les faits saillants du rôle triennal 2023-2024-2025 de la ville de Rimouski.

Le rôle a été déposé le 20 octobre 2022 auprès du greffe de la Ville de Rimouski. Il prendra effet le 1^{er} janvier 2023 à des fins d'imposition foncière pour les exercices financiers de 2023-2024-2025.

Le rôle, au meilleur de ma connaissance, a été fait conformément à la Loi sur la fiscalité municipale et aux règlements qui en découlent, avec comme objectifs d'ajuster les valeurs aux conditions du marché du 1^{er} juillet 2021 et de constituer la base d'imposition foncière la plus équitable possible pour les contribuables.

Vous trouverez dans ce document la description du contexte et des concepts de base entourant la confection du rôle d'évaluation, de même qu'un sommaire des principales variations de valeurs qui en résultent.

En résumé, le dépôt du rôle 2023-2024 et 2025 permet de constater que l'assiette fiscale de la ville de Rimouski s'est accrue comparativement à celle du rôle 2020-2011-2012.

En effet, la croissance de l'assiette résultant de l'évolution des valeurs immobilières est de 14,6 % par rapport aux valeurs du rôle précédent. La valeur totale des 20 355 unités d'évaluation inscrites au rôle d'évaluation atteint 6 582 907 700\$.

Nous espérons que ce document contribuera à bien illustrer le processus de confection du rôle d'évaluation et dans quelle mesure ont évolué les valeurs des principales catégories du parc immobilier de la ville de Rimouski.

L'évaluateur signataire de la Ville de Rimouski,

Stéphan Roy, É.A.

Contexte entourant la confection et le dépôt de rôle

Responsabilité et compétence en matière d'évaluation foncière

La confection du rôle est encadrée par :

- ❖ La Loi sur la fiscalité municipale et ses règlements, notamment :
 - Règlement sur la forme ou le contenu minimal de divers documents relatifs à la fiscalité municipale
 - Règlement sur la proportion médiane du rôle d'évaluation foncière
 - Règlement sur le rôle d'évaluation foncière
- ❖ Le manuel d'évaluation foncière du Québec
- ❖ Les normes de pratiques de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec

La responsabilité et les pouvoirs liés à la confection et à la tenue à jour du rôle sont confiés à l'évaluateur municipal. Ce dernier doit être membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (LFM, art. 22) et doit s'engager sous serment à remplir ses fonctions impartialement et selon la Loi (LFM, art. 30)

Cycle des rôles

La Loi sur la fiscalité municipale prévoit que l'organisme municipal responsable de l'évaluation fait dresser par son évaluateur, tous les trois ans et pour trois exercices financiers municipaux consécutifs, son rôle d'évaluation foncière, ou, selon le cas, celui de chaque municipalité locale à l'égard de laquelle il a compétence (LFM, art. 14).

Le rôle 2023-2024-2025 succède au rôle 2020-2021-2022, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2022. La date de dépôt du nouveau rôle est le 20 octobre 2022. Celui-ci entre en vigueur le 1^{er} janvier 2023.

Les valeurs inscrites au rôle seront utilisées comme base d'imposition foncière pour les exercices financiers 2023-2024-2025.

1. Faits saillants

- ❖ Le rôle d'évaluation foncière 2023-2024-2025 de la Ville de Rimouski a été déposé le 20 octobre 2022
- ❖ La date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2023
- ❖ Les valeurs qui y sont inscrites reflètent les conditions du marché immobilier au 1^{er} juillet 2021
- ❖ Les variations de valeurs représentent l'évolution du marché entre le 1^{er} juillet 2018 et le 1^{er} juillet 2021 soit sur une période de 3 ans
- ❖ Ces valeurs serviront de base pour le calcul des taxes municipales de 2023, 2024 et 2025
- ❖ La valeur totale du parc immobilier (imposable et non imposable) est de 6,58 milliards, soit une hausse de 14,6 % par rapport au rôle précédent

❖ Les variations moyennes sont les suivantes :

- Résidences unifamiliales: 16,9 % (valeur moyenne de 253 800 \$ versus 217 000 \$ au rôle précédent)
- Condominium: 13,3 % (valeur moyenne de 191 400 \$ versus 168 900 \$ au rôle précédent)
- Immeubles de 2 à 3 logements: 13,4 %
- Immeubles de 4 logements et plus: 16,7 %
- Non résidentiel et industriel (commercial) : 8,3 %
- Agricole : 12,7 %
- Terrains vacants : 18,2 %

❖ La valeur d'un immeuble en particulier peut varier différemment de la tendance puisque chacune des propriétés a été revue selon ses caractéristiques intrinsèques notamment l'âge, les composantes physiques et la localisation.

❖ Les citoyens en désaccord avec la valeur inscrite au nouveau rôle 2023-2024-2025 ont jusqu'au 30 avril 2023 pour demander une révision de leur dossier.

2. Concepts généraux en évaluation foncière

a) Règles de base

La Loi sur la fiscalité municipale encadre la confection des rôles d'évaluation et dicte les règles de base à respecter, notamment :

- ❖ Le rôle indique la valeur réelle de chaque unité d'évaluation (art. 42)
- ❖ Les valeurs au rôle doivent tendre à représenter une même proportion des valeurs réelles des unités d'évaluation (art. 42)
- ❖ 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 (art. 43)

La valeur réelle est établie en tenant compte des conditions du marché qui existaient le 1^{er} juillet de l'année qui précède celle du dépôt du rôle (art. 46). Ainsi, pour le rôle 2022-2023-2024, cette date est le 1^{er} juillet 2021

b) Méthodes d'évaluation

Afin d'établir la valeur marchande d'un immeuble, l'évaluateur dispose de trois méthodes d'évaluation :

1) La méthode de comparaison

- ✓ L'utilisation de la méthode de comparaison consiste à estimer le prix de vente le plus probable des immeubles portés au rôle d'évaluation en se basant sur l'observation des conditions de transactions d'immeubles similaires effectivement vendus. Considérée comme prépondérante, lorsque applicable, elle constitue un moyen de preuve directe. La méthode de comparaison permet une bonne prédiction de valeur lorsqu'elle est utilisée pour évaluer des immeubles localisés en milieux homogènes où les ventes de propriétés comparables se trouvent en quantité suffisante.

2) La méthode du revenu

- ✓ La méthode du revenu est utilisée dans le cas d'immeubles locatifs ou susceptibles de l'être en procurant un revenu d'exploitation à leurs propriétaires. Elle consiste à établir la valeur d'un immeuble sur la base de la capacité de ce dernier à générer des revenus nets présents et futurs. Considérée comme un moyen de preuve indirecte, la méthode du revenu repose sur l'hypothèse que la valeur d'un immeuble s'établira au montant qu'un acheteur avisé serait justifié de payer aujourd'hui, en anticipant les bénéfices monétaires futurs que lui procurerait le droit de propriété de cet immeuble.
- ✓ Pour le rôle 2023-2024-2025, cette méthode a été appliquée aux immeubles multifamiliaux, centres commerciaux, bureaux, hôtels et autres immeubles commerciaux.

3) La méthode du coût

- ✓ L'Évaluation d'un immeuble, à l'aide de la méthode du coût, concerne spécifiquement l'estimation du coût de remplacement déprécié des constructions (bâtiments et amélioration au terrain), auquel s'ajoute la valeur du terrain préalablement estimée. Considérée comme un moyen de preuve indirecte, cette méthode repose sur l'hypothèse qu'un acheteur avisé paierait et pas plus pour un immeuble que ce que lui coûterait pour en construire un semblable.
- ✓ Pour le rôle 2023-2024-2025, cette méthode a généralement été appliquée pour les immeubles de 1 à 3 logements localisés dans les secteurs plus hétérogènes et pour les immeubles industriels et institutionnels.

3. Résumé des variations de valeurs résultant de l'équilibrage

	Rôle précédent (2020-2021-2022) en date du 01/07/2018	Nouveau rôle (2022-2023-2024) en date du 01/07/2021	Variation en %
Immeubles non imposables	825 228 700 \$	915 455 700 \$	10,9 %
Immeubles imposables	4 918 462 500 \$	5 667 452 000 \$	15,2 %
Total du rôle	5 743 691 200 \$	6 582 907 700 \$	14,6 %
Nombre d'unités	20 355	20 355	

Résumé des variations de valeurs résultant de l'équilibration

Immeubles non imposables

	Rôle précédent (2020-2021-2022) en date du 01/07/2018	Nouveau rôle (2023-2024-2025) en date du 01/07/2021	Variation en %
Gouvernement du Canada	15 799 700 \$	15 171 200 \$	(4,0) %
Gouvernement du Québec	80 148 100 \$	87 550 600 \$	9,2 %
Santé et Services sociaux	123 260 800 \$	136 837 300 \$	11,0 %
Cégeps et universités	170 954 400 \$	188 223 200 \$	10,1 %
Écoles primaires et secondaires	105 815 900 \$	117 531 200 \$	11,1 %
Autres immeubles non imposables	329 249 800 \$	370 142 200 \$	12,4 %
Total non imposable	700 794 200 \$	734 845 200 \$	10,9 %

Résumé des variations de valeurs résultant de l'équilibration

Immeubles imposables

	Rôle précédent (2020-2021-2022) en date du 01/07/2018	Nouveau rôle (2023-2024-2025 en date du 01/07/2021	Variation en %
Terrains	1 070 803 300 \$	1 255 020 200 \$	17,2 %
Bâtiments	3 847 659 200 \$	4 412 431 800 \$	14,7 %
Immeubles	4 918 462 500 \$	5 667 452 000 \$	15,2 %

Résumé des variations de valeurs résultant de l'équilibration Immeubles imposables (secteur résidentiel)

	Rôle précédent (2020-2021-2022) en date du 01/07/2018	Nouveau rôle (2023-2024-2025) en date du 01/07/2021	Variation en %
Terrains	802 592 900 \$	929 577 000 \$	15,8 %
Bâtiments	3 173 172 400 \$	3 709 170 400 \$	16,9 %
Immeubles	3 975 765 300 \$	4 638 747 400 \$	16,7 %

Résumé des variations de valeurs résultant de l'équilibration Immeubles imposables (résidence unifamiliale)

	Rôle précédent (2020-2021-2022) en date du 01/07/2018	Nouveau rôle (2023-2024-2025) en date du 01/07/2021	Variation en %
Terrains	625 069 000\$	723 889 400 \$	15,8 %
Bâtiments	2 279 552 600 \$	2 672 964 800 \$	17,3 %
Immeubles	2 904 621 600 \$	3 396 854 200 \$	16,9 %

N.B. Inclus au secteur résidentiel

Résumé des variations de valeurs résultant de l'équilibration

Immeubles imposables (autres immeubles du secteur résidentiel)

	Rôle précédent (2020-2021-2022) en date du 01/07/2018	Nouveau rôle (2023-2024-2025) en date du 01/07/2021	Variation en %
Terrains	177 523 900 \$	205 687 600 \$	15,9 %
Bâtiments	893 619 800 \$	1 036 205 600 \$	16,0 %
Immeubles	1 071 143 700 \$	1 241 893 200 \$	15,9 %

N.B. Inclus au secteur résidentiel

Résidences de 2 log. et +, multifamilial, condominiums, chalets, maisons mobiles, etc.

Résumé des variations de valeurs résultant de l'équilibration Immeubles imposables (immeubles non résidentiels et industriels)

	Rôle précédent (2020-2021-2022) en date du 01/07/2018	Nouveau rôle (2023-2024-2025) en date du 01/07/2021	Variation en %
Terrains	189 362 800 \$	233 012 200 \$	23,1 %
Bâtiments	637 519 000\$	662 189 300 \$	3,9 %
Immeubles	826 881 800 \$	895 201 500 \$	8,3 %

N.B. Industries manufacturières, transport, communication, services publics, commerces (gros et détail), immeubles à bureaux, etc.

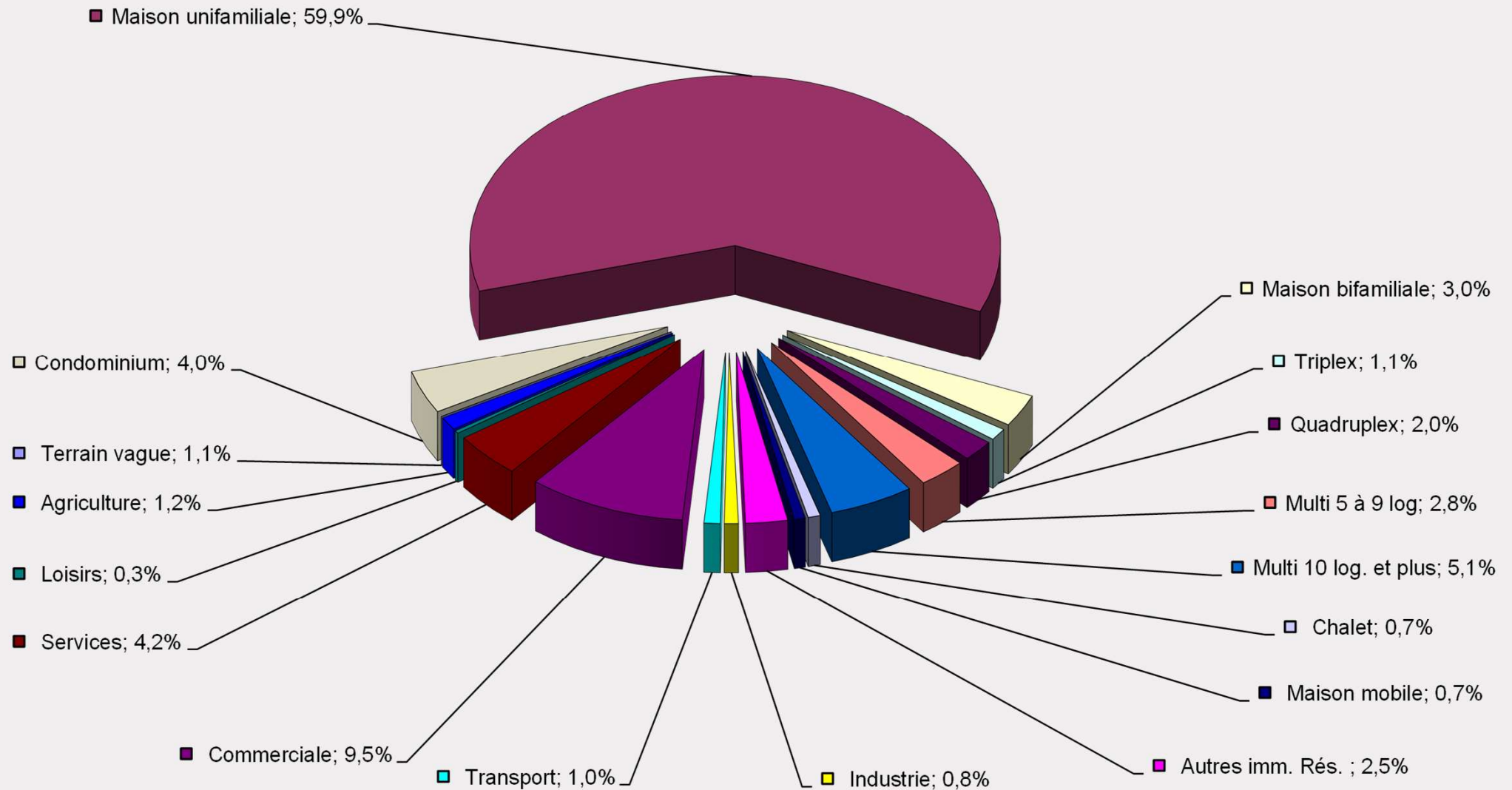
Résumé des variations de valeurs résultant de l'équilibration Immeubles imposables (agriculture)

	Rôle précédent (2020-2021-2022) en date du 01/07/2018	Nouveau rôle (2022-2023-2024) en date du 01/07/2021	Variation en %
Terrains	25 579 700 \$	29 396 200 \$	14,9 %
Bâtiments	35 968 900 \$	39 965 300 \$	11,1 %
Immeubles	61 548 600 \$	69 361 500 \$	12,7 %

Résumé des variations de valeurs résultant de l'équilibration Immeubles imposables (terrains vacants)

	Rôle précédent (2020-2021-2022) en date du 01/07/2018	Nouveau rôle (2023-2024-2025) en date du 01/07/2021	Variation en %
Immeubles	54 266 800 \$	64 141 600 \$	18,2 %

Répartition de la valeur foncière imposable par catégorie



4. Processus de demandes de révision

❖ Processus à suivre :

- **Demande informelle** (avant 15 avril 2023)
- **Demande de révision** (30 avril 2023)
- **Réponse de l'évaluateur** (1^{er} septembre 2023)
- **Recours devant le TAQ** (60 jours suivant l'expédition de la réponse de l'évaluateur)

**N.B. Consultation sur le rôle
foncier dans la section
Interrogation du rôle d'évaluation
sur le site Internet de
la Ville de Rimouski**



Merci de votre attention