

# MUNICIPALITÉ DE SAINT-ROCH-DE-MÉKINAC (35045)

## Résumé des variations de valeurs résultant de l'équilibration

CATÉGORIE-UTILISATION	NOMBRE D'UNITÉS	RÔLE PRÉCÉDENT (2016-2017-2018) EN DATE DU 01-07-2014			NOMBRE D'UNITÉS	NOUVEAU RÔLE (2022-2023-2024) EN DATE DU 01-07-2020			VARIATION EN %		
		TERRAINS	BÂTIMENTS	IMMEUBLES		TERRAINS	BÂTIMENTS	IMMEUBLES	TERR.	BÂT.	IMM.
<b>1. IMMEUBLES IMPOSABLES:</b>											
Condominium:											
Résidence unifamiliale:	166	5 190 100 \$	15 315 300 \$	<b>20 505 400 \$</b>	166	5 993 800 \$	18 549 600 \$	<b>24 543 400 \$</b>	15.49%	21.12%	<b>19.69%</b>
Résidence de 2 logements:	3	402 000 \$	247 500 \$	<b>649 500 \$</b>	3	407 900 \$	302 100 \$	<b>710 000 \$</b>	1.47%	22.06%	<b>9.31%</b>
Résidence de 3 logements:	2	6 500 \$	121 500 \$	<b>128 000 \$</b>	2	7 700 \$	171 200 \$	<b>178 900 \$</b>	18.46%	40.91%	<b>39.77%</b>
Résidence de 4 logements:	1	27 600 \$	112 900 \$	<b>140 500 \$</b>	1	32 100 \$	130 000 \$	<b>162 100 \$</b>	16.30%	15.15%	<b>15.37%</b>
Résidence de 5 logements:											
Résidence de 6 @ 9 logements:	1	14 500 \$	159 400 \$	<b>173 900 \$</b>	1	17 300 \$	176 600 \$	<b>193 900 \$</b>	19.31%	10.79%	<b>11.50%</b>
Résidence de 10 @ 19 logements:											
Résidence de 20 @ 99 logements:											
Chalets:	151	7 879 200 \$	16 369 200 \$	<b>24 248 400 \$</b>	151	9 025 600 \$	19 345 600 \$	<b>28 371 200 \$</b>	14.55%	18.18%	<b>17.00%</b>
Maisons mobiles:	11	309 500 \$	525 600 \$	<b>835 100 \$</b>	11	347 200 \$	684 900 \$	<b>1 032 100 \$</b>	12.18%	30.31%	<b>23.59%</b>
Autres immeubles résidentiels:	26	1 078 000 \$	253 600 \$	<b>1 331 600 \$</b>	25	1 166 800 \$	246 100 \$	<b>1 412 900 \$</b>	12.57%	0.92%	<b>10.35%</b>
Industries manufacturières:	1	524 000 \$	2 602 400 \$	<b>3 126 400 \$</b>	1	524 400 \$	2 856 700 \$	<b>3 381 100 \$</b>	0.08%	9.77%	<b>8.15%</b>
Transports, comm., services publics:	8	8 300 \$	2 010 600 \$	<b>2 018 900 \$</b>	8	9 800 \$	2 227 700 \$	<b>2 237 500 \$</b>	18.07%	10.80%	<b>10.83%</b>
Commerces (gros et détail):	10	356 800 \$	1 337 900 \$	<b>1 694 700 \$</b>	10	394 700 \$	1 612 000 \$	<b>2 006 700 \$</b>	10.62%	20.49%	<b>18.41%</b>
Services et immeubles de bureaux:	2	25 100 \$	348 000 \$	<b>373 100 \$</b>	2	30 200 \$	395 000 \$	<b>425 200 \$</b>	20.32%	13.51%	<b>13.96%</b>
Culturelle, récréative, loisirs:											
Agriculture:	1	34 000 \$		<b>34 000 \$</b>	1	35 600 \$		<b>35 600 \$</b>	4.71%		<b>4.71%</b>
Exploitation forestière:	6	2 104 400 \$	16 100 \$	<b>2 120 500 \$</b>	15	3 288 800 \$	51 400 \$	<b>3 340 200 \$</b>			
Exploitation minière:	1	26 000 \$	17 600 \$	<b>43 600 \$</b>	1	29 500 \$	13 400 \$	<b>42 900 \$</b>	13.46%	-23.86%	<b>-1.61%</b>
Terrains vacants:	201	8 164 100 \$	189 700 \$	<b>8 353 800 \$</b>	193	8 810 300 \$	209 900 \$	<b>9 020 200 \$</b>	12.39%	15.23%	<b>12.45%</b>
Forêts inexploitées:											
<b>TOTAL IMPOSABLE :</b>	<b>591</b>	<b>26 150 100 \$</b>	<b>39 627 300 \$</b>	<b>65 777 400 \$</b>	<b>591</b>	<b>30 121 700 \$</b>	<b>46 972 200 \$</b>	<b>77 093 900 \$</b>	<b>15.19%</b>	<b>18.53%</b>	<b>17.20%</b>
<b>2. IMMEUBLES NON IMPOSABLES:</b>											
Gouvernement du Canada:	1			<b>4 885 400 \$</b>	1			<b>6 106 800 \$</b>			<b>25.00%</b>
Gouvernement du Québec:	8			<b>6 024 100 \$</b>	8			<b>5 977 100 \$</b>			<b>-0.78%</b>
Santé et Services sociaux:											
Cégeps et universités:											
Écoles primaires et secondaires:											
Autres immeubles non imposables:	27			<b>3 365 500 \$</b>	27			<b>3 833 300 \$</b>			<b>13.90%</b>
(Ville, Fabrique, Inst. religieuses...):											
<b>TOTAL NON IMPOSABLE :</b>	<b>36</b>			<b>14 275 000 \$</b>	<b>36</b>			<b>15 917 200 \$</b>			<b>11.50%</b>
<b>TOTAL DU RÔLE</b>	<b>627</b>			<b>80 052 400 \$</b>	<b>627</b>			<b>93 011 100 \$</b>			<b>16.19%</b>

## COMMENTAIRES DE L'ÉVALUATEUR SUR LES VARIATIONS OBSERVÉES :

À la suite de la nouvelle analyse du marché immobilier, et ce, en date de juillet 2020, une augmentation moyenne des valeurs de 16,19 % est constatée, soit un accroissement de la valeur foncière de près de 13 M\$.

Le rôle précédent (2019-2020-2021) découlait d'une reconduction. Les valeurs qu'il contenait étaient établies en date du 1er juillet 2014 (6 ans).

Au niveau du marché résidentiel, la valeur moyenne d'une résidence unifamiliale est de 147 900 \$ comparativement à 123 500 \$ en date de juillet 2014. Dans la catégorie chalets, la valeur moyenne passe, quant à elle, de 160 600 \$ à 187 900\$. Le marché des terrains, pour sa part, a démontré une croissance similaire, soit de 15,19%. Ces hausses de valeurs, de l'ordre d'environ 17 %, sont directement liées aux prix payés sur le marché. Il est à noter qu'il s'agit d'une moyenne pour l'ensemble de la municipalité et que les variations diffèrent d'un secteur à l'autre.

Plusieurs transactions de terrains furent relevées sur la route Ducharme. Le marché récent de ces emplacements riverains à la rivière Saint-Maurice (UV\* 1105, 1106, 1152, 1204) justifie la variation plus prononcée au niveau de la valeur des terrains dans laquelle la valeur moyenne passe de 77 100 \$ à 108 900 \$. Mentionnons également que la demande est demeurée soutenue pour les résidences riveraines.

Quant à la variation des terres de grandes superficies, elle est causée, d'une part, par l'augmentation du prix payé pour ce type d'immeuble et, d'autre part, par la révision complète du couvert forestier de ces terres à l'aide de l'interprétation des cartes écoforestières récentes par le biais d'outils géomatiques. La valeur de ces dernières a été influencée par les ventes de la municipalité de Saint-Roch-de-Mékinac et des municipalités avoisinantes.

Finalement, il est important de mentionner que ces pourcentages de variation par type d'immeuble représentent une moyenne. Ainsi, la valeur d'un immeuble en particulier peut varier différemment de la tendance puisque la valeur de chacune des propriétés a été revue individuellement selon ses caractéristiques intrinsèques notamment l'âge, les dimensions, les composantes physiques et la localisation.

À cet effet, il s'avère primordial de préciser que la valeur de chaque propriété (résidentielle, multifamiliale, agricole et commerciale) est maintenant supportée par un nouveau dossier d'évaluation foncière découlant des dispositions réglementaires et normatives instaurant leur modernisation. Ce nouveau dossier de propriété permet la considération d'éléments descriptifs objectifs et la prise en compte de critères de qualité et de complexité beaucoup mieux adaptés au marché immobilier actuel.

Évaluateur analyste : Mélanie Richard, Analyste

Date d'analyse : 2021-09-15