



M É M O

À : Robert Weemaes, directeur général

DE : Serge Locas

DATE : 31 janvier 2003

Objet : Valeur des propriétés du secteur de la Presqu'île

En réponse à l'interrogation concernant l'impact du site B.F.I. (U.T.L.) usine de triage de Lachenaie, nous avons vérifié l'évaluation moyenne des propriétés résidentielles de la Ville de Repentigny, secteur Le Gardeur, pour l'année 2003 en comparaison avec la valeur moyenne de 1995.

La valeur moyenne de 1995 s'établit à 95 387\$ comparativement à 92 398\$ soit une baisse de 3.2% pour 2002. Ces données sont extraites des sommaires de rôle déposés au Ministère des Affaires municipales du Québec.

Nous avons également comparé pour la même période la valeur moyenne de (24) propriétés dans le secteur de la Presqu'île. L'évaluation moyenne pour les immeubles s'établit ainsi :

1995 à 122 191\$

2002 à 114 358\$

se traduisant par une baisse de 6.4%.

Nous avons également vérifié l'accroissement du marché pour la période de 1995 à 2002. Actuellement, nous ne pouvons pas dégager une conclusion à l'effet que le secteur concerné aurait subi une baisse ou une augmentation des valeurs compte tenu du nombre insuffisant de ventes et reventes pour la même propriété.

Actuellement, il est encore trop tôt pour évaluer l'impact de l'augmentation du volume de déchets au site U.T.L. Cependant, l'évaluateur doit tenir compte des articles 43 et 45 (voir ci-dessous) de la loi sur la fiscalité municipale afin de déterminer la valeurs des immeubles.

Article 43 : **Valeur réelle.**-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 les conditions suivantes :

- 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.

Article 45

Établissement de la valeur réelle.- Pour établir la valeur réelle d'une unité d'évaluation, il faut notamment tenir compte de l'incidence que peut avoir sur son prix de vente le plus probable la considération des avantages ou désavantages qu'elle peut apporter, en les considérant de façon objective.

Lors d'une inscription pour la mise en vente de leur immeuble, les vendeurs vont insister sur la tranquillité, le boisé, les parcs, les sentiers pour le secteur et ne feront pas allusion aux inconvénients du site U.T.L. pour les odeurs, le bruit et l'ensemble des inconvénients. La réaction du marché n'est pas immédiate concernant les inconvénients du secteur.

En conclusion, compte tenu du temps très court pour commenter sur l'impact, je citerai les propos de Me Jean-Guy Desjardins dans son *Traité de l'évaluation foncière*, page 213, 7.2.3

7.2.3 L'obsolescence économique

7.2.3.1.1 Remarques préliminaires

L'obsolescence économique est une perte de valeur causée par des forces externes à l'immeuble concerné sur lesquelles le propriétaire n'a aucun contrôle.

Cette forme d'obsolescence a été reconnue spécifiquement par la Cour d'appel 32 ET par la doctrine 33 Elle est influencée par deux groupe de facteurs.

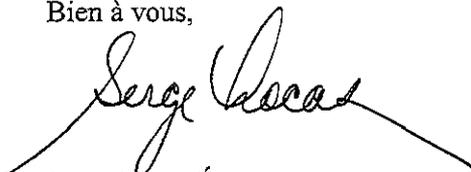
- Les facteurs de situation;
- Les facteurs découlant des conditions du marché.

7.2.3.2 Les facteurs de situation

La valeur d'un immeuble est intimement liée aux événements qui se produisent dans le voisinage. On ne peut traiter un immeuble comme une entité séparée de son contexte environnemental. Le voisinage crée des forces politiques, sociales, physiques et économique dont les variations ont un impact favorable ou défavorable sur la valeur d'un immeuble. C'est pourquoi on ne peut dire qu'une propriété a une valeur intrinsèque 34. Cette valeur ne réside pas uniquement dans les caractéristiques physiques de cette dernière, mais est perméable aux forces du voisinage qui l'entoure.

Des modifications non désirables du voisinage peuvent entraîner une obsolescence économique.

Bien à vous,



Serge Locas, É.A.
Chef des opérations- Division de l'évaluation