



**PRÉSENTATION DE LA DIRECTION
DE L'ÉVALUATION ET FAITS
SAILLANTS DU DÉPÔT DES RÔLES
DE L'AGGLOMÉRATION DE
LONGUEUIL**

2022-2024

AGGLOMÉRATION DE LONGUEUIL

PRÉSENTATION

Par Marc Lagueux, É. A., directeur

Direction de l'Évaluation

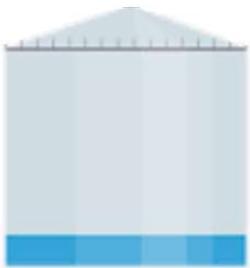
Le 4 novembre 2022

longueuil

The logo for Longueuil, featuring the word "longueuil" in a white serif font on a black background. Below the text is a stylized white wave graphic. The logo is positioned in the bottom right corner of the slide, partially overlapping a grey grid pattern.

L'IMPORTANCE DU TRAVAIL DES TECHNICIENS (NES)

Matières premières



- Enquêtes de ventes;
- Enquêtes économiques (rev. et dép.);
- Maintien d'inventaire;
- Visites de permis;
- etc.

Transformation



- Analyses du marché et des données;
- Établissement de différents facteurs, dépréciations, variables, etc.;
- Application des différentes méthodes d'évaluation;
- Conciliation des valeurs.

Produits finis



- Rôle d'évaluation;
- Rapport d'évaluation.

MERCI POUR VOTRE PROFESSIONNALISME !

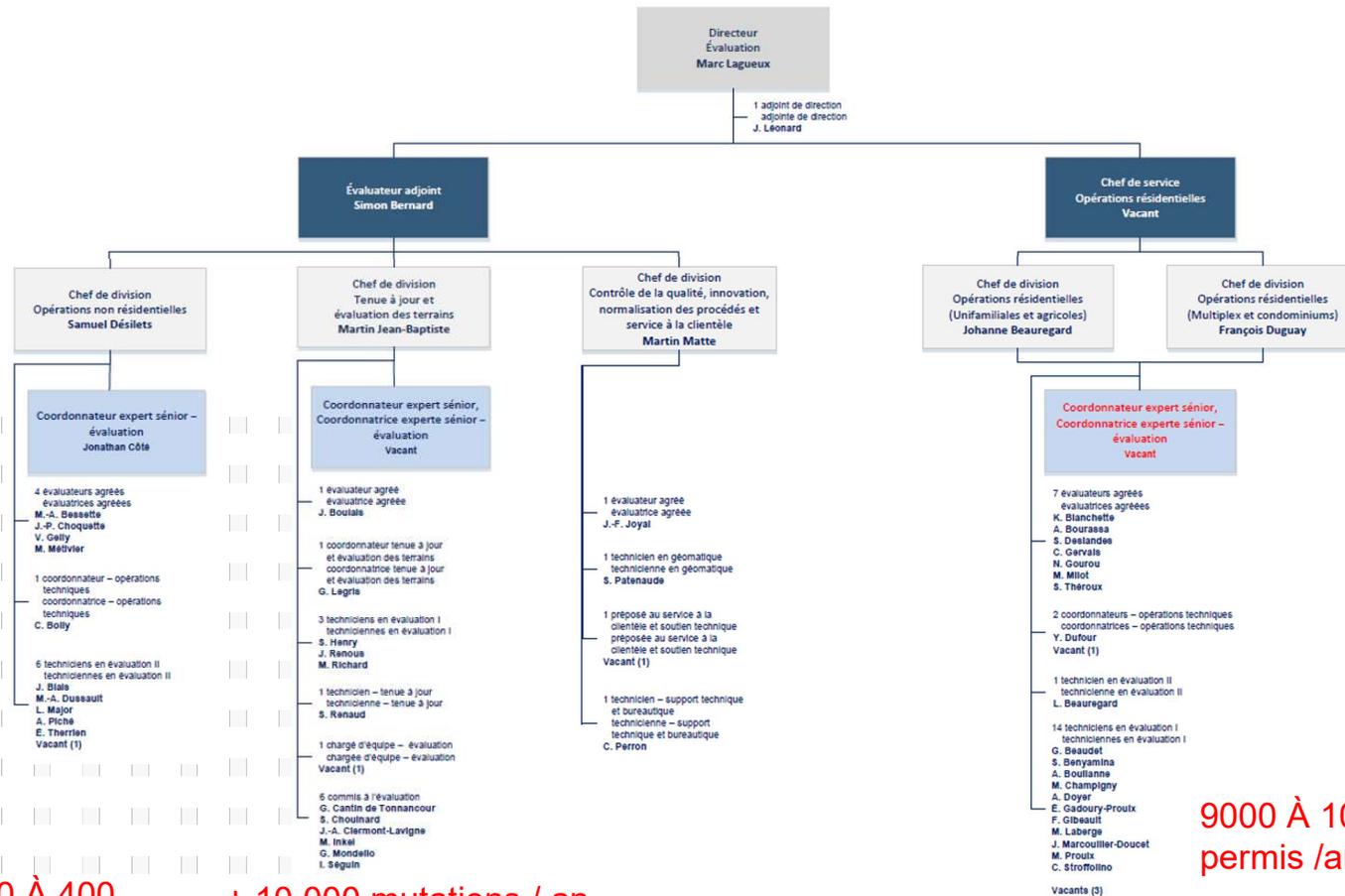
TABLE DES MATIÈRES

Présentation de la direction de l'évaluation de Longueuil	3
Composition de l'agglomération de Longueuil	6
Dépôt des rôles de l'agglomération de Longueuil	8
Concepts généraux en évaluation foncière et autres	9 à 11
Sommaires des faits saillants	12
Sommaires et variation	13
Comparaison des rôles fonciers 2019-2022	14
Variation de valeurs par type d'immeubles	15
Évolution de la richesse foncière 2016-2022	16
Répartition des valeurs par utilisation	17
Poids fiscal par utilisation	18
Aperçu des variations et des moyennes de valeurs par villes	19 à 22
Aperçu des demandes de révisions	23 à 26
Période de questions	27



PRÉSENTATION DE LA DIRECTION DE L'ÉVALUATION DE LONGUEUIL

PRÉSENTATION DE NOTRE ORGANISATION



350 À 400 permis /an

± 10 000 mutations / an
± 35 000 certificats / an

9000 À 10 000 permis /an



4 RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE 2022-2024
(AGGLOMÉRATION DE LONGUEUIL)

COMPOSITION DE L'ÉQUIPE

- 22 Évaluateurs agréés (incluant 7 cadres)
- 26 Techniciens en évaluation (incluant 1 cadre)
- 1 Techniciens en géomatique
- 1 Technicienne en informatique
- 1 Adjointe de direction
- 5 Personnes de soutien (commis et préposée à l'accueil)
- 56 Personnes au total



COMPOSITION DE L'AGGLOMÉRATION DE LONGUEUIL

PORTRAIT (EN 2022)

AGGLOMÉRATION
434 373 hab. (310 km²)
145 808 UE
79 792 123 200 \$

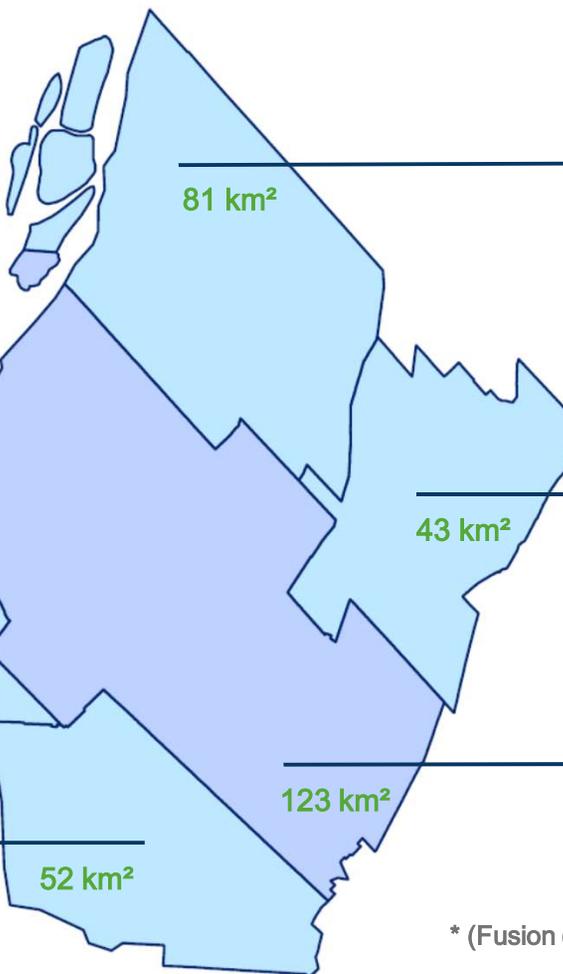
SAINT-LAMBERT

22 523 hab.
7 900 UE
5 690 128 300 \$

BROSSARD

90 787 hab.
32 590 UE
18 807 006 200 \$

10 km²



BOUCHERVILLE

42 551 hab.
16 826 UE
10 678 668 800 \$

SAINT-BRUNO-DE-MONTARVILLE

26 873 hab.
10 188 UE
6 626 239 800 \$

*VILLE-CENTRE

LONGUEUIL
251 639 hab.
78 304 UE
37 990 080 100 \$

* (Fusion du Vieux Longueuil, Greenfield Park, Lemoyne, St-Hubert en 2002)



DÉPÔT DES RÔLES DE L'AGGLOMÉRATION DE LONGUEUIL

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.

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

COMMENT EST DÉTERMINÉE LA VALEUR DU BÂTIMENT?

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 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]

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, tels 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** terrain de golf;
 - ✓ **606** parcs;
 - ✓ **879** chemins de fer;
 - ✓ **252** exploitations agricoles;
 - ✓ **7 687** terrains vagues.

SOMMAIRES ET VARIATION

Faits saillants agglomération de Longueuil



Variation des valeurs totales par catégorie d'immeuble (imposable et non imposable)

Terrains vagues	Résidentielle	6 logements et +	Commerciale	Industrielle	Agricole
57,57%	23,18%	23,48%	7,28%	16,37%	66,84%

COMPARAISON DES RÔLES FONCIERS 2019-2022

Sommaire 2019-2020-2021

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

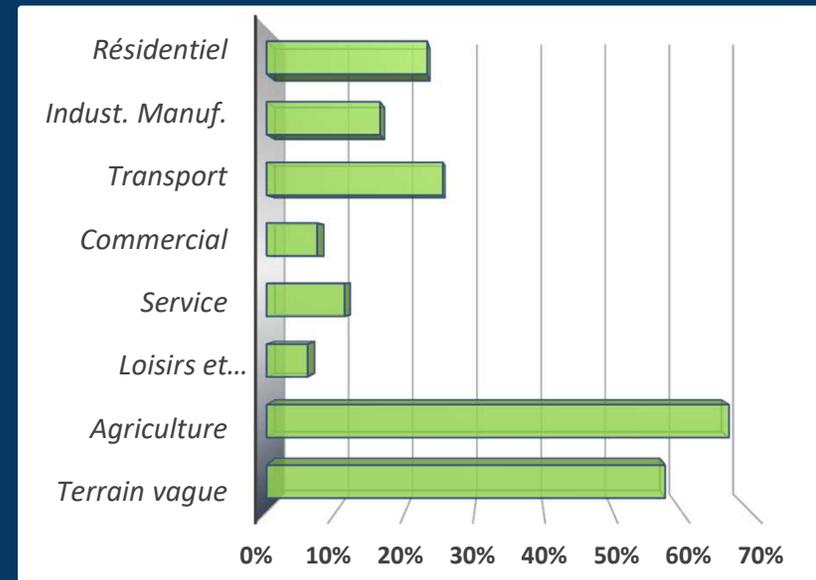
VARIATION 2019/2022

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

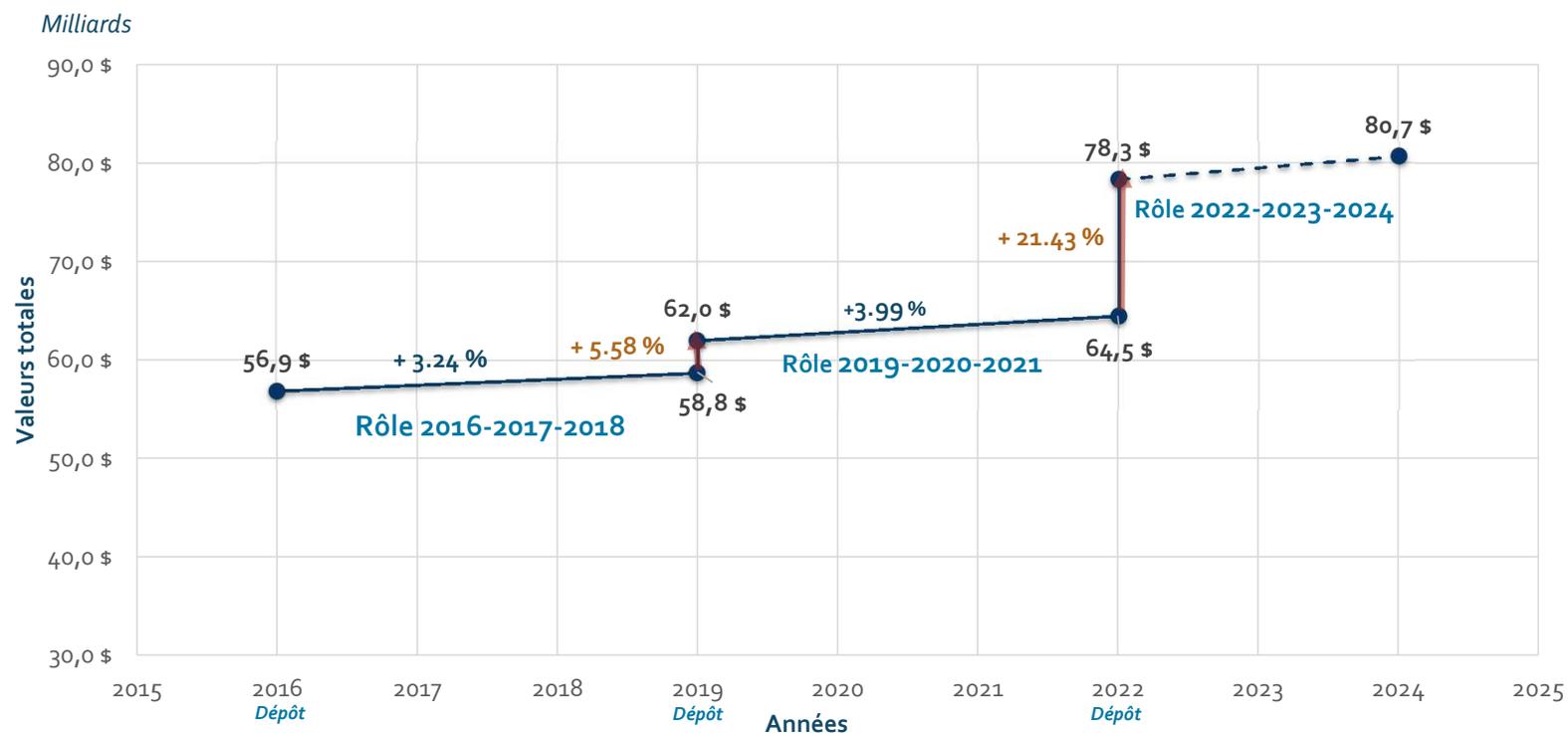
VARIATION DE VALEURS PAR TYPE D'IMMEUBLES

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%

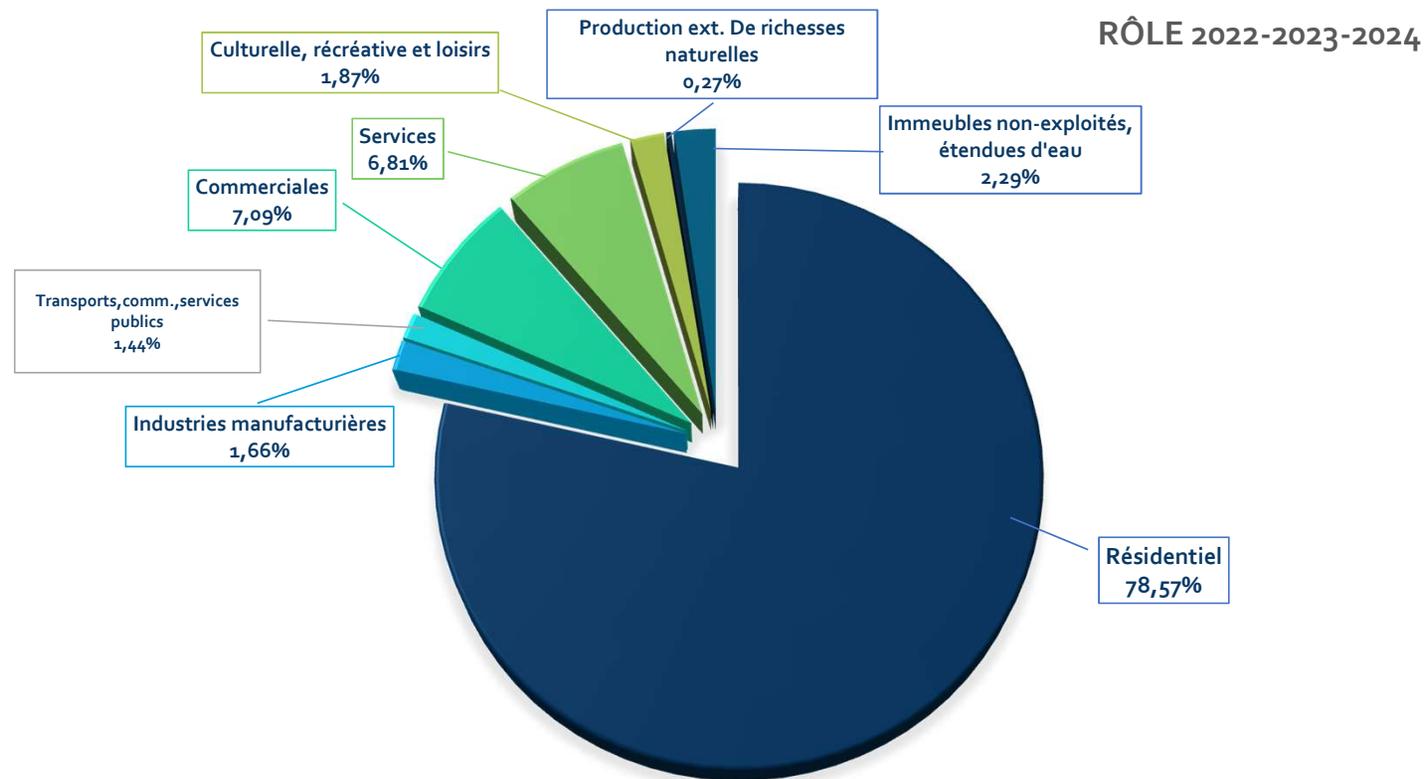


ÉVOLUTION DE LA RICHESSE FONCIÈRE 2016-2022

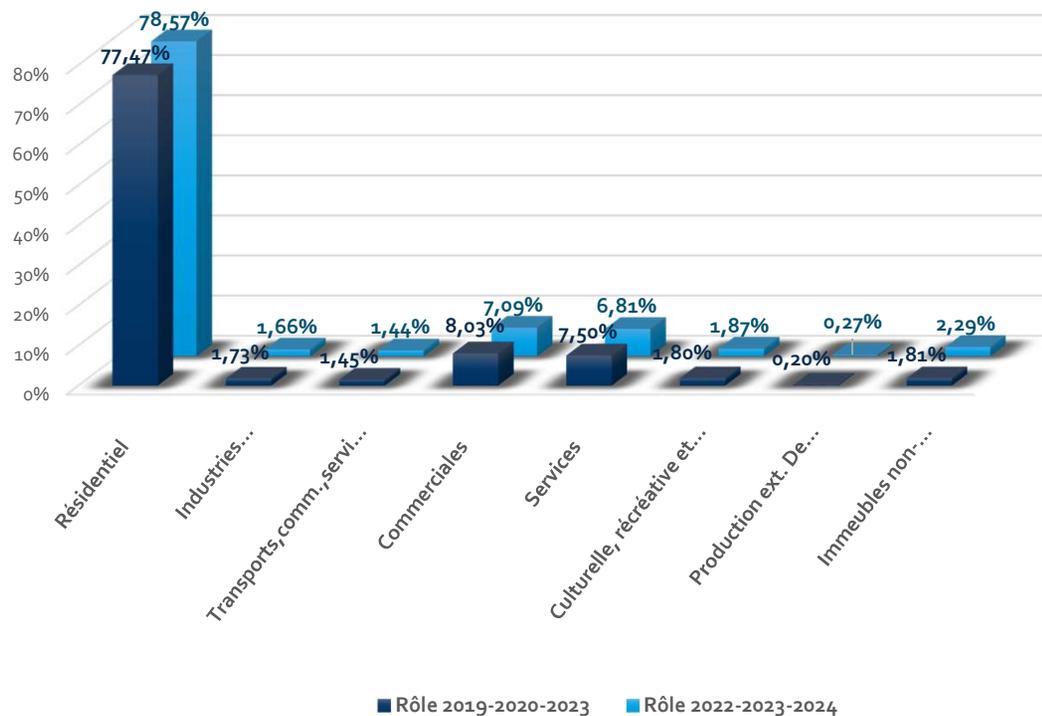


16 RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE 2022-2024
(AGGLOMÉRATION DE LONGUEUIL)

RÉPARTITION DES VALEURS PAR TYPE D'UTILISATION



POIDS FISCAL 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%



APERÇU DES VARIATIONS ET DES VALEURS MOYENNES PAR VILLES

VARIATIONS DE VALEURS PAR VILLES

Variation des valeurs totales par catégorie d'immeuble : Boucherville

Terrains vagues	Résidentielle	6 logements et +	Commerciale	Industrielle	Agricole
20,93% ↑	19,76% ↑	22,36% ↑	8,41% ↑	16,67% ↑	78,69% ↑

Variation des valeurs totales par catégorie d'immeuble : Brossard

Terrains vagues	Résidentielle	6 logements et +	Commerciale	Industrielle	Agricole
79,64% ↑	29,82% ↑	25,58% ↑	5,77% ↑	18,11% ↑	79,56% ↑

Variation des valeurs totales par catégorie d'immeuble : Longueuil

Terrains vagues	Résidentielle	6 logements et +	Commerciale	Industrielle	Agricole
46,19% ↑	21,65% ↑	23,05% ↑	9,78% ↑	15,53% ↑	54,67% ↑

Variation des valeurs totales par catégorie d'immeuble : St-Bruno

Terrains vagues	Résidentielle	6 logements et +	Commerciale	Industrielle	Agricole
50,80% ↑	21,41% ↑	28,36% ↑	10,56% ↑	18,79% ↑	51,53% ↑

Variation des valeurs totales par catégorie d'immeuble : St-Lambert

Terrains vagues	Résidentielle	6 logements et +	Commerciale	Industrielle	Agricole
27,68% ↑	25,26% ↑	30,87% ↑	7,20% ↑	11,09% ↑	n/a

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%

(1) Variation entre les rôles 2019-2020-2021 et 2022-2023-2024

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%

(1) Variation entre les rôles 2019-2020-2021 et 2022-2023-2024



APERÇU DES DEMANDES DE RÉVISIONS

DEMANDE DE RÉVISIONS ADMINISTRATIVES

Catégorie d'immeuble

- Sélectionner tout
- Agricole
- Autre
- Commercial
- Condo
- Industriel
- Institutionnel
- Maison mobile
- Multi-Res
- Resi-Plex
- Terrain vacant
- Unifamilial

Villes / Longueuil

- Longueuil
- Villes liées

Municipalité

- Sélectionner tout
- Boucherville
- Brossard
- Greenfield Park
- Le Moyne
- Saint-Bruno
- Saint-Hubert
- Saint-Lambert
- Vieux-Longueuil

\$3 125 377 700
Valeur contestée

\$78 327 075 200
Valeur totale au dépôt du rôle

3,99 %
Proportion valeur

666
Total des DDR

144 567
Nombre total d'UÉ

0,46 %
Proportion UÉ

\$237 517
Encaissement DDR

Division	Nb	\$ contestée
Terrain	92	\$43 085 600
Rés	383	\$640 760 900
NonRés	191	\$2 441 531 200

Proportion en % par catégorie d'immeuble

Catégorie	Nb	Proportion (%)
Unifamilial	247	37,09%
Commercial	140	21,02%
Terrain vacant	92	13,81%
Condo	44	6,61%
Multi-Res	37	5,56%
Resi-Plex	56	(8,...)
Industriel	19	2,85%

Proportion en \$ par catégorie d'immeuble

Catégorie	Valeur (\$)
Commercial	\$2 032 131 900
Multi-Res	\$532 498 500
Unifamilial	\$141 308 100
Industriel	\$107 277 200
Institutionnel	\$90 242 700
Autre	\$85 409 700
Resi-Plex	\$74 160 200
Terrain vacant	\$43 085 600
Condo	\$15 453 400
Agricole	\$3 717 500
Maison mobile	\$92 900

Division

- Sélectionner tout
- NonRés
- Rés
- Terrain

Motif de la demande

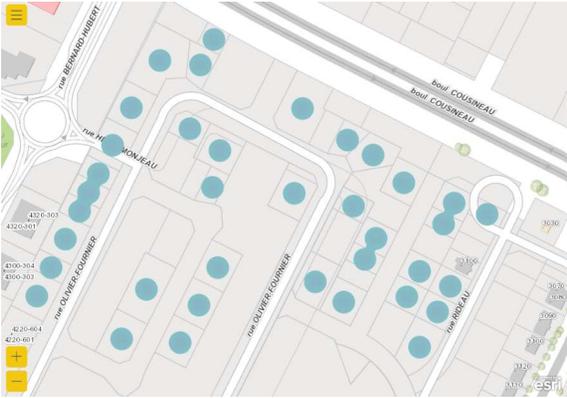
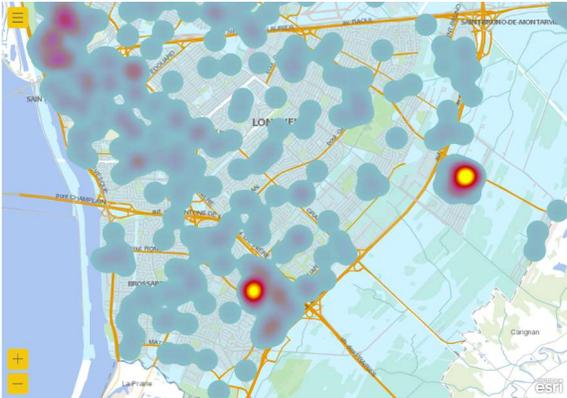
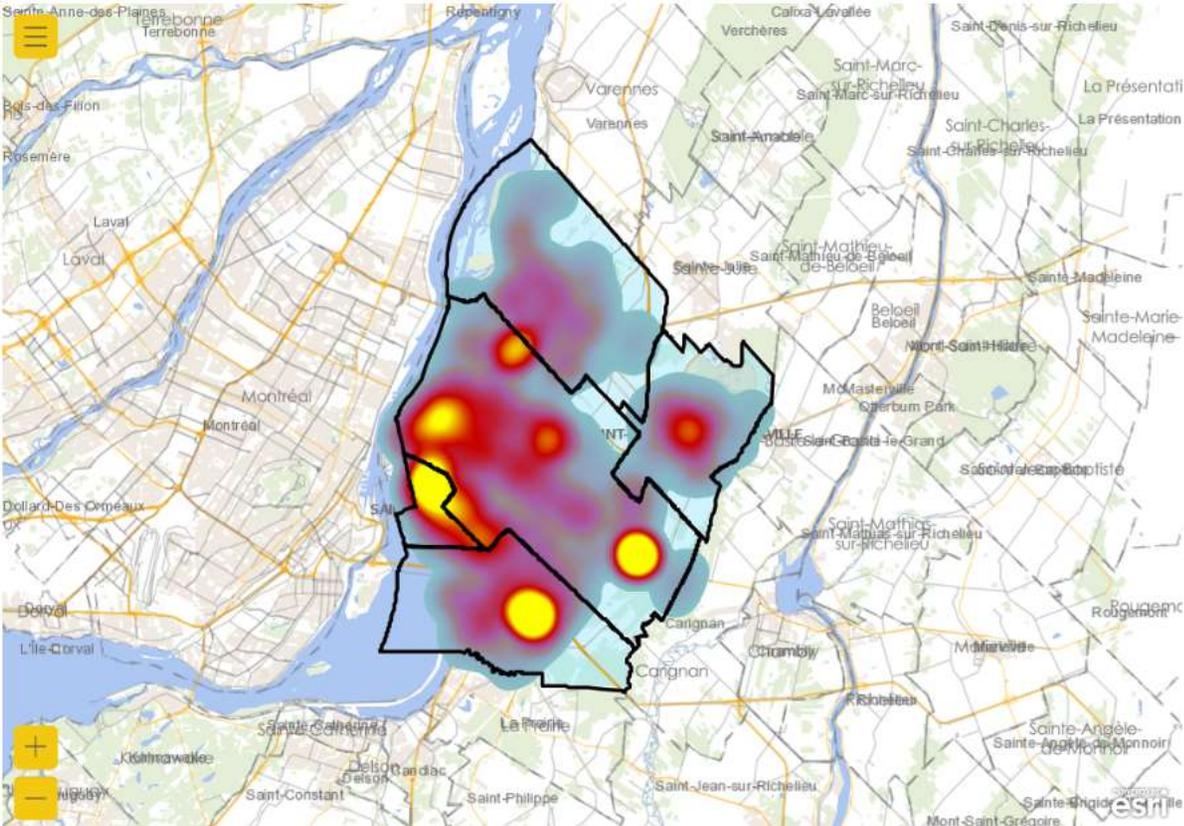
- Sélectionner tout
- Autre
- Nombre de logements
- Superficie terrain
- Terrain vague desservi
- Valeur immeuble

Proportion par division

Division	Proportion (%)
Rés	57%
NonRés	29%
Terrain	14%

DENSITÉ DES DDR

Points chauds



RÉPONSES DE L'ÉVALUATEUR

Type immeuble	Nombre	Valeurs totales contestées	Valeurs totales: Réponses d'évaluateur	Variations totales
Terrain vacant et agricole	95	46 803 100 \$	42 312 300 \$	-9.60%
Résidentiel	380	637 043 400 \$	608 231 700 \$	-4.50%
Commercial	172	2 334 254 100 \$	2 282 068 360 \$	-2.20%
Industriel	19	107 277 200 \$	99 465 000 \$	-7.30%
Total DDR	666	3 125 377 800 \$	3 032 077 360 \$	-3.00%

PÉRIODE DE QUESTIONS



• 27

RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE 20
(AGGLOMÉRATION DE LONGUEUIL)

longueuil