

RÔLES D'ÉVALUATION 2022-2023-2024

Pour l'agglomération de Longueuil

Septembre 2021

Plan de présentation

- 1** Concepts généraux en évaluation foncière
- 2** Présentation des méthodes
- 3** Comment est déterminée la valeur du bâtiment?
- 4** Sommaires et variation
- 5** Sommaire des faits saillants
- 6** Comparaison des rôles fonciers 2019-2022

- Variation de valeurs par type d'immeuble
- 8** Répartition des valeurs par utilisation
- 9** Charge fiscale par utilisation
- 10** Évolution de la richesse foncière 2016-2022
- 11** Évolution de la valeur d'une résidence unifamiliale
- 12** Évolution de la valeur d'un condominium

1. Concepts généraux en évaluation foncière

Le rôle d'évaluation

Le rôle d'évaluation constitue un résumé de l'inventaire des immeubles du territoire.

- Il indique la valeur de chaque propriété sur la base de sa valeur réelle.
- Les valeurs inscrites au rôle doivent, dans l'ensemble, tendre à représenter une même proportion des valeurs réelles des unités d'évaluation.

La valeur réelle

La valeur réelle d'une unité d'évaluation est sa valeur d'échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence, **soit le prix le plus probable qui peut être payé lors d'une vente de gré à gré dans les conditions suivantes :**

1. Le vendeur et l'acheteur désirent respectivement vendre et acheter l'unité d'évaluation, mais n'y sont pas obligés et;
2. Le vendeur et l'acheteur sont raisonnablement informés de l'état de l'unité d'évaluation, de l'utilisation qui peut le plus probablement en être faite et des conditions du marché immobilier.

2. Présentation des méthodes

Date de référence du rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Afin d'établir la valeur réelle, qui sert de base à la valeur inscrite au rôle 2022-2023-2024, on tient compte de **l'état de l'unité d'évaluation et des conditions du marché immobilier tels qu'ils existaient le 1^{er} juillet 2020** ainsi que de l'utilisation qui, à cette date, était la plus probable quant à l'unité.

L'état de l'unité comprend, outre son état physique, sa situation au point de vue économique et juridique et l'environnement dans lequel elle se trouve.

Méthodes d'évaluation

Pour déterminer la valeur réelle d'un immeuble, l'évaluateur a recours à trois (3) méthodes reconnues dans le domaine de l'évaluation :

- La méthode du coût;
- La méthode de comparaison;
- La méthode du revenu.

3. Comment est déterminée la valeur du bâtiment?

Pour procéder à l'établissement de la valeur des bâtiments, l'évaluateur municipal réalise deux expertises pour tous les immeubles construits.

La valeur d'un immeuble est fixée par l'analyse de transactions comparables dans le voisinage.

1. Déterminer **la valeur des terrains comme s'ils étaient vacants**. Cet exercice s'effectue avec les ventes de terrains vacants.
2. Déterminer **la valeur du bâtiment à l'aide des ventes construites**.

Exemple :

Ventes construites – valeur du terrain = valeur du bâtiment :

$$429\,000 \$ - 200\,000 \$ = 229\,000 \$$$

Remarques importantes :

- Dans certains cas, une valeur à la baisse du bâtiment par rapport au rôle précédent est possible.
- La valeur du bâtiment est uniquement inscrite à titre informatif et pour répondre à une obligation légale¹.
- C'est la valeur totale de l'immeuble qui sert de base aux fins de taxation municipale.

¹ Article 5 du Règlement sur la forme et le contenu minimal de divers documents relatifs à la fiscalité municipale (2021) 2020 G.O. 2, 726 [c. F-2.1, r. 6.1]

4. Sommaires et variation

Faits saillants agglomération de Longueuil (*imposable + non-imposable*)



Variation des valeurs totales par catégorie d'immeuble

Terrains vagues	Résidentielle	6 logements et +	Commerciale	Industrielle	Agricole
57,57%	23,18%	24,00%	7,28%	16,37%	66,84%

5. Sommaire des faits saillants

- Le rôle d'évaluation 2022-2023-2024 a été déposé le **15 septembre 2021**;
- Sa date d'entrée en vigueur est le **1^{er} janvier 2022**;
- Les valeurs qui y sont inscrites représentent la **valeur réelle** des unités d'évaluation en considérant les conditions du marché immobilier et l'état des unités, tel qu'ils existaient le **1^{er} juillet 2020**;
- La valeur totale des unités d'évaluation sur le territoire de l'agglomération de Longueuil s'élève à **78 327 075 200\$**;
- Le rôle d'évaluation a globalement augmenté de **21,44 %**;
- Les terrains inexploités ont augmenté de **53,34 %**;
- Le rôle d'évaluation est conforme avec la nouvelle réglementation du ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire;
- Le nombre d'unités d'évaluation dans l'agglomération de Longueuil s'élève à **144 567**, dont :
 - ✓ **81 815** résidences unifamiliales;
 - ✓ **34 349** unités de condominium résidentiel;
 - ✓ **514** maisons mobiles
 - ✓ **11 096** immeubles multirésidentiels de moins de six (6) logements;
 - ✓ **2 812** immeubles multirésidentiels de 6 à 99 logements;
 - ✓ **42** immeubles de 100 logements et plus
 - ✓ **3 940** immeubles à vocation commerciale, industrielle et institutionnelle, de services dont :
 - ✓ 405 immeubles industriels,
 - ✓ 3 111 immeubles commerciaux,
 - ✓ 424 immeubles de services, édifices gouvernementaux, écoles, églises, etc.
 - ✓ **6** terrains de golf;
 - ✓ **606** parcs;
 - ✓ **879** chemins de fer;
 - ✓ **252** exploitations agricoles;
 - ✓ **7 687** terrains vagues.

6. Comparaison des rôles fonciers 2019-2022

Sommaire 2019-2020-2021

Valeur totales		%
Imposables :	59 959 712 450 \$	93.0%
Non imposables :	4 541 869 750 \$	7.0%
Total :	64 501 582 200 \$	100%

Sommaire 2022-2023-2024

Valeur totales		%
Imposables :	72 962 453 200 \$	93.2%
Non imposables :	5 364 622 000 \$	6.8%
Total :	78 327 075 200 \$	100%

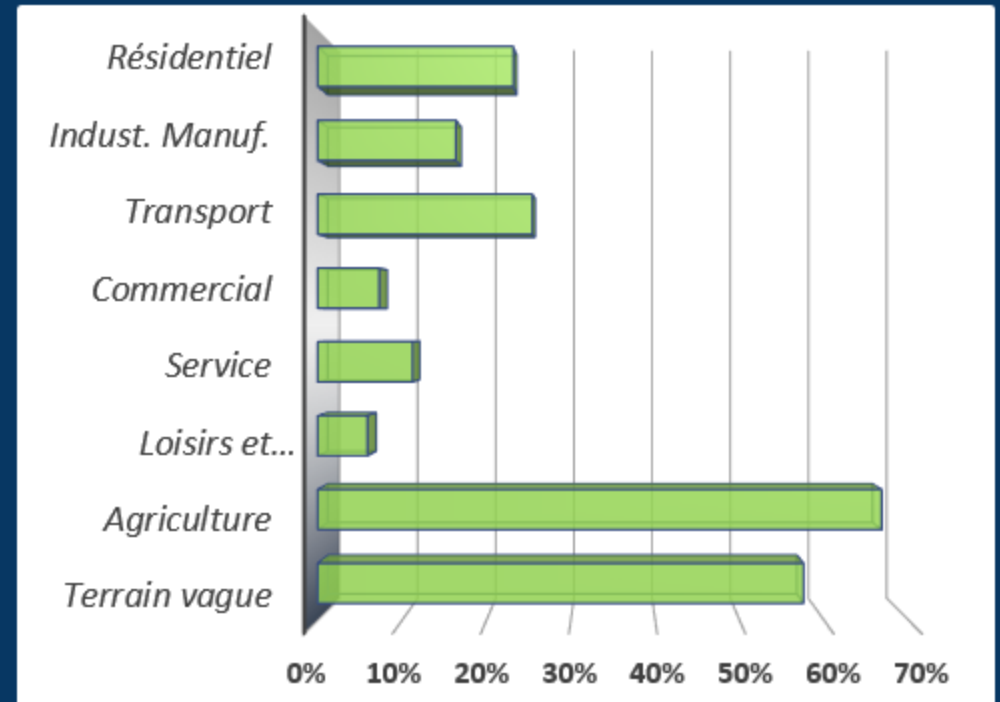
VARIATION 2019/2022

Valeur totales		%
Imposables :	13 002 740 750 \$	21.7%
Non imposables :	822 752 250 \$	18.1%
Total :	13 825 493 000 \$	21.4%

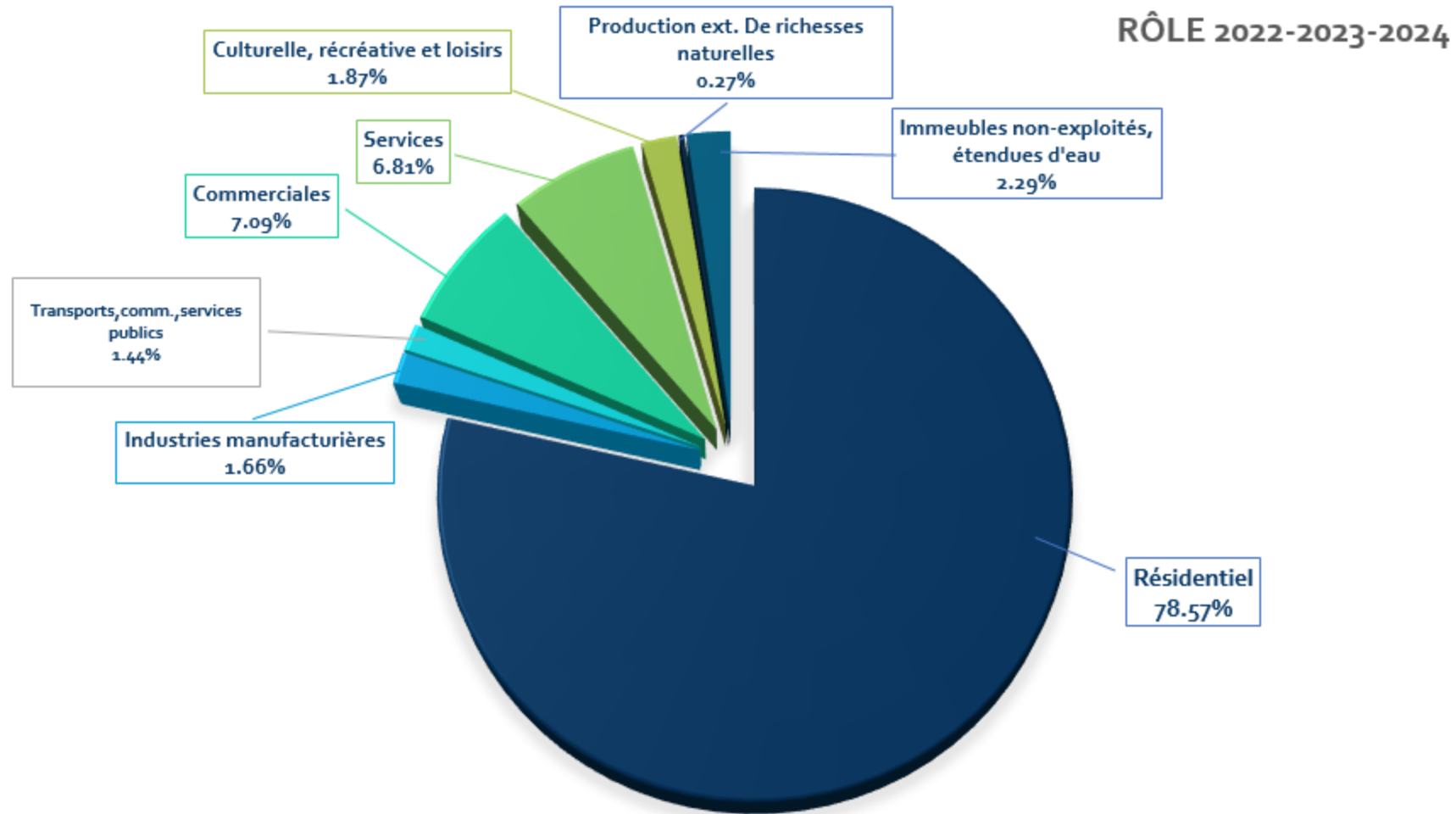
7. Variation de valeurs par type d'immeuble

Variation imposable

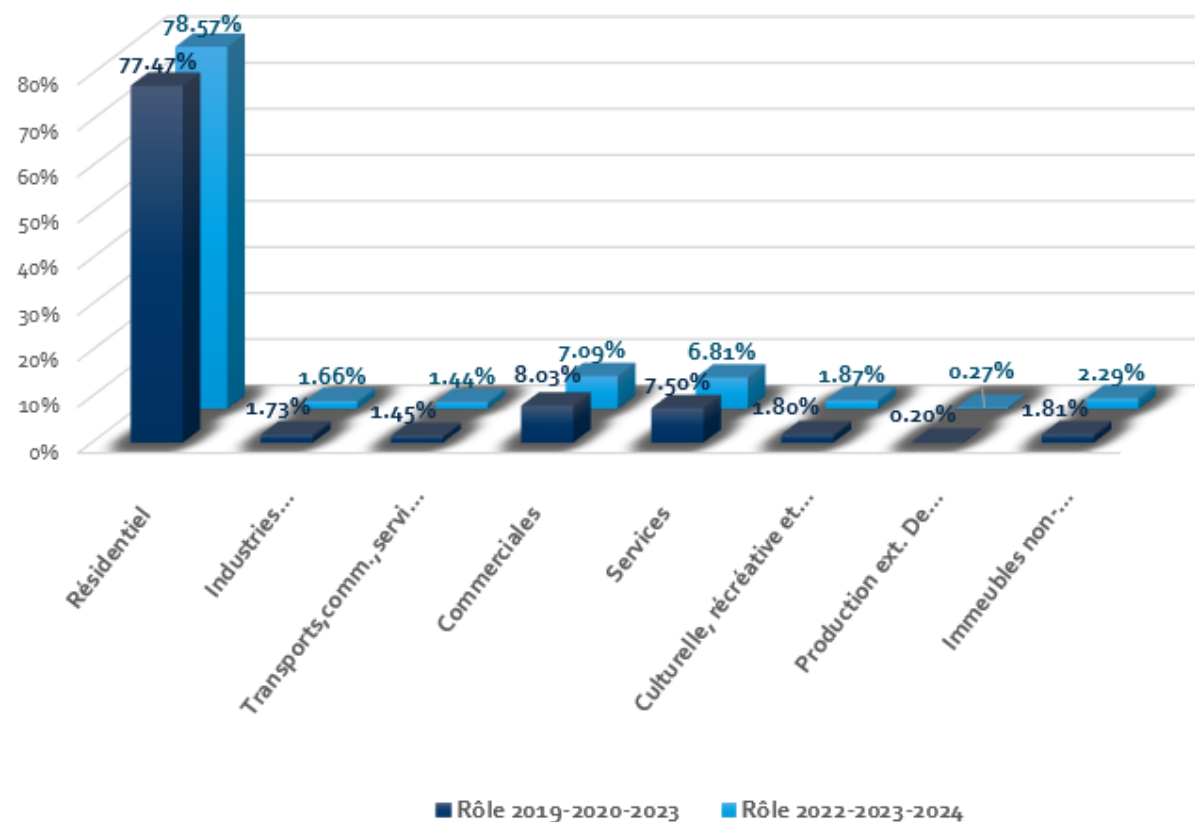
Catégorie	%
Terrain vague	57.57%
Agriculture	66.84%
Loisirs et culturelle	5.91%
Service	11.25%
Commercial	7.28%
Transport	25.43%
Industrie Manufacture	16.37%
Résidentiel	23.18%



8. Répartition des valeurs par type d'utilisation

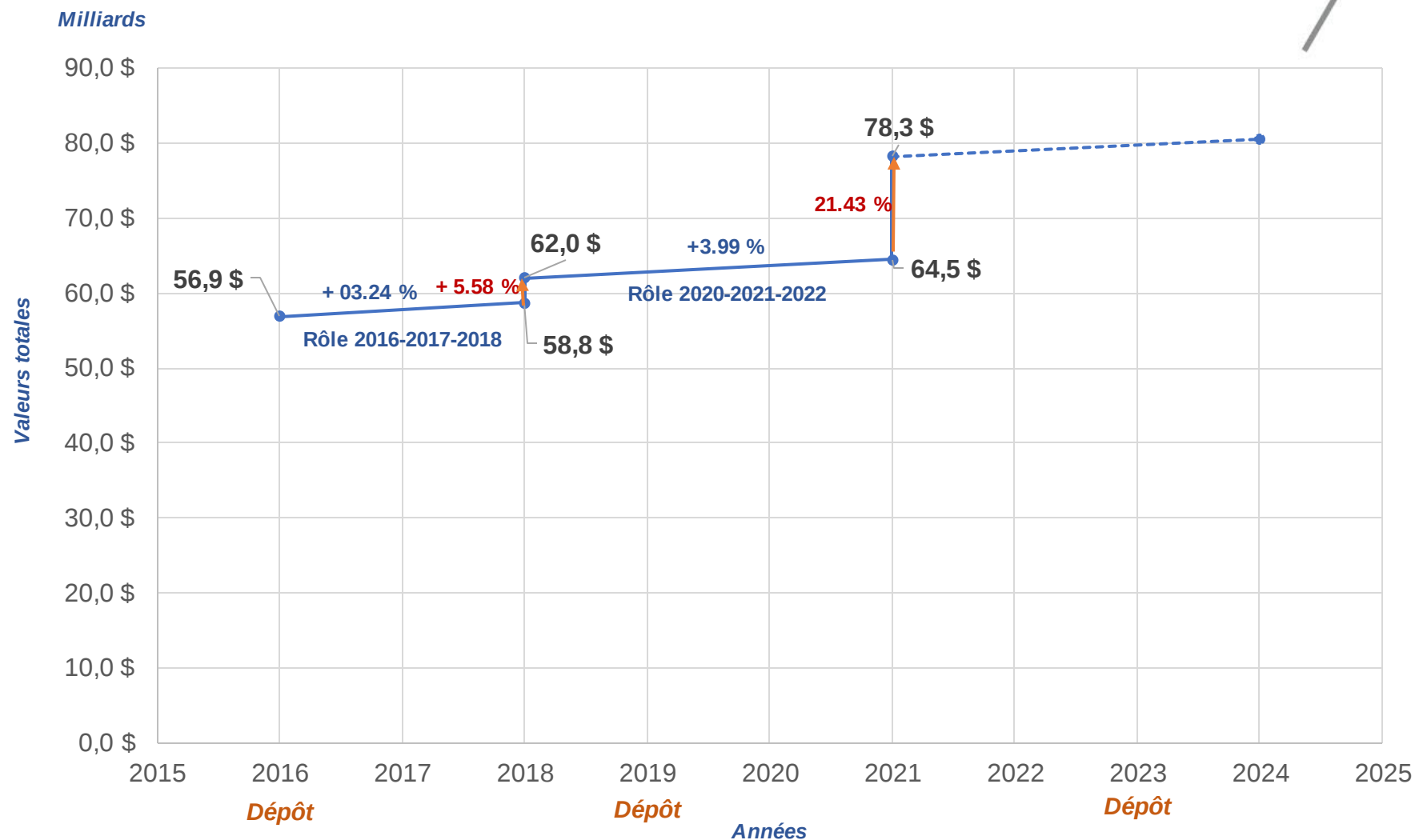


9. Charge fiscale par utilisation



Catégories d'immeuble	Rôle 2019-2020-2023	Rôle 2022-2023-2024	% de variation
Résidentiel	77.47%	78.57%	1.10%
Industries manufacturières	1.73%	1.66%	-0.07%
Transports, communications, services publics	1.45%	1.44%	-0.01%
Commerciales	8.03%	7.09%	-0.93%
Services	7.50%	6.81%	-0.69%
Culturelle, récréative et loisirs	1.80%	1.87%	0.07%
Production ext. de richesses naturelles	0.20%	0.27%	0.07%
Immeubles non-exploités, étendues d'eau	1.81%	2.29%	0.48%

10. Évolution de la richesse foncière 2016-2022



11. Évolution de la valeur d'une résidence unifamiliale

Villes	Immeubles	
	Valeur moyenne	Variation (1)
	2022	%
Agglomération de Longueuil	473 207 \$	25.35%
Boucherville	521 670 \$	20.92%
Brossard	536 072 \$	32.64%
Longueuil	389 125 \$	23.09%
Saint-Lambert	823 292 \$	28.02%
Saint-Bruno-de-Montarville	518 803 \$	22.16%

12. Évolution de la valeur d'un condominium

Villes	Immeubles	
	Valeur moyenne	Variation (1)
	2022	%
Agglomération de Longueuil	292 513 \$	18.23%
Boucherville	354 538 \$	16.46%
Brossard	298 848 \$	22.53%
Longueuil	255 778 \$	16.42%
Saint-Lambert	330 625 \$	16.87%
Saint-Bruno-de-Montarville	403 820 \$	14.81%