

Les valeurs bondissent de 14 % à Saint-Hyacinthe

Photothèque | Le Courrier ©



Benoit Lapierre
blapierre@lecourrier.qc.ca

La valeur de tous les immeubles imposables sur le territoire de la Ville de Saint-Hyacinthe fera un bond de 14,3 % le 1^{er} janvier 2013 au moment de l'entrée en vigueur du nouveau rôle triennal d'évaluation 2013-2014-2015.

Telle est la bonne nouvelle avec laquelle le maire de Saint-Hyacinthe, Claude Bernier, a ouvert la dernière séance du conseil municipal. Il aurait pu ajouter que ce pourcentage d'augmentation représente presque deux fois celui observé à Granby, où la hausse des valeurs inscrites au nouveau rôle est de 8 %.

Dans toutes les villes, le rôle d'évaluation est ajusté aux trois ans suivant l'évolution des prix du marché immobilier. Et à Saint-Hyacinthe, les valeurs foncières sont en forte croissance depuis plusieurs années. Au moment du dépôt du rôle 2007, elles avaient grimpé de 27 %, puis de 21 % à l'arrivée du rôle 2010. Comme le secteur résidentiel représente 80,6 % de la richesse foncière de la ville de Saint-Hyacinthe, c'est lui surtout qui enrichit la Ville chaque fois qu'un nouveau rôle d'évaluation entre en vigueur. Mais comme toujours, il faut s'attendre à ce que le conseil municipal abaisse le taux de la taxe foncière pour atténuer l'impact du nouveau rôle d'évaluation sur le compte de taxes 2013.

La maison moyenne à 227 569 \$

À Saint-Hyacinthe, les propriétés unifamiliales constituent 48 % de toute l'assiette imposable : c'est le plus gros morceau du rôle d'évaluation.

Le 1^{er} janvier, la valeur de ces propriétés augmentera en moyenne de 15,2 %, comparativement à 11,2 % pour les condominiums, à 19,2 % pour les immeubles comportant entre deux et cinq logis, à 14,6 % dans la catégorie des six logements et plus et à 24,4 % pour les maisons mobiles. Quant à la valeur moyenne d'une maison unifamiliale à Saint-Hyacinthe, qui s'établissait à 197 546 \$ en 2012, elle vient de passer à 227 569 \$ avec l'arrivée du nouveau rôle triennal.

Fluctuations ici et là

Dans les secteurs industriel et commercial, la valeur des propriétés a grimpé en moyenne de respectivement 8,4 % et 8,1 %.

C'est ainsi que, par exemple, la valeur du magasin de meubles Germain Larivière, du boulevard Laurier Est, est passée de 3 141 200 \$ à 3 425 900 \$, augmentant de 284 700 \$ ou de 9 %. Rue Sainte-Anne, l'édifice du Courrier de Saint-Hyacinthe est maintenant évalué à 825 100 \$, une hausse de 117 100 \$ (16,5 %). La valeur du bâtiment de cinq étages abritant les bureaux d'Intact Assurances, au 2450 rue Girouard Ouest, est beaucoup plus importante, mais elle a moins fluctué : elle est passée de 24,11 millions \$ à 24,47 millions \$, en hausse de 1,5 %. Du côté industriel, l'imposante usine de la chocolaterie Barry Callebaut Canada vaut maintenant 7,68 millions \$, terrain inclus, ce qui représente une majoration de 188 100 \$ ou de 2,5 %.

Des baisses de valeur aux Galeries et à l'Hôtel des Seigneurs

En revanche, la valeur de l'immeuble Les Galeries de Saint-Hyacinthe a décliné de 61,7 millions \$ à 58,2 millions \$, une baisse de 3 475 000 \$ ou de 5,6 %.

On observe une diminution plus importante encore avec l'Hôtel des Seigneurs, dont l'évaluation municipale est passée de 15,3 millions \$ à 12,95 millions \$, soit une baisse de 2,35 millions \$ ou de 15,35 %. Par contre l'établissement voisin, l'Hôtel Le Dauphin, voit son évaluation grimper de 3,69 millions \$ à 3,95 millions \$ (hausse de 7 %), tout comme l'hôtel M Holiday Inn Express, dont l'évaluation passe de 7,08 millions \$ à 7,68 millions \$ (hausse de 8,4 %). Le chef de la division Évaluation à la Ville de Saint-Hyacinthe, Martin Landry, a indiqué qu'on ne pouvait tirer aucune conclusion à partir de dossiers pris au hasard. « Tout est du cas par cas, surtout dans l'industriel et le commercial. L'évaluateur regarde les dossiers en tenant compte de contextes qui sont très particuliers à chacun », a-t-il expliqué. Il a précisé que pour la révision du rôle d'évaluation, son service fonctionnait en « action partagée » avec une firme d'évaluateurs.

Les terrains vacants écopent

En territoire agricole, l'évaluation des propriétés a cru de 17 %, mais c'est la valeur des terrains vacants qui a connu la plus forte croissance, en hausse de 26 %.

Pour le directeur général de la Ville de Saint-Hyacinthe, Louis Bilodeau, c'est là un signe que les espaces libres se font de plus en plus rares dans le périmètre urbain. Il signale que seulement 5 % du territoire constituant la zone blanche de la ville de Saint-Hyacinthe est encore disponible pour du développement résidentiel, industriel et commercial. En ce qui a trait à l'évaluation des immeubles du secteur institutionnel, seules des informations fragmentaires sont disponibles pour le moment. On sait par exemple que le Cégep de Saint-Hyacinthe est maintenant évalué à 61,2 millions \$ et l'hôpital Honoré-Mercier, à 102,6 millions \$. Pour les immeubles gouvernementaux et parapublics, la Ville touche d'importantes compensations tenant lieu de taxes qui sont calculées sur la base du taux global de taxation. Notons enfin que les immeubles des institutions religieuses, les églises, les presbytères qui y sont rattachés et les cimetières sont exemptés de la taxe foncière. @ENCART: Mais l'évaluation des Galeries baisse de 5,6 % et celle de l'Hôtel des Seigneurs de 15 %!