



Servitech

Évaluateurs
agréés

Ville de Rimouski

Sommaire des résultats d'équilibration

Rôle 2020-2021-2022

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 29 novembre 2019

Mesdames,
Messieurs,

Ce document présente les faits saillants du rôle triennal 2020-2021-2022 de la ville de Rimouski.

Le rôle a été déposé le 1^{er} octobre 2019 auprès du greffe de la Ville de Rimouski. Il prendra effet le 1^{er} janvier 2020 à des fins d'imposition foncière pour les exercices financiers de 2020-2021-2022.

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 2018 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 2020-2021 et 2022 permet de constater que l'assiette fiscale de la ville de Rimouski s'est accrue légèrement comparativement à celle du rôle 2017-2018-2019.

En effet, la croissance de l'assiette résultant de l'évolution des valeurs immobilières est de 0,9 % par rapport aux valeurs du rôle précédent. La valeur totale des 20 186 unités d'évaluation inscrites au rôle d'évaluation atteint 5 500 676 500 \$.

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,


Louis Garant, E.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 2020-2021-2022 succède au rôle 2017-2018-2019, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2019. La date de dépôt du nouveau rôle est le 1^{er} octobre 2019. Celui-ci entre en vigueur le 1^{er} janvier 2020.

Les valeurs inscrites au rôle seront utilisées comme base d'imposition foncière pour les exercices financiers 2020-2021-2022.

1. Faits saillants

- ❖ Le rôle d'évaluation foncière 2020-2021-2022 de la Ville de Rimouski a été déposé le 1^{er} octobre 2019
- ❖ La date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2020
- ❖ Les valeurs qui y sont inscrites reflètent les conditions du marché immobilier au 1^{er} juillet 2018
- ❖ Les variations de valeurs représentent l'évolution du marché entre le 1^{er} juillet 2015 et le 1^{er} juillet 2018 soit sur une période de 3 ans
- ❖ Ces valeurs serviront de base pour le calcul des taxes municipales de 2020, 2021 et 2022
- ❖ La valeur totale du parc immobilier (imposable et non imposable) est de 5,5 milliards, soit une hausse de 0,9 % par rapport au rôle précédent

❖ Les variations moyennes sont les suivantes :

- Résidences unifamiliales: -1,1 % (valeur moyenne de 213 000 \$ versus 215 000 \$ au rôle précédent)
- Condominium: -1,8 % (valeur moyenne de 167 000 \$ versus 170 000 \$ au rôle précédent)
- Immeubles de 2 à 3 logements: -2,5 %
- Immeubles de 4 logements et plus: 7,8 %
- Non résidentiel et industriel (commercial) : 3,0 %
- Agricole : 11,2 %
- Terrains vacants : 6,7 %

❖ Les citoyens en désaccord avec la valeur inscrite au nouveau rôle 2020-2021-2022 ont jusqu'au 30 avril 2020 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 2020-2021-2022, cette date est le 1^{er} juillet 2018

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 2020-2021-2020, 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 2020-2021-2020, 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.

c) Principales causes justifiant une hausse ou une baisse de l'évaluation

- ❖ Fluctuations du marché immobilier entre les 2 dates de référence (entre le 1^{er} juillet 2015 et le 1^{er} juillet 2018) pour les différentes catégories d'immeubles qui ont selon le cas varié à la hausse ou à la baisse.
- ❖ Prise en compte ou cumul de travaux constatés lors de la visite récente (moins de 3 ans) d'un immeuble et qui n'avait pas engendré de modification de la valeur inscrite au rôle 2017-2018-2019 (niveau de variation insuffisant pour une variation de valeur en cours de rôle).
- ❖ Variation de la situation locative d'un immeuble à revenu (hausse ou pertes de de loyer) , locaux vacants, variation dans les dépenses d'exploitation.

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

	Rôle précédent (2017-2018-2019) en date du 01/07/2015	Nouveau rôle (2020-2021-2022) en date du 01/07/2018	Variation en %
Immeubles non imposables	700 794 200 \$	734 845 200 \$	4,9 %
Immeubles imposables	4 752 198 600 \$	4 765 831 300 \$	0,3 %
Total du rôle	5 452 992 800 \$	5 500 676 500 \$	0,9 %
Nombre d'unités	20 186	20 186	

Résumé des variations de valeurs résultant de l'équilibration

Immeubles non imposables

	Rôle précédent (2017-2018-2019) en date du 01/07/2015	Nouveau rôle (2020-2021-2022) en date du 01/07/2018	Variation en %
Gouvernement du Canada	16 238 800 \$	16 335 300 \$	0,6 %
Gouvernement du Québec	36 234 200 \$	39 203 800 \$	8,2 %
Santé et Services sociaux	116 779 500 \$	120 120 700 \$	2,9 %
Cégeps et universités	156 196 400 \$	166 896 600 \$	6,9 %
Écoles primaires et secondaires	97 909 500 \$	104 899 300 \$	7,1 %
Autres immeubles non imposables	277 435 800 \$	287 389 500 \$	3,6 %
Total non imposable	700 794 200 \$	734 845 200 \$	4,9 %

Résumé des variations de valeurs résultant de l'équilibration Immeubles imposables

	Rôle précédent (2017-2018-2019) en date du 01/07/2015	Nouveau rôle (2020-2021-2022) en date du 01/07/2018	Variation en %
Terrains	1 021 914 300 \$	1 062 118 200 \$	3,9 %
Bâtiments	3 730 284 300 \$	3 703 713 100 \$	(0,7 %)
Immeubles	4 752 198 600 \$	4 765 831 300 \$	0,3 %

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

	Rôle précédent (2017-2018-2019) en date du 01/07/2015	Nouveau rôle (2020-2021-2022) en date du 01/07/2018	Variation en %
Terrains	764 030 300 \$	788 196 700 \$	3,2 %
Bâtiments	3 092 099 300 \$	3 048 432 700 \$	(1,4 %)
Immeubles	3 856 129 600 \$	3 836 629 400 \$	(0,5 %)

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

	Rôle précédent (2017-2018-2019) en date du 01/07/2015	Nouveau rôle (2020-2021-2022) en date du 01/07/2018	Variation en %
Terrains	588 899 900 \$	610 797 300 \$	3,7 %
Bâtiments	2 230 469 400 \$	2 178 697 700 \$	(2,3 %)
Immeubles	2 819 369 300 \$	2 789 495 000 \$	(1,1 %)

N.B. Inclus au secteur résidentiel

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

	Rôle précédent (2017-2018-2019) en date du 01/07/2015	Nouveau rôle (2020-2021-2022) en date du 01/07/2018	Variation en %
Terrains	175 130 400 \$	177 399 400 \$	1,3 %
Bâtiments	861 629 900 \$	869 735 000 \$	0,9 %
Immeubles	1 036 760 300 \$	1 047 134 400 \$	1,0 %

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 (2017-2018-2019) en date du 01/07/2015	Nouveau rôle (2020-2021-2022) en date du 01/07/2018	Variation en %
Terrains	179 463 600 \$	188 576 300 \$	5,1 %
Bâtiments	606 854 700 \$	620 843 700 \$	2,3 %
Immeubles	786 318 300 \$	809 420 000 \$	2,9 %

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

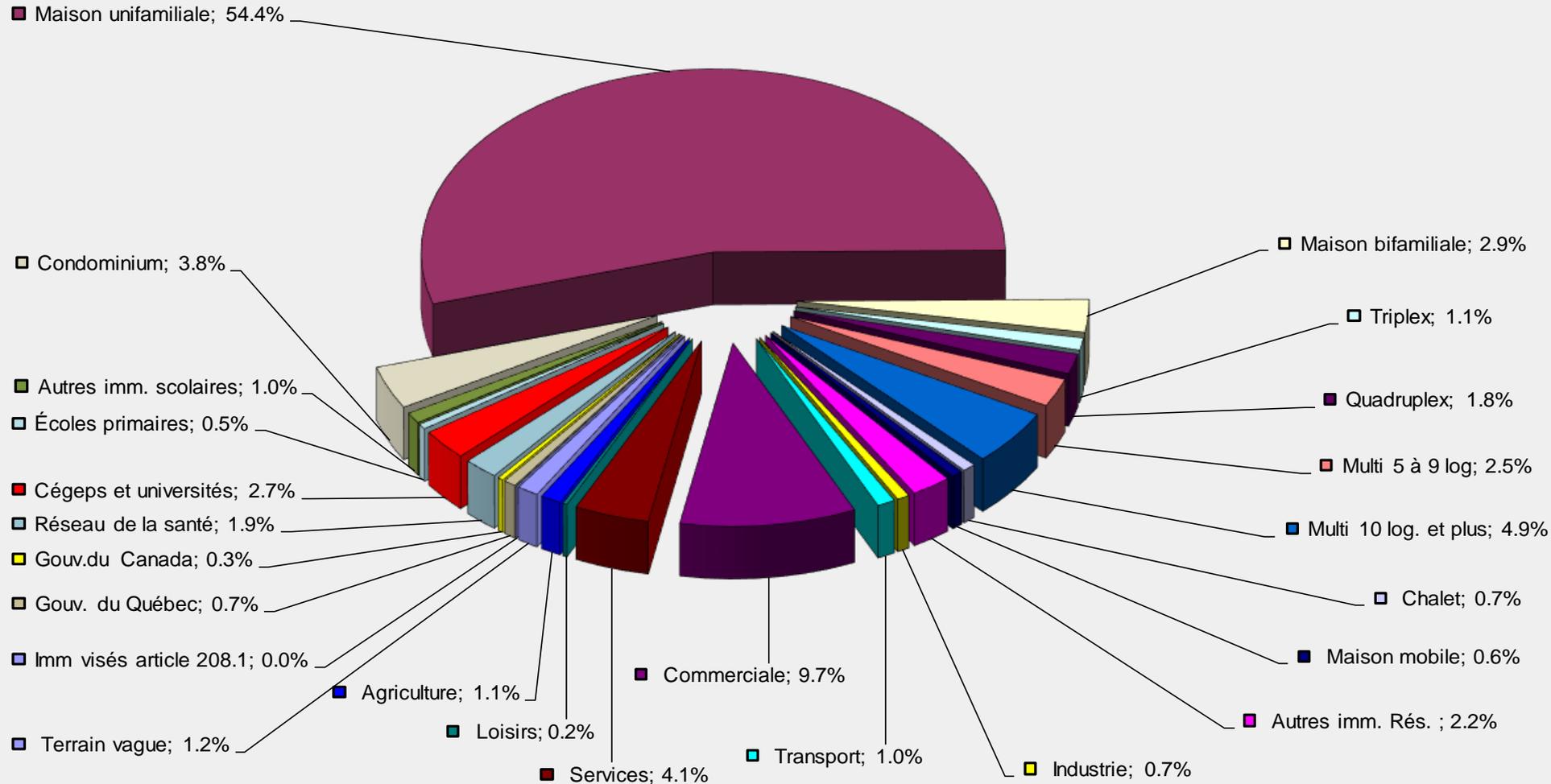
Résumé des variations de valeurs résultant de l'équilibration Immeubles imposables (agriculture)

	Rôle précédent (2017-2018-2019) en date du 01/07/2015	Nouveau rôle (2020-2021-2022) en date du 01/07/2018	Variation en %
Terrains	22 092 700 \$	25 135 900 \$	13,8 %
Bâtiments	30 657 000 \$	33 511 300 \$	9,3 %
Immeubles	52 749 700 \$	58 647 200 \$	11,2 %

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

	Rôle précédent (2017-2018-2019) en date du 01/07/2015	Nouveau rôle (2020-2021-2022) en date du 01/07/2018	Variation en %
Immeubles	57 301 000 \$	61 134 700 \$	6,7 %

Proportion de la valeur foncière par catégorie



4. Processus de demandes de révision

❖ Processus à suivre :

- Demande informelle **avant 15 avril 2020**
- Demande de révision **au plus tard le 30 avril 2020**
- Réponse de l'évaluateur **1^{er} septembre 2020**
- Recours devant le TAQ **60 jours suivant l'expédition de la réponse de l'évaluateur**

Consultation sur le rôle foncier dans la section « Service en ligne »

**Interrogation du rôle d'évaluation
sur le site Internet de la Ville de Rimouski**

