

Dépôt du rôle triennal d'évaluation foncière

Période visée : 2011, 2012 et 2013

Service de l'évaluation
Direction des finances
et des services administratifs



Dépôt du rôle triennal d'évaluation foncière

**1. Concepts généraux en évaluation foncière –
Règles de base**

**2. Concepts généraux en évaluation foncière –
Méthodes d'évaluation**

3. Points saillants

4. Contexte du travail

5. Résumé des variations par ancienne ville

6. Résumé des variations pour l'ensemble du territoire

7. Assiette d'application (taux variés)

1 Concepts généraux en évaluation foncière

Règles de base

- 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 d'une unité d'évaluation qui n'est pas susceptible de faire l'objet d'une vente est établie en tenant compte du prix que son propriétaire serait justifié de payer et d'exiger s'il était à la fois l'acheteur et le vendeur, dans les conditions prévues par l'article 43 (art. 44).
- 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).

2 Concepts généraux en évaluation foncière

Méthodes d'évaluation

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 parce qu'elle constitue un moyen de preuve directe, la méthode de comparaison produit d'excellents résultats lorsqu'elle est utilisée pour évaluer des immeubles de milieux homogènes où les ventes sont nombreuses.

2 Concepts généraux en évaluation foncière (suite)

La méthode du revenu

La méthode du revenu est utilisée dans le cas d'immeubles procurant un revenu 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.

2 Concepts généraux en évaluation foncière (suite)

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 améliorations au terrain), auquel s'ajoute la valeur du terrain établie par d'autres méthodes. Considérée comme un moyen de preuve indirecte, cette méthode repose sur l'hypothèse qu'un acheteur avisé ne paierait pas plus pour un immeuble que ce qui lui en coûterait pour en construire un semblable.

3 Points saillants

- Le rôle d'évaluation foncière 2011-2012-2013 de la Ville de Lévis a été déposé le 1er octobre 2010.
- Date d'entrée en vigueur : 1^{er} janvier 2011.
- Les valeurs qui y sont inscrites reflètent les conditions du marché au 1^{er} juillet 2009.
- Le parc immobilier de la Ville de Lévis compte 52 954 unités d'évaluation.
- Ces valeurs serviront de base pour le calcul des taxes municipales des années 2011, 2012 et 2013.

3 Points saillants (suite)

- La valeur totale de ce parc immobilier est de 13,1 milliards \$, soit une hausse de 29 % par rapport au rôle précédent.
- Dans le secteur résidentiel, la hausse de la valeur globale des propriétés, toutes catégories confondues, se situe à 30 %.
- La variation de la valeur globale des résidences unifamiliales est de 30 %, faisant passer la valeur moyenne de 170 000 \$ à 221 000 \$.
- La hausse de la valeur globale des condominiums s'établit à 23 %.

3 Points saillants (suite)

- En ce qui a trait au secteur locatif, les immeubles de 4 logements et plus voient leur valeur globale augmenter de 39 %.
- Dans le secteur non résidentiel, la valeur globale des immeubles commerciaux a augmenté de 22 %, celle des immeubles industriels de 8 % et celle des immeubles non imposables de 24 %.
- Les variations de valeurs représentent l'évolution du marché entre le 1^{er} juillet 2006 et le 1^{er} juillet 2009.
- Les personnes en désaccord avec une valeur inscrite au nouveau rôle 2011-2012-2013 ont jusqu'au 30 avril 2011 pour demander une révision de leur dossier.

4 Contexte du travail

Les données utilisées

Les données du marché immobilier

Proviennent de quelque 11 300 actes de ventes survenus sur le territoire de la Ville entre janvier 2006 et le 1er mai 2010.

Les données économiques

Proviennent de différentes sources, dont le marché immobilier et les questionnaires transmis à plus de 2 400 propriétaires immobiliers dans le but d'obtenir les loyers, revenus et dépenses des immeubles locatifs générant près de 11 000 données à analyser.

5 Résumé des variations par ancienne ville

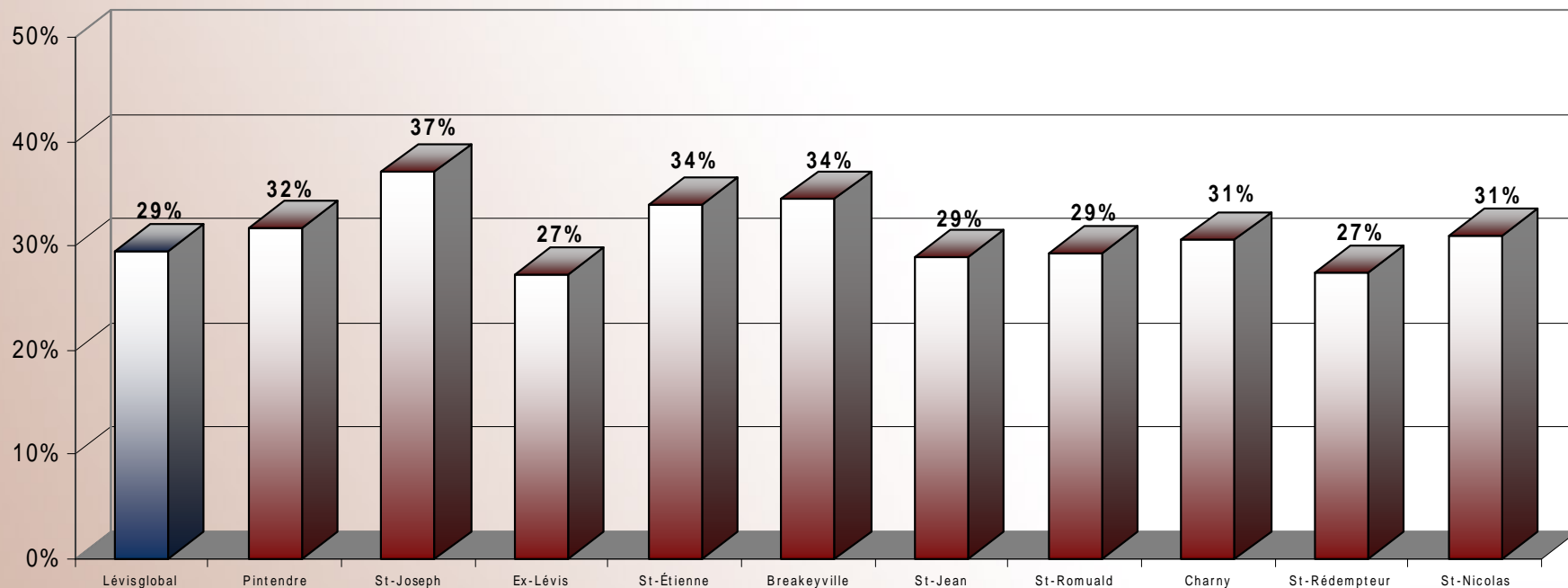
Valeurs imposables

Ex-villes	Valeurs totales au rôle 2011	Valeurs totales au rôle 2010	Variation en %
Lévis global	12 107 566 300 \$	9 352 789 900 \$	29%
Pintendre	549 963 800 \$	417 819 500 \$	32%
St-Joseph	99 059 700 \$	72 287 000 \$	37%
Ex-Lévis	4 083 745 300 \$	3 208 100 200 \$	27%
St-Étienne	759 237 600 \$	566 448 800 \$	34%
Breakeyville	401 979 200 \$	298 890 400 \$	34%
St-Jean	1 408 943 700 \$	1 092 623 700 \$	29%
St-Romuald	1 417 867 100 \$	1 096 701 100 \$	29%
Charny	723 850 300 \$	553 946 400 \$	31%
St-Rédempteur	585 840 600 \$	459 918 400 \$	27%
St-Nicolas	2 077 079 000 \$	1 586 054 400 \$	31%

5 Résumé des variations par ancienne ville (suite)

Valeurs imposables

Variation



Ex-villes

5 Résumé des variations par ancienne ville (suite)

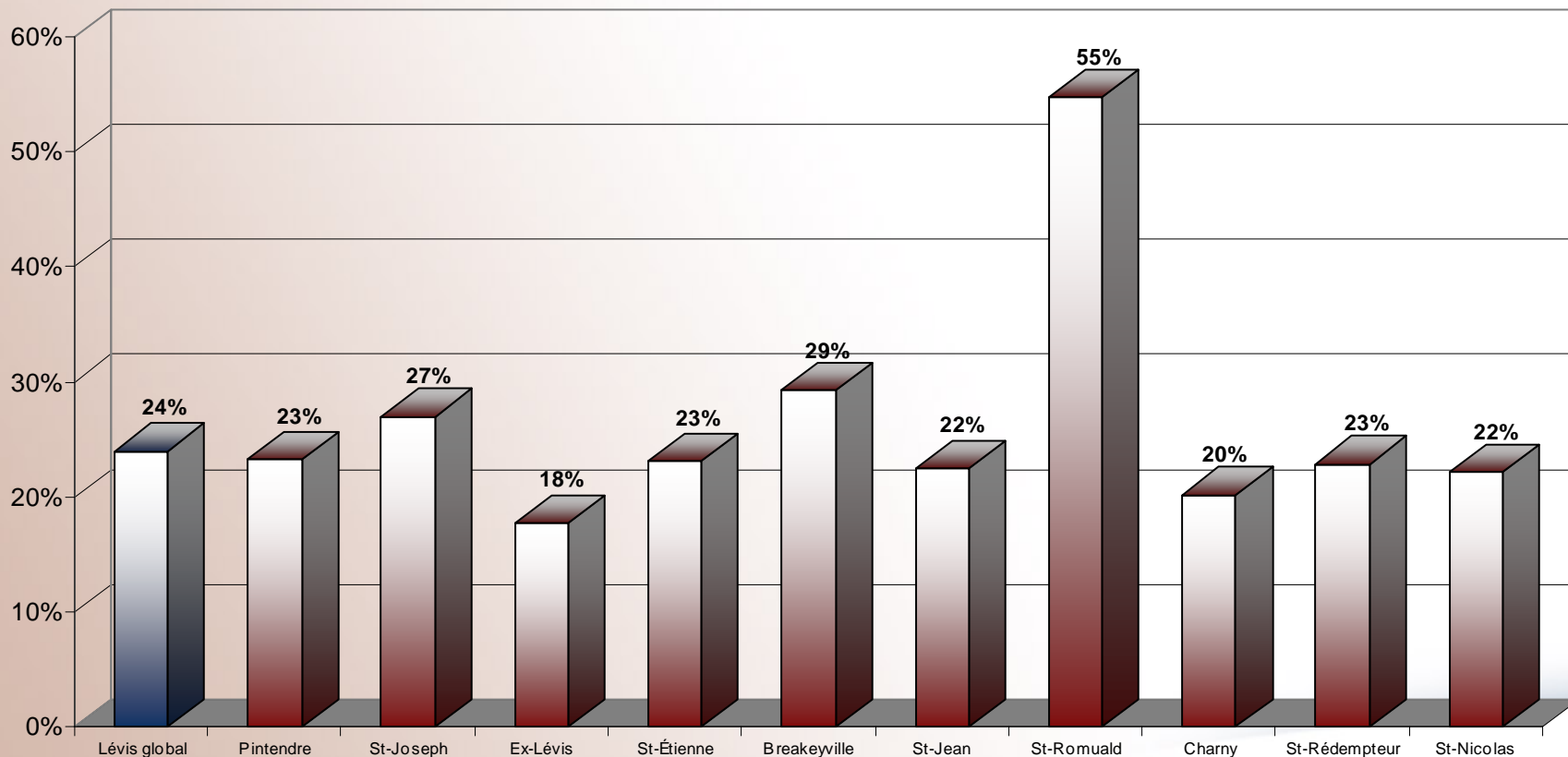
Valeurs non imposables

Ex-villes	Valeurs totales au rôle 2011	Valeurs totales au rôle 2010	Variation en %	
Lévis global	1 020 172 000 \$	822 919 200 \$	24%	(sans réservoirs pétroliers = 20 %)
Pintendre	18 608 600 \$	15 093 400 \$	23%	
St-Joseph	1 405 900 \$	1 107 000 \$	27%	
Ex-Lévis	492 668 300 \$	418 634 500 \$	18%	
St-Étienne	36 575 600 \$	29 700 400 \$	23%	
Breakeyville	20 719 000 \$	16 027 100 \$	29%	
St-Jean	68 064 200 \$	55 592 100 \$	22%	
St-Romuald	159 887 500 \$	103 317 500 \$	55%	(sans réservoirs pétroliers = 24 %)
Charny	121 481 900 \$	101 081 000 \$	20%	
St-Rédempteur	18 480 000 \$	15 038 900 \$	23%	
St-Nicolas	82 281 000 \$	67 327 300 \$	22%	

5 Résumé des variations par ancienne ville (suite)

Valeurs non imposables

Variation



Ex-villes

6 Résumé des variations pour l'ensemble du territoire

Valeurs résidentielles par catégorie d'immeubles

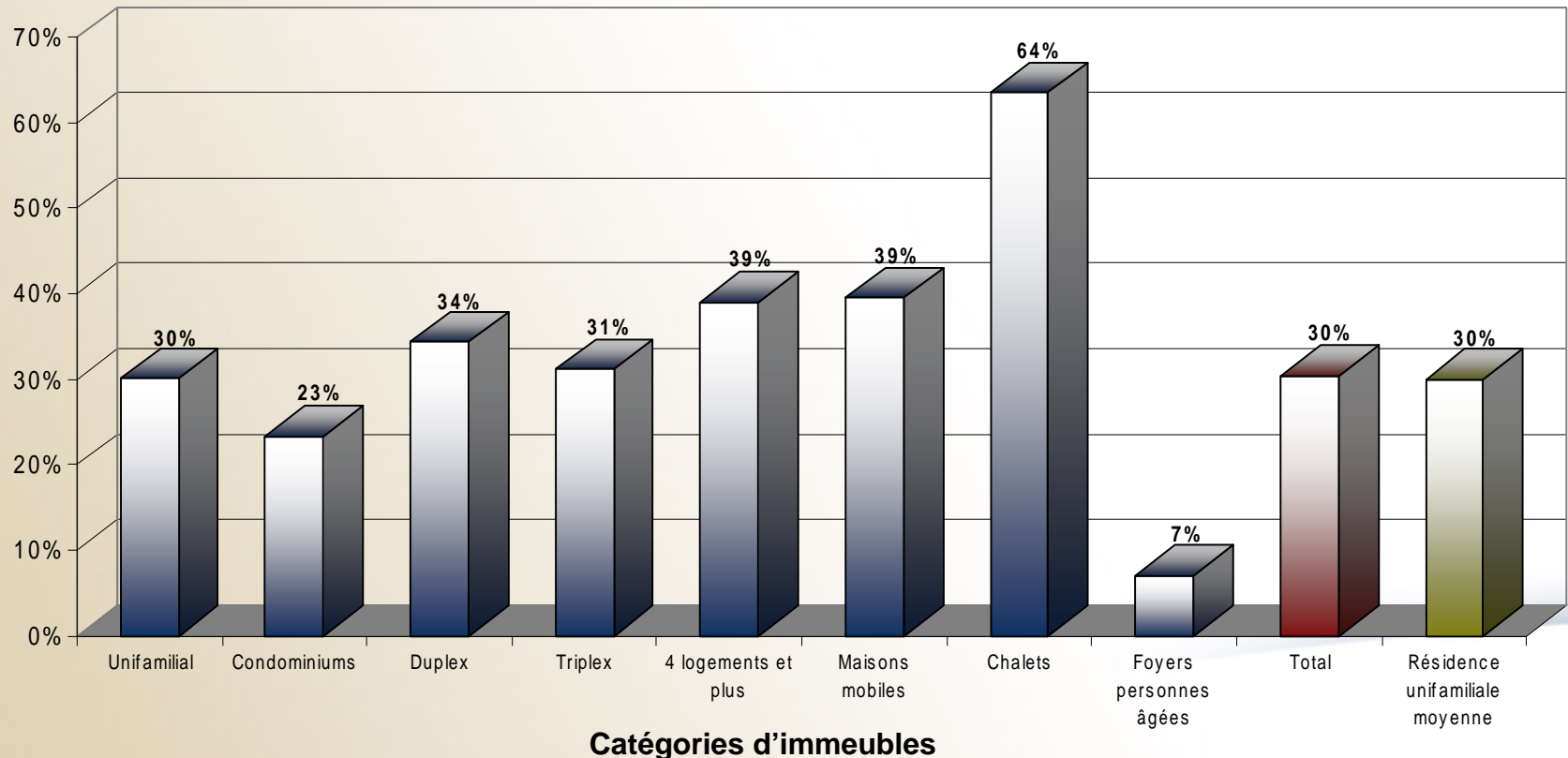
Catégories d'immeubles	Valeurs totales au rôle 2011	Valeurs totales au rôle 2010	Variation en %
Unifamilial	7 392 921 900 \$	5 684 722 200 \$	30%
Condominiums	561 255 000 \$	455 038 100 \$	23%
Duplex	616 915 500 \$	459 121 800 \$	34%
Triplex	185 499 900 \$	141 460 400 \$	31%
4 logements et plus	758 444 600 \$	545 912 800 \$	39%
Maisons mobiles	160 289 100 \$	114 913 600 \$	39%
Chalets	53 701 300 \$	32 836 900 \$	64%
Foyers personnes âgées	146 841 800 \$	137 251 500 \$	7%
Total	9 875 869 100 \$	7 571 257 300 \$	30%

6 Résumé des variations pour l'ensemble du territoire (suite)

Valeurs résidentielles par catégorie d'immeubles

	Valeur au rôle 2011	Valeur au rôle 2010
Rés. unifamiliale moyenne	221 000 \$	170 000 \$

Variation



6 Résumé des variations pour l'ensemble du territoire (suite)

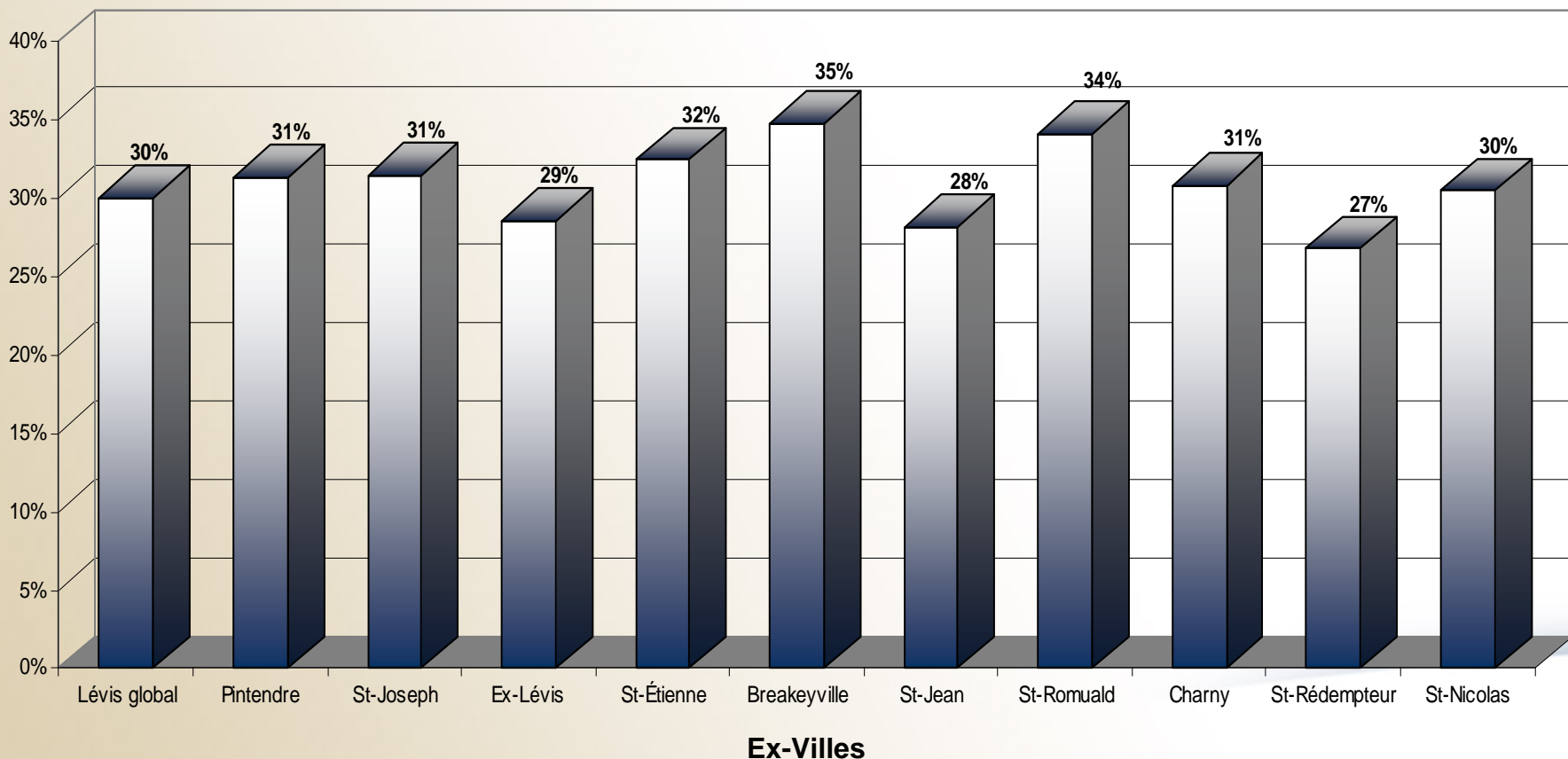
Valeurs de l'unifamilial par anciennes villes

Ex-Villes	Valeurs totales au rôle 2011	Valeurs totales au rôle 2010	Variation en %
Lévis global	7 392 921 900 \$	5 684 722 200 \$	30%
Pintendre	366 910 900 \$	279 344 500 \$	31%
St-Joseph	60 813 700 \$	46 255 300 \$	31%
Ex-Lévis	1 975 229 700 \$	1 536 369 000 \$	29%
St-Étienne	589 562 900 \$	445 024 300 \$	32%
Breakeyville	328 924 800 \$	243 973 200 \$	35%
St-Jean	1 124 456 900 \$	877 068 100 \$	28%
St-Romuald	584 184 500 \$	435 419 300 \$	34%
Charny	395 561 000 \$	302 256 200 \$	31%
St-Rédempteur	507 717 800 \$	400 447 800 \$	27%
St-Nicolas	1 459 559 700 \$	1 118 564 500 \$	30%

6 Résumé des variations pour l'ensemble du territoire (suite)

Variation des valeurs de l'unifamilial par anciennes villes

Variation



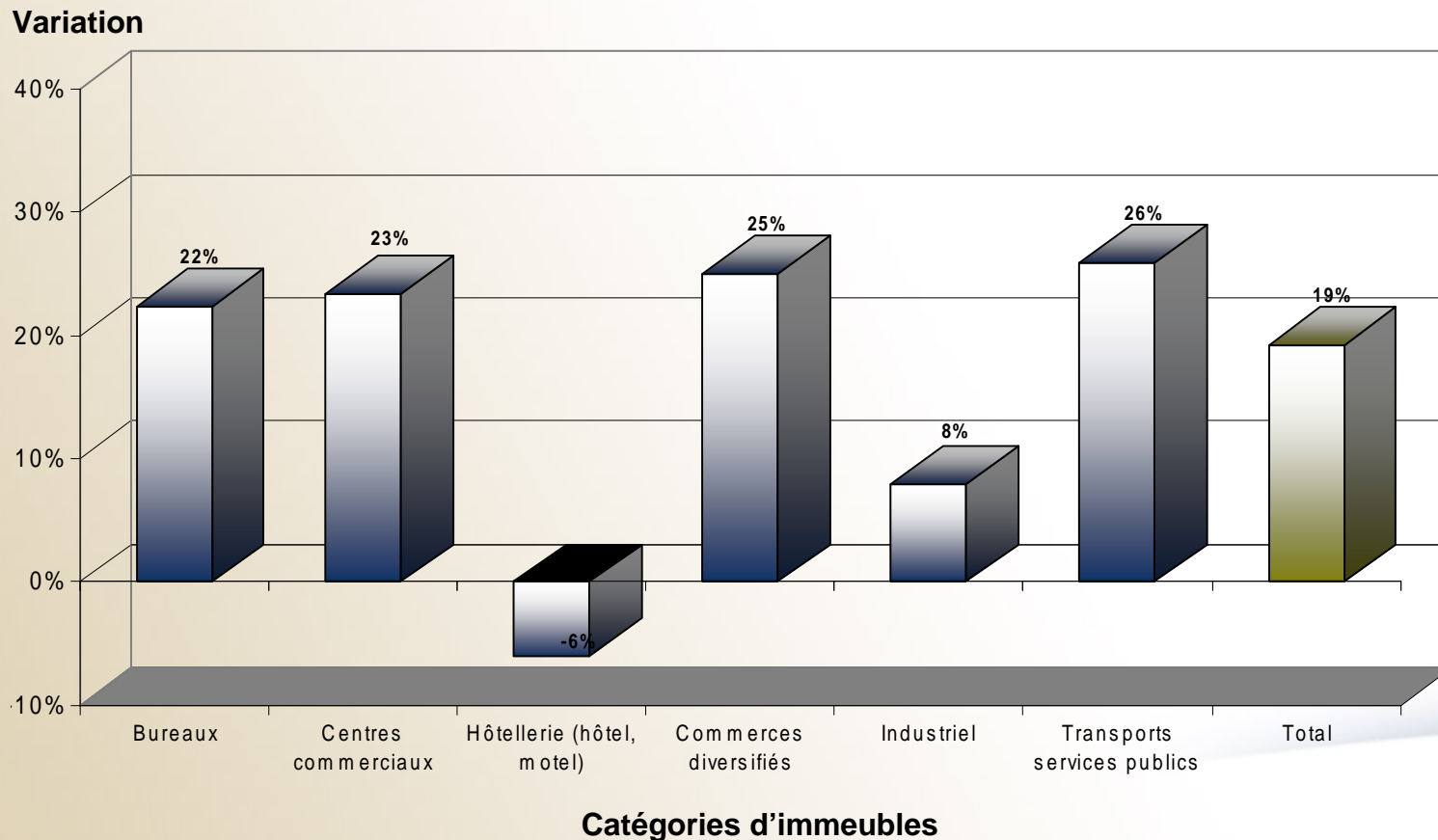
6 Résumé des variations pour l'ensemble du territoire (suite)

Valeurs non résidentielles par catégorie d'immeubles

Catégories d'immeubles	Valeurs totales au rôle 2011	Valeurs totales au rôle 2010	Variation en %
Bureaux	417 586 000 \$	341 160 200 \$	22%
Centres commerciaux	350 247 000 \$	283 786 200 \$	23%
Hôtellerie (hôtel, motel)	49 071 700 \$	52 231 900 \$	-6%
Commerces diversifiés	399 154 600 \$	319 253 500 \$	25%
Industriel	337 910 200 \$	313 053 300 \$	8%
Transports services publics	135 753 800 \$	107 762 600 \$	26%
Total	1 689 723 300 \$	1 417 247 700 \$	19%

6 Résumé des variations pour l'ensemble du territoire (suite)

Valeurs non résidentielles par catégorie d'immeubles



6 Résumé des variations pour l'ensemble du territoire (suite)

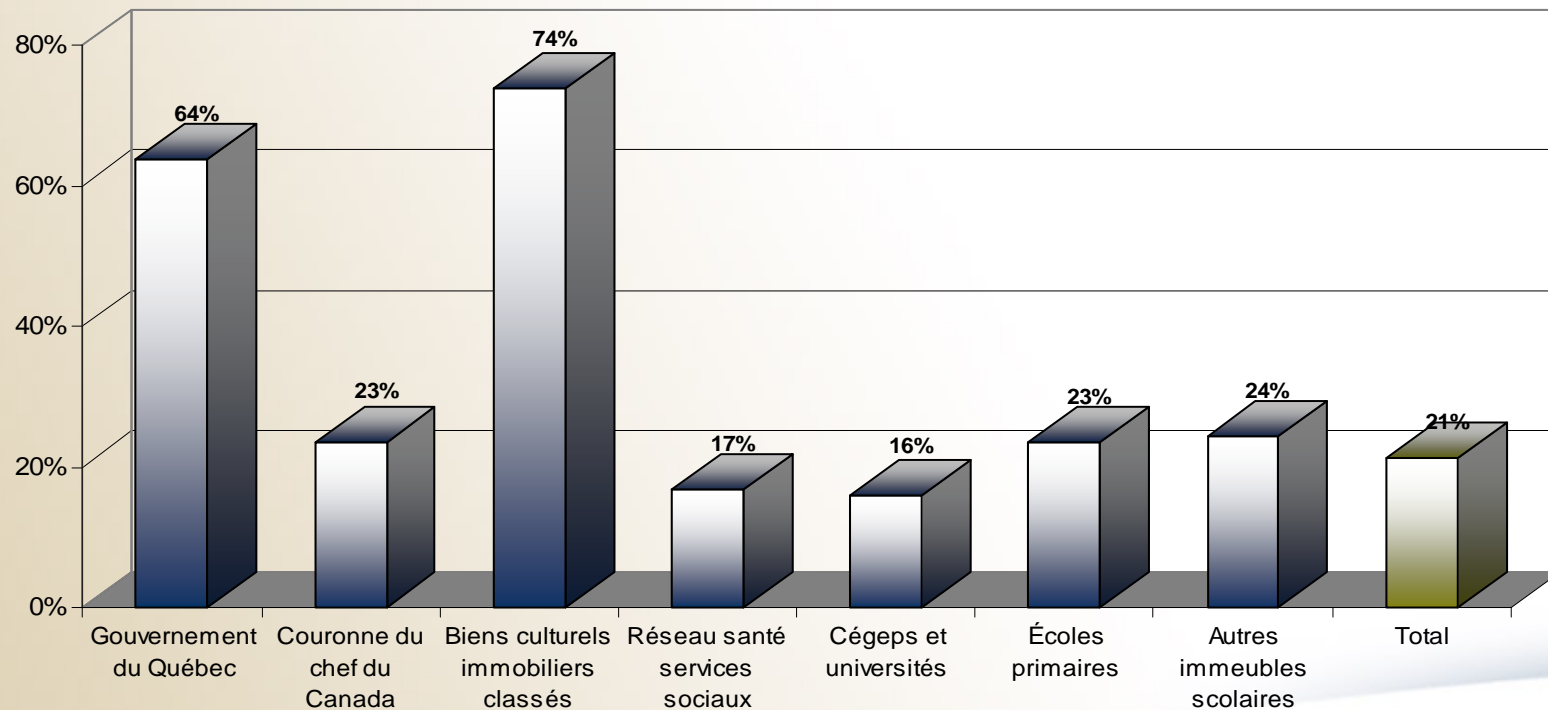
Valeurs compensables

Groupes	Valeurs totales rôle 2011	Valeurs totales rôle 2010	Variation en %
Gouvernement du Québec	9 810 800 \$	5 990 300 \$	64%
Couronne du chef du Canada	19 966 400 \$	16 171 700 \$	23%
Biens culturels immobiliers classés	145 800 \$	83 900 \$	74%
Réseau de la santé et des Services sociaux	157 110 700 \$	134 552 800 \$	17%
Cégeps et universités	92 793 400 \$	80 035 100 \$	16%
Écoles primaires	101 308 000 \$	82 057 200 \$	23%
Autres immeubles scolaires	207 506 500 \$	166 724 000 \$	24%
Total	588 641 600 \$	485 615 000 \$	21%

6 Résumé des variations pour l'ensemble du territoire (suite)

Valeurs compensables

Variations



Groupes

6 Résumé des variations pour l'ensemble du territoire (suite)

Répartition de la variation des valeurs

Nombre de dossiers
Grand total **52 954**

% de variation	Nbr. de dossiers	% selon le nombre total de dossiers	Valeurs totales au rôle 2011	% selon la valeur totale
-50 % et moins	233	0.44%	1 637 600 \$	0.01%
-40 % à -49 %	33	0.06%	1 330 700 \$	0.01%
-30 % à -39 %	30	0.06%	1 095 100 \$	0.01%
-20 % à -29 %	76	0.14%	10 284 300 \$	0.08%
-10 % à -19 %	103	0.19%	40 644 400 \$	0.31%
-1 % à -9 %	193	0.36%	91 420 000 \$	0.70%
0 %	2 740	5.17%	53 886 300 \$	0.41%

6 Résumé des variations pour l'ensemble du territoire (suite)

Répartition de la variation des valeurs (suite)

% de variation	Nbr. de dossiers	% selon le nombre total de dossiers	Valeurs totales au rôle 2011	% selon la valeur totale
0 % à 9 %	974	1.84%	549 099 500 \$	4.18%
10 % à 19 %	5 767	10.89%	2 000 361 400 \$	15.24%
20 % à 29 %	16 017	30.25%	4 158 305 100 \$	31.68%
30 % à 39 %	13 843	26.14%	3 466 320 100 \$	26.40%
40 % à 49 %	6 393	12.07%	1 524 780 000 \$	11.61%
50 % à 59 %	2 497	4.72%	556 785 700 \$	4.24%
60 % à 69 %	1 326	2.50%	289 820 000 \$	2.21%
70 % et plus	2 729	5.15%	381 968 100 \$	2.91%
Total	52 954	100%	13 127 738 300 \$	100%

7 Assiette d'application (taux variés)

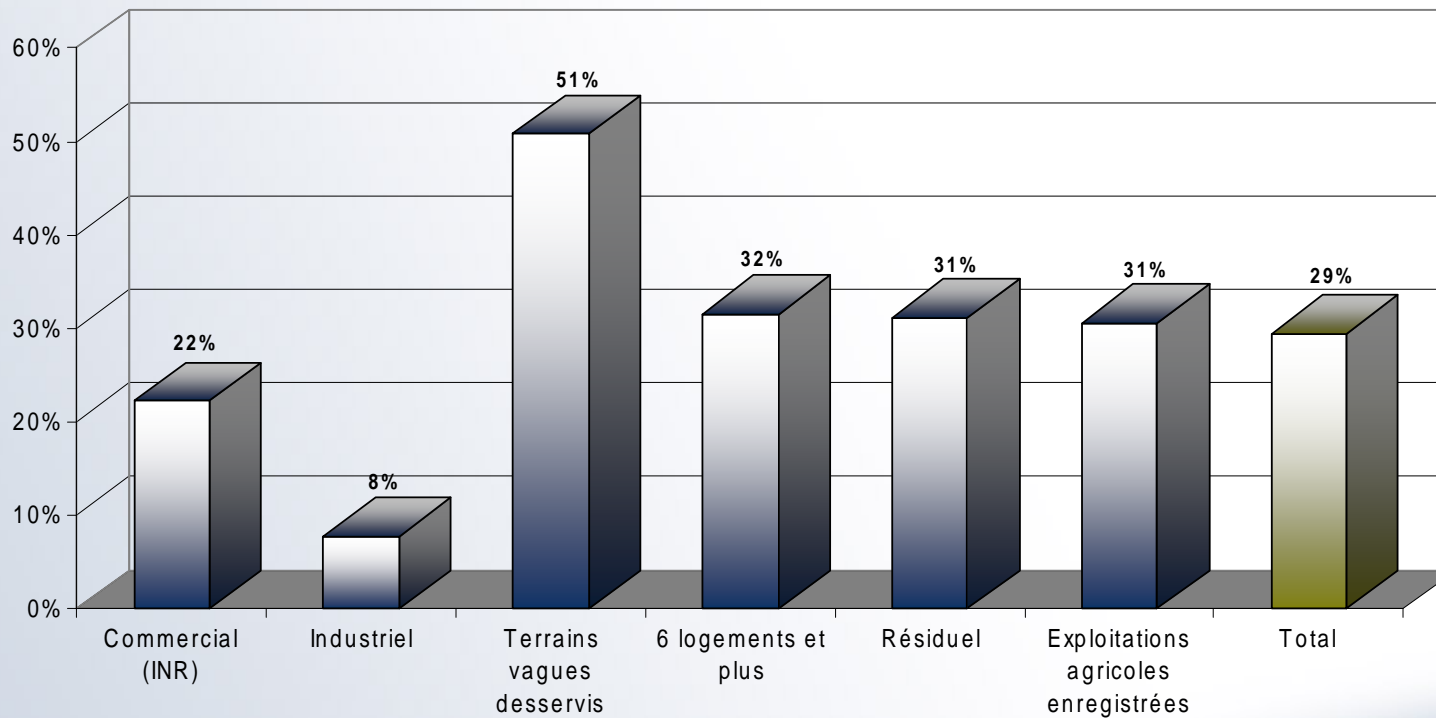
Variations par catégorie d'immeubles

Catégories d'immeubles	Assiette d'application au rôle 2011	Assiette d'application au rôle 2010	Variation en %
Commercial (INR)	1 415 928 733 \$	1 158 729 664 \$	22%
Industriel	338 367 905 \$	313 958 250 \$	8%
Terrains vagues desservis	154 286 700 \$	102 307 600 \$	51%
6 logements et plus	704 040 169 \$	535 346 970 \$	32%
Résiduel	9 425 527 792 \$	7 188 603 015 \$	31%
Exploitations agricoles enregistrées	99 373 700 \$	76 115 300 \$	31%
Total	12 137 524 999 \$	9 375 060 799 \$	29%

7 Assiette d'application (taux variés - suite)

Variations par catégorie d'immeubles

Variation



Catégories d'immeubles

7 Assiette d'application (taux variés - suite)

Commercial

Ex-villes	Rôle 2011	Rôle 2010	Variation %
Lévis global	1 415 928 733 \$	1 158 729 664 \$	22%
Pintendre	42 445 374 \$	34 144 274 \$	24%
St-Joseph	4 053 216 \$	3 076 380 \$	32%
Ex-Lévis	700 463 340 \$	579 868 274 \$	21%
St-Étienne	27 990 624 \$	22 311 371 \$	25%
Breakeyville	12 628 329 \$	10 067 896 \$	25%
St-Jean	76 635 019 \$	61 956 806 \$	24%
St-Romuald	243 137 138 \$	197 153 888 \$	23%
Charny	63 947 831 \$	52 744 316 \$	21%
St-Rédempteur	11 546 157 \$	9 526 388 \$	21%
St-Nicolas	233 081 708 \$	187 880 074 \$	24%

7 Assiette d'application (taux variés - suite)

Industriel

Ex-villes	Rôle 2011	Rôle 2010	Variation %
Lévis global	338 367 905 \$	313 958 250 \$	8%
Pintendre	7 343 400 \$	6 290 900 \$	17%
St-Joseph	97 400 \$	69 100 \$	41%
Ex-Lévis	81 654 425 \$	76 893 660 \$	6%
St-Étienne	1 674 000 \$	1 114 500 \$	50%
Breakeyville	3 311 600 \$	3 431 800 \$	-4%
St-Jean	10 074 200 \$	8 505 900 \$	18%
St-Romuald	169 253 180 \$	159 662 490 \$	6%
Charny	11 139 900 \$	10 983 400 \$	1%
St-Rédempteur	0 \$	0 \$	
St-Nicolas	53 819 800 \$	47 006 500 \$	14%

7 Assiette d'application (taux variés - suite)

Terrains vagues desservis

Ex-villes	Rôle 2011	Rôle 2010	Variation %
Lévis global	154 286 700 \$	102 307 600 \$	51%
Pintendre	6 585 600 \$	6 089 700 \$	8%
St-Joseph	301 800 \$	149 800 \$	101%
Ex-Lévis	52 121 000 \$	37 457 900 \$	39%
St-Étienne	4 733 400 \$	2 943 000 \$	61%
Breakeyville	13 729 500 \$	8 635 200 \$	59%
St-Jean	4 809 200 \$	2 643 700 \$	82%
St-Romuald	19 407 700 \$	12 592 800 \$	54%
Charny	4 724 500 \$	2 687 500 \$	76%
St-Rédempteur	925 800 \$	696 900 \$	33%
St-Nicolas	46 948 200 \$	28 411 100 \$	65%

7 Assiette d'application (taux variés - suite)

6 logements et plus

Ex-villes	Rôle 2011	Rôle 2010	Variation %
Lévis global	704 040 169 \$	535 346 970 \$	32%
Pintendre	18 742 562 \$	13 932 160 \$	35%
St-Joseph	0 \$	0 \$	
Ex-Lévis	395 440 083 \$	309 531 041 \$	28%
St-Étienne	12 795 922 \$	9 459 308 \$	35%
Breakeyville	4 409 200 \$	3 297 600 \$	34%
St-Jean	23 741 300 \$	18 680 700 \$	27%
St-Romuald	110 269 971 \$	79 021 528 \$	40%
Charny	93 973 531 \$	67 749 834 \$	39%
St-Rédempteur	7 734 800 \$	5 702 400 \$	36%
St-Nicolas	36 962 800 \$	27 972 400 \$	32%

7 Assiette d'application (taux variés - suite)

Résiduel

Ex-villes	Rôle 2011	Rôle 2010	Variation %
Lévis global	9 425 527 792 \$	7 188 603 015 \$	31%
Pintendre	452 036 464 \$	339 469 366 \$	33%
St-Joseph	86 775 884 \$	63 222 220 \$	37%
Ex-Lévis	2 863 572 852 \$	2 212 399 625 \$	29%
St-Étienne	702 477 554 \$	524 079 321 \$	34%
Breakeyville	366 330 571 \$	272 061 104 \$	35%
St-Jean	1 274 727 881 \$	986 288 694 \$	29%
St-Romuald	881 352 611 \$	652 575 794 \$	35%
Charny	553 831 738 \$	422 669 950 \$	31%
St-Rédempteur	565 867 243 \$	444 171 912 \$	27%
St-Nicolas	1 678 554 992 \$	1 271 665 026 \$	32%

7 Assiette d'application (taux variés - suite)

Ventilation de la catégorie résiduelle

Types d'immeubles	Valeurs totales rôle 2011	Valeurs totales rôle 2010	Variation %	Proportion types imm. / total catégorie
Unifamilial	7 392 921 900 \$	5 684 722 200 \$	30%	77.9%
Condominium	561 255 000 \$	455 038 100 \$	23%	5.9%
Duplex	616 915 500 \$	459 121 800 \$	34%	6.5%
Triplex	185 499 900 \$	141 460 400 \$	31%	1.9%
4 logements	128 025 200 \$	90 817 900 \$	41%	1.3%
5 logements	21 851 700 \$	14 405 000 \$	52%	0.2%
Maisons mobiles	160 289 100 \$	114 913 600 \$	39%	1.6%
Chalets	53 701 300 \$	32 836 900 \$	64%	0.5%
Foyers personnes âgées	146 841 800 \$	137 251 500 \$	7%	1.5%
Autres immeubles résidentiels ⁽¹⁾	20 838 500 \$	12 699 800 \$	64%	0.2%
Parties à vocation non agricole EAE	46 185 700 \$	27 372 900 \$	69%	0.4%
Terrains vagues non desservis	138 780 400 \$	81 206 700 \$	71%	1.4%
Exploitations forestières	2 705 400 \$	2 404 300 \$	13%	
Forêts inexploitées	961 700 \$	701 400 \$	37%	
Compensables	5 604 600 \$	4 307 900 \$	30%	
Sous-total	9 482 377 700 \$	7 259 260 400 \$	31%	100%
Immeubles mixtes partie INR	-56 849 908 \$	-70 657 385 \$		
Total	9 425 527 792 \$	7 188 603 015 \$	31%	

(1) Autres immeubles résidentiels : Dépendances à usage résidentiel, camp forestier.

7 Assiette d'application (taux variés - suite)

Exploitations agricoles enregistrées

Ex-villes	Rôle 2011	Rôle 2010	Variation %
Lévis global	99 373 700 \$	76 115 300 \$	31%
Pintendre	22 989 200 \$	18 032 400 \$	27%
St-Joseph	7 931 600 \$	5 835 200 \$	36%
Ex-Lévis	4 602 500 \$	3 562 000 \$	29%
St-Étienne	9 794 300 \$	6 724 300 \$	46%
Breakeyville	1 570 100 \$	1 397 100 \$	12%
St-Jean	19 065 500 \$	14 656 300 \$	30%
St-Romuald	0 \$	0 \$	
Charny	0 \$	0 \$	
St-Rédempteur	0 \$	0 \$	
St-Nicolas	33 420 500 \$	25 908 000 \$	29%

Service de l'évaluation
**Direction des finances
et des services administratifs**