

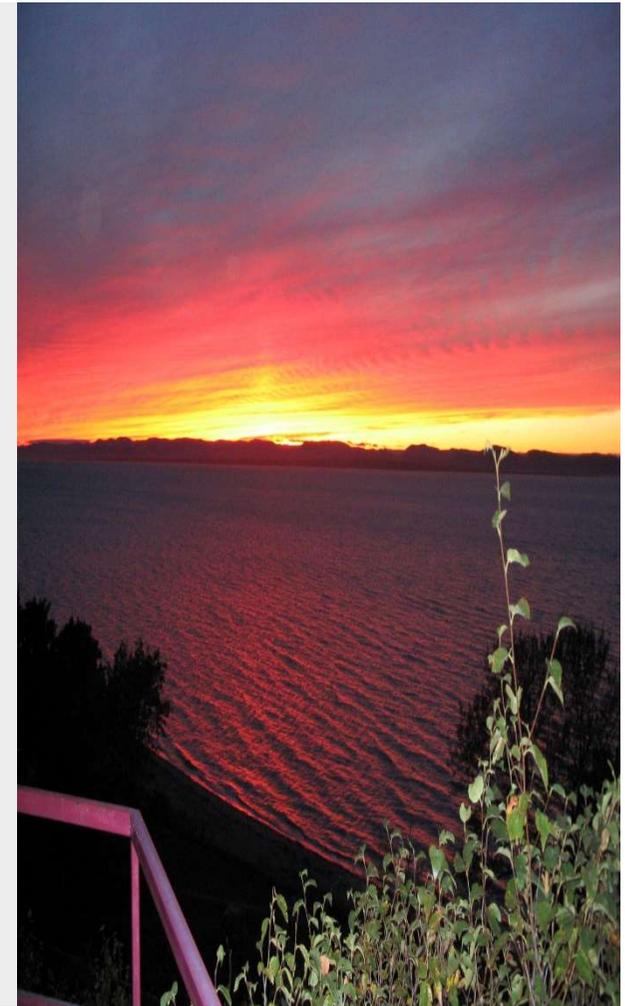


SERVITECH
ÉVALUATEURS AGRÉÉS

ÉQUILIBRATION D'UN RÔLE D'ÉVALUATION MUNICIPALE : LE CAS DE RIVIÈRE-DU-LOUP

PRÉSENTÉ PAR STÉPHAN ROY

35^E CONGRÈS ANNUEL DE L'ATEFQ

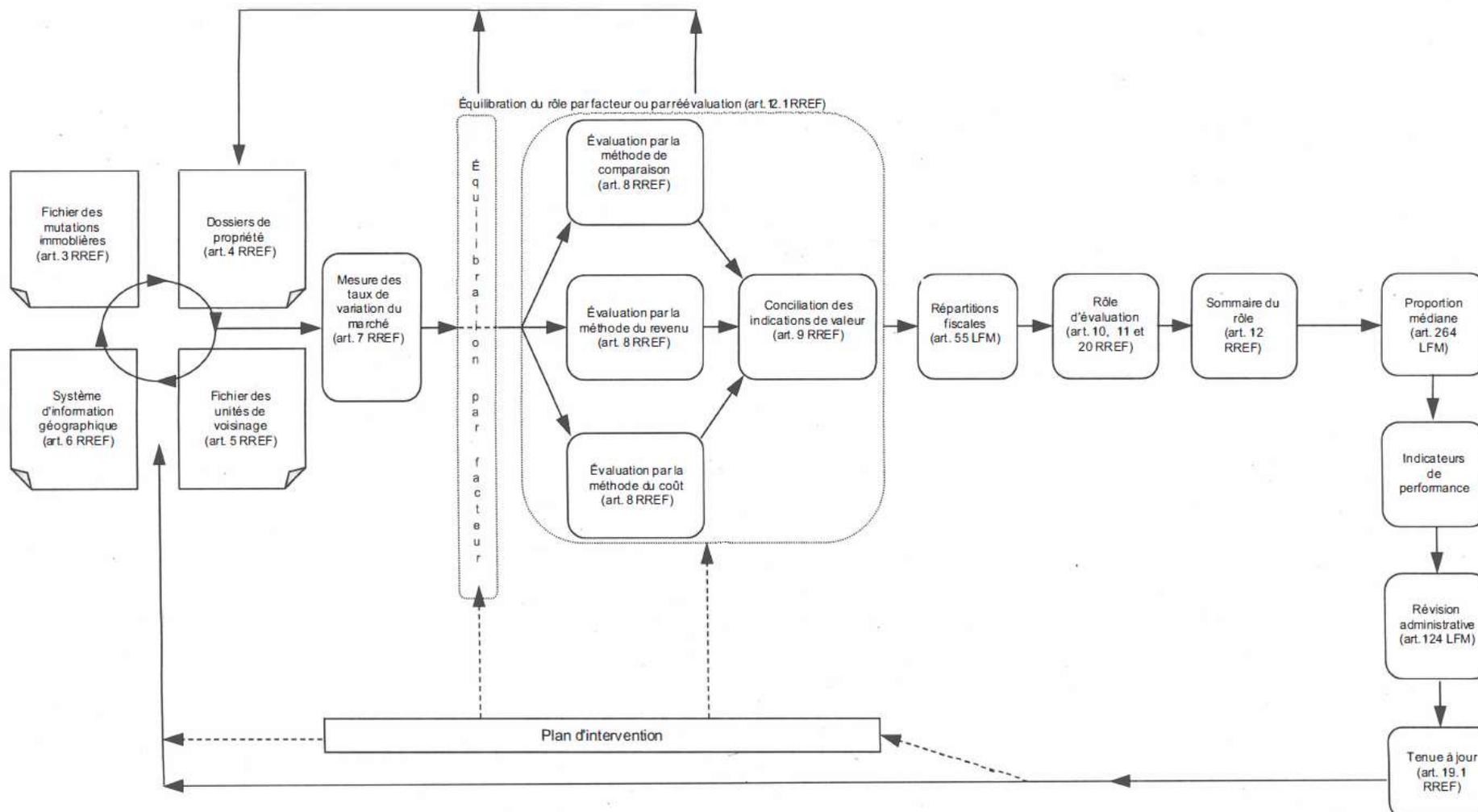


ÉVALUATION MUNICIPALE

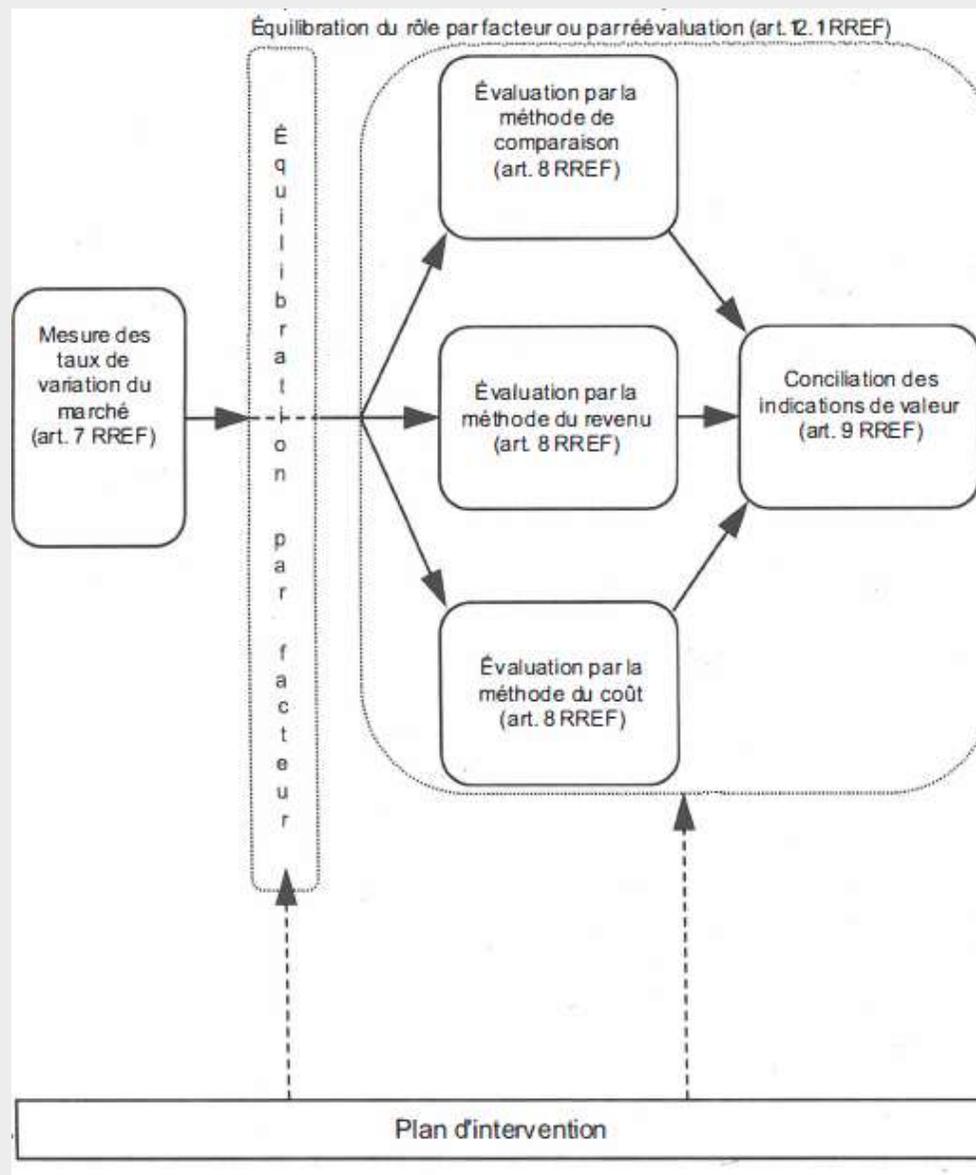


LE 2 NOVEMBRE 2018

PROCESSUS DE CONFECTION ET DE TENUE À JOUR DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE



PROCESSUS D'ÉQUILIBRATION DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE





Équilibration : (LFM, art. 46.1)

- L'équilibration consiste, dans le processus de confection d'un nouveau rôle, à modifier tout ou en partie des valeurs inscrites au rôle en vigueur dans le but d'éliminer le plus possible les écarts entre les proportions de la valeur réelle que représentent les valeurs inscrites au rôle.



Objectif fondamental :

- Éliminer le plus possible les écarts entre les prix transigés sur le marché et les valeurs inscrites au rôle.
- Rétablir l'équité de la base d'imposition de taxes foncières, de façon à ce que les valeurs inscrites au rôle soient le plus concentrées possible autour d'un même niveau.

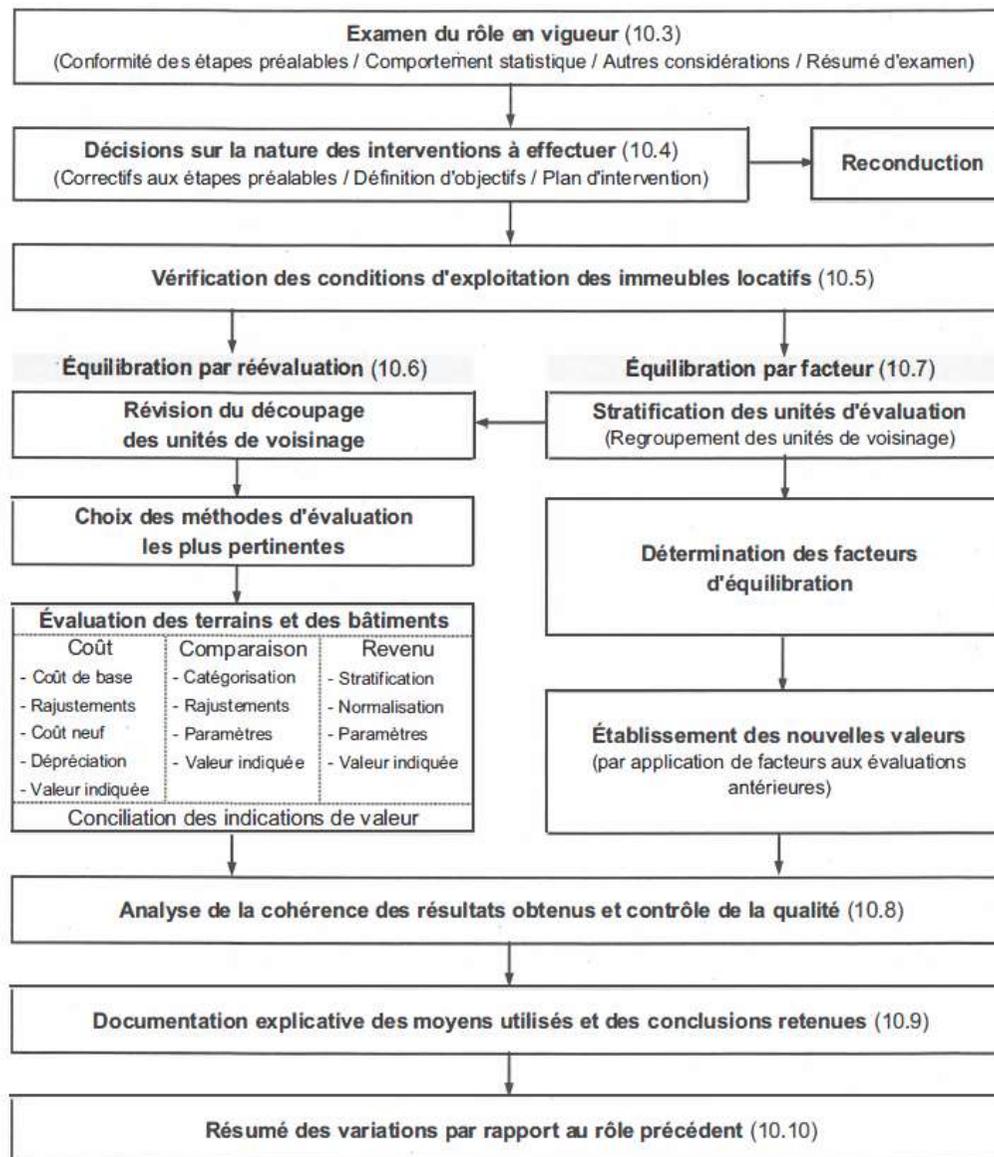
PROCESSUS D'ÉQUILIBRATION DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE



OBLIGATION : (LFM, art. 46.1)

- L'équilibration du rôle d'évaluation est obligatoire à chaque dépôt du rôle (3 ans), excepté pour les municipalités de moins de 5 000 habitants, auxquelles elle s'applique à tous les deux dépôts (6 ans).
- Pour la ville de Rivière-du-Loup, la dernière équilibration fut réalisée à l'occasion du dépôt du rôle 2017-2018-2019. La date du marché était le 1^{er} juillet 2015.

PROCESSUS D'ÉQUILIBRATION DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE



RÉSUMÉ DE L'EXAMEN DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE EN VIGUEUR

MUNICIPALITÉ: **Rivière-du-Loup (12072)** POPULATION: **19 782** RÔLE EN PRÉPARATION: **2017-2018-2019**
 NB TOTAL DE DOSSIERS: **7 407** DATE DE RÉFÉRENCE: **1er juillet 2015**
 Année

1 ° DONNÉES GÉNÉRALES SUR LE RÔLE (les plus récentes disponibles)

Rôle d'évaluation en vigueur pour les années :		2014-2015-2016		Résultait-il d'une équilibration?		Oui	Non
Nombre d'unités d'évaluation	%	Sommaire des valeurs inscrites au rôle		Nombre total de ventes enregistrées (1 000 \$ et +)		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Résidentielles :	6 056 82%	- Valeurs imposables :	1 695 336 600 \$	- En	2015	285	(partiel)
- Non résidentielles :	552 7%	- Valeurs non imposables :	272 429 400 \$	- En	2014	336	
- Terrains vagues :	799 11%	- Total des valeurs :	1 967 766 000 \$	- En	2013	370	
- Nombre total :	7 407 100%			- Total 3 ans :		991	

2 ° EXAMEN DE LA CONFORMITÉ DES ÉTAPES PRÉALABLES À L'ÉQUILIBRATION

2.1 Fiabilité de l'inventaire						Situation acceptable?			
Nombre d'unités ayant fait l'objet d'une inspection au cours des 3 dernières années (et % p/r au nombre total au rôle) :						Oui	Non		
	Nb	%		Nb	%				
- Résidentielles :	2694	44%	- Non résidentielles :	212	38%	- Terrains vagues :	799 100%	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nombre d'unités n'ayant fait l'objet d'aucune inspection au cours des 8 dernières années (et % p/r au nombre total au rôle) :									
- Résidentielles :	98	2%	- Non résidentielles :	10	2%	- Terrains vagues :	0 0%	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nombre de modifications effectuées aux valeurs depuis le dépôt du rôle :			n.d.					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.2 Conformité du fichier des mutations immobilières									
Nombre total de ventes contenues au fichier des mutations immobilières :		991	Période couverte:		2013-01-01 au 2015-11-12			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Avec rajustement du prix de vente :		302	- Avec décision (admise/rejetée) :		991			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nombre de ventes enregistrées depuis 3 ans :									
- Résidentielles :	748		- Non résidentielles :	62		- Terrains vagues :	181		
Nombre de ventes résidentielles et non résidentielles enregistrées depuis 3 ans ayant fait l'objet d'une inspection après la date de vente :									
- Inspection dans les 12 mois suivant la date de vente :		426	- Inspection plus de 12 mois après la date de vente :		282			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.3 Applicabilité des taux de variation du marché									
- Période couverte par les taux de variation du marché établis :		Du 01-01-2013 au 31-12-2015						<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Date de référence des taux de variation du marché établis :		01-07-2015						<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Les taux de variation établis peuvent-ils s'appliquer à toutes les ventes du fichier des mutations immobilières?						oui		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.4 Conformité du registre des constructions neuves						Total 3 ans	%		
- Nombre de constructions neuves érigées sur le territoire de la municipalité depuis 3 ans :						136			
- Nombre de coûts de construction analysés au registre des constructions neuves :						58	43%	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

3 ° EXAMEN DU COMPORTEMENT STATISTIQUE DU RÔLE

	Ventes analysées		Proportion médiane	Ecart type relatif	Situation acceptable?	
	% conservé	Nb total utilisé			Oui	Non
3.1 Résultats "officiels" des 3 dernières années						
- Année 1 du rôle (données 2014 mesurées au 1er juillet 2012) :	68%	319	100%	8	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Année 2 du rôle (données 2015 mesurées au 1er juillet 2013) :	70%	322	100%	10	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Année 3 du rôle (données 2016 mesurées au 1er juillet 2014) :	70%	323	98%	10	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2 Analyse de l'équité générale (mesures simulées au 1er juillet 2015)						
- Résultats obtenus (ventes de 3 années, rajustées par le temps) :	79%	991	97%	11	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Cohérence avec les résultats "officiels" des 3 dernières années :	Légère baisse de la médiane				<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.3 Analyse de l'équité catégorielle (mesures simulées au 1er juillet 2015)						
Cat. n° 1 : 10– Logements/nombre 1/condominiums :	91%	57	99%	9	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cat. n° 2 : 10– Logements/nombre 1/sauf condominiums :	81%	511	97%	10	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cat. n° 3 : 10– Logements/nombre 2 et 3 :	80%	102	97%	13	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cat. n° 4 : 10– Logements/nombre 4 à 9 :	85%	41	95%	13	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cat. n° 5 : 10– Logements/nombre 10 ou plus :	70%	10	96%	4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cat. n° 6 : 11– Chalets, maisons de villégiature :	50%	8	109%		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cat. n° 7 : 12– Maisons mobiles :	86%	14	96%	13	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cat. n° 8 : 2– et 3– Industries manufacturières :	60%	5	89%		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cat. n° 9 : 5– Commerciale et 6– Services :	62%	45	95%	14	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cat. n° 10 : 81– Agriculture :	33%	3	88%		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cat. n° 11 : 83– et 9220 Exploitations forestières :					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cat. n° 12 : 91– Terrains vagues :	74%	177	100%	9	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.4 Analyse de l'équité sectorielle (mesures simulées au 1er juillet 2015)						
Secteur n° 1 : Secteur 1000 (Pointe R.D.L. & Parc Cartier)	81%	175	100%	8	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Secteur n° 2 : Secteur 2000, 3000 & 5000 (Secteur ville)	80%	415	97%	11	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Secteur n° 3 : Secteur 4000 (Saint-Ludger)	81%	321	97%	8	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Secteur n° 4 : Secteur 6000 (fusion ancien Saint-Patrice)	69%	117	96%	11	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Secteur n° 5 :					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Secteur n° 6 :					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4 ° EXAMEN D'AUTRES CONSIDÉRATIONS

					Situation acceptable?				
Nombre de demandes de modification (révision, recours ou autres) qui se sont avérées fondées depuis le dépôt du rôle :					Oui	Non			
- Corrections d'office :	19	- Adjudications sommaires :	2	- Décisions des tribunaux :	3	- Demandes de révision :	45	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Note globale obtenue par le rôle en vigueur quant aux indicateurs de performance (MEFQ, Partie 5B)					Pour:	Année	%	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
						2014	100%		

5 ° RECOMMANDATION POUR L'ÉQUILIBRATION DU RÔLE

Équilibrage obligatoire	
ANALYSE EFFECTUÉE PAR: Médéric Picard	DATE D'ANALYSE: 2016-01-05

SER-1-FO-004 A (2015-10)

Ville de Rivière-du-Loup



ÉTAPES EFFECTUÉES



◆ ÉTABLISSEMENT DES UNITÉS DE VOISINAGE

◆ ÉVALUATION DES TERRAINS

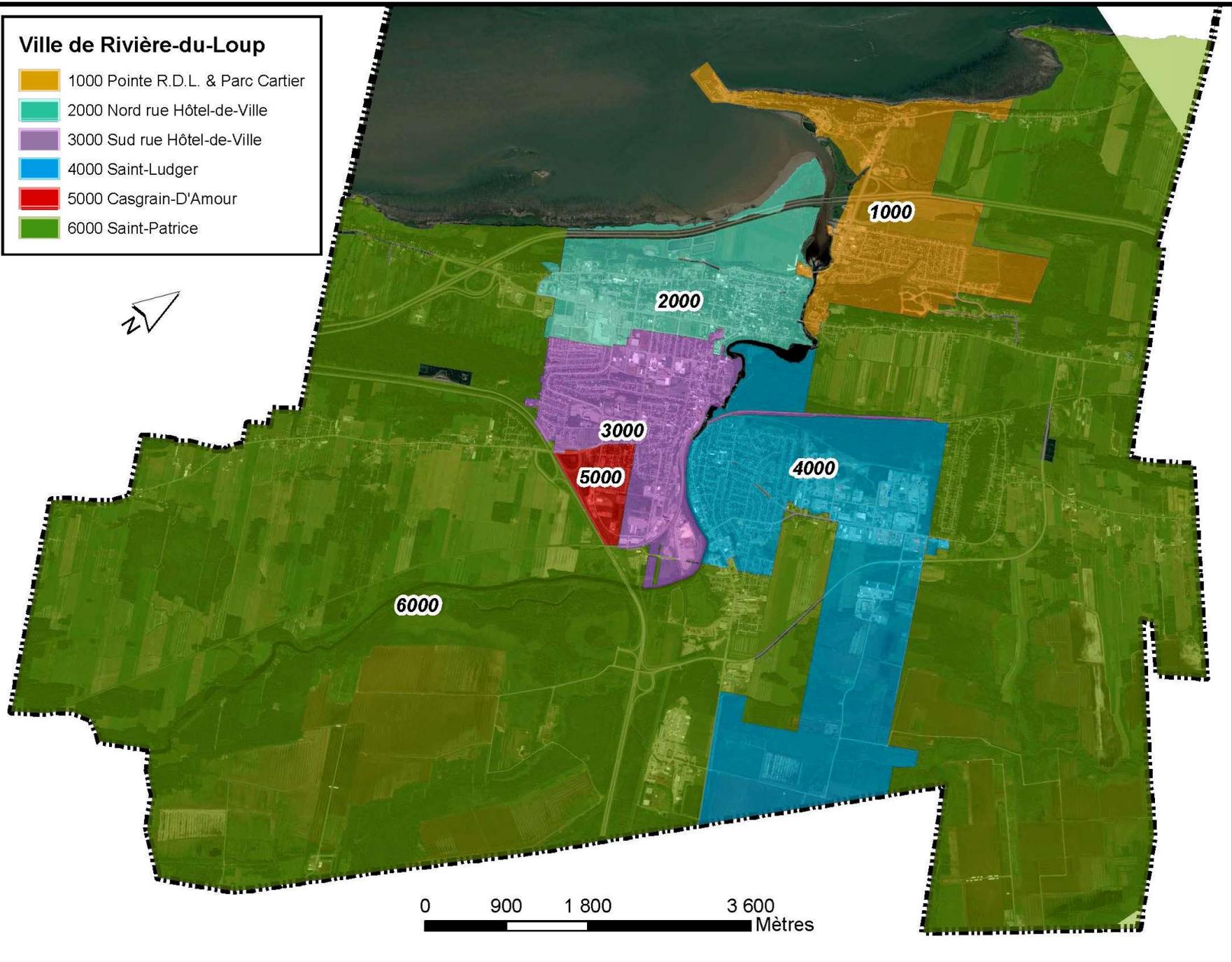
Analyse des ventes de terrains vacants (méthode de comparaison)

◆ ÉVALUATION DES BÂTIMENTS : MÉTHODE DU COÛT

- Calcul du coût de remplacement neuf
- Application de la dépréciation physique (âge-vie)
- Application des désuétudes fonctionnelles
- Application de la désuétude économique de marché

Ville de Rivière-du-Loup

- 1000 Pointe R.D.L. & Parc Cartier
- 2000 Nord rue Hôtel-de-Ville
- 3000 Sud rue Hôtel-de-Ville
- 4000 Saint-Ludger
- 5000 Casgrain-D'Amour
- 6000 Saint-Patrice









*** 00** CRÉATION DOSSIER Nom de la Municipalité 1985 Rivière-du-Loup Municipalité 12072 Division 7698 Section 25 Emplacement 8209 CAV Bâtiment Local Fiche De

Mise J ANNULLATION 2000 Date Construction A 07 2000 Fuseau (X.V)10⁰ 0 00 SUPPLÉMENTAIRE du Taxe R I U 1000 B Code Externe Maison Enlis De

Mise A 2 JOUR 2 NON AU RÔLE VACANT REGROUPE Logements N 001 P Autres Locaux E 01 T 2 C 5 CH D

*** 71 UTILISATION** LOGEMENT No inférieur 1/2.A.B No Supérieur 1/2.A.B Codes Nom de la voie publique Direction No Quartier Arrond. Agglo. Code Postal

*** 72 ADRESSE IMM** M 58 A A R 80 L Tulipes

*** 73 HISTORIQUE** Matricule r/s antérieur A 7698-25-8209 Cav Bâtiment Local Fiche Terrain antérieur Bâtiment antérieur Immeuble antérieur

42100 B 194200 I 236300

*** 74 Permis de construire**

Date	Permis	Nature	Coût	St.	No Év.	NAT	Date entrée en vigueur	Date Creation annulation	O / D	Matricule	Cav Bâtiment Local	Fiche
2016-02-01	2016-0026	RÉNOVATION RÉS	5 000	V								
2015-06-18	2015-0778	RÉNOVATION RÉS	7 700	T								
2015-04-20		VENTE 01 RÉSIDE!		T								
2012-05-18		VENTE 01 RÉSIDE!		T								

*** 75 PROPRIÉTAIRE**

Statut	Nom et Prénom	N°Prop	Actif	Date	No Enreg	Nature	Prix	Remarque
N 1	Roux André		A 001	2015-04-20	21467831	001	275 800	VENTE NORMALE
N 2	Morais Pierrette		A 002	2012-05-18	19071659	001	225 000	VENTE NORMALE
R 1	58 rue des Tulipes			2000-03-14	352678	001	26 500	TITRES-1988-03-03,287254 *
M 1	Rivière-du-Loup							
C	Complément							

*** 76 DROITS RÉELS**

Statut	Nom et Prénom	N°Prop	Actif	Date	No Enreg	Nature	Prix	Remarque
N 1	Roux André		A 001	2015-04-20	21467831	001	275 800	VENTE NORMALE
N 2	Morais Pierrette		A 002	2012-05-18	19071659	001	225 000	VENTE NORMALE
R 1	58 rue des Tulipes			2000-03-14	352678	001	26 500	TITRES-1988-03-03,287254 *
M 1	Rivière-du-Loup							
C	Complément							

*** 77 CARACTÉRISTIQUES D'EMPLACEMENT**

AMÉLIORATIONS LOCALES

Code	Description	Code	Description
01	Éclairage	21	Aqueduc
02	Rue pavée	22	Borne-fontaine
03	Rue gravelée	23	Cueil. entur
04	Rue non ouv.	24	Déneigement
05	Trottoir	25	Égout pluv.
06	Chaîne	26	Égout san.
07	Ruelle	27	Trans. com.
08	Tout amélior.	28	Tous serv.

LOCALISATION

Code	Description	Code	Description
11	Typique	31	Typique
12	Inférieure	32	Régulière
13	Extérieure	33	Irégulière
14	Transversale	34	Fractonnée

FORME

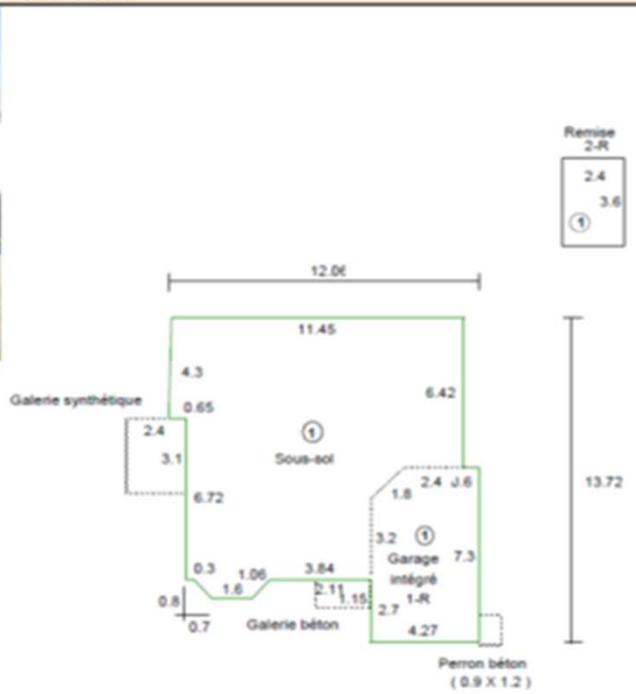
Code	Description	Code	Description
1	Intérieure	2	Conforme
2	Supérieure	3	Supérieure

TOPOGRAPHIE

Code	Description	Code	Description
40	Plat	46	Contrabas
41	Déclivité	47	Riverain
42	Dénivellation	48	Bas
43	Montagneux	49	Humide
44	Vue	45	Surplomb

UTILISATION DU SOL

Code	Description	Code	Description
J	Aménagé		
N	Non aménagé		
F	Forêt		
L	Érable		
M	Marais		
I	Inutilisable		
K	Autre		



REG. # 13 U.V. : 3104, 3107, 3193, 3702, 3703, 3901
 1 LOG. ET IMMEUBLES MIXTES AVEC UN TOTAL 4 ET MOINS

UV	Enr.	Date	Matricule	Prix	Raj	PVRaj	PVRtemps (1.5% / an)	terrain	PV Bat	Coût Déprécié	A 2000 à 2016	B 1990 à 1999	C 1980 à 1989	D 1970 à 1979	E < 1970	Éval 2014	Médiane 2014	Éval présumée 2017	Médiane 2017	Var %
3150	21323279	2015-01-29	7698-02-6837	185000	0	185 000\$	185 000\$	40400	144 600\$	196 100\$	0,74					214400	1,16	226700	1,23	6%
3111	21174369	2014-11-10	7697-58-7247	232500	0	232 500\$	233 276\$	62100	171 176\$	188 800\$	0,91					240900	1,03	241500	1,04	0%
3150	20863259	2014-06-25	7698-13-2002	260000	0	260 000\$	262 611\$	43000	219 611\$	233 500\$	0,94					237800	0,91	264800	1,01	11%
3115	21467831	2015-04-20	7698-25-8209	275800	0	275 800\$	275 800\$	46200	229 600\$	241 000\$	0,95					232500	0,84	275200	1,00	18%
3115	20064651	2013-06-26	7698-24-0843	232000	0	232 000\$	239 059\$	45800	193 259\$	186 500\$	1,04					208300	0,87	223000	0,93	7%
3111	20065902	2013-06-26	7697-68-3899	280000	0	280 000\$	288 520\$	59100	229 420\$	218 100\$	1,05					256200	0,89	266300	0,92	4%
3111	21861430	2015-09-25	7697-48-8898	193500	0	193 500\$	193 500\$	55500	138 000\$	174 300\$		0,79				206000	1,06	221100	1,14	7%
3111	19984821	2013-05-31	7697-38-4793	300000	0	300 000\$	309 644\$	63800	245 844\$	284 500\$		0,86				310300	1,00	334100	1,08	8%
3111	20880080	2014-07-02	7697-49-0091	184500	0	184 500\$	186 353\$	52200	134 153\$	152 600\$		0,88				195700	1,05	197200	1,06	1%
3111	20973051	2014-08-08	7697-49-5430	228000	0	228 000\$	229 906\$	59600	170 306\$	183 300\$		0,93				226200	0,98	233700	1,02	3%
3111	20209167	2013-08-23	7697-57-1213	270000	0	270 000\$	277 291\$	61700	215 591\$	229 400\$		0,94				254600	0,92	279600	1,01	10%
3111	20821880	2014-06-11	7697-47-3944	310000	0	310 000\$	313 635\$	50200	263 435\$	273 200\$		0,96				288200	0,92	309700	0,99	7%
3115	20800984	2014-06-04	7698-25-8558	245000	0	245 000\$	247 873\$	55900	191 973\$	191 000\$		1,01				232300	0,94	237400	0,96	2%
3115	20037460	2013-06-17	7698-24-7194	228000	0	228 000\$	234 938\$	46600	188 338\$	183 200\$		1,03				216200	0,92	220600	0,94	2%
3111	21730419	2015-07-27	7697-38-1753	286000	100	285 900\$	285 900\$	58500	227 400\$	221 500\$		1,03				255200	0,89	268900	0,94	5%
3111	20427838	2013-11-28	7697-68-6674	253000	600	252 400\$	257 924\$	59100	198 824\$	183 400\$		1,08				225800	0,88	233300	0,90	3%
3111	21161816	2014-11-04	7697-77-5931	358000	0	358 000\$	359 194\$	71900	287 294\$	279 600\$			1,03			339100	0,94	337500	0,94	0%
3112	20763236	2014-05-23	7698-55-3319	125000	0	125 000\$	126 466\$	59500	66 966\$	96 300\$				0,70		151100	1,19	151000	1,19	0%
3112	20042751	2013-06-18	7698-54-1896	170000	0	170 000\$	175 173\$	61700	113 473\$	139 700\$				0,81		186600	1,07	194400	1,11	4%
3112	19677150	2013-01-11	7698-31-8492	146000	0	146 000\$	151 953\$	60600	91 353\$	105 000\$				0,87		156100	1,03	160400	1,06	3%
3112	20809085	2014-06-06	7698-54-1126	146000	0	146 000\$	147 712\$	57300	90 412\$	98 100\$				0,92		148300	1,00	150500	1,02	1%
3114	21531520	2015-05-15	7698-88-1261	180000	0	180 000\$	180 000\$	46800	133 200\$	108 400\$				1,23		129700	0,72	149800	0,83	15%

CONCLUSION RÉSIDUEL ÉCONOMIQUE:

Rôle 2014 Rôle 2017

1,00

0,95

Secteur avec les 2 services, secteur résidentiel.

Ce secteur est localisé entre la rue Hôtel-de-ville et la rue Fraserville. Cette partie de la ville est plus récente et son développement s'est effectué avec l'arrivée des commerces d'importances comme le Walmart, BMR etc.

L'ensemble des 22 ventes retenues nous donnent un résiduel économique de 0.95, peu importe l'âge des bâtiments.

TOUTES LES VENTES

	A	B	C	D	GLOBAL
NBRE	6	10	1	5	22
MÉD.	0,95	0,95	1,03	0,87	0,94
MOY.	0,94	0,95	1,03	0,91	0,94
É.T.	0,11	0,09		0,20	0,12

VENTES 2015

	A	B	C	D	GLOBAL
NBRE	2	2		1	5
MÉD.	0,85	0,91		1,23	0,95
MOY.	0,85	0,91		1,23	0,95
É.T.	0,15	0,17			0,20

93 RÉSULTATS DE L'APPLICATION DE LA MÉTHODE DU COÛT**931 ÉTABLISSEMENT DU COÛT NEUF**

DATE DU DERNIER CALCUL : 2016-10-14

ANNÉE DE RÉFÉRENCE : 2015

	CLASSE	\$ DE BASE	TEMPS	CLASSE	ÉCONOM.	TAXES	COÛT NEUF
Bât. principal et dépendances attachées	4	110 196	1.81	1.12	1.10	1.13	277 673
Remise #1	C	2 411	1.81	1.00	1.10	1.13	5 424
Mur de soutènement	B	444	1.81	1.15	1.10	1.13	1 149
Stationnement	B	1 000	1.81	1.15	1.10	1.13	2 587
COÛT NEUF DES CONSTRUCTIONS							286 833

932 MESURE DE LA DÉPRÉCIATION*CONSTRUCTIONS CONCERNÉES**

	COÛT NEUF	ANNÉE	ÂGE	ÉTAT	%	RÉF.	\$
2 Bât. principal et dépendances attachées (*)	247 899	2000	15		11.000	DEP - 75 AN	27 269
(*) excluant l'aire finie sous-sol							
11 Aire finie sous-sol	29 774	2000	15		11.000	BÂTIMENT	
					40.000	CTR - S-SOL	
				TOTAL (x)	46.600		13 875
12 Dépendance détachée - Remise #1	5 424	2012	3	1	25.000	CTR - CTRIB	
					10.000	DEP - 30D	
				TOTAL (x)	32.500		1 763
13 Amélioration - Mur de soutènement	1 149			4	70.000	DEP - ÉTAT	
					25.000	CTR - CTRAM	
				TOTAL (x)	77.500		890
13 Amélioration - Stationnement	2 587			4	70.000	DEP - ÉTAT	
					25.000	CTR - CTRAM	
				TOTAL (x)	77.500		2 005
TOTAL DE LA DÉPRÉCIATION							45 802

***933 VALEUR INDIQUÉE - MÉTHODE DU COÛT**

COÛT NEUF DES CONSTRUCTIONS							286 833
TOTAL DE LA DÉPRÉCIATION							-45 802
VALEUR INDIQUÉE PAR LA MÉTHODE DU COÛT							241 000
FACTEUR DE COÛT PARITAIRE	.950	10X0					
VALEUR FINALE							229 000

ÉTAPES EFFECTUÉES



◆ ÉVALUATION SELON LA MÉTHODE DU REVENU

➤ Enquête et analyse des revenus

- Multifamilial, bureaux, commerces, centres commerciaux, hôtels, motels

➤ Enquête et analyse des dépenses d'exploitation

- Multifamilial, bureaux, commerces, centres commerciaux, hôtels, motels

➤ Estimation du taux global d'actualisation

- TGA paritaire, TGA selon hypothèque mise de fonds simple

➤ Calcul de la valeur

FAITS SAILLANTS



- Tableau comparatif des variations de valeur par catégorie d'immeuble.

PAR CATÉGORIE D'IMMEUBLE / VILLE DE RIVIÈRE-DU-LOUP

CATÉGORIE-UTILISATION	NOMBRE D'UNITÉS	RÔLE PRÉCÉDENT (2014-2015-2016) EN DATE DU 01-07-2012			NOMBRE D'UNITÉS	NOUVEAU RÔLE (2017-2018-2019) EN DATE DU 01-07-2015			VARIATION EN %		
		TERRAINS	BÂTIMENTS	IMMEUBLES		TERRAINS	BÂTIMENTS	IMMEUBLES	TERR.	BÂT.	IMM.
1. IMMEUBLES IMPOSABLES:											
Condominium:	359	5 638 000 \$	50 486 300 \$	56 124 300 \$	359	6 096 100 \$	50 526 800 \$	56 622 900 \$	8,13%	0,08%	0,89%
Résidence unifamiliale:	4355	175 637 800 \$	659 036 900 \$	834 674 700 \$	4355	191 887 000 \$	675 097 800 \$	866 984 800 \$	9,25%	2,44%	3,87%
Résidence de 2 logements:	493	21 721 400 \$	66 615 000 \$	88 336 400 \$	493	23 776 700 \$	68 781 000 \$	92 557 700 \$	9,46%	3,25%	4,78%
Résidence de 3 logements:	176	7 628 800 \$	26 046 800 \$	33 675 600 \$	176	8 336 100 \$	26 276 200 \$	34 612 300 \$	9,27%	0,88%	2,78%
Résidence de 4 logements:	135	5 994 000 \$	23 899 400 \$	29 893 400 \$	135	6 591 200 \$	24 679 700 \$	31 270 900 \$	9,96%	3,26%	4,61%
Résidence de 5 logements:	34	1 495 900 \$	7 252 900 \$	8 748 800 \$	34	1 634 100 \$	7 774 100 \$	9 408 200 \$	9,24%	7,19%	7,54%
Résidence de 6 @ 9 logements:	154	9 200 100 \$	52 182 700 \$	61 382 800 \$	153	9 807 400 \$	53 786 500 \$	63 593 900 \$	7,30%	3,75%	4,28%
Résidence de 10 @ 19 logements:	76	8 106 800 \$	47 953 000 \$	56 059 800 \$	76	8 914 800 \$	50 888 500 \$	59 803 300 \$	9,97%	6,12%	6,68%
Résidence de 20 @ 99 logements:	16	3 634 100 \$	27 211 000 \$	30 845 100 \$	16	4 149 600 \$	29 038 900 \$	33 188 500 \$	14,19%	6,72%	7,60%
Chalets:	89	6 672 300 \$	7 599 500 \$	14 271 800 \$	89	6 739 300 \$	7 552 200 \$	14 291 500 \$	1,00%	-0,62%	0,14%
Maisons mobiles:	135	4 899 700 \$	9 808 800 \$	14 708 500 \$	135	5 038 700 \$	9 976 400 \$	15 015 100 \$	2,84%	1,71%	2,08%
Autres immeubles résidentiels:	56	5 459 100 \$	41 899 300 \$	47 358 400 \$	57	6 387 600 \$	42 313 900 \$	48 701 500 \$	14,96%	-0,78%	1,03%
Industries manufacturières:	28	5 631 000 \$	52 023 100 \$	57 654 100 \$	28	5 861 400 \$	53 884 100 \$	59 745 500 \$	4,09%	3,58%	3,63%
Transports, comm., services publics:	45	4 932 500 \$	12 944 800 \$	17 877 300 \$	45	6 198 900 \$	13 503 800 \$	19 702 700 \$	25,67%	4,32%	10,21%
Commerces (gros et détail):	195	45 649 500 \$	164 280 400 \$	209 929 900 \$	195	50 045 600 \$	183 347 800 \$	233 393 400 \$	9,63%	11,61%	11,18%
Services et immeubles à bureaux:	183	16 598 000 \$	72 592 200 \$	89 190 200 \$	183	18 288 000 \$	75 586 100 \$	93 874 100 \$	10,18%	4,12%	5,25%
Culturelle, récréative, loisirs:	11	2 269 000 \$	5 887 700 \$	8 156 700 \$	11	2 431 000 \$	6 009 900 \$	8 440 900 \$	7,14%	2,08%	3,48%
Agriculture:	133	4 727 400 \$	23 503 400 \$	28 230 800 \$	133	6 425 200 \$	23 602 900 \$	30 028 100 \$	35,91%	0,42%	6,37%
Exploitation forestière:											
Exploitation minière:											
Terrains vacants:	547	29 267 600 \$	305 000 \$	29 572 600 \$	547	31 624 900 \$	311 700 \$	31 936 600 \$	8,05%	2,20%	7,99%
Forêts inexploitées:											
TOTAL IMPOSABLE :	7220	365 163 000 \$	1 351 528 200 \$	1 716 691 200 \$	7220	400 233 600 \$	1 402 938 300 \$	1 803 171 900 \$	9,60%	3,80%	5,04%
2. IMMEUBLES NON IMPOSABLES:											
Gouvernement du Canada:	4			5 899 300 \$	4			6 311 900 \$			6,99%
Gouvernement du Québec:	17			14 298 300 \$	17			14 767 500 \$			3,28%
Santé et Services Sociaux:	9			54 957 500 \$	9			56 234 100 \$			2,32%
Cégeps et universités:	2			40 800 400 \$	2			41 488 500 \$			1,69%
Écoles primaires et secondaires:	12			68 180 000 \$	12			70 398 600 \$			3,25%
Autres immeubles non-imposables:	160			85 835 300 \$	160			84 441 900 \$			-1,62%
(Ville, Fabrique, Inst. religieuses...):											
TOTAL NON IMPOSABLE :	204			269 970 800 \$	204			273 642 500 \$			1,36%
TOTAL DU RÔLE	7424			1 986 662 000 \$	7424			2 076 814 400 \$			4,54%

FAITS SAILLANTS



- Tableau comparatif des variations de valeur par secteur.

VARIATION DES VALEURS PAR SECTEUR

TOUT TYPE D'IMMEUBLE

Secteur	Nbre	Rôle 2014-2015-2016			Rôle 2017-2018-2019			Variation		
		Date d'évaluation : 1er juillet 2012			Date d'évaluation : 1er juillet 2015			Ter.	Bât.	Imm.
		Terrain	Batiment	Immeuble	Terrain	Batiment	Immeuble			
Secteur 1000 (Pointe R.D.L. & Parc Cartier)	1141	50 936 600 \$	177 635 100 \$	228 571 700 \$	55 700 500 \$	179 865 100 \$	235 565 600 \$	9%	1%	3%
Secteur 2000 (au nord de la rue Hotel-de-Ville)	1180	103 240 900 \$	371 520 500 \$	474 761 400 \$	113 869 200 \$	386 391 800 \$	500 261 000 \$	10%	4%	5%
Secteur 3000 (au sud de la rue Hotel-de-Ville)	1848	114 391 300 \$	481 072 000 \$	595 463 300 \$	125 552 200 \$	494 812 900 \$	620 365 100 \$	10%	3%	4%
Secteur 4000 (Saint-Ludger)	1481	60 530 900 \$	226 503 900 \$	287 034 800 \$	66 142 300 \$	229 677 700 \$	295 820 000 \$	9%	1%	3%
Parc industriel (u.v. 4200 à 4203)	89	6 281 700 \$	53 665 400 \$	59 947 100 \$	6 379 200 \$	55 957 900 \$	62 337 100 \$	2%	4%	4%
Secteur 5000 (fusion Casgrain-D'Amour)	175	10 753 400 \$	27 793 600 \$	38 547 000 \$	11 083 400 \$	29 644 400 \$	40 727 800 \$	3%	7%	6%
Secteur 6000 (fusion ancien Saint-Patrice)	1510	66 392 000 \$	235 944 700 \$	302 336 700 \$	73 962 700 \$	247 775 100 \$	321 737 800 \$	11%	5%	6%
Total général	7424	412 526 800 \$	1 574 135 200 \$	1 986 662 000 \$	452 689 500 \$	1 624 124 900 \$	2 076 814 400 \$	10%	3%	5%

VARIATION DE VALEUR DE LA RÉSIDENCE MOYENNE



Photo	Secteur	Nbre	Rôle 2014-2015-2016			Rôle 2017-2018-2019			Variation		
			Date d'évaluation : 1 ^{er} juillet 2012			Date d'évaluation : 1 ^{er} juillet 2015					
			Valeurs résidences moyennes			Valeurs résidences moyennes					
			Terrain	Batiment	Immeuble	Terrain	Batiment	Immeuble	Ter.	Bât.	Imm.
	Secteur 1000 (Pointe R.D.L. & Parc Cartier)	824	37 324 \$	151 188 \$	188 512 \$	40 650 \$	151 365 \$	192 015 \$	9%	0%	2%
	Secteur 2000 (au nord de la rue Hotel-de-Ville)	443	48 324 \$	135 769 \$	184 093 \$	53 904 \$	135 047 \$	188 951 \$	12%	-1%	3%
	Secteur 3000 (au sud de la rue Hotel-de-Ville)	1051	46 403 \$	146 347 \$	192 750 \$	50 425 \$	152 785 \$	203 210 \$	9%	4%	5%
	Secteur 4000 (Saint-Ludger)	1093	38 273 \$	151 953 \$	190 226 \$	41 902 \$	154 569 \$	196 471 \$	9%	2%	3%
	Secteur 5000 (fusion Casgrain-D'Amour)	130	53 692 \$	147 929 \$	201 621 \$	54 440 \$	161 482 \$	215 922 \$	1%	9%	7%
	Secteur 6000 (fusion ancien Saint-Patrice)	817	30 922 \$	163 885 \$	194 807 \$	34 232 \$	169 641 \$	203 873 \$	11%	4%	5%
			40 158 \$	150 928 \$	191 086 \$	43 877 \$	154 580 \$	198 457 \$	9%	2%	4%

VARIATION DES VALEURS D'IMMEUBLES NON RÉSIDENTIELS



Catégorie d'immeubles	Nbre	Rôle 2014-2015-2016			Rôle 2017-2018-2019			Variation		
		Date d'évaluation : 1 ^{er} juillet 2012			Date d'évaluation : 1 ^{er} juillet 2015			Ter.	Bât.	Imm.
		Terrain	Batiment	Immeuble	Terrain	Batiment	Immeuble			
Commerce (fiche ICI)	153	119 656 800 \$	39 720 700 \$	159 377 500 \$	124 619 600 \$	43 147 300 \$	167 766 900 \$	4%	9%	5%
Bureau (fiche ICI)	83	29 426 700 \$	199 497 200 \$	228 923 900 \$	32 786 900 \$	204 472 400 \$	237 259 300 \$	11%	2%	4%
Centre commerciaux / 5001 à 5005	3	7 248 600 \$	40 434 400 \$	47 683 000 \$	7 449 500 \$	43 750 500 \$	51 200 000 \$	3%	8%	7%
Hotel-Motel / 5831-5832	15	6 730 900 \$	26 418 600 \$	33 149 500 \$	8 230 700 \$	33 332 800 \$	41 563 500 \$	22%	26%	25%
Atelier - Entrepôt - Garage (fiche ICI)	148	10 429 000 \$	43 285 200 \$	53 714 200 \$	11 311 900 \$	43 881 500 \$	55 193 400 \$	8%	1%	3%
Industrie / 2000 et 3000	28	5 675 500 \$	52 023 100 \$	57 698 600 \$	5 916 100 \$	53 884 100 \$	59 800 200 \$	4%	4%	4%
Résidences personnes âgées / 1541-1543	11	3 082 100 \$	38 634 400 \$	41 716 500 \$	3 658 000 \$	38 197 100 \$	41 855 100 \$	19%	-1%	0.3%
Total général		182 249 600 \$	440 013 600 \$	622 263 200 \$	193 972 700 \$	460 665 700 \$	654 638 400 \$	6%	5%	5%

VARIATION DES VALEURS D'IMMEUBLES NON RÉSIDENTIELS

CAS PARTICULIERS



Catégorie d'immeubles	Nbre	Rôle 2014-2015-2016			Rôle 2017-2018-2019			Variation		
		Date d'évaluation : 1 ^{er} juillet 2012			Date d'évaluation : 1 ^{er} juillet 2015			Ter.	Bât.	Imm.
		Terrain	Batiment	Immeuble	Terrain	Batiment	Immeuble			
Centre commercial Rivière-du-Loup	1	5 628 900 \$	35 653 100 \$	41 282 000 \$	5 748 900 \$	37 801 100 \$	43 550 000 \$	2%	6%	5%
Plaza Thériault	1	996 100 \$	2 908 900 \$	3 905 000 \$	1 045 900 \$	3 364 100 \$	4 410 000 \$	5%	16%	13%
Immeuble commercial (Fiducie SFJ)	1	187 600 \$	1 332 400 \$	1 520 000 \$	207 000 \$	1 472 800 \$	1 679 800 \$	10%	11%	11%
Aubainerie Croteau	1	503 800 \$	1 909 100 \$	2 412 900 \$	529 000 \$	1 987 400 \$	2 516 400 \$	5%	4%	4%
Hôtel Universel Rivière-du-Loup	1	2 521 200 \$	7 928 800 \$	10 450 000 \$	2 626 200 \$	12 087 800 \$	14 714 000 \$	4%	52%	41%
Hôtel Lévesque	1	653 500 \$	3 772 000 \$	4 425 500 \$	890 500 \$	5 184 500 \$	6 075 000 \$	36%	37%	37%
Walmart	1	3 073 200 \$	7 780 100 \$	10 853 300 \$	3 133 200 \$	9 103 100 \$	12 236 300 \$	2%	17%	13%
Maxi	1	2 339 600 \$	3 305 400 \$	5 645 000 \$	2 583 600 \$	4 046 400 \$	6 630 000 \$	10%	22%	17%
IGA	1	2 204 400 \$	4 400 600 \$	6 605 000 \$	2 264 400 \$	8 131 300 \$	10 395 700 \$	3%	85%	57%
Les Viandes Du Breton	1	524 800 \$	12 523 400 \$	13 048 200 \$	525 000 \$	12 790 200 \$	13 315 200 \$	0%	2%	2%
Papetière FF Soucy White Birch	1	2 366 400 \$	12 218 700 \$	14 585 100 \$	2 366 400 \$	12 280 400 \$	14 646 800 \$	0%	1%	0%
Prelco Inc.	1	162 500 \$	4 630 700 \$	4 793 200 \$	162 600 \$	4 471 800 \$	4 634 400 \$	0%	-3%	-3%
Total général		21 162 000 \$	98 363 200 \$	119 525 200 \$	22 082 700 \$	112 720 900 \$	134 803 600 \$	4%	15%	13%

RÉVISION ADMINISTRATIVE



Nombre de dossiers équilibrés	7 424
Nombre de demandes de révision	45
Nombre de dossiers révisés à la baisse	24
Valeurs en jeu	72 378 500 \$
Diminutions accordées	2 794 200 \$
(dont 1 dossier industriel pour - 1 114 800 \$, usine de débitage fermée)	3, 86 %
Sans tenir compte de l'usine	(2,48 %)



RÔLE 2020-2021-2022

EXTRAIT DU MARCHÉ

EXTRAIT DU MARCHÉ CONSTRUITES

SECTEUR 1 000 (POINTE R.D.L. & PARC CARTIER)



Photo	Utilisation	Matricule	U.V.	Enrg.	Date	Situation	Prix vente	Évaluation 2017-2018-2019	Prix vs Éval. 2017
	Résidence	7702-30-3021	1182	23699917	2018-03-12	30 rue Jean-Talon	115 000\$	117 400\$	-2%
	Résidence	7702-11-7093	1103	23868947	2018-05-30	40 rue Anseville	150 000\$	131 600\$	14%
	Résidence	7601-85-5422	1102	24105774	2018-08-31	7 rue Léveillé	155 000\$	145 900\$	6%
	Résidence	7701-09-9033	1102	23964226	2018-06-29	26 rue Aubert-de la Chesnaye	165 000\$	175 400\$	-6%
	Résidence	7701-14-1819	1153	23794777	2018-04-30	27 rue des Goélettes	180 000\$	171 200\$	5%
	Résidence	7701-17-4074	1112	24053206	2018-08-08	20 rue du Havre	199 056\$	202 500\$	-2%
	Résidence	7702-73-0769	1104	23996873	2018-07-12	82, rue Agnès-Giguère	224 628\$	218 100\$	3%
	Résidence	7701-17-8600	1112	23685772	2018-03-02	47 rue du Cabotage	250 000\$	232 900\$	7%
	Résidence	7702-95-7250	1104	24135731	2018-09-17	147, rue Agnès-Giguère	275 000\$	241 800\$	14%
Moyenne							190 409\$	181 867\$	5%

PROPRIÉTÉS CONSTRUITES

SECTEUR 2 000 (AU NORD DE LA RUE HÔTEL-DE-VILLE)



Photo	Utilisation	Matricule	U.V.	Enrg.	Date	Situation	Prix vente	Évaluation 2017-2018-2019	Prix vs Éval. 2017
	Résidence	7600-78-0282	2100	23879536	2018-06-01	12 rue Bellevue	137 000\$	146 200\$	-6%
	Résidence	7600-80-0666	2504	23879536	2018-07-13	76 rue de l'Hôtel- de-Ville	158 000\$	146 900\$	8%
	Résidence	7600-71-5752	2106	23899588	2018-06-08	90 rue du Rocher	172 000\$	139 600\$	23%
	Résidence	7699-27-3064	2110	24155879	2018-09-25	28 rue des Frênes	180 000\$	174 300\$	3%
	Résidence	7700-13-5525	2103	23679609	2018-02-28	21 rue de L'Hôtel- de-Ville	209 000\$	184 400\$	13%
	Résidence	7700-15-6709	2103	23736619	2018-03-30	15 rue du Rocher	250 000\$	267 100\$	-6%
	Résidence	7699-19-6019	2108	23777527	2018-04-23	3 rue des Ormes	227 618\$	223 400\$	2%
	Résidence	7699-27-8250	2108	23957969	2018-06-28	25 rue des Peupliers	290 000\$	282 300\$	3%
Moyenne							202 952\$	195 525\$	4%

PROPRIÉTÉS CONSTRUITES

SECTEUR 3 000 (AU SUD DE LA RUE HÔTEL-DE-VILLE)



Photo	Utilisation	Matricule	U.V.	Enrg.	Date	Situation	Prix vente	Évaluation 2017-2018-2019	Prix vs Éval. 2017
	Résidence	7798-67-6055	3503	23750935	2018-04-10	626 rue Lafontaine	88 000\$	92 400\$	-5%
	Résidence	7799-03-8672	3103	23952480	2018-06-26	29 rue Frontenac	110 000\$	100 700\$	9%
	Résidence	7698-20-6714	3113	23879371	2018-06-01	427 boulevard Armand-Thériault	143 000\$	134 700\$	6%
	Résidence	7699-75-4385	3100	23958349	2018-06-28	36 rue Saint-André	160 000\$	166 200\$	-4%
	Résidence	7798-04-9265	3109	24048078	2018-08-06	9 rue de Chauffailles	178 000\$	179 000\$	-1%
	Résidence	7798-76-7521	3116	23770518	2018-04-19	211 rue Saint-André	220 000\$	209 100\$	5%
	Résidence	7698-02-3060	3150	24038822	2018-07-31	84 rue des Pivoines	256 000\$	264 600\$	-3%
	Résidence	7697-67-0114	3109	23889359	2018-06-05	29 rue Sylvien	360 000\$	392 900\$	-8%
Moyenne							189 375\$	192 450\$	-2%

PROPRIÉTÉS CONSTRUITES

SECTEUR 4 000 (SAINT-LUDGER)



Photo	Utilisation	Matricule	U.V.	Enrg.	Date	Situation	Prix vente	Évaluation 2017-2018-2019	Prix vs Éval. 2017
	Résidence	7898-07-5579	4501	23853623	2018-05-24	175 rue Témiscouata	110 000\$	98 000\$	12%
	Résidence	7899-01-4634	4102	23844332	2018-05-22	46 chemin des Raymond	128 000\$	122 800\$	4%
	Résidence	7899-60-1111	4154	23962892	2018-06-29	84 rue Louis-Vincent-Dumais	149 000\$	147 300\$	1%
	Résidence	7899-72-4122	4106	23870677	2018-05-30	72 rue de la Vérendrye	174 500\$	178 100\$	-2%
	Résidence	7899-03-6905	4110	23962682	2018-06-29	6 rue Antonio-Paradis	200 000\$	218 800\$	-9%
	Résidence	7899-70-5735	4153	23798546	2018-05-01	98 rue Beaulieu	219 000\$	187 000\$	17%
	Résidence	7998-07-7536	4114	23914875	2018-06-14	20 rue Beaulieu	243 000\$	235 500\$	3%
	Résidence	7998-18-0275	4114	23799111	2018-05-01	62 rue des Aiguillages	260 000\$	242 300\$	7%
	Résidence	7899-07-8468	4112	23881287	2018-06-01	337 rue Paul-Etienne-Grandbois	285 000\$	268 400\$	6%
Moyenne							196 500\$	188 689\$	4%

PROPRIÉTÉS CONSTRUITES

SECTEUR 5 000 (CASGRAIN-D'AMOUR)



Photo	Utilisation	Matricule	U.V.	Enrg.	Date	Situation	Prix vente	Évaluation 2017-2018-2019	Prix vs Éval. 2017
	Résidence	7798-32-9592	5102	23920348	2018-06-15	20 rue Casgrain	166 500\$	154 100\$	8%
	Résidence	7798-61-6013	5102	23977175	2018-07-05	75 rue Casgrain	198 500\$	192 300\$	3%
	Résidence	7798-51-2434	5102	24002608	2018-07-16	102 rue Saint-Jean	230 000\$	228 600\$	1%
	Résidence	7797-49-8076	5102	23872771	2018-05-31	53 rue Lionel-Chalifour	264 500\$	221 600\$	19%
	Résidence	7798-60-3282	5102	23871404	2018-05-30	74 rue Casgrain	315 000\$	342 700\$	-8%
Moyenne							234 900\$	227 860\$	3%

PROPRIÉTÉS CONSTRUITES

SECTEUR 6 000 (ANCIEN SAINT-PATRICE)



Photo	Utilisation	Matricule	U.V.	Enrg.	Date	Situation	Prix vente	Évaluation 2017-2018-2019	Prix vs Éval. 2017
	Maison unimodulaire	7898-94-9609	6171	23812278	2018-05-08	24 rue de l'Étang	78 000\$	82 600\$	-6%
	Maison unimodulaire	7998-47-1792	6172	23854095	2018-05-25	123 rue Aline	123 000\$	112 100\$	10%
	Résidence	7903-66-2614	6122	23840596	2018-05-18	318 rue Beaubien	144 500\$	147 200\$	-2%
	Résidence	7494-84-6974	6104	24033134	2018-07-27	450 rue Fraserville	177 500\$	162 300\$	9%
	Résidence	7697-43-3254	6110	23859582	2018-05-28	65 Place Carrier	218 000\$	218 200\$	0%
	Résidence	7498-94-4815	6103	24103468	2018-08-30	240 rue Fraser	260 000\$	250 700\$	4%
	Résidence	7696-05-8215	6109	24132786	2018-09-14	81 rue des Épervières	291 000\$	281 200\$	3%
Moyenne							184 571\$	179 186\$	3%

CONDOMINIUMS



Photo	Utilisation	Matricule	U.V.	Enrg.	Date	Situation	Prix vente	Évaluation 2017-2018-2019	Prix vs Éval. 2017
	Condominium	7699-36-0311-0003	2191	23771348	2018-04-18	176C boulevard de l'Hôtel-de-Ville	115 000\$	133 200\$	-14%
	Condominium	7699-22-8842-0004	2193	23799643	2018-05-01	5-9 rue des Pommiers	118 000\$	127 500\$	-7%
	Condominium	7699-25-5256-0006	2191	23854092	2018-05-24	184F boulevard de l'Hôtel-de-Ville	123 900\$	127 600\$	-3%
	Condominium	7699-36-3678-0007	2109	23908425	2018-06-12	1-17 rue Émilie-Gamelin	139 900\$	135 000\$	4%
	Condominium	7699-36-3428-0003	2191	24058935	2018-08-10	172-F boulevard de l'Hôtel-de-Ville	165 000\$	168 100\$	-2%
	Condominium	7699-37-8398-0011	2191	23771465	2018-04-19	303-4 rue Émilie-Gamelin	212 000\$	210 300\$	1%
	Condominium	7699-15-8775-0020	2191	24038441	2018-07-31	405-50 avenue des Seigneurs	240 000\$	243 500\$	-1%
	Condominium	7598-37-1704-0007	2192	24083578	2018-08-17	1-205B rue Fraser	308 000\$	312 800\$	-2%
Moyenne							177 725\$	182 250\$	-2%

MULTIRÉSIDENTIEL



Photo	Utilisation	Matricule	U.V.	Enrg.	Date	Situation	Prix vente	Évaluation 2017-2018-2019	Prix vs Éval. 2017
	Multirésidentiel (3 log)	7799-22-2927	3105	23682087	2018-03-01	12 rue Laval	200 000\$	190 300\$	5%
	Multirésidentiel (4 log)	7899-82-3145	4103	23592583	2018-01-08	420 @ 426 rue Joseph-Viel	225 000\$	220 300\$	2%
	Multirésidentiel (6 log)	7702-24-5695	1104	23568352	2017-12-18	106 rue Plourde	345 000\$	306 700\$	12%
	Multirésidentiel (4 log)	7799-03-8840	3103	23729034	2018-03-27	77rue Saint- André	242 000\$	229 900\$	5%
	Multirésidentiel (5 log)	7798-88-1390	4501	23868988	2018-05-30	109 @ 117 rue Témiscouata	300 000\$	284 800\$	5%
	Multirésidentiel (11 log)	7799-07-8529	3102	23746013	2018-04-06	39 rue St-Louis	412 500\$	432 500\$	-5%
	Multirésidentiel (11 log)	7600-68-4219	2100	23833254	2018-05-16	20 @ 36 rue Bellevue	575 000\$	496 400\$	16%
	Multirésidentiel (17 log)	7600-62-8538	2503	23667504	2018-02-21	18 @ 20 rue de la Cour	760 000\$	771 900\$	-2%
Moyenne							382 438\$	366 600\$	4%

COMMERCIAL



Photo	Utilisation	Matricule	U.V.	Enrg.	Date	Situation	Prix vente	Évaluation 2017-2018-2019	Prix vs Éval. 2017
	Épicerie	7998-14-6383	6501	23618825	2018-01-18	342 rue Témiscouata	2 350 000\$	2 486 600\$	-5%
	Commerce	7699-87-7088	2505	24112027	2018-08-08	2296 @ 304 rue Lafontaine	339 600\$	339 600\$	0%
	Rés. Pers. Agées	7599-65-4655	2301	23928559	2018-06-18	168 rue Fraser	13 525 750\$	15 745 500\$	-14%
	Commerce	7797-39-6071	5501	23726896	2018-03-27	621 boulevard Armand- Thériault	390 000\$	390 800\$	0%
	Commerce	7798-25-6019	3107	23245267	2017-07-17	17 rue Saint- Paul	100 800\$	82 100\$	23%
	Immeuble à bureaux	7600-80-4896	2505	23149892	2017-06-12	176 rue Lafontaine	367 500\$	379 600\$	-3%
	Commerce	7900-01-6821	4200	22936511	2017-03-07	104 rue des Équipements	360 000\$	304 000\$	18%
	Commerce	7998-25-4454	6501	22926883	2017-03-01	349 rue Témiscouata	262 000\$	219 900\$	19%
Moyenne							2 211 956\$	2 493 513\$	-11%

RÉSUMÉ DES PRIX DE VENTE MOYENS



Secteur	Prix de vente moyen	Valeur moyenne au rôle 2017-2018-2019	Prix vs Éval 2017
Secteur 1000 (Pointe R.D.L. & Parc Cartier)	190 409 \$	181 867 \$	5%
Secteur 2000 (au nord de la rue Hotel-de-Ville)	202 952 \$	195 525 \$	4%
Secteur 3000 (au sud de la rue Hotel-de-Ville)	189 375 \$	192 450 \$	-2%
Secteur 4000 (Saint-Ludger)	196 500 \$	188 689 \$	4%
Secteur 5000 (fusion Casgrain-D'Amour)	234 900 \$	227 860 \$	3%
Secteur 6000 (fusion ancien Saint-Patrice)	184 571 \$	179 186 \$	3%
Condominiums	177 725 \$	182 250 \$	-2%
Immeubles multifamiliaux	382 438 \$	366 600 \$	4%
Immeubles commerciaux	2 211 956 \$	2 493 513 \$	-11%

RÉSUMÉ DE L'EXAMEN DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE EN VIGUEUR

MUNICIPALITÉ: **Ville de Rivière-du-Loup (12072)** POPULATION: **19 767** RÔLE EN PRÉPARATION: **2020-2021-2022**
 NB TOTAL DE DOSSIERS: **7 475** DATE DE RÉFÉRENCE: **1er juillet 2018**
 Année

1 ° DONNÉES GÉNÉRALES SUR LE RÔLE (les plus récentes disponibles)

Rôle d'évaluation en vigueur pour les années :		Sommaire des valeurs inscrites au rôle		Résultat-il d'une équilibrage?		Oui	Non
2017-2018-2019						<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nombre d'unités d'évaluation	%			Nombre total de ventes enregistrées (1 000 \$ et +)			
- Résidentielles :	6 158 82%	- Valeurs imposables :	1 849 061 500 \$	- En 2018	321	(partiel)	
- Non résidentielles :	569 8%	- Valeurs non imposables :	309 938 700 \$	- En 2017	387		
- Terrains vagues :	748 10%	- Total des valeurs :	2 159 000 200 \$	- En 2016	390		
- Nombre total :	7 475 100%			- Total 3 ans :	1098		

2 ° EXAMEN DE LA CONFORMITÉ DES ÉTAPES PRÉALABLES À L'ÉQUILIBRATION

2.1 Fiabilité de l'inventaire

Nombre d'unités ayant fait l'objet d'une inspection au cours des 3 dernières années (et % p/r au nombre total au rôle) :						Situation acceptable?			
	Nb	%		Nb	%	Oui	Non		
- Résidentielles :	2036	33%	- Non résidentielles :	53	9%	- Terrains vagues :	748 100%	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nombre d'unités n'ayant fait l'objet d'aucune inspection au cours des 8 dernières années (et % p/r au nombre total au rôle) :									
- Résidentielles :	101	2%	- Non résidentielles :	7	1%	- Terrains vagues :	0 0%	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nombre de modifications effectuées aux valeurs depuis le dépôt du rôle :				1722		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

2.2 Conformité du fichier des mutations immobilières

Nombre total de ventes contenues au fichier des mutations immobilières :		1098	Période couverte:	2016-01-01 au 2018-10-04	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Avec rajustement du prix de vente :	221	- Avec décision (admise/rejetée) :	1098	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Nombre de ventes enregistrées depuis 3 ans :						
- Résidentielles :	936	- Non résidentielles :	68	- Terrains vagues :	94	
Nombre de ventes résidentielles et non résidentielles enregistrées depuis 3 ans ayant fait l'objet d'une inspection après la date de vente :						
- Inspection dans les 12 mois suivant la date de vente :	808	- Inspection plus de 12 mois après la date de vente :	196	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

2.3 Applicabilité des taux de variation du marché

- Période couverte par les taux de variation du marché établis :	2016-01-01 au 2018-12-31	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Date de référence des taux de variation du marché établis :	1er juillet 2018	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Les taux de variation établis peuvent-ils s'appliquer à toutes les ventes du fichier des mutations immobilières?	oui	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2.4 Conformité du registre des constructions neuves

- Nombre de constructions neuves érigées sur le territoire de la municipalité depuis 3 ans :	Total 3 ans	50	%	
- Nombre de coûts de construction analysés au registre des constructions neuves :	32	64%	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

3 ° EXAMEN DU COMPORTEMENT STATISTIQUE DU RÔLE

	Ventes analysées		Proportion médiane	Ecart type relatif	Situation acceptable?		
	% conservé	Nb total utilisé			Oui	Non	
3.1 Résultats "officiels" des 3 dernières années							
- Année 1 du rôle (données 2017 mesurées au 1er juillet 2015) :	81%	325	100%	10	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Année 2 du rôle (données 2018 mesurées au 1er juillet 2016) :	82%	325	101%	12	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Année 3 du rôle (données 2019 mesurées au 1er juillet 2017) :	68%	325	98%	11	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3.2 Analyse de l'équité générale (mesures simulées au 1er juillet 2018)							
- Résultats obtenus (ventes de 3 années, rajustées par le temps) :	87%	321	99%	13	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Cohérence avec les résultats "officiels" des 3 dernières années :	Hausse de l'écart-type				<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.3 Analyse de l'équité catégorielle (mesures simulées au 1er juillet 2018)							
Cat. n° 1 : 10-- Logements/nombre 1/condominiums :	87%	31	105%	12	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Cat. n° 2 : 10-- Logements/nombre 1/sauf condominiums :	88%	199	97%	12	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Cat. n° 3 : 10-- Logements/nombre 2 et 3 :	87%	23	100%	11	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Cat. n° 4 : 10-- Logements/nombre 4 à 9 :	100%	10	96%	12	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Cat. n° 5 : 10-- Logements/nombre 10 ou plus :					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Cat. n° 6 : 11-- Chalets, maisons de villégiature :					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Cat. n° 7 : 12-- Maisons mobiles :	89%	9	105%	11	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Cat. n° 8 : 2--- et 3--- Industries manufacturières :					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Cat. n° 9 : 5--- Commerciale et 6--- Services :	73%	11	100%	15	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Cat. n° 10 : 81-- Agriculture :					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Cat. n° 11 : 83-- et 9220 Exploitations forestières :					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Cat. n° 12 : 91-- Terrains vagues :	83%	24	93%	16	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.4 Analyse de l'équité sectorielle (mesures simulées au 1er juillet 2018)							
Secteur n° 1 :	<i>Sect. rural - fusion ancien St-Patrice(6xxx)</i>	77%	43	100%	12	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Secteur n° 2 :	<i>Sect. ville - Pointe RDL & Parc Cartier (1xxx)</i>	84%	55	96%	10	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Secteur n° 3 :	<i>Sect. Ville (2xxx, 3xxx, 5xxx)</i>	90%	156	101%	13	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Secteur n° 4 :	<i>Sect. Ville - Saint-Ludger (4xxx)</i>	85%	67	95%	13	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Secteur n° 5 :						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Secteur n° 6 :						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4 ° EXAMEN D'AUTRES CONSIDÉRATIONS

						Situation acceptable?			
Nombre de demandes de modification (révision, recours ou autres) qui se sont avérées fondées depuis le dépôt du rôle :						Oui	Non		
- Corrections d'office :	21	- Adjudications sommaires :	0	- Décisions des tribunaux :	1	- Demandes de révision :	48	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Note globale obtenue par le rôle en vigueur quant aux indicateurs de performance (MEFQ, Partie 5B)	Pour:		Année	%	2017	100%	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

5 ° RECOMMANDATION POUR L'ÉQUILIBRATION DU RÔLE

EQUILIBRATION OBLIGATOIRE

ANALYSE EFFECTUÉE PAR: **Valessa Gagné, É.A.** DATE D'ANALYSE: **2018-10-29**

MERCI DE VOTRE ATTENTION

**BON CONGRÈS ET
BON SÉJOUR À RIVIÈRE-DU-LOUP**

