

**Réflexions et propositions  
pour corriger la surévaluation municipale  
des terrains et des propriétés riveraines.**

Le comité taxation du Regroupement des associations de cours d'eau et de lacs de Shawinigan (RACELS).

6 juillet 2016

## **Réflexions et propositions pour corriger la surévaluation municipale des terrains et des propriétés riveraines.**

### **La situation problématique :**

Le niveau de taxation élevé relié à la surévaluation des terrains des habitations riveraines rend de plus en plus difficile pour la classe moyenne qui compose la majorité de la population, l'achat de terrain et l'occupation des rives des rivières et des lacs. Pour plusieurs municipalités, cette situation origine des fusions des municipalités de 2002 lors de laquelle plusieurs citoyens ont vu hausser les taxes de leur propriété. En effet, nous observons la difficulté pour les petits propriétaires, qui ont bien souvent transmis de génération en génération des propriétés familiales, de conserver ce patrimoine considérant la hausse des taxes municipales d'une évaluation à l'autre. Certains doivent céder leur propriété pour des sommes bien en deçà de l'évaluation municipale et vivre le deuil de lieux qui les ont vus grandir et vivre. Pour d'autres citoyens à revenus moyens ou retraités, qui ont acquis une résidence à un taux d'évaluation acceptable pour eux, voient la facture augmenter année après année compromettant pour eux aussi la capacité de demeurer dans leur habitation qui pourtant au départ semblait une acquisition à la portée de leur moyen. Pour certaines municipalités, la vente de leur propriété se fera en dessous de l'évaluation dans la majorité des cas laissant ainsi supposer une surévaluation.

Il semble actuellement que seul les gens ayant des revenus élevés puissent acquérir les propriétés riveraines et en assumer les coûts croissants. Ces personnes sont parfois de l'extérieur de la Mauricie ou d'anciens résidents qui souhaitent y revenir ce qui est très compréhensible considérant la qualité de l'environnement.

Les questions qui apparaissent tout à fait approprié de se poser sont les suivantes : Est-il souhaitable pour une municipalité de réserver l'accès aux rives de ses cours d'eau aux plus riches de la société? Ne serait-il pas de bon aloi de rendre possible pour toute la population, aux bâtisseurs des villes, un projet où l'accès à la propriété riveraine demeure un rêve accessible?

Dans le cas précis qui nous concerne plus particulièrement, la municipalité de Shawinigan a entrepris un virage important pour relancer l'économie de la région. Les résultats commencent à apparaître et laisse présager d'un avenir prometteur. Nous souhaitons tous que Shawinigan soit un milieu de vie agréable et prospère. Nous souhaitons tous que les résidents aient une qualité de vie à la hauteur des efforts accomplis par chacun. Il apparaît possible de respecter à la fois la capacité de payer des citoyens de la ville de Shawinigan et de favoriser son développement économique et touristique en mettant en valeur les nombreux lacs et rivières. Les rives des lacs et rivières de Shawinigan ne sont pas que des lieux de loisirs pour les riches de ce monde. Ces ressources sont aussi synonymes de croissance et de qualité de vie pour ses citoyens.

### **Une proposition :**

Depuis janvier dernier, le nouveau rôle d'évaluation est entré en vigueur et implique, encore une fois, des augmentations substantielles de taxes municipales pour les propriétaires riverains de Shawinigan (et probablement ailleurs au Québec, là où il y a des propriétés riveraines). Plusieurs citoyens ont dû procéder à une contestation de leur évaluation afin d'obtenir une révision de celles-ci engendrant des coûts à la fois pour les citoyens et pour les municipalités. Compte tenu que les efforts de concertation entre les citoyens et la ville de Shawinigan nous ont orientés vers les instances provinciales qui détiennent les pouvoirs nécessaires pour corriger cette situation inéquitable, c'est pour cette raison que nous sollicitons votre intervention.

La base de la discussion pourrait se faire sur les réflexions suivantes :

- Considérant que les taxes sont établies par ilots et que cette façon de faire crée de l'iniquité;
- Considérant qu'il nous apparaît comme non envisageable pour les propriétaires riverains d'utiliser l'étalement ou le report de paiement des taxes municipales comme solution acceptable;

Nous proposons de :

- Reconnaître l'iniquité et les problèmes liés au système d'évaluation par ilots;
- Travailler comme base de solution sur :
  - L'implantation d'un système d'évaluation des propriétés riveraines qui ferait en sorte que la croissance de la valeur de ces propriétés serait équivalente à la croissance moyenne des propriétés de la dite municipalité.
  - Lors de la vente d'une propriété riveraine, le nouveau propriétaire paierait les taxes municipales en fonction du prix d'achat de la propriété. Par la suite, la croissance de la valeur de cette propriété serait équivalente à la croissance moyenne des propriétés dans la municipalité concernée.

Notre demande:

- Considérant que la problématique de la surévaluation des propriétés riveraines concerne l'ensemble des municipalités du Québec, nous suggérons la mise en place, dans les plus brefs délais possibles, d'un comité provincial chargé de suggérer de nouvelles façons de faire dans le processus d'évaluation des propriétés riveraines. Ce comité serait formé de représentants de citoyens riverains, de représentants des municipalités et de représentants du Gouvernement du Québec.

Document rédigé par :

Le comité taxation du Regroupement des associations de cours d'eau et de lacs de Shawinigan (RACELS) représenté par :

- Monsieur Robert Boudreault,  
70 rue du lac Olscamp, Shawinigan, QC, G0X2V0  
Tél : (819)538-9535, courriel : [r.boudreault@xittel.ca](mailto:r.boudreault@xittel.ca)
- Monsieur Michel Dupont,  
90, impasse de la Pointe-à-Comeau, Shawinigan, Qc, G9T5K5  
Tél : rés.(819) 533-0306 cell : (819)372-7999 courriel : [mjdupont@gmail.com](mailto:mjdupont@gmail.com)
- Madame Lyne Pépin,  
99, chemin de la Pointe-à-Comeau, Shawinigan, Qc, G9T5K5  
Tél : (819)538-9029, cell : (819)266-9029 courriel : [lyne\\_pepin@msn.com](mailto:lyne_pepin@msn.com)

6 juillet 2016