

LE RÔLE D'ÉVALUATION 2023-2024-2025

Présenté au comité plénier
Le 26 septembre 2022

Préparé par Nathalie Dion É.A., M.B.A.
Chef du service de l'évaluation | Direction des finances et de la trésorerie





À L'ORDRE DU JOUR

Rôle d'évaluation en bref

L'encadrement - Loi et règlement

La valeur réelle

La date de référence

La confection d'un rôle d'évaluation

Les méthodes d'évaluation

Les variations

Le rôle 2023-2024 et 2025

Le rôle d'évaluation *En Bref*

Instrument de partage de la charge fiscale entre les propriétaires fonciers

▪ Trois fonctions officielles

- Indiquer les renseignements exigés aux fins de la taxation foncière municipale et scolaire;
- Assurer la transparence en permettant à toute personne de consulter ces renseignements;
- Permettre à tout contribuable de comparer les inscriptions relatives à sa propriété avec celles d'autres immeubles semblables.

Loi et règlement



LA CONCEPTION DU RÔLE EST ENCADRÉE PAR :

- La Loi sur la fiscalité municipale.
- Règlement sur le rôle d'évaluation foncière.
- Règlement sur la forme ou le contenu minimal de divers documents relatifs à la fiscalité municipale.
- Règlement sur la proportion médiane.
- Règlement sur les compensations tenant lieu de taxes.
- Le manuel d'évaluation foncière du Québec.
- La norme 20,1 de pratique de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.



La valeur réelle

La valeur réelle est la 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 entre un vendeur et un acheteur dans les conditions suivantes :

- Le vendeur et l'acheteur désirent respectivement vendre et acheter l'unité d'évaluation, mais n'y sont pas obligés;
- 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.

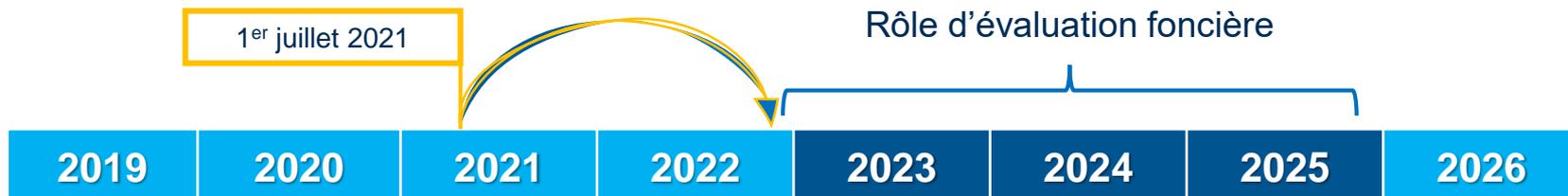
DATE DE RÉFÉRENCE

Pour établir la valeur réelle, l'évaluateur tient compte de l'état de l'unité d'évaluation et des conditions du marché immobilier telles qu'elles existaient dix-huit mois avant l'entrée en vigueur du rôle d'évaluation.

Pour le rôle 2023-2024-2025, la date de référence est le 1^{er} juillet 2021:

- Les ventes retenues et analysées sont celles survenues entre le 1^{er} janvier 2019 et le 1^{er} juillet 2021.

La date d'entrée en vigueur pour le rôle 2023-2024-2025 est le 1^{er} janvier 2023.



CONFECTION D'UN RÔLE D'ÉVALUATION



Déterminer les unités de voisinage



Déterminer la valeur des terrains comme s'ils étaient vacants selon l'usage optimal le plus probable



Déterminer la valeur des unités construites selon les méthodes reconnues

Inscription au rôle de la valeur

- Exemple: Valeur immeuble construit – Valeur terrain = Valeur bâtiment

$$493\ 100\$ - 188\ 900\$ = 304\ 200\$$$

Les méthodes d'évaluation

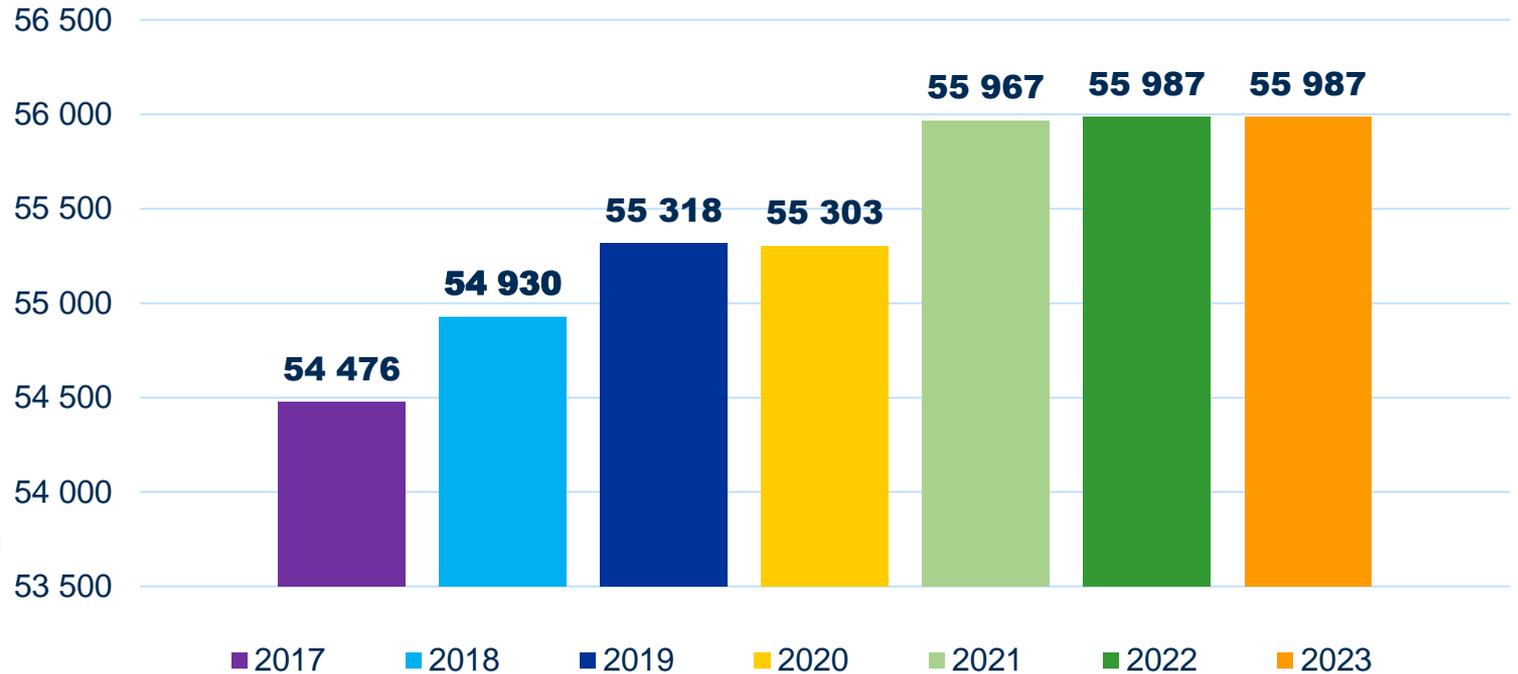
La méthode de comparaison : elle consiste à établir la valeur de l'immeuble en se basant sur l'observation des conditions de transaction pour des immeubles similaires et en procédant aux ajustements nécessaires;

La méthode du coût : elle consiste à établir la valeur de l'immeuble en ajoutant à la valeur du terrain (évalué comme s'il était vacant) le coût de remplacement du bâtiment duquel on a soustrait toute forme de dépréciation;

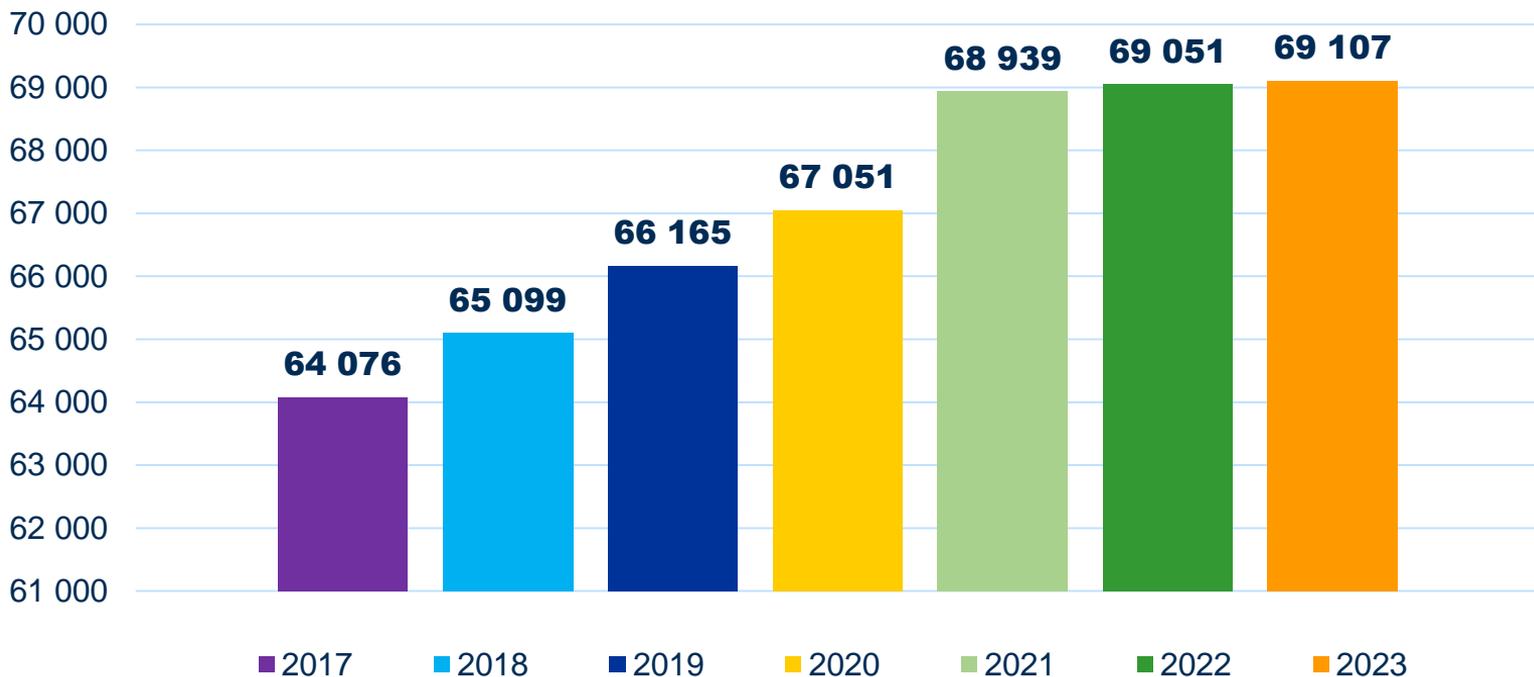
La méthode du revenu : elle consiste à établir la valeur de l'immeuble en actualisant les flux de revenus qu'il génère ou est destiné à générer.



VARIATION DU NOMBRE D'UNITÉS D'ÉVALUATION IMPOSABLE



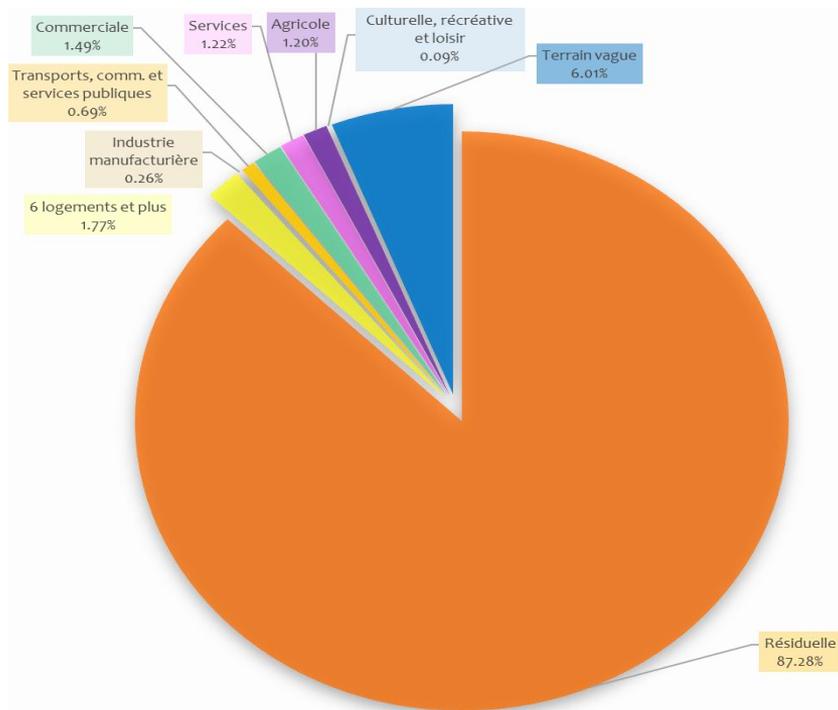
VARIATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS IMPOSABLE



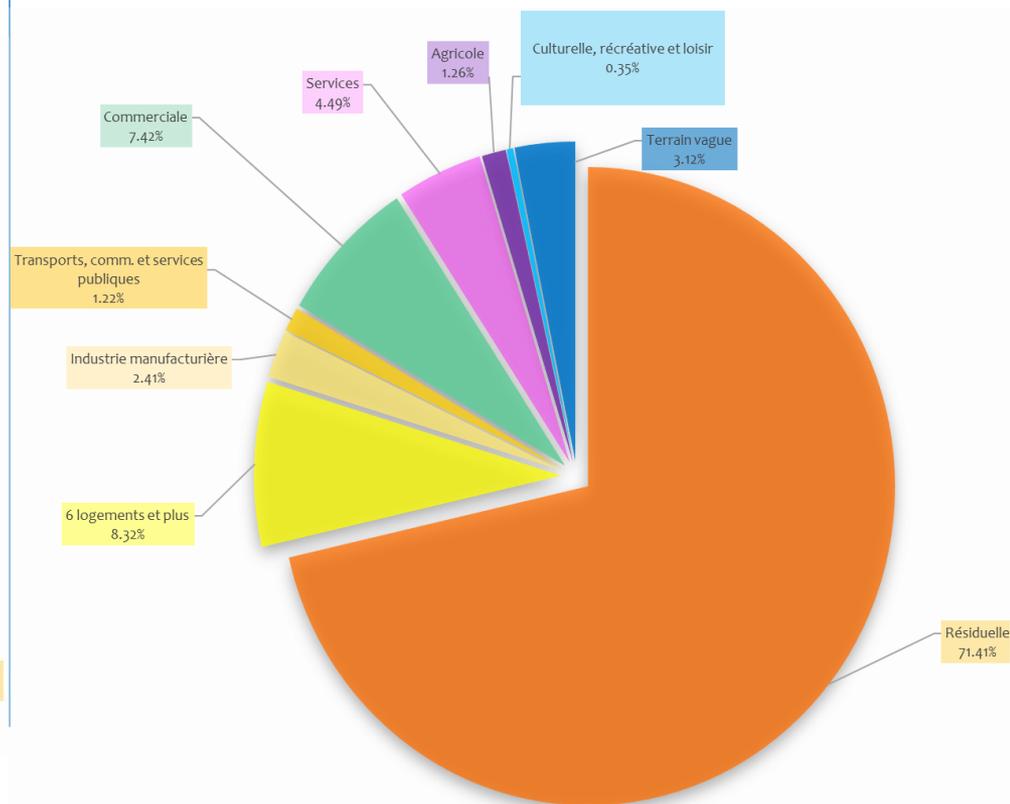
VARIATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS IMPOSABLE PAR EX-VILLE

VILLE	2017	2022	VARIATION	POURCENTAGE
Breakeyville	2443	2649	206	4,1%
Charny	4798	4823	25	0,5%
Ex-Lévis	23214	24521	1307	26,3%
Pintendre	3065	3429	364	7,3%
St-Étienne	4136	4439	303	6,1%
St-Jean	6901	7054	153	3,1%
St-Joseph	508	707	199	4,0%
St-Nicolas	9309	10703	1394	28,0%
St-Rédempteur	3245	3278	33	0,7%
St-Romuald	6457	7448	991	19,9%
TOTAL	64076	69051	4975	100,0%

RÉPARTITION DES UNITÉS D'ÉVALUATION IMPOSABLE PAR CATÉGORIE D'IMMEUBLE

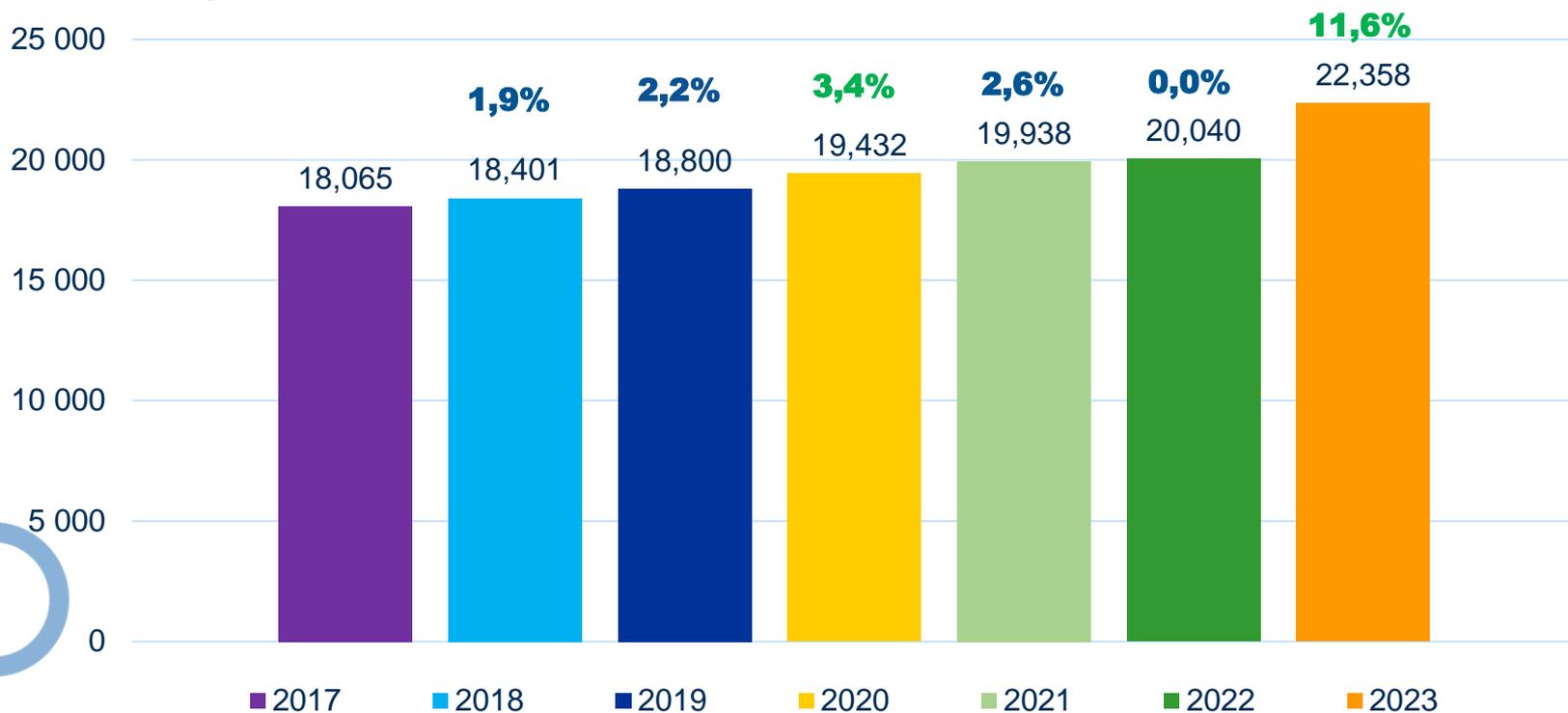


RÉPARTITION DES VALEURS IMPOSABLE PAR CATÉGORIE D'IMMEUBLE



VARIATION DE LA VALEUR IMPOSABLE AU RÔLE

EN MILLIARDS



VALEUR IMPOSABLE GRAND LÉVIS

RÔLE 2023-2024-2025

	UÉ	VALEUR 2022	VALEUR 2023	VARIATION \$	VARIATION %
RÉSIDUEL	48 863	14 311 078 700 \$	15 892 399 700 \$	1 581 321 000 \$	11,0%
6 LOGEMENTS +	990	1 668 140 200 \$	1 876 207 100 \$	208 066 900 \$	12,5%
INDUSTRIEL	145	483 294 200 \$	536 362 300 \$	53 068 100 \$	11,0%
COMMERCIAL	1905	2 630 643 000 \$	2 870 473 700 \$	239 830 700 \$	9,1%
AGRICOLE	670	251 882 500 \$	321 167 000 \$	69 284 500 \$	27,5%
TERRAIN VAGUE	3414	694 981 800 \$	862 179 800 \$	167 198 000 \$	24,1%
TOTAL	55 987	20 040 020 400 \$	22 358 789 600 \$	2 318 769 200 \$	11,6%

VARIATION

Comparatif valeur moyenne - résidentiel # d'unité et taux de variation

VILLE	UNITÉ D'ÉVALUATION AU RÔLE	VARIATION DE LA MASSE FONCIÈRE IMPOSABLE	UNITÉ D'ÉVALUATION RÉSIDENTIEL 1 LOGEMENT	VARIATION DE VALEUR RÉSIDENTIEL 1 LOGEMENT	VALEUR MOYENNE RÉSIDENTIEL UN LOGEMENT
GRAND LÉVIS	55 987	11,6%	37 460	12,2%	329 700 \$
BREAKEYVILLE	2 674	11,3%	2 087	11,3%	348 600 \$
CHARNY	3 271	12,0%	2 062	11,7%	270 500 \$
EX-LÉVIS	16 705	10,3%	9 916	12,3%	322 100 \$
PINTENDRE	3 143	11,1%	2 049	10,4%	291 000 \$
ST-ÉTIENNE	4 969	12,0%	3 284	11,7%	294 600 \$
ST-JEAN	6 651	11,1%	5 344	11,1%	313 000 \$
ST-JOSEPH	776	12,7%	458	10,6%	359 400 \$
ST-NICOLAS	10 144	15,0%	7 044	13,8%	380 600 \$
ST-RÉDEMPTEUR	2 925	13,7%	2 532	14,2%	336 200 \$
ST-ROMUALD	4 729	8,9%	2 653	11,1%	349 800 \$

176

Le nombre de propriétés résidentielles unifamiliales évaluées à plus de 1 000 000\$.

3 821 200\$

La valeur la plus élevée pour une propriété unifamiliale inscrite aux rôles



Merci de votre
attention

Période de questions

