



VILLE DE CHARLEMAGNE

Le 30 janvier 2008

Analyse des évaluations municipales Secteur de la Presqu'île

Faits saillants, commentaires et compléments d'informations

La Ville de Charlemagne a connu une augmentation importante de la valeur imposable des immeubles situés sur son territoire au cours des cinq dernières années. Au dépôt du rôle triennal d'évaluation foncière couvrant les années 2005-2006-2007, en septembre 2004, la Ville de Charlemagne avait enregistré une augmentation globale des valeurs imposables totalisant 30,25%, pour se chiffrer à 212 818 600. La catégorie des immeubles résidentiels avait connu une hausse de 31,90%, pour totaliser 190 603 500 et, plus particulièrement, le segment des unités d'habitation unifamiliale avait augmenté de 34,31%, pour se situer à 111 333 800. Ainsi, la valeur moyenne d'une unité d'habitation unifamiliale s'élevait à 113 226. Lors du dernier dépôt du rôle triennal d'évaluation foncière couvrant les années 2008-2009-2010, en septembre 2007, la Ville de Charlemagne a enregistré une augmentation globale des valeurs imposables totalisant 37,70%, pour se chiffrer à 338 065 000. La catégorie des immeubles résidentiels a connu une hausse de 38,42%, pour totaliser 295 916 200 et, plus particulièrement, le segment des unités d'habitation unifamiliale a augmenté de 35,62%, pour se situer à 150 423 100. Ainsi, la valeur moyenne d'une unité d'habitation unifamiliale s'établit à 153 562.

Lorsque nous parcourons le document détaillant l'ensemble des évaluations municipales des immeubles situés dans le secteur de la Presqu'île, nous constatons que les valeurs imposables ont connu la même progression que les autres unités d'évaluation répertoriées sur le territoire de la Ville de Charlemagne. Ainsi, l'évaluation moyenne des immeubles imposables du secteur de la Presqu'île s'élevait à 118 462 au rôle d'évaluation 2005-2006-2007 et s'élève maintenant à 160 820 au rôle d'évaluation 2008-2009-2010. De plus, la hausse moyenne des valeurs totalise 35,92%. Ces données sont comparables aux résultats enregistrés pour la Ville de Charlemagne dans son ensemble.

Finalement, l'analyse de 17 transactions immobilières conclues au cours des années 2006 et 2007 dans le secteur de la Presqu'île démontre que la valeur des immeubles s'est effectivement accrue au cours des dernières années. Le prix de vente moyen enregistré pour ces 17 transactions s'élève

à 176 853\$. L'évaluation municipale moyenne en vigueur lors des transactions immobilières s'élevait à 121 241. Cette évaluation moyenne provenait du rôle d'évaluation 2005-2006-2007. Ainsi, en moyenne, le prix de vente obtenu était supérieur d'un pourcentage équivalent à 45,87% par rapport à l'évaluation municipale. De plus, l'évaluation moyenne de ces 17 immeubles au rôle d'évaluation 2008-2009-2010 s'élève maintenant à 163 700. Ainsi, la nouvelle évaluation municipale se rapproche des valeurs marchandes enregistrées sur le marché immobilier.


Philippe Lapointe CGA
Trésorier