

Impact de la servitude permanente sur la taxation

La loi sur la fiscalité municipale ne prévoit pas un taux de taxation différent pour les immeubles affectés d'une servitude, cependant la valeur d'un immeuble peut être affectée par l'imposition d'une servitude permanente si celle-ci représente un inconvénient pour la propriété. Cet inconvénient serait alors pris en compte dans l'établissement de la valeur inscrite au rôle d'évaluation.

En évaluation municipale, les valeurs inscrites au rôle d'évaluation sont révisées à tous les trois ans et elles représentent la valeur marchande selon les conditions du marché 18 mois avant son entrée en vigueur. Par exemple, pour le rôle d'évaluation actuel qui est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016, les valeurs reflètent les conditions du marché au 1^{er} juillet 2014.

Le prochain rôle d'évaluation qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2019 reflètera les conditions du marché au 1^{er} juillet 2017. Comme ce projet sera réalisé après cette date, son impact sur la valeur, s'il en existe un, ne se reflétera qu'au rôle suivant, soit celui au 1^{er} janvier 2022. L'analyse des transactions immobilières de ce secteur nous permettra d'établir les valeurs qui reflèteront le comportement des acheteurs et des vendeurs à cette date sur les propriétés riveraines ou non concernées par ce projet.

L'imposition d'une servitude pour la construction d'un mur ayant pour objectif de protéger les résidences contre de possibles événements d'inondations pourrait avoir un effet positif sur la valeur de certaines propriétés alors que pour d'autres propriétés, la présence d'un mur pourrait représenter un inconvénient visuel et/ou une certaine perte de jouissance du terrain. La proximité du mur et sa hauteur ainsi que la cour arrière restante de chaque propriété seront des éléments déterminants. La valeur des immeubles repose essentiellement sur les transactions conclues qui elles reflètent l'impact réel des avantages et inconvénients perçues à la fois par les vendeurs et les acheteurs.

Les quelques transactions relevées depuis l'installation des murs de sacs de sable sur les rives de la rivière Lorette ne démontrent pas vraiment d'impact sur la valeur des immeubles. Toutefois, l'impact réel de ce projet sur la valeur des immeubles ne pourra être mesuré qu'à partir des transactions futures qui seront conclues suite à sa réalisation.

De : Veronic.Coutu@ville.quebec.qc.ca
A : [Guay-Lachance, Maxandre \(BAPE\)](#); [Carvalho, Rafael \(BAPE\)](#)
Cc : francois.trudel@ville.quebec.qc.ca
Objet : Bape rivière Lorette - dépôt de documents
Date : 7 juin 2017 15:49:59
Pièces jointes : [Impact de la servitude permanente sur la taxation1.pdf](#)
[DQ2.doc](#)

Bonjour,

Voici le document demandé.

Les versions papiers suivront.

Merci.

Véronic Coutu

Première technicienne en aménagement du territoire

Division de la planification du territoire

Ville de Québec

Service de la planification et coordination de l'aménagement du territoire et de l'environnement

295, boulevard Charest Est

Québec (Québec) G1K 3G8

Téléphone : 418 641-6411, poste 2223

Télécopieur : 418 641-6639

veronic.coutu@ville.quebec.qc.ca

