



SÉANCE D'INFORMATION PUBLIQUE

**SUR LE RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE
2016-2017-2018**

Agglomération de Longueuil

Longueuil

Brossard

Boucherville

Saint-Bruno-de-Montarville

Saint-Lambert

Agglomération
longueuil

Nouveau rôle, nouveau calcul

- La Ville de Longueuil (OMRE) a appliqué pour le rôle 2016 le nouveau calcul encadré par le ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire, qui est utilisé par toutes les municipalités du Québec;
- Méthode contemporaine, moderne qui représente le comportement des acheteurs de propriétés;
- Évaluation foncière est basée sur les ventes d'immeubles à la date de référence le 1^{er} juillet 2014.

Nouveau rôle, nouveau calcul

☐ Avantages de ce nouveau calcul:

Valeur plus représentative individuellement de la valeur réelle;

Transparence pour la population;

Facilité de démonstration de la démarche d'évaluation;

☐ Différence avec les rôles précédents:

Détermination des particularités des propriétés (ex: superficie du terrain, aire habitable, degré de rénovation, qualité et fonctionnalité de bâtiment, etc.)

Ajustement de ces particularités pour toutes les propriétés;

Critères d'évaluation d'une propriété

- ❑ Les critères retenus pour l'analyse de la valeur de la propriété;
Unifamiliale: superficie du terrain, superficie habitable, âge de construction, degré de rénovation
Condominium: superficie de l'unité, qualité de finition, cuisine, salle de bain, insonorisation, vue particulière, stationnements.
La présence ou l'absence de certains éléments font que deux propriétés similaires n'ont pas la même évaluation.

Critères d'évaluation d'une propriété

- ❑ Obligation pour l'évaluateur de faire deux expertises dans le cas des propriétés construites; (Terrain vacant et propriété construite);
- ❑ La valeur inscrite pour le bâtiment est la différence entre les deux expertises;
 - Le terrain ne diminue pas de valeur, il s'apprécie
 - Le bâtiment se déprécie.

Critères d'évaluation d'une propriété

- ❑ Comparaison de l'évaluation d'une résidence unifamiliale de Brossard aux rôles 2013 et 2016: (*= **ancienne méthode**)

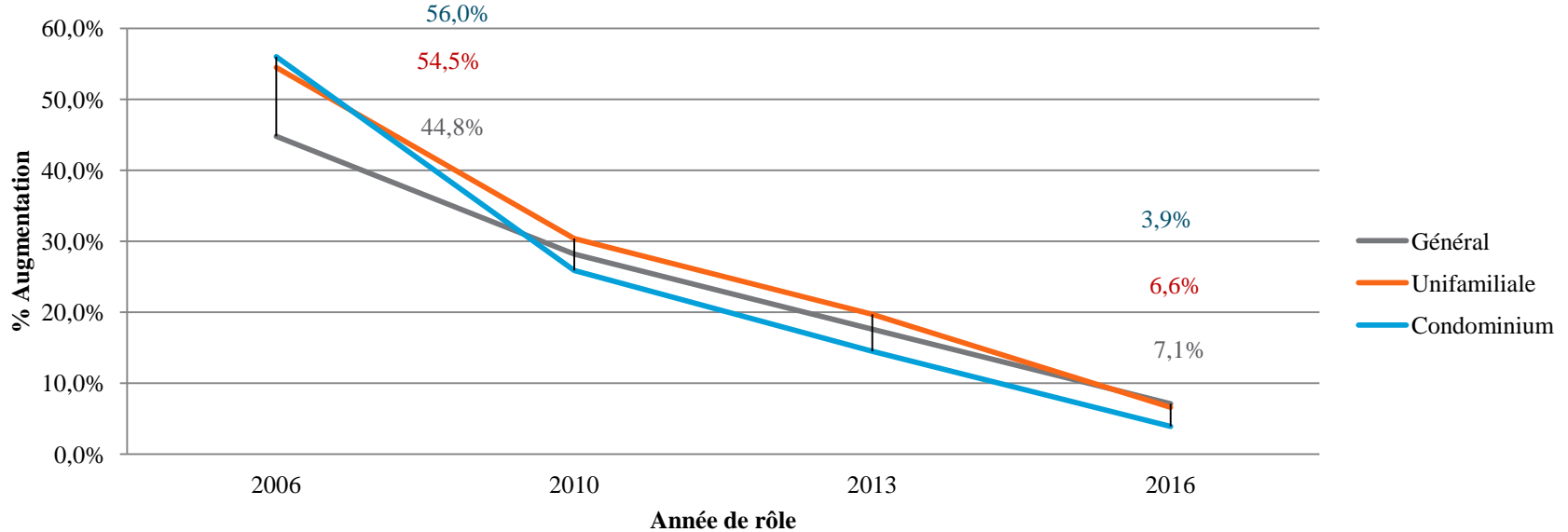
Rôle	Valeur terrain	Valeur bâtiment	Valeur totale
2013-2015	82 300 \$	261 700 \$	344 000 \$
2016-2018 *	87 600 \$	278 400 \$	366 000 \$
2016-2018	153 000 \$	213 000 \$	366 000 \$
Variation \$	70 700 \$	(48 700 \$)	22 000 \$
Variation %	85,9 %	(18,6 %)	6,4%

Critères d'évaluation d'une propriété

- ❑ La superficie d'un terrain type à Brossard est de 450 m^2 et sa valeur est de $340,00\$ / \text{m}^2$ ($31,58\$ / \text{pi}^2$);
- ❑ Les transactions de terrain vacant dans les nouveaux secteurs de Brossard pour des terrains d'environ 450 m^2 varient de $227,27\$$ à $459,90\$ / \text{m}^2$ ($21,11 \$$ à $42,73 \$ / \text{pi}^2$);

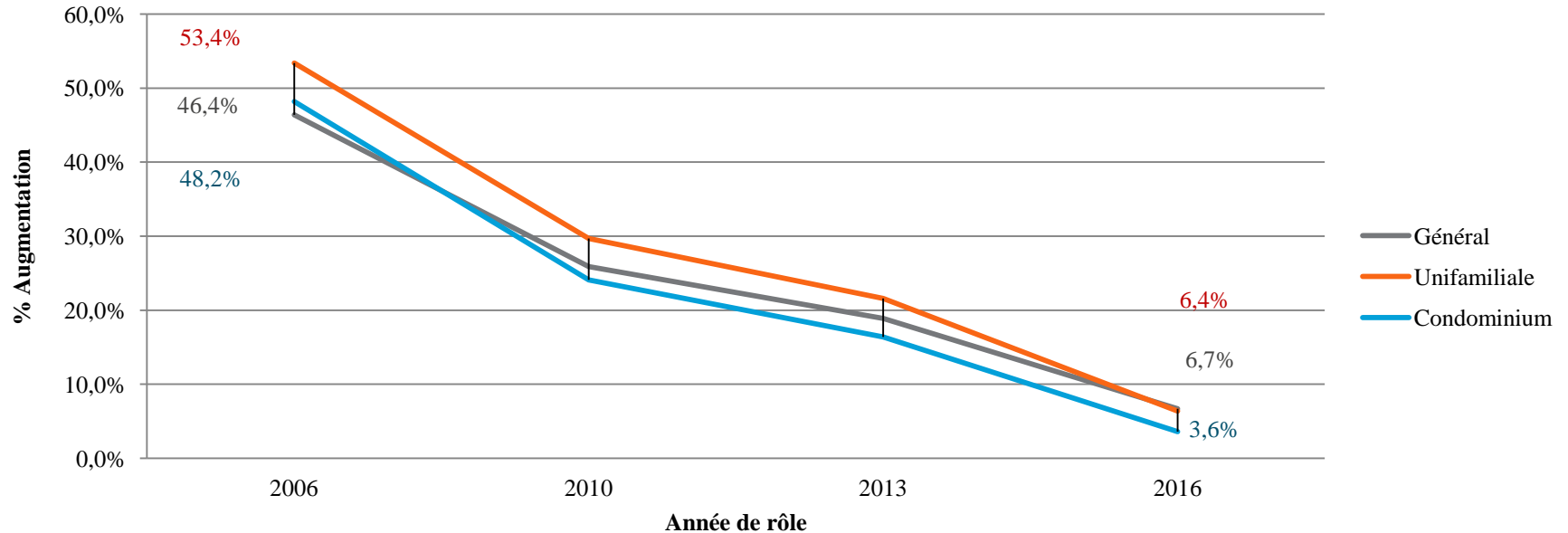
Historique de l'évolution des rôles

Agglomération



Historique de l'évolution des rôles

Brossard



Croissance des valeurs imposables

Brossard	Inventaire par utilisation	Rôle 2016 en Millions \$	Rôle 2013 en Millions \$	Variation en Millions \$	Variation en %
Catégorie 1	Résidentiel	9 795,0\$	9 229,9 \$	565,1 \$	6,1 %
	Condominium	2 137,3 \$	2 062,8 \$	74,5 \$	3,6 %
	Unifamiliale	6 689,7 \$	6 286,7 \$	403,0 \$	6,4 %
	2 à 5 logements	370,8 \$	341,2 \$	29,6 \$	8,7 %
	6 logements et plus	375,2 \$	342,1 \$	33,1 \$	9,7 %
	Autres	222,1 \$	197,0 \$	25,1 \$	12,7 %
Catégories 2 – 3	Industries	57,9 \$	54,5 \$	3,4 \$	5,8 %
Catégories 4-5-6	Commerces et services	2 044,5 \$	1 933,0 \$	111,5 \$	5,8 %
Catégorie 7	Culturelle, loisirs	83,8 \$	80,9 \$	2,9 \$	3,6 %
Catégorie 8	Agricole	6,6 \$	5,1 \$	1,5 \$	29,4 %
Catégorie 9	Terrains vacants	216,1 \$	122,4 \$	93,7 \$	76,6 %

Causes de la variation de la valeur

- ❑ Modernisation des dossiers d'évaluation par le MAMOT (attributs et qualités de l'immeuble VS matériaux) ;
- ❑ Utilisation de méthodes d'évaluation contemporaines;
- ❑ Fluctuations du marché immobilier entre les dates de référence selon les catégories d'immeubles;
- ❑ Cumul des permis de rénovation qui individuellement n'ont pas d'incidence immédiate mais globalement ont un effet de rajeunissement augmentant la valeur.

Causes de la variation de la valeur

- ❑ Prise en compte des rénovations sans permis lors de l'inspection systématique qui n'avaient pas d'incidence immédiate mais globalement ont un effet de rajeunissement augmentant la valeur ;
- ❑ Constatation de détérioration ou de déficience lors de l'inspection systématique;
- ❑ Amélioration des conditions locatives selon la catégorie d'immeubles.

Les étapes administratives du rôle d'évaluation

- Envoi d'un avis d'évaluation à tous les propriétaires (27 novembre 2015);
- Informations disponibles à **longueuil.quebec**, à la ligne Info-Évaluation au **450 463-7177** ou en personne à la Direction de l'évaluation, située au 789 boulevard Roland-Therrien;
- Rencontre d'information publique et atelier d'information ;

Les étapes administratives du rôle d'évaluation

- Rencontres individuelles le 9, 10 et 11 février de 9 h à 21 h à l'hôtel de ville de Brossard;
- Demande de révision administrative avant le 1^{er} mai 2016;
- Traitement des demandes de révision de l'évaluation et réponse écrite de l'évaluateur ;
- Requête introductive d'un recours au Tribunal administratif du Québec;
- Audition et décision par le Tribunal administratif du Québec.

MERCI DE VOTRE PRÉSENCE!

Ligne info-évaluation **450 463-7177**

longueuil.quebec