

Travaux de protection contre les inondations et
l'érosion en bordure des rivières Saint-Régis et
Saint-Pierre

Sainte-Catherine MED 6211-02-028



BEAULIEU, COUTU, BÉLANGER & ASSOCIÉS INC.

Montréal, le 9 novembre 2000

M. Serge Courchesne, C.A., trésorier
Ville de Sainte-Catherine
5465 boul. Marie-Victorin
Ste-Catherine, Qc.
JOL 1E0

Objet : **Projet de protection des berges (érosion) des rivières
Saint-Régis et Saint-Pierre à ville de Ste-Catherine**

Monsieur,

La présente fait suite à votre demande concernant l'impact d'un projet de protection des berges des rivières St-Régis et St-Pierre sur la valeur foncière (rôle d'évaluation) des immeubles qui y sont riverains.

En premier lieu, mentionnons que le projet de protection des berges consiste à aménager ces dernières dans le but de contrer l'érosion. Selon les informations, primaires, obtenues par la ville de Sainte-Catherine, l'aménagement sera composé de roches de soutènement dans les premiers deux mètres et de végétation (gazon, arbustes) pour la seconde section. Le coût estimé de ces travaux est d'environ 300\$/mètre linéaire.

Les rivières Saint-Régis et Saint-Pierre sont des rivières offrant peu ou pas de navigabilité. Elles présentent dans la majorité de leurs sections des talus escarpés, une eau peu profonde et peu limpide.

Lors de la confection du rôle triennal 1999-2000-2001 ainsi que des rôles précédents, nos analyses n'ont pas permis de dégager un effet particulier sur la valeur des immeubles riverains, comparativement aux propriétés avoisinantes. Il est donc probable que la localisation en bordure d'une rivière à Ste-Catherine n'a pas d'influence positive ou négative sur la valeur des immeubles de tout genre (immeubles à revenus, condominiums ou résidences unifamiliales). Il ne semble pas y avoir d'attrait particulier pour les sites riverains.

Il est à propos de se demander quel sera l'impact sur la valeur au rôle d'évaluation foncière, de l'aménagement des berges des deux rivières sujettes. En évaluation municipale, il existe une section dans la fiche de propriété résidentielle, préparé par le M.A.M.M. qui tient compte des améliorations d'emplacement. Il s'agit de la section 23, cette section considère 5 éléments d'évaluation. L'évaluateur se doit d'être prudent dans le calcul de ces éléments car en réalité il s'agit de valeur contributive à la propriété. Éléments d'évaluation :

- 1- Mur de soutènement
- 2- Clôture
- 3- Trottoir
- 4- Stationnement
- 5- Piscine

...2

6095, Métropolitain Est, bureau 201
Saint-Léonard (Québec) H1P 1X7
Tél.: (514) 955-6556
Téléc.: (514) 955-6271
email: bcb@videotron.ca

323, boul. Manseau
Joliette (Québec) J6E 3C9
Tél.: (450) 759-8464
Téléc.: (450) 759-1998

1320, boul. Sainte-Adèle
Sainte-Adèle (Québec) J8B 2N5
Tél.: (450) 229-6539
Téléc.: (450) 229-8838

51, Nicholson
Valleyfield (Québec) J5T 4N1
Tél.: (450) 371-8001
Téléc.: (450) 371-9347

2...

Des ajustements sont donc appliqués au coût de la construction de ces items pour ne retenir qu'une seule valeur contributive, chaque cas étant traité indépendamment. En somme, ces aménagements ainsi que tous les autres améliorations au sol font partie intégrante de la valeur globale de l'immeuble.

Pour le rôle actuellement en vigueur, il sera difficile de mesurer si le fait d'aménager la berge, aura un impact sur la valeur des propriétés riveraines. En effet, le coût des travaux sera facilement quantifiable, par contre, la valeur contributive apportée à l'immeuble par ces travaux, sera difficile à prévoir.

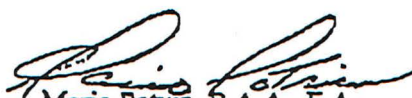
Il ne faut pas perdre de vue que présentement, aucun indice sur le marché ne semble indiquer une «plus value» sur le bord de ces rivières. Différents types d'immeubles sont riverains : Il y a des unités de condominiums, des immeubles à revenus et des résidences unifamiliales. Il est peu probable que l'aménagement de la berge aura une influence sur la valeur d'un immeuble à revenus ou d'une unité de condos. Pour les résidences unifamiliales, il est fort probable que la valeur contributive de l'aménagement ne soit très importante. Il faudra voir l'ensemble des travaux d'aménagement cas par cas.

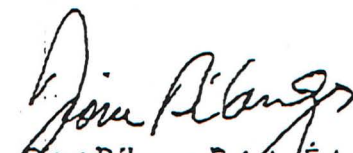
Au cours des prochaines années, les transactions pour des immeubles ayant subi un aménagement de leur berge pourront être comparées aux autres ventes sans ces travaux. Il sera alors peut être possible de mesurer l'impact de l'aménagement, si dans les faits il en existe réellement une.

Espérant le tout conforme à vos attentes, veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments dévoués.

BEAULIEU, COUTU, BÉLAGNER & ASS. INC.

Évaluateurs Agréés


Mario Potvin, B.A.A., É.A.
Évaluateur agréé


Diane Bélanger, B.A.A., É.A.
Directrice générale

