

A nighttime photograph of the city of Trois-Rivières, Quebec, Canada, viewed from across a body of water. The city lights are reflected in the calm water. The sky is a mix of deep blue and purple, suggesting dusk or dawn. The city skyline includes several prominent buildings, including a tall, thin spire.

VILLE DE TROIS-RIVIÈRES

2022-2023-2024

Dépôt du rôle triennal d'évaluation foncière

FAITS SAILLANTS ET SOMMAIRE DES VARIATIONS

Sonya Auclair. É.A.
Directrice – évaluation
Septembre 2021



Mesdames, Messieurs les conseillers

Mesdames, Messieurs de la Direction générale

Madame, Monsieur,

C'est avec plaisir que nous vous remettons la « Présentation du rôle d'évaluation foncière 2022-2023-2024 de la Ville de Trois-Rivières », préparée par la Direction de l'évaluation de la Ville de Trois-Rivières dans le cadre de son mandat, suite au dépôt du rôle au bureau de la Greffière, madame Yolaine Tremblay, le 3 septembre 2021.

Ce document énonce les valeurs portées au rôle d'évaluation foncière de la grande Ville de Trois-Rivières ainsi que différentes compilations des valeurs pour les six secteurs la composant : Trois-Rivières, Cap-de-la-Madeleine, Trois-Rivières-Ouest, Pointe-du-Lac, Saint-Louis-de-France et Sainte-Marthe-du-Cap. Vous trouverez également différentes statistiques de comparaison entre les inscriptions des valeurs des immeubles de la dernière compilation du rôle 2021 et celle du dépôt du rôle 2022-2023-2024.

Conformément à son mandat, la Direction de l'évaluation de la Ville de Trois-Rivières a confectionné et déposé le rôle d'évaluation foncière dans le cadre législatif dicté dans la *Loi sur la fiscalité municipale* et dans l'observation des règlements qui en découlent.

La Ville de Trois-Rivières est l'organisme municipal responsable de l'évaluation et fait dresser par son évaluateur, tous les trois ans et pour les trois exercices financiers municipaux consécutifs, son rôle d'évaluation foncière selon le cas, celui de chaque municipalité locale à l'égard de laquelle il a compétence (art. 14).

Nous espérons que ce document contribuera à mieux comprendre l'évolution des valeurs inscrites au rôle d'évaluation foncière 2022-2023-2024 de la Ville de Trois-Rivières.

Sonya Auclair, É.A.
Directrice – évaluation

Table des matières

FAITS SAILLANTS DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE 2022-2023-2024	7
STATISTIQUES	7
Propriétés atteintes de pyrrhotite	8
Informations complémentaires.....	9
Quelques potins.....	9
CONTEXTE DU TRAVAIL	10
RESPONSABILITÉ DE L'ÉVALUATEUR	11
LES EFFETS DE L'ÉQUILIBRATION PAR RÉÉVALUATION SUR LES VALEURS DES PROPRIÉTÉS	12
Sommaire des valeurs et mesure de la variation pour l'ensemble du rôle 2022-2023-2024	13
Évolution de la richesse foncière au cours des sept derniers rôles d'évaluation	14
Sommaire des valeurs et mesure de la variation par catégorie d'immeubles.....	15
Sommaire détaillé des valeurs imposables et non imposables par utilisation	16
Sommaire des valeurs et mesure de la variation par utilisation	17
Répartition des valeurs par catégorie d'utilisation des immeubles.....	18
Répartition des valeurs par nombre de logements	19
Sommaire des valeurs et mesure de la variation des immeubles d'utilisation résidentielle.....	20
Valeur moyenne des logements.....	21

LA DATE DE MESURE DU MARCHÉ IMMOBILIER ET LES RÔLES D'ÉVALUATION	23
L'INSCRIPTION DE LA VALEUR AU RÔLE SE DÉTAILLE COMME SUIT:	24
COMMENT EST DÉTERMINÉE LA VALEUR DU BÂTIMENT?.....	25
PRINCIPALES CAUSES JUSTIFIANT UNE HAUSSE OU UNE BAISSSE DE L'ÉVALUATION FONCIÈRE.....	26
QUELS SONT LES RECOURS DU CONTRIBUABLE S'IL N'EST PAS SATISFAIT DE SA VALEUR?.....	27
La Covid 19.....	28

FAITS SAILLANTS DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE 2022-2023-2024

Le rôle d'évaluation 2022-2023-2024 a été déposé le **3 septembre 2021**.

Sa date d'entrée en vigueur est le **1er janvier 2022**.

Les valeurs qui y sont inscrites représentent la **valeur réelle** des unités d'évaluation en considérant l'état des unités d'évaluation et des conditions du marché immobilier telles qu'ils existaient le **1er juillet 2020**.

La valeur totale des unités d'évaluation sur le territoire de Trois-Rivières s'élève à **14 569 858 160 \$**.

STATISTIQUES

La variation des valeurs représente l'évolution du marché entre le **1er juillet 2017** et le **1er juillet 2020**.

Le rôle d'évaluation a globalement augmenté de **8,5 %**.

La hausse de valeur du **secteur résidentiel**, toutes catégories confondues, se situe à **9,9 %**.

La variation de la valeur globale des **résidences unifamiliales** est de **9,5 %** faisant passer la valeur moyenne de **187 565 \$** à **205 376 \$**.

La hausse de la valeur globale des **condominiums** s'établit à **7,0 %** faisant passer la valeur moyenne de **171 623 \$** à **183 656 \$**.

En ce qui a trait au secteur locatif, les immeubles de **2 et 3 logements** voient leur valeur globale augmenter de **9 %**, **4 et 5 logements** de **8,6 %**, **6 logements et plus** de **14,5 %**.

Les terrains inexploités ont augmenté de **17,0 %**.

Dans le **secteur non résidentiel**, la valeur globale des **immeubles commerciaux** a augmenté de **4,3 %**, celle des immeubles industriels de **5,8 %**.

Propriétés atteintes de pyrrhotite

La valeur des propriétés atteintes de pyrrhotite et dont la fondation sera à démolir, **conserve une valeur résiduelle** en moyenne de **40 % à 50 %**. Ceci est le résultat de l'analyse de 22 ventes avec divulgation de la problématique soit par déclaration du propriétaire ou mention dans l'acte notarié donc, dans le même ordre que le rôle 2019.

Concernant les propriétés atteintes de pyrrhotite mais qui arbore un degré de pyrrhotite considéré dans la zone dite « **GRISE** ». Ces propriétés ont subi une révision à la baisse. En effet, nous avons analysé 43 ventes s'étant conclues entre 2018 et 2020 ce qui nous a permis d'en dégager une tendance. La valeur résiduelle de ces propriétés est dans la fourchette de **75 % à 85 %**.

Depuis le 1^{er} mai 2019 nous avons reçu 63 nouveaux dossiers. À ce jour, nous dénombrons encore 651 dossiers actifs. De ceux-là, 331 dossiers sont problématiques (fondation à remplacer) et 320 dossiers sont en observation (zone grise).

Toujours dans le dossier des propriétés avec pyrrhotite, les ventes s'étant conclues après réparation se comportent normalement dans leur marché respectif.

Pour les personnes aux prises avec une propriété atteinte de pyrrhotite, celles-ci doivent dénoncer la situation auprès de la Direction de l'évaluation et fournir tous les documents requis pour l'analyse avant le 30 avril 2022. Passé ce délai, aucune modification ne sera possible avant le prochain rôle 2025.

Informations complémentaires

Le rôle d'évaluation est conforme avec la réglementation du *ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire*;

Les personnes en désaccord avec une valeur inscrite au nouveau rôle 2022-2023-2024 ont jusqu'au 30 avril 2022 pour demander une révision de leur dossier.

Quelques potins.....

-  La propriété dont la valeur foncière la plus haute est l'**UQTR** dont la valeur au rôle se situe à 195,2 M\$;
-  **Centre Hospitalier Régional de Trois-Rivières** à 138,1 M\$;
-  **Centre commercial régional « Les Rivières »** à 136,9 M\$;
-  **CEGEP de Trois-Rivières** : 80,6 M\$;
-  **Amphithéâtre COGECO** : 67,6 M\$;
-  **Kruger Wayagamack** à 67,6 M\$ et **Kruger Trois-Rivières** à 55,9 M\$;

La Ville de Trois-Rivières compte maintenant 25 maisons millionnaires et 6 condos millionnaires comparativement à 15 maisons millionnaires pour le rôle 2019.

CONTEXTE DU TRAVAIL

Pour mener à bien cette opération, nous avons inspecté et analysé quelque **12 279** transactions immobilières intervenues entre 2017 et 2020.

- ✚ Pour les propriétés de **1 à 3 logements**, nous avons développé simultanément **3 méthodes d'évaluation** pour ne retenir que la plus probante pour chacune des propriétés de cette partie du parc immobilier.
- ✚ Nous avons collecté et analysé environ **4 000 bilans d'exploitation** fournis par les propriétaires d'immeubles de plus de 3 logements et d'immeubles commerciaux et/ou industriels, car c'est sur la base des revenus générés que ces immeubles doivent être évalués.
- ✚ Nous avons recueilli et analysé 43 enquêtes de coût relatives à la construction de bâtiments non résidentiels.

Ainsi, les interventions effectuées dans le nouveau rôle sont conformes aux prescriptions de la *Loi sur la fiscalité municipale* en même temps qu'elles sont conformes aux normes de qualité établies sur la base des indicateurs de performance recommandée par le ministère des Affaires municipales et Occupation du territoire.

RESPONSABILITÉ DE L'ÉVALUATEUR

L'évaluation foncière au Québec est réalisée par l'évaluateur agréé (É.A.) qui a compétence exclusive en la matière.

Comme l'exige la loi, avant d'entrer en fonction l'évaluateur s'est engagé sous serment devant le Greffier à remplir ses fonctions impartialement. Ce qui signifie que celui-ci bénéficie de l'autonomie de gestion à l'égard des autorités municipales. Cette indépendance, reconnue par la loi, assure que tous les immeubles sont évalués sur des principes communs dans le respect de l'équité fiscale.

Le présent rôle d'évaluation foncière a été dressé par l'évaluateur signataire de la Ville de Trois-Rivières et ses collaborateurs et est conforme avec:

- *La Loi sur la fiscalité municipale* et ses règlements;
- *Le Code de déontologie de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*;
- *Les Normes de pratique de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*;
- *Le Manuel d'évaluation foncière du Québec - édition modernisée 2021*.

Le travail de l'évaluateur consiste à :

- Procéder à l'inventaire des immeubles situés sur le territoire de la municipalité et à établir leur valeur réelle;
- Relever sur place les caractéristiques physiques des immeubles et tout ce qui contribue à la **Valeur réelle** d'une propriété, comme les dimensions du terrain et des bâtiments, l'architecture, les matériaux et les caractéristiques de l'emplacement;
- Recueillir les renseignements liés aux revenus et dépenses pour les immeubles générant des revenus locatifs, immeubles de type industriel, commercial ou multi résidentiel;

L'évaluateur doit s'assurer au moins tous les neuf (9) ans de l'exactitude des données pour chaque unité d'évaluation, en vertu de l'article 36.1 de la *Loi sur la fiscalité municipale*.

LES EFFETS DE L'ÉQUILIBRATION PAR RÉÉVALUATION SUR LES VALEURS DES PROPRIÉTÉS

Le nombre d'unités d'évaluation sur le territoire de Trois-Rivières s'élève **51 160**.

14 569 858 160 \$	Valeur totale des unités d'évaluation
8,5 %	Augmentation du rôle;
4 703	Terrains vacants et forêts inexploités;
51 160	Unités d'évaluation
31 345	Résidences unifamiliales,
2 868	Unités de condominium résidentiel,
6 470	Immeubles multirésidentiels de moins de 6 logements,
1 652	Immeubles multirésidentiels de 6 à 99 logements,
8	Immeubles multirésidentiels de 100 logements et plus,
206	Exploitations agricoles,
150	Chalets et maisons de villégiature,
2 690	Immeubles à vocation commerciale industrielle et institutionnelle, dont :
87	Immeubles à bureaux,
291	Immeubles à vocation culturelle, récréative et de loisirs,
70	Écoles et institutions d'enseignement,
178	Établissements du gouvernement du Québec,
34	Églises, lieux de culte et presbytères,
8	Cimetières,
32	Immeubles d'institutions religieuses,
6	Terrains de golf,
15	Chemins de fer,
1 129	Terrains et bâtiments publics municipaux,
3 370	Terrains vagues,
319	Lots désignés comme " rues ".

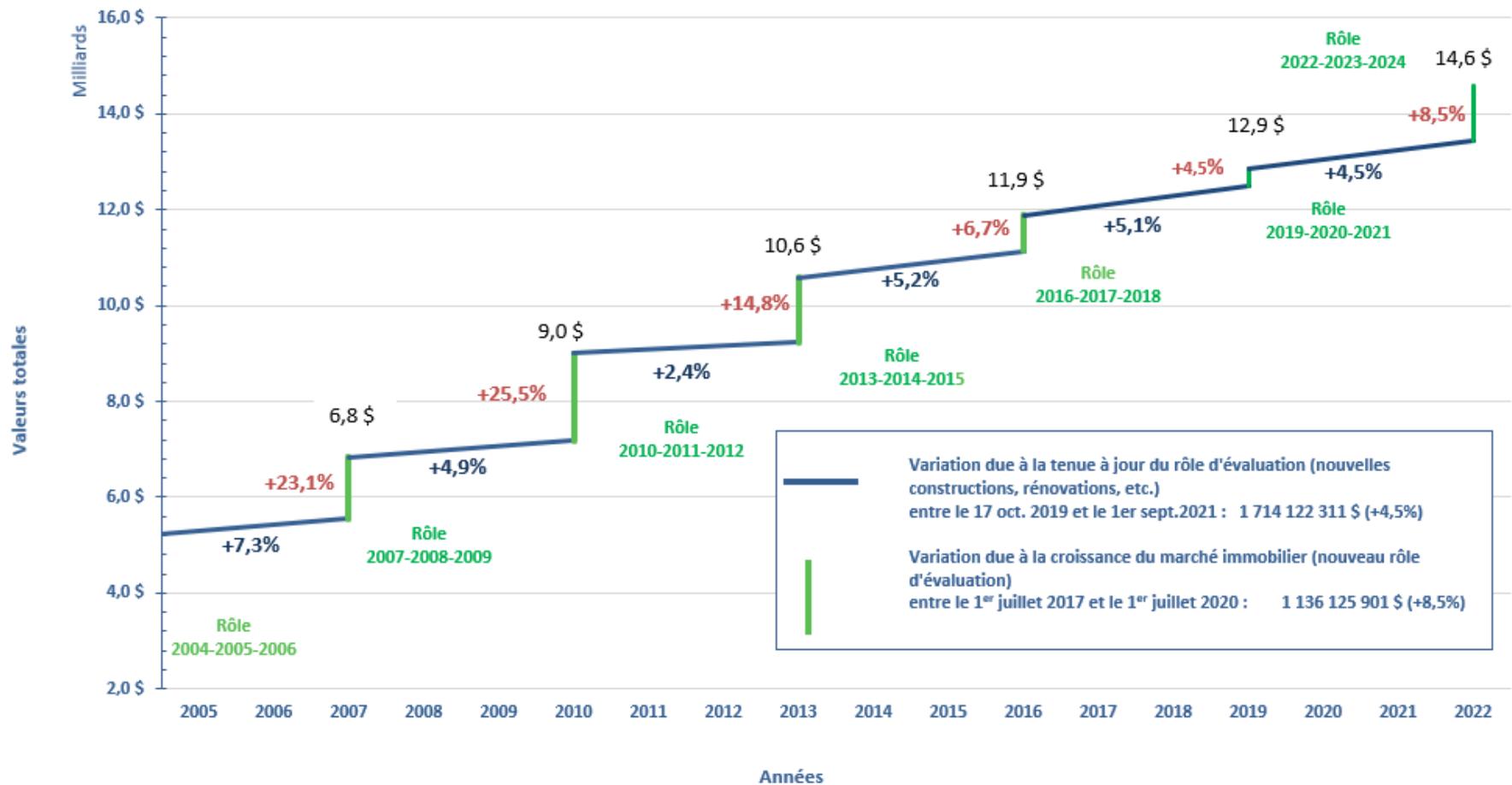
Sommaire des valeurs et mesure de la variation pour l'ensemble du rôle 2022-2023-2024

RÔLE 2022-2023-2024		
VALEURS TOTALES		%
Imposables :	12 770 506 963 \$	87,7%
Non imposables :	1 799 351 197 \$	12,3%
<hr/>		
TOTAL :	14 569 858 160 \$	100,0%

RÔLE 2019-2020-2021		
VALEURS TOTALES		%
Imposables :	11 735 032 366 \$	87,4%
Non imposables :	1 698 699 893 \$	12,6%
<hr/>		
TOTAL :	13 433 732 259 \$	100,0%

VARIATION 2022 / 2021		
VARIATION SUR LES VALEURS TOTALES		▲ %
Imposables :	1 035 474 597 \$	+8,8%
Non imposables :	100 651 304 \$	+5,9%
<hr/>		
TOTAL :	1 136 125 901 \$	+8,5%

Évolution de la richesse foncière au cours des sept derniers rôles d'évaluation



Sommaire des valeurs et mesure de la variation par catégorie d'immeubles

CATÉGORIE D'IMMEUBLES	RÔLE 2022-2023-2024	NOMBRE	%	Rôle 2021	▲%
Résidentiel	10 183 700 000 \$	43 061	69,9%	9 268 123 300 \$	9,9%
Imposable	10 114 061 700 \$	43 008	69,4%	9 203 633 900 \$	9,9%
Non imposable	69 638 300 \$	53	0,5%	64 489 400 \$	8,0%
Non résidentiel	4 056 589 935 \$	3 396	27,8%	3 883 873 234 \$	4,4%
Imposable	2 387 279 052 \$	2 603	16,4%	2 300 524 055 \$	3,8%
Non imposable	1 669 310 883 \$	793	11,5%	1 583 349 179 \$	5,4%
Terrain inexploité	329 568 225 \$	4 703	2,3%	281 735 725 \$	17,0%
Imposable	269 166 211 \$	3 918	1,8%	230 874 411 \$	16,6%
Non imposable	60 402 014 \$	785	0,4%	50 861 314 \$	18,8%
TOTAL	14 569 858 160 \$	51 160	100,0%	13 433 732 259 \$	8,5%

Sommaire détaillé des valeurs imposables et non imposables par utilisation

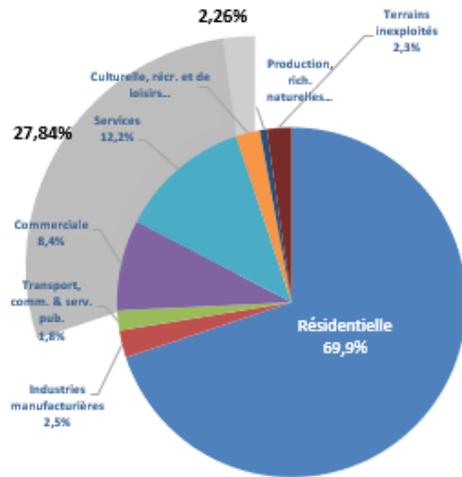
UTILISATION	VALEURS IMPOSABLES				VALEURS NON IMPOSABLES			
	NOMBRE	TERRAIN	BÂTIMENT	IMMEUBLE	NOMBRE	TERRAIN	BÂTIMENT	IMMEUBLE
1 Résidentielle	43 008	2 031 236 600 \$	8 082 825 100 \$	10 114 061 700 \$	53	15 071 500 \$	54 566 800 \$	69 638 300 \$
<i>Unifamiliale</i>	<i>31 340</i>	<i>1 521 652 500 \$</i>	<i>4 920 134 400 \$</i>	<i>6 441 786 900 \$</i>	<i>5</i>	<i>349 900 \$</i>	<i>808 000 \$</i>	<i>1 157 900 \$</i>
<i>Condominium</i>	<i>2 868</i>	<i>- \$</i>	<i>526 725 100 \$</i>	<i>526 725 100 \$</i>	<i>0</i>	<i>0 \$</i>	<i>0 \$</i>	<i>0 \$</i>
<i>2 logements</i>	<i>3 610</i>	<i>144 451 100 \$</i>	<i>528 274 600 \$</i>	<i>672 725 700 \$</i>	<i>2</i>	<i>95 200 \$</i>	<i>358 900 \$</i>	<i>454 100 \$</i>
<i>3 logements</i>	<i>1 451</i>	<i>57 973 500 \$</i>	<i>260 702 400 \$</i>	<i>318 675 900 \$</i>	<i>0</i>	<i>0 \$</i>	<i>0 \$</i>	<i>0 \$</i>
<i>4 logements</i>	<i>1 190</i>	<i>74 629 300 \$</i>	<i>317 619 700 \$</i>	<i>392 249 000 \$</i>	<i>3</i>	<i>169 900 \$</i>	<i>559 800 \$</i>	<i>729 700 \$</i>
<i>5 logements</i>	<i>214</i>	<i>10 910 000 \$</i>	<i>51 139 800 \$</i>	<i>62 049 800 \$</i>	<i>0</i>	<i>0 \$</i>	<i>0 \$</i>	<i>0 \$</i>
<i>6 logements et plus</i>	<i>1 655</i>	<i>166 170 900 \$</i>	<i>1 052 688 000 \$</i>	<i>1 042 142 800 \$</i>	<i>5</i>	<i>1 326 400 \$</i>	<i>2 261 900 \$</i>	<i>3 588 300 \$</i>
<i>Autres résidentiels</i>	<i>680</i>	<i>55 449 300 \$</i>	<i>425 541 100 \$</i>	<i>480 990 400 \$</i>	<i>38</i>	<i>13 130 100 \$</i>	<i>50 578 200 \$</i>	<i>63 708 300 \$</i>
2-3 Industries manufacturières	137	48 057 500 \$	313 110 000 \$	361 167 500 \$	5	1 930 200 \$	4 624 100 \$	6 554 300 \$
4 Transport, com. & serv. publics	347	47 701 904 \$	70 866 000 \$	118 567 904 \$	319	61 411 687 \$	86 683 200 \$	148 094 887 \$
5 Commerciale	861	448 053 500 \$	770 777 100 \$	1 218 830 600 \$	5	1 124 700 \$	1 698 500 \$	2 823 200 \$
6 Services	812	144 824 800 \$	345 085 000 \$	489 909 800 \$	218	250 977 700 \$	1 037 336 400 \$	1 288 314 100 \$
7 Culturelle, récr. et de loisirs	45	26 829 502 \$	76 284 046 \$	103 113 548 \$	246	64 141 342 \$	159 383 054 \$	223 524 396 \$
8 Production de rich. naturelles	401	60 271 400 \$	35 418 300 \$	95 689 700 \$	0	0 \$	0 \$	0 \$
9 Terrains inexploités	3 918	263 019 011 \$	6 147 200 \$	269 166 211 \$	785	60 402 014 \$	0 \$	60 402 014 \$
TOTAL	49 529	3 069 994 217 \$	9 700 512 746 \$	12 770 506 963 \$	1 631	455 059 143 \$	1 344 292 054 \$	1 799 351 197 \$

Sommaire des valeurs et mesure de la variation par utilisation

UTILISATION	RÔLE 2022-2023-2024	NOMBRE	%	RÔLE 2021	▲%
1 Résidentielle	10 183 700 000 \$	43 061	69,9%	9 268 123 300 \$	+9,9%
2-3 Industries manufacturières	367 721 800 \$	142	2,5%	347 600 500 \$	+5,8%
4 Transport, comm. & services publics <i>(CN, CP, Bell, Vidéotron, etc.)</i>	266 662 791 \$	666	1,8%	246 563 990 \$	+8,2%
5 Commerciale <i>(Centres commerciaux, concess. auto, restaurants, etc.)</i>	1 221 653 800 \$	866	8,4%	1 214 125 700 \$	+0,6%
6 Services <i>(Édifices à bureaux, banques, salons funéraires, etc.)</i>	1 778 223 900 \$	1 030	12,2%	1 695 557 400 \$	+4,9%
7 Culturelle, récréative et de loisirs <i>(Tennis, cinémas, golfs, marinas, etc.)</i>	326 637 944 \$	291	2,2%	309 643 444 \$	+5,5%
8 Production et ext. de richesses naturelles <i>(Exploitations agricoles, pépinières, carrières, etc.)</i>	95 689 700 \$	401	0,7%	70 382 200 \$	+36,0%
9 Terrains inexploités <i>(Terrains vacants, boisés, ruisseaux verbalisés, etc.)</i>	329 568 225 \$	4 703	2,3%	281 735 725 \$	+17,0%
TOTAL	14 569 858 160 \$	51 160	100,0%	13 433 732 259 \$	+8,5%

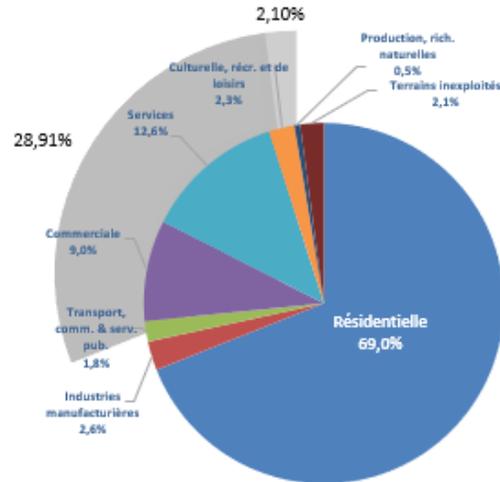
Répartition des valeurs par catégorie d'utilisation des immeubles

RÔLE 2022-2023-2024



VALEURS TOTALES		%
Imposables :	12 770 506 963 \$	87,7%
Non imposables	1 799 351 197 \$	12,3%
TOTAL :	14 569 858 160 \$	100,0%

RÔLE 2019-2020-2021



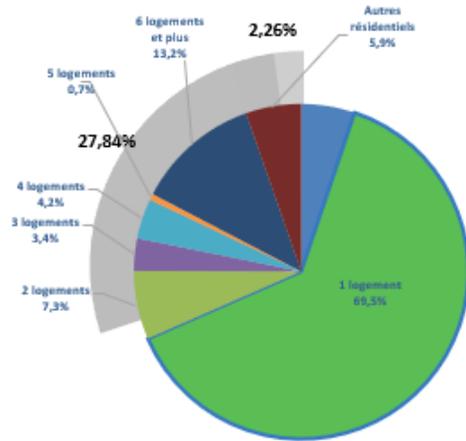
VALEURS TOTALES		%
Imposables :	11 735 032 366 \$	87,4%
Non imposables	1 698 699 893 \$	12,6%
TOTAL :	13 433 732 259 \$	100,0%

UTILISATIONS 2022	RÉPARTITION	VALEURS
Résidentielle	69,90%	10 183 700 000
Industries manufacturières	2,52%	367 721 800
Transport, comm. & serv. put	1,83%	266 662 791
Commerciale	8,38%	1 221 653 800
Services	12,20%	1 778 223 900
Culturelle, récr. et de loisirs	2,24%	326 637 944
Production, rich. naturelles	0,66%	95 689 700
Terrains inexploités	2,26%	329 568 225
Total	100,0%	14 569 858 160

UTILISATIONS 2021	RÉPARTITION	VALEURS
Résidentielle	69,0%	9 268 123 300
Industries manufacturières	2,6%	347 600 500
Transport, comm. & serv. pub	1,8%	246 563 990
Commerciale	9,0%	1 214 125 700
Services	12,6%	1 695 557 400
Culturelle, récr. et de loisirs	2,3%	309 643 444
Production, rich. naturelles	0,5%	70 382 200
Terrains inexploités	2,1%	281 735 725
Total	100,0%	13 433 732 259

Répartition des valeurs par nombre de logements

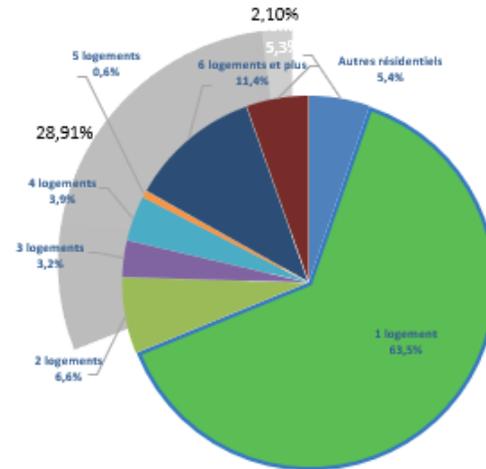
RÔLE 2022-2023-2024



VALEURS TOTALES		%
Imposables :	10 114 061 700 \$	99,3%
Non imposables	69 638 300 \$	0,7%

TOTAL : 10 183 700 000 \$ 100,0%

RÔLE 2019-2020-2021



VALEURS TOTALES		%
Imposables :	9 203 633 900 \$	99,3%
Non imposables	64 489 400 \$	0,7%

TOTAL : 9 268 123 300 \$ 100,0%

RÉSIDENTIEL 2022	RÉPARTITION VALEURS	
Condominium	5,2%	526 725 100
1 logement	63,3%	6 442 944 800
2 logements	6,6%	673 179 800
3 logements	3,1%	318 675 900
4 logements	3,9%	392 978 700
5 logements	0,6%	62 049 800
6 logements et plus	12,0%	1 222 447 200
Autres résidentiels	5,3%	544 698 700
Total	100,0%	10 183 700 000

RÉSIDENTIEL 2021	RÉPARTITION VALEURS	
Condominium	5,3%	492 213 700
1 logement	63,5%	5 886 519 700
2 logements	6,6%	615 889 700
3 logements	3,2%	293 652 800
4 logements	3,9%	363 096 800
5 logements	0,6%	55 876 400
6 logements et plus	11,4%	1 059 191 800
Autres résidentiels	5,4%	501 682 400
Total	100,0%	9 268 123 300

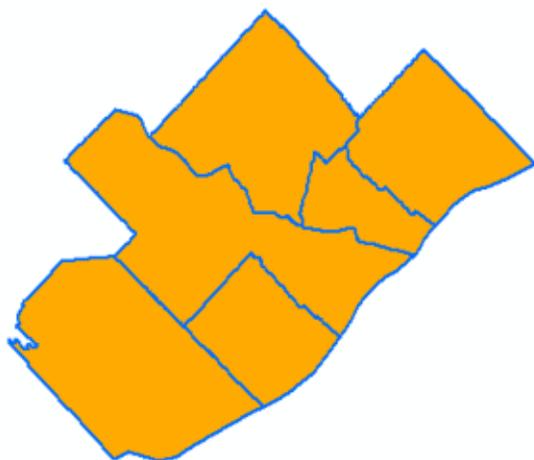
Sommaire des valeurs et mesure de la variation des immeubles d'utilisation résidentielle

UTILISATION	RÔLE 2022-203-2024	NOMBRE	%	VARIATION	▲%
Unifamiliale	6 442 944 800 \$	31 345	63,3%	5 886 519 700 \$	+9,5%
Condominium	526 725 100 \$	2 868	5,2%	492 213 700 \$	+7,0%
2 et 3 logements	991 855 700 \$	5 063	9,7%	909 542 500 \$	+9,0%
4 et 5 logements	455 028 500 \$	1 407	4,5%	418 973 200 \$	+8,6%
6 logements et plus	1 222 447 200 \$	1 660	12,0%	1 067 866 400 \$	+14,5%
Autres immeubles résidentiels	544 698 700 \$	718	5,3%	494 156 500 \$	+10,2%
TOTAL	10 183 700 000 \$	43 061	100,0%	9 269 272 000 \$	+9,9%

Valeur moyenne des logements

UTILISATION	RÔLE 2022-2023-2024	NOMBRE DE LOGEMENTS	VALEUR MOYENNE PAR LOGEMENT
Unifamiliale	6 435 864 167 \$	31 337	205 376 \$
Condominium	526 725 100 \$	2 868	183 656 \$
2 logements	668 885 180 \$	7 220	92 643 \$
3 logements	315 738 940 \$	4 353	72 534 \$
4 logements	390 434 884 \$	4 760	82 024 \$
5 logements	61 416 400 \$	1 070	57 399 \$
6 à 9 logements	601 826 302 \$	8 261	72 852 \$
10 logements et plus	1 222 447 200 \$	9 139	133 762 \$

Ensemble de la Ville



SOMMAIRE GÉNÉRAL DE LA VILLE

VALEURS TOTALES		▲%
Imposables :	12 770 506 963 \$	+8,8%
Non imposables :	1 799 351 197 \$	+5,9%
TOTAL :	14 569 858 160 \$	+8,5%
Nombre d'unités d'évaluation :		51 160

RÉPARTITION DES VALEURS PAR CATÉGORIE D'IMMEUBLES

	RÉSIDENTIELLE	INDUSTRIELLE	COMMERCES ET SERVICES	TERRAINS NON EXPLOITÉS	TOTAL
Nombre d'unités :	43 061	142	3 254	4 703	51 160
Valeur des terrains :	2 046 308 100 \$ +12%	49 987 700 \$ +4,9%	1 105 336 535 \$ +14,2%	323 421 025 \$ +17,4%	3 525 053 360 \$ +13,3%
Valeur des bâtiments :	8 137 391 900 \$ +9,3%	317 734 100 \$ +5,9%	2 583 531 600 \$ +0,6%	6 147 200 \$ +0,1%	11 044 804 800 \$ +7,0%
Valeur des immeubles :	10 183 700 000 \$ +9,9%	367 721 800 \$ +5,8%	3 688 868 135 \$ +4,3%	329 568 225 \$ +17,0%	14 569 858 160 \$ +8,5%
Variation 2019/2018 :	+9,9%	+5,8%	+4,3%	+17,0%	+8,5%

LA DATE DE MESURE DU MARCHÉ IMMOBILIER ET LES RÔLES D'ÉVALUATION

Il est important que nous intervenions ici pour clarifier, dans l'esprit de tous, la distinction qui doit être faite, lorsque l'on compare l'évaluation foncière de chaque propriété, tel qu'elle est fixée dans le nouveau rôle triennal et les prix de vente établis actuellement sur le marché immobilier.

Dans le rôle actuellement en vigueur jusqu'au 31 décembre 2021, l'évaluation foncière qui s'y trouve a été fixée en fonction du marché immobilier à la date de référence du 1^{er} juillet 2017, soit il y a 50 mois; quant à l'évaluation foncière figurant au nouveau rôle qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2022, elle a été fixée à la date de référence du **1^{er} juillet 2020** soit avec **18 mois de retard sur le marché immobilier au moment de son entrée en vigueur en janvier prochain.**

On comprend que cela déroute un peu tout le monde!

Compte tenu de ses particularités d'origines législatives, on doit donc retenir que le rôle d'évaluation foncière est un outil de mesure fiscale et qu'il n'est pas le reflet des prix établis actuellement sur le marché immobilier.

Cette distinction doit être véhiculée le plus souvent et le plus largement possible.

C'est donc en fonction du marché en date du 1^{er} juillet 2020 que chaque contribuable doit s'appuyer pour s'interroger sur la justesse de l'évaluation foncière de sa ou de ses propriétés telle qu'elle apparaît au nouveau rôle triennal. **De plus, il doit considérer son immeuble comme un tout et valider la valeur globale lorsque l'immeuble est construit.**

L'INSCRIPTION DE LA VALEUR AU RÔLE SE DÉTAILLE COMME SUIVANT:

- La loi sur la fiscalité municipale (LFM) oblige l'évaluateur à inscrire distinctement au rôle la valeur du terrain, du bâtiment et la valeur totale de l'immeuble (terrain + bâtiment);
- L'évaluateur analyse les ventes de terrains vacants à la date de référence et détermine la valeur du terrain à inscrire au rôle;
- L'évaluateur établit la valeur de l'immeuble avec les méthodes d'évaluation connues;
- La valeur du bâtiment est déterminée par soustraction (valeur immeuble moins valeur terrain);
- Depuis 2007, il y a une forte croissance de la valeur des terrains. Par conséquent, dans le rôle 2022, certaines propriétés affichent une valeur de bâtiment à la baisse;
- Pour une propriété construite, c'est la valeur de l'immeuble qui représente la valeur réelle à la date de référence. Donc, le chiffre important, c'est **la valeur de l'immeuble**.

COMMENT EST DÉTERMINÉE LA VALEUR DU BÂTIMENT?

Pour procéder à l'établissement de la valeur des bâtiments l'évaluateur municipal réalise trois expertises pour tous les immeubles résidentiels construits et deux expertises pour tous les autres immeubles construits.

Il fixe d'abord la valeur d'un immeuble par l'analyse de transactions comparables dans le voisinage. La réglementation oblige ensuite l'évaluateur à déterminer la valeur du terrain comme s'il était vacant. C'est lors de cet exercice qu'il examine les ventes de terrains vacants.

La valeur du bâtiment est le résultat d'une opération mathématique, soit la valeur de l'immeuble (première expertise) moins la valeur du terrain (deuxième expertise).

Le résultat de cet exercice mathématique peut être, dans certains cas, une valeur à la baisse du bâtiment par rapport au rôle précédent.

En conclusion, la valeur du bâtiment est uniquement inscrite à titre informatif et pour répondre à une obligation légale¹. C'est la valeur totale de l'immeuble qui sert de base aux fins de taxation municipale.

Exemple :

Valeur de l'immeuble selon les ventes construites :	337 000 \$
Valeur du terrain selon les ventes de terrains vacants :	158 000 \$
Valeur du bâtiment:	337000 \$ - 158000 \$ = 179 000 \$

¹ Article 5 du *Règlement sur la forme ou le contenu minimal de divers documents relatifs à la fiscalité municipale* (1992) 124 G.O. II, 4506 [c. F-2.1, r. 6]

PRINCIPALES CAUSES JUSTIFIANT UNE HAUSSE OU UNE BAISSSE DE L'ÉVALUATION FONCIÈRE

- Fluctuations du marché immobilier entre les deux dates de référence à ce marché soit le 1^{er} juillet 2017 et le 1^{er} juillet 2020, des hausses ou des baisses constatées pour certains types de propriétés.
- Cumul des permis de construction qui, pris individuellement, n'ont aucune incidence mesurable sur la valeur, mais qui avec le temps en s'accumulant, peuvent avoir un effet de rajeunissement sur la propriété et, par conséquent, entraîner une hausse de sa valeur.
- Prise en compte des rénovations effectuées aux propriétés avec ou sans permis de construction et constatées lors de l'inspection systématique ou de la visite virtuelle de ces propriétés afin de rétablir l'équité fiscale.
- Constatation, toujours lors de l'inspection systématique ou de la visite virtuelle, de la détérioration et/ou du manque d'entretien de certaines propriétés.
- Situation locative améliorée après des années de pertes de loyers ou inversement, situation locative détériorée avec des taux de vacance plus élevés que la moyenne et de façon continue.
- Coûts des infrastructures maintenant défrayés par les promoteurs.

QUELS SONT LES RECOURS DU CONTRIBUABLE S'IL N'EST PAS SATISFAIT DE SA VALEUR?

Il existe une procédure instaurée par la *Loi sur la fiscalité municipale* qui vise un traitement rapide à condition que soient respectées toutes les étapes suivantes :

- **Tous les propriétaires** recevront d'ici quelques semaines un avis d'évaluation leur annonçant la nouvelle valeur de leurs propriétés et ceci avant leurs comptes de taxes prévus pour janvier 2022. Dans le même envoi, ils recevront un dépliant explicatif.
- Si l'évaluation lui semble injuste, le propriétaire pourra s'informer auprès de la Direction de l'évaluation en composant le 311.
- Si le propriétaire est toujours insatisfait après les explications ou les vérifications sommaires du personnel de la Direction de l'évaluation, il complètera, avant le 30 avril 2022, une demande de révision formelle au bureau du Greffier de la Ville où il pourra aussi se procurer le formulaire sur le site WEB de la Ville de Trois-Rivières et suivre les instructions et en acquittant les frais exigés. Une réponse lui sera rendue, par écrit, par l'évaluateur de la Ville, avant le 1^{er} septembre 2022 tel que la Loi sur la fiscalité municipale le prévoit.
- Si la réponse de la Ville ne lui convient toujours pas, il pourra déposer un recours formel à la section des Affaires immobilières du Tribunal administratif du Québec (TAQ).

À partir de la valeur uniformisée inscrite sur l'avis d'évaluation, il s'agit, pour tout contribuable, de se demander si, dans l'éventualité où sa propriété avait été mise en vente à la date du marché indiquée sur ce même avis, en l'occurrence le 1^{er} juillet 2020, il aurait pu trouver un acheteur pour cette valeur établie par la Direction de l'évaluation de la Ville.



La Covid 19

Tous nos techniciens ont reçu une formation offerte par l'Ordre des Évaluateurs agréés du Québec pour procéder à la visite de résidence en toute sécurité.

Nous avons profité de cette période pour mettre en place le projet FEEL (**F**ormulaire **É**lectronique **E**n **L**igne). Nous avons fait parvenir près de 5 000 formulaires aux citoyens propriétaires. Nous avons reçu une bonne collaboration des citoyens avec un taux de réponse de 78 %.

95 % de nos 27 employés sont en télétravail depuis mars 2020.