

# COMMUNIQUÉ

Pour diffusion immédiate

## Rôles d'évaluation foncière 2025-2026-2027 des villes de l'agglomération de Longueuil disponibles en ligne

**Longueuil, le 30 septembre 2024** — La Ville de Longueuil dépose aujourd'hui les rôles d'évaluation 2025-2026-2027 pour l'agglomération, comme prévu par la Loi sur la fiscalité municipale. Ainsi, les nouveaux rôles triennaux d'évaluation foncière des villes de Boucherville, Brossard, Longueuil, Saint-Bruno-de-Montarville et Saint-Lambert peuvent être consultés dès maintenant au [longueuil.quebec/evaluation](https://longueuil.quebec/evaluation).

Reflétant les conditions d'un marché haussier au 1<sup>er</sup> juillet 2023, les nouveaux rôles triennaux entreront en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2025. Le parc immobilier de l'agglomération a connu une hausse significative, passant d'une valeur de 78,3 milliards de dollars lors de la dernière compilation du rôle à 109,6 milliards de dollars, soit 40 % d'augmentation en trois ans. Ainsi, le parc immobilier combiné des cinq villes compte désormais 146 424 unités d'évaluation, soit 1 857 de plus.

Divers facteurs ont contribué à cette hausse, notamment l'offre limitée de propriétés disponibles sur le marché et une forte demande.

### Principales variations par catégorie d'immeubles dans l'agglomération

Pour le secteur résidentiel, la hausse de la valeur globale des propriétés, toutes catégories confondues, a progressé de  $\pm 37$  %, comparativement à  $\pm 22$  % lors du dernier dépôt du rôle. La valeur globale des propriétés unifamiliales et celle des immeubles en copropriété (condos) augmentent dans les mêmes proportions, soit de  $\pm 37$  %. L'évaluation moyenne d'une maison unifamiliale au présent rôle, excluant les condominiums, s'élève désormais à 656 400 \$, comparativement à 473 200 \$ pour le rôle triennal de 2022-2023-2024.

En ce qui a trait au secteur locatif, les immeubles de 2 à 5 logements voient leur valeur globale augmenter de  $\pm 39$  %, les logements de 6 à 49 unités de  $\pm 35$  % et les 50 logements et plus de  $\pm 28$  %, comparativement à  $\pm 22$  %,  $\pm 23$  % et  $\pm 27$  % respectivement lors du précédent rôle.

Dans le secteur commercial, une augmentation de valeur globale de l'ordre de  $\pm 19$  % a été observée. Cette catégorie inclut, entre autres, les hôtels et les motels, dont la valeur globale a connu une hausse de  $\pm 29$  %, ainsi que les centres commerciaux, dont la valeur a augmenté de  $\pm 17$  %. Quant aux immeubles industriels, leur valeur globale a connu une hausse de  $\pm 42$  %.

Il est à noter que les données présentées plus haut sont une moyenne pour l'ensemble de l'agglomération de Longueuil. Pour connaître les variations de valeur qui seront appliquées pour chacune des villes, selon les différents secteurs et catégories d'immeubles, consultez [longueuil.quebec/consulter-le-role-devaluation-2025-2026-2027](https://longueuil.quebec/consulter-le-role-devaluation-2025-2026-2027).

Rappelons que le dépôt du rôle est un exercice neutre et scientifique qui permet d'établir un portrait fixe du marché immobilier en date du 1<sup>er</sup> juillet 2023, de façon équitable et juste pour les propriétaires.

### Effet du dépôt d'un rôle d'évaluation sur le compte de taxes

Lorsqu'une propriété a pris plus de valeur que la moyenne dans sa catégorie de taxation, on peut s'attendre à recevoir un compte de taxes en hausse, alors que dans le cas d'une propriété dont la valeur a progressé moins que la moyenne, on peut s'attendre à une baisse du compte de taxes.

# COMMUNIQUÉ

Pour diffusion immédiate

Indépendamment de ce qui précède, l'autre facteur qui peut influencer la variation du compte de taxes est l'adoption du budget par chaque conseil de ville. Celui-ci prévoit des taux de taxation par catégorie d'immeubles qui tiennent compte des besoins financiers de la ville pour la prochaine année.

« À l'instar d'autres grandes villes comme Laval, Québec et Trois-Rivières, le marché immobilier des villes de l'agglomération de Longueuil était en plein essor en juillet 2023, ce pour quoi les valeurs foncières des nouveaux rôles d'évaluation connaissent une hausse importante. Je tiens à rassurer les citoyennes et les citoyens à l'effet qu'une hausse de la valeur foncière ne signifie pas nécessairement une augmentation du compte de taxes. Si le rôle d'évaluation sert bel et bien de base au calcul des taxes municipales et scolaires, en vertu du principe de non-captation de la croissance de la valeur du rôle, chaque ville ajuste le taux de taxe afin d'en neutraliser l'effet. Ainsi, les villes ne génèrent aucun revenu supplémentaire avec la mise à jour du rôle d'évaluation », a déclaré Catherine Fournier, mairesse de Longueuil et présidente du comité exécutif de l'agglomération.

Concernant l'effet sur les comptes de taxes individuels, la mairesse tient à rappeler qu'en ce qui concerne Longueuil, « pour nous assurer que personne ne reçoive une hausse trop salée, les équipes des Finances réalisent ce qu'on appelle une « analyse de dispersion » afin d'évaluer le nombre de ménages se situant dans les extrêmes et donc, sujets à une hausse de taxes substantielle ou, corollairement, à une baisse substantielle. Dans ce cas, au moment du budget, le conseil peut choisir « d'étaler l'effet du rôle », ce qui signifie que les hausses ou baisses de taxes liées au rôle seraient réparties sur les trois prochaines années. »

« L'étalement est exactement la voie que nous avons choisi de prendre du côté de Longueuil en 2021 lors du dernier rôle 2022-2023-2024, parce que la surchauffe immobilière était plus intense dans le marché des premiers acheteurs des arrondissements de Greenfield Park et de Saint-Hubert, ce qui aurait généré des hausses de taxes très importantes pour les propriétaires concernés et que nous voulions éviter les mauvaises surprises, surtout dans un contexte où le coût de la vie explose. Au vu des résultats prévus pour 2024, nous avons à nouveau l'intention de soumettre cette voie au conseil pour l'application du rôle 2025-2026-2027. Ultimement, l'objectif demeure de garantir une fiscalité équitable pour toutes et tous », a conclu Jonathan Tabarah, président de la commission des finances de la Ville de Longueuil et vice-président du comité exécutif.

## **Pour en savoir plus sur le nouveau rôle d'évaluation**

Un avis d'évaluation informant chaque propriétaire de la nouvelle valeur de sa propriété sera acheminé par la poste dès la mi-novembre. À la suite de l'envoi des comptes de taxes en début d'année prochaine, des rencontres individuelles seront organisées dans chaque ville de l'agglomération afin que les citoyennes et citoyens puissent poser leurs questions et discuter de la valeur de leur propriété.

Pour obtenir de l'information additionnelle, consultez la page [longueuil.quebec/evaluation](https://longueuil.quebec/evaluation), qui contient une foule d'informations utiles et ce lien pour visionner la [capsule informative](#) de la mairesse de Longueuil, Catherine Fournier.

## **À propos de Longueuil**

*Moderne et tournée vers l'avenir, Longueuil est la ville-centre de l'agglomération de Longueuil qui regroupe plus de 448 000 personnes. Longueuil se distingue par la qualité des services essentiels qu'elle offre à sa population, par sa programmation culturelle riche et variée, de même que par son fort potentiel de développement économique. Forte de ses 367 ans d'histoire, Longueuil propose aussi un milieu de vie stimulant et accueillant propice à l'épanouissement des familles, dans lequel se côtoient de grands espaces verts, des quartiers résidentiels et urbains paisibles ainsi qu'un milieu d'affaires prospère.*

# COMMUNIQUÉ

Pour diffusion immédiate

– 30 –

Source : Direction des communications et des affaires publiques  
Ville de Longueuil  
Téléphone : 450 463-7270  
[communications.medias@longueuil.quebec](mailto:communications.medias@longueuil.quebec)  
[longueuil.quebec](http://longueuil.quebec)