



VILLE DE
Beauceville

SÉANCE D'INFORMATION PUBLIQUE SUR LE RÔLE D'ÉVALUATION

Le mardi 21 février 2017

**ANALYSE DES RÉSULTATS
DU RÔLE D'ÉVALUATION 2017-2018-2019**



Les Estimateurs professionnels

Leroux, Beaudry, Picard et associés inc.

évaluateurs agréés

Ordre du jour

1. Équilibrage du rôle triennal (lois et règlements)
2. Modernisation des dossiers résidentiels
3. Variation de valeurs / unifamiliale
4. Variation de valeurs par catégorie
5. Nombre de transactions
6. Cartographie illustrant la variation des valeurs par unité de voisinage
7. Révision administrative

Équilibration du rôle

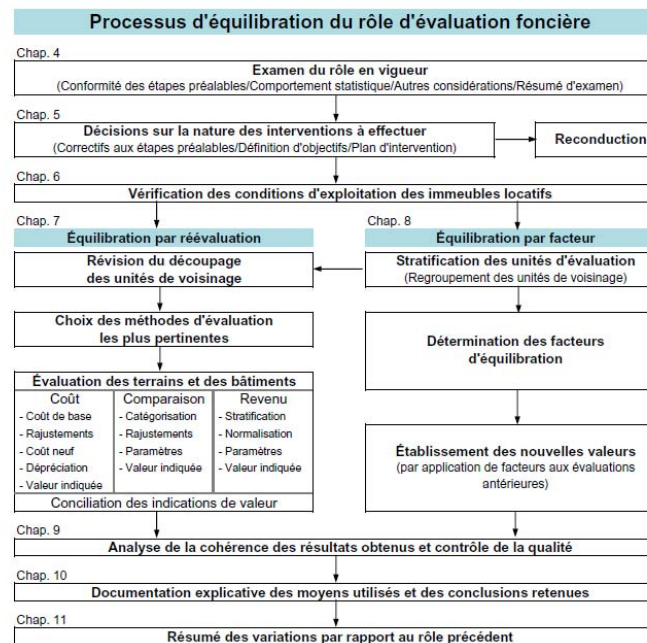
La confection du rôle d'évaluation a été réalisée conformément aux dispositions de la Loi sur la fiscalité municipale, le règlement sur le rôle d'évaluation foncière et son contenu et le manuel d'évaluation foncière du Québec.

L'article 14 exige que l'on dresse un nouveau rôle d'évaluation à tous les trois ans.

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, article 46.1.

Équilibration du rôle

PARTIE 3B – ÉQUILIBRATION DU RÔLE D'ÉVALUATION
Chapitre 3 – Processus d'équilibration



Valeur réelle (valeur marchande)

Article 43 de la Loi sur la fiscalité municipale :

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 dans certaines conditions.

Valeur réelle (valeur marchande)

Article 43 de la Loi sur la fiscalité municipale (suite) :

1. Le vendeur et l'acheteur désirent respectivement vendre et acheter l'unité d'évaluation, mais n'y sont pas obligés, et
2. 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

- **Date d'évaluation : 1^{er} juillet 2015**
- Les ventes analysées sont principalement celles de l'année 2015. Pour en augmenter le nombre, on peut tenir compte des transactions effectuées avant et après cette date (on doit les ajuster pour les ramener à la date d'évaluation).

Indépendance de l'évaluateur

La Loi sur la fiscalité municipale protège l'indépendance de l'évaluateur.

À titre de professionnel membre d'un ordre, il est soumis à un code de déontologie.

Modernisation des dossiers résidentiels

ILLUSTRATION DES RENSEIGNEMENTS DESCRIPTIFS PRESCRITS - BÂTIMENT RÉSIDENTIEL

CODE GÉOGR. MUNICIPALITÉ: **1111** ANNUAIRE: **2222** SECTION: **33** CARRÉ: **4444** CAT. LAY. ÉTAT: NO. LOCAL: NO.

***05 PHOTO**



***08 RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX SUR LE BÂTIMENT**

CHARACTÉRISTIQUES DU BÂTIMENT CONSTRUCTION ET AGRANDISSEMENTS

NO.	TYPE	ANNÉE	ÉTAT
BÂTIMENT	UTILISATION	1000	R
CONSTRUCTION ORIGINELLE	2003	R	
AGRANDISSEMENTS	ANNÉE	ÉTAT	%

GENRE DE CONSTRUCTION

GENRE	NOMBRE
1 DE PLAIN PIED	5
2 À NIVEAUX DÉCALÉS	1
3 UNIMODULAIRE	
4 À ÉTAGE MANSARDÉ	
5 À ÉTAGES ENTIERES	

LIEN PHYSIQUE

LIEN	NOMBRE	LOCALS NON RÉSIDENTIELS
1 DÉTACHÉ	1	
2 JUMELÉ		
3 EN RANGÉE 1 CÔTÉ		
4 EN RANGÉE PLUS DE 1 CÔTÉ		
5 INTÉGRÉ		

LOGEMENT PRINCIPAL AUTRES LOGEMENTS LOCALS NON RÉSIDENTIELS

NOMBRE DE COUCHES	N°	NB. COC.	N°	ÉTAGE	ARR.	UTILISATION
55	ÉTAGES	3				

***09 CARACTÉRISTIQUES DE COPROPRIÉTÉ DIVISE**

CHARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ PRIVATIVE

QUOTE-PART	%	LOCALISATION	N°	ORIENTATION	DIR.
		ÉTAGE		1 N 2 S 3 NE 4 SO 5 SE 6 NO 7 E 8 O 9 SE 10 NO	

TYPE

TYPE	SITUATION	STATIONNEMENTS
1 OCCUPANT UNIQUE	1 COM.	1
2 MULTIPROPRIÉTÉ	2 INTÉRIEUR	2
3 CONDO DE VILLAGÉRIE	3 EXTÉRIEUR	3
4 CONDO-HÔTEL	4 TRANSVERSAL	4
	5 ÎLOT	5
	6 TERRASSE	6

VUE OL. PLACES EXTÉRIEURES

FENESTRATION RANGEMENT EXTERNE AU LOGEMENT

CHARACTÉRISTIQUES DES PARTIES COMMUNES DU BÂTIMENT

NOMBRE D'ÉTAGES	SERVICES COMMUNS	DIR.
01	ASCENSEUR	09 SAUNA
02	BUANDERIE	10 SPA EXTÉRIEUR
03	COMMERCÉ D'UTILITÉ	11 SPA INTÉRIEUR
04	PISCINE EXTÉRIEURE	12 SYST. DE SURVEILLANCE
05	PISCINE INTÉRIEURE	13 SYSTÈME D'INTERPHONES
06	PISCINE SUR LE TOIT	
07	SALLE COMMUNAUTAIRE	
08	SALLE D'EXERCICE	

***15 FONDATIONS**

TYPE	NOMBRE	%
1 PILLERS	6	100
2 PILLERS EXCAVÉS		
3 BIENNET		
4 RADIER		
5 SOLE		
6 SOUS-SOL		
7 VIDE SANITAIRE		
8 AUCUN		

QUALITÉ ET COMPLEXITÉ DES FONDATIONS: **C**

***22 MURS EXTÉRIEURS**

MATÉRIAUX (ET TYPE)	PAREMENTS	RÉNOVATIONS	RCT
1 LOURD 2 LÉGER	MAT. %	TYPE ANNÉE %	TYPE %
10 BÉTON 11 BOIS 12 BRIQUE 13 PIERRE 14 ENDUIT 15 DE FINITION 16 VÊRE 17 AUTRE LOURD 18 AUTRE LÉGER 19 AUCUN	32 30 50 70		

QUALITÉ ET COMPLEXITÉ DES PAREMENTS: **C**

PORTES ET FENÊTRES

PRODUCTEUR MURAL	RÉNOVATION	RCT
1 CLIMATISÉ 2 THERMOPOMPE	ANNÉE %	%

QUALITÉ ET COMPLEXITÉ DES PORTES ET FENÊTRES: **C**

***07 DIMENSIONS DE BASE**

ARRE	PÉRIMÈTRE
AU SOL: 73.4 34.4	
ÉTAGES: 146.8 68.8 2 2.74	
MEZZANINE: VERRIÈRE INTÉGRÉE GARAGE INTÉGRÉE	
ATTIQUE: ARRE TOTALE ARRE FINIE ARRE NON FINIE HABITABLE 146.8	
SOUS-SOL: 73.4 73.4	

***23 TOIT**

MATÉRIAUX (ET TYPE)	COUVERTURE	RÉNOVATIONS	RCT
1 RIGIDE 21 BARDEAU DE BOIS 22 MÉTAL 23 TULE 24 VERRE 25 AUTRE RIGIDE 26 SOUPLE 27 BARD. D'ASPHALTE 28 MEMBRANE 29 AUTRE SOUPLE	MAT. % PENTE %	TYPE ANNÉE %	TYPE %
81 50 100	2 2011 100		

QUALITÉ ET COMPLEXITÉ DU TOIT: **C**

***33 FINITIONS INTÉRIEURES**

MATÉRIAUX	PLAFOND	RÉNOVATIONS	RCT
1 BOIS MOU 2 CONTRE-PLAQUÉ PRÉFINI 3 FIBRE 4 AUTRE MATÉRIEL DUR 5 AUTRE MATÉRIEL SOUPLE 6 AUCUN	MAT. %	TYPE ANNÉE %	TYPE %
93 100			

QUALITÉ ET COMPLEXITÉ DES FINITIONS INTÉRIEURES: **C**

CONFORMITÉ DES FINITIONS DU SOUS-SOL

1 INFÉRIEURE 2 CONFORME 3 SUPÉRIEURE	CONV.
2	2

***34 FINS DE PLANCHERS**

MATÉRIAUX (ET TYPE)	FINIS DE PLANCH. (ÉTAGE ET ATTIQUE)	RÉNOVATIONS	RCT
1 DUR 2 BOIS SAUF BOIS DUR 3 BOIS DUR 4 CÉRAMIQUE 5 AUTRE MATÉRIEL DUR 6 SOUPLE 7 TAPIS 8 VINYLE 9 AUTRE MATÉRIEL SOUPLE 10 AUCUN	MAT. %	TYPE ANNÉE %	TYPE %
35 30 62 45 75 25	1 2008 40 2 2011 100		

QUALITÉ ET COMPLEXITÉ DES FINS DE PLANCHERS: **B**

***36 CUISINES**

MATÉRIAUX	CUIVRE	ANIMÉS	NOMBRE D'APPAREILS ENCASTRÉS	RÉNOVATIONS	RCT
1 MÉLANGE 2 THERMOPLASTIQUE 3 AUTRE MATÉRIEL ENVERGURES 4 MOINS DE 8 m 5 6 m à moins de 12 m 6 12 m à moins de 18 m 7 18 m à moins de 24 m 8 24 m et plus	NOMBRE	MAT. ENV.	NOMBRE	ANNÉE NOMBRE	NOMBRE
1 60 2 2 2011 1 1 67 1 2008 1					

QUALITÉ ET COMPLEXITÉ DES CUISINES: **B**

***43 SALLES DE BAIN ET SALLES D'EAU**

TYPE	BAIN	SALLE D'EAU	PARTICULARITÉS	RÉNOVATIONS	RCT
1 1	1	1	BAIGNOIRE À REMOUS DOUCHE EN EXTRA DU BAIN	ANNÉE NOMBRE	TYPE NOMBRE
2 1	1	1	1		

QUALITÉ ET COMPLEXITÉ DES SALLES DE BAIN ET DES SALLES D'EAU: **B**

***44 CHAUFFAGE, VENTILATION ET CLIMATISATION**

PRODUCTEUR CENTRAL	SYSTÈME DE CHAUFFAGE	DISTRIBUTION	% QUALITÉ
1 FOURNASE ÉLECTRIQUE 2 FOURNASE À L'ÉTOLE 3 FOURNASE AU GAZ 4 FOURNASE AU BOIS 5 AUTRE	PROD. BÂTL.	DIR.	3 100

CLIMATISATION

PRODUCTEUR CENTRAL	DISTRIBUTION	% CLIMATISÉ
1 CLIMATISÉ 2 THERMOPOMPE	PROD. DIR.	

***79 ATTESTATION DE VÉRIFICATION**

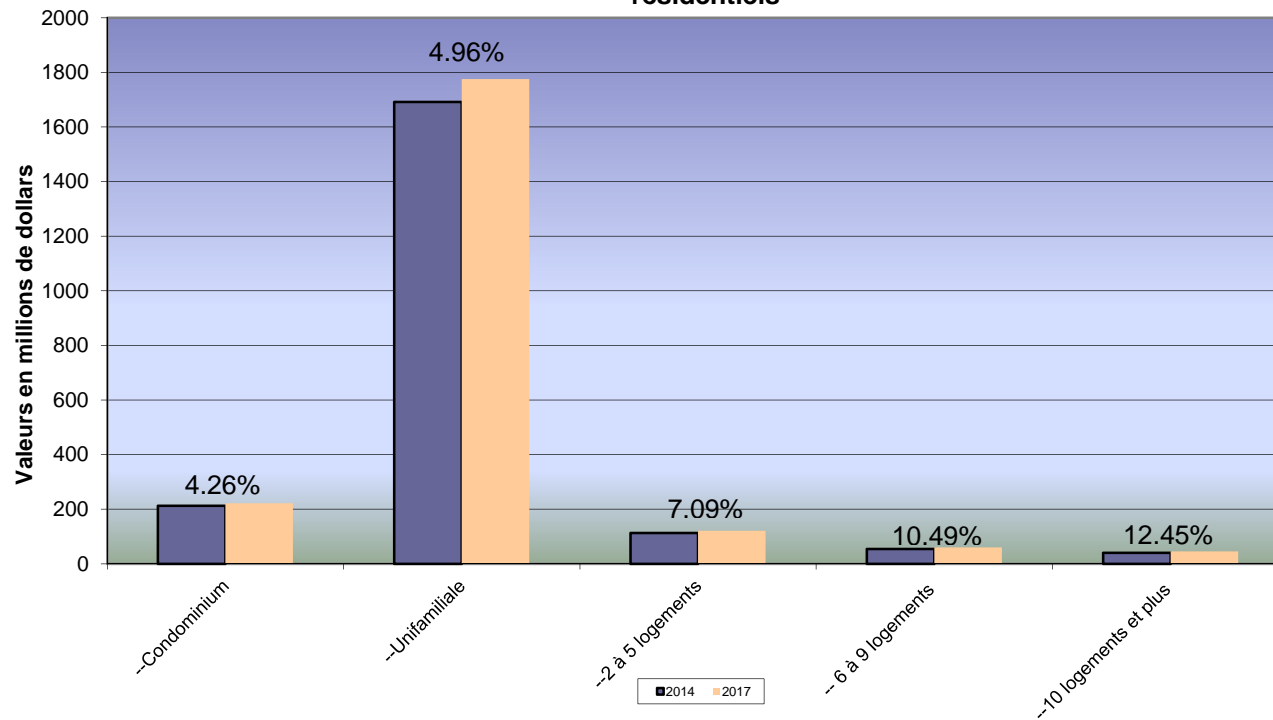
MOTIF 1 PERMIS 2 VENTE 3 ACTUALISATION DE L'INVENTAIRE 4 RÉVISION/RECOURS

TYPE C VÉRIFICATION COMPLÈTE P VÉRIFICATION PARTIELLE R REFUS

NO. TP.	ANNÉE	MOIS	JOUR	EMPLOYÉ	PREMIER	PERSONNE CONTACTÉE	PREMIER
3 C	2004	9	1	L	J	Hamel	Paul
3 C	2011	2	11	Venne	Gaby	Hamel	Paul

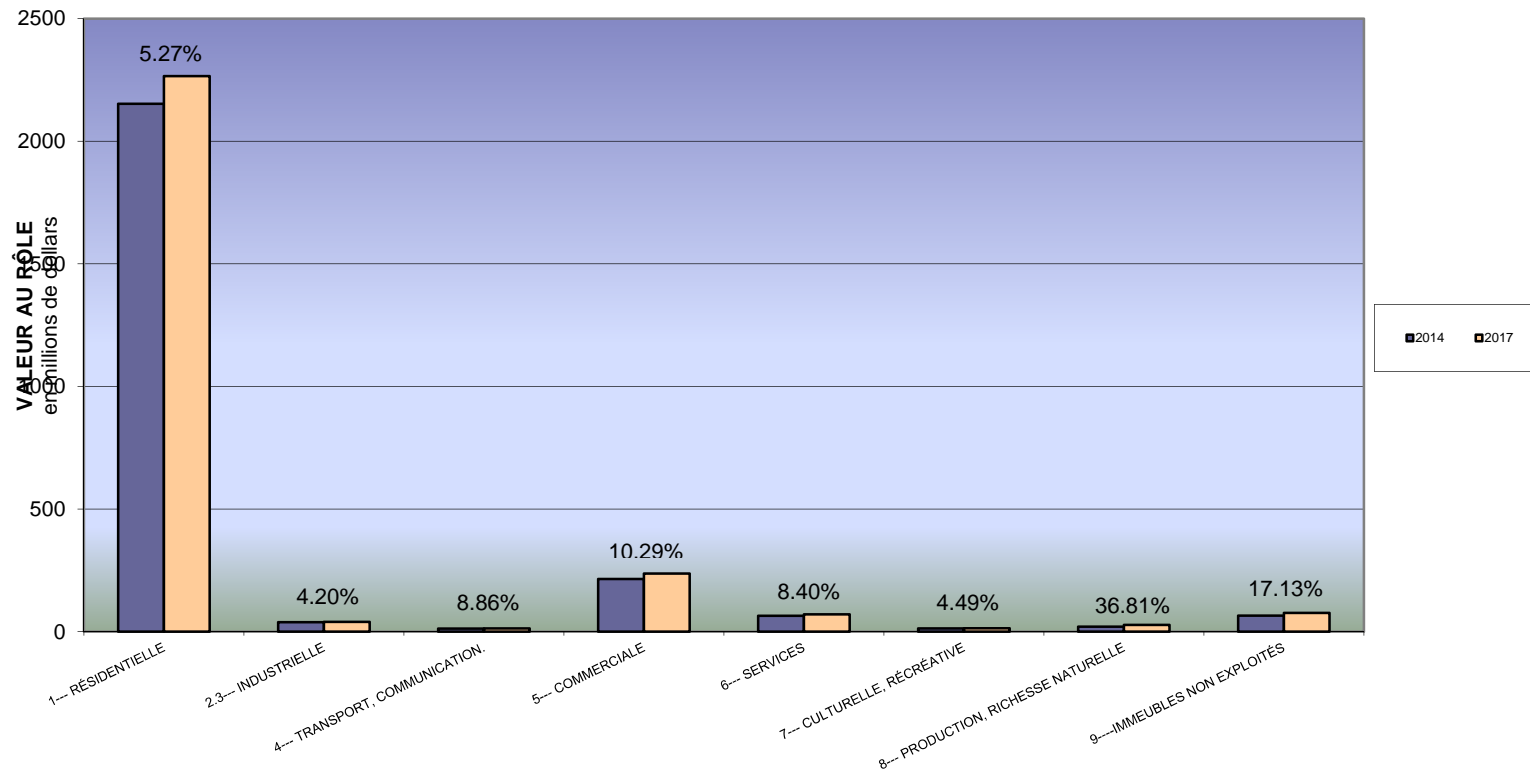
Ville de Beloeil – les catégories résidentielles

Représentation graphique de la variation des valeurs pour la catégorie d'immeubles résidentiels

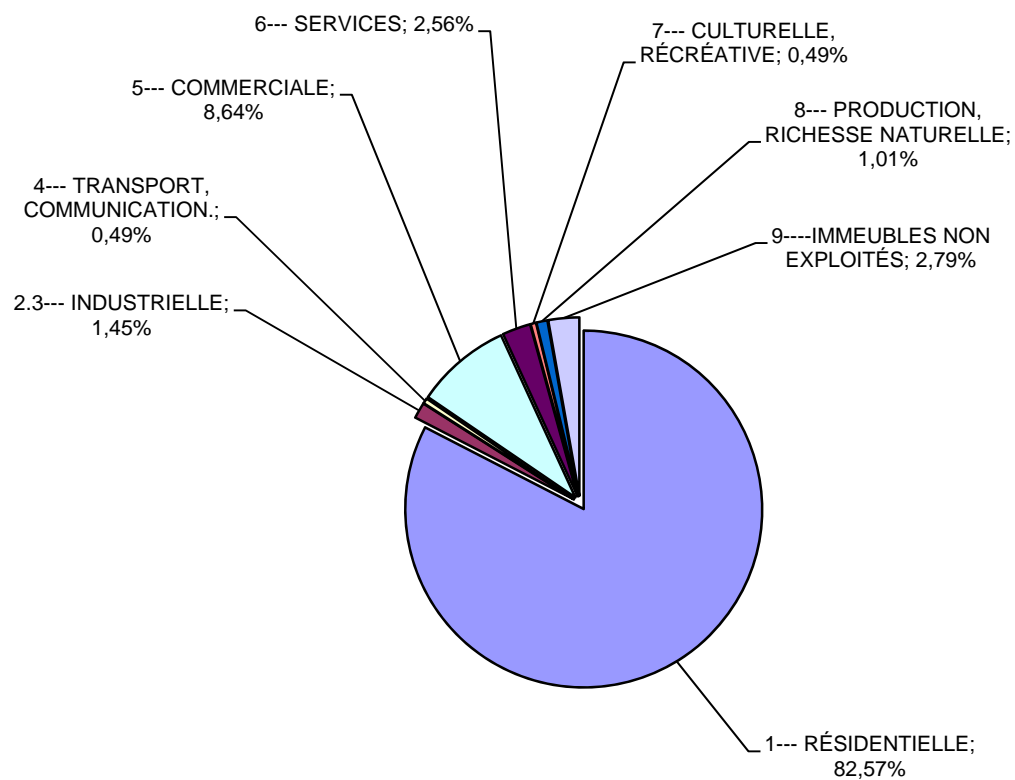


Ville de Beloeil – catégories d'immeubles imposables

REPRÉSENTATION GRAPHIQUE DE LA VARIATION DES VALEURS PAR CATÉGORIE D'IMMEUBLES IMPOSABLES



Ville de Beloeil – part relative de l'ensemble des catégories



Valeur moyenne d'une résidence (référence 1^{er} juillet 2015)

Type de résidence	Valeur \$
Unifamiliale	288 577 \$
Condominium	231 812 \$

Nombre de transactions par catégorie d'immeuble

Catégorie	Année		Nb dossier	Ratio
	2014	2015		
Unifamilial	259	273	6 152	1/12
Condominium	138	92	957	1/4



**Cartographie illustrant la variation
des valeurs par unité de voisinage**

Définition et détermination des unités de voisinage

Unité de voisinage : ensemble du plus grand nombre possible d'unités d'évaluation situées à proximité les unes des autres, présentant des caractéristiques homogènes et se trouvant dans un environnement similaire.

Qu'est-ce qui détermine des unités de voisinage?

1. **Les forces physiques** : les barrières naturelles, la topographie, les risques environnementaux, la forme des terrains;
2. **Les forces économiques** : l'utilisation réelle et probable des immeubles, l'évolution des prix de vente, des coûts de construction, des permis de construction;
3. **Les forces sociales** : densité de population, évolution démographique;
4. **Les forces politiques** : le zonage agricole, le zonage municipale, les règlements de construction.

Révision administrative

Entrée en vigueur du rôle :	1 ^{er} janvier 2017
Date de référence :	1 ^{er} juillet 2015 (18 mois avant)
Période du marché :	Janvier 2014 à décembre 2015
Date limite pour déposer une demande de révision :	1 ^{er} mai 2017
Endroit pour se procurer le formulaire :	
	Ville de Beloeil située au 777, rue Laurier, Beloeil (Québec) J3G 4S9
Délai de l'évaluateur pour répondre à une demande de révision :	
	1 ^{er} septembre 2017