

ÉVALUATEUR MUNICIPAL, LOI ET RÈGLEMENTS EN MATIÈRE D'ÉVALUATION FONCIÈRE

L'évaluation est effectuée par une équipe de collaborateurs, techniciens et évaluateurs membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, dont la mission est de protéger les intérêts du public en garantissant l'impartialité et la qualité des actes professionnels posés par un évaluateur. Les travaux de confection et la tenue à jour des rôles sont réalisés en conformité avec les lois et règlements suivants :

- Loi sur la fiscalité municipale;
- Normes de pratique professionnelle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec;
- Manuel d'évaluation foncière du Québec;
- Règlement sur le rôle d'évaluation foncière.

PUIS-JE CONTESTER MA NOUVELLE ÉVALUATION?

Oui. Si la nouvelle évaluation de votre propriété vous semble inexacte ou que vous avez constaté une erreur ou l'absence d'une inscription, vous pouvez demander une révision administrative. Des frais, non remboursables, sont exigés pour amorcer une telle démarche.


La première chose à faire avant d'entreprendre une demande de révision administrative est d'entrer en communication avec l'un des évaluateurs qui vous expliquera comment il a procédé pour établir la valeur de votre propriété.

Le formulaire, dûment rempli, doit être transmis **au plus tard le 30 avril 2019** (ou dans les 60 jours suivant l'émission d'un avis de modification du rôle d'évaluation).

Les instructions nécessaires pour faire une demande de révision se trouvent au verso de votre avis d'évaluation ou à l'adresse longueuil.quebec/evaluation.



**POUR MIEUX COMPRENDRE
L'ÉVALUATION
DE VOTRE PROPRIÉTÉ**
Rôle d'évaluation 2019-2020-2021



Plus de renseignements sont disponibles à
longueuil.quebec/evaluation.

VOUS NE TROUVEZ PAS DE RÉPONSE À VOTRE QUESTION?

Communiquez avec nous par courriel à
evaluation@longueuil.quebec
ou par téléphone au 450 463-7177
(ligne info-évaluation).

MORE INFORMATION:
longueuil.quebec/en/property-assessment

longueuil.quebec/evaluation

L'ÉVALUATION MUNICIPALE, UNE COMPÉTENCE D'AGGLOMÉRATION

L'évaluation foncière est une compétence d'agglomération. Les responsabilités sont assumées par la Direction de l'évaluation de la Ville de Longueuil.

En vertu de la Loi sur la fiscalité municipale, la Ville de Longueuil doit procéder à la confection et à la tenue à jour des rôles d'évaluation de l'agglomération de Longueuil pour les villes de Boucherville, Brossard, Longueuil, Saint-Bruno-de-Montarville et Saint-Lambert. Pour ce faire, elle applique les règlements et les normes adoptés par le gouvernement du Québec.

QU'EST-CE QU'UN RÔLE D'ÉVALUATION?

Le rôle d'évaluation foncière est un inventaire des immeubles situés sur le territoire d'une municipalité, évalués sur une même base et à une même date. Il constitue un élément de base du régime fiscal municipal au Québec.

En vigueur pour trois ans, le rôle d'évaluation est d'abord un instrument majeur de partage de la charge fiscale. Il sert également de base à la taxation foncière scolaire et est utilisé pour répartir les dépenses entre différents organismes (communautés métropolitaines, MRC, etc.).

OÙ PUIS-JE CONSULTER LE RÔLE D'ÉVALUATION 2019-2020-2021 DE MA PROPRIÉTÉ?

longueuil.quebec/evaluation

POURQUOI DÉPOSER UN NOUVEAU RÔLE?

Le dépôt du rôle est une obligation légale. De plus, le marché immobilier a évolué depuis le dernier rôle d'évaluation 2016-2017-2018. En effet, la valeur inscrite au rôle 2019-2020-2021 représente la valeur de votre propriété au 1^{er} juillet 2017. L'écart de valeur observé avec la valeur antérieure représente la croissance du marché immobilier depuis le 1^{er} juillet 2014, date qui était applicable au rôle précédent.

À moins de modifications significatives apportées à votre propriété ou dans le cas d'exception prévue par la Loi, votre nouvelle évaluation sera en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2019, et ce, pour les trois prochaines années.

Par ailleurs, selon les dispositions législatives en vigueur, le rôle d'évaluation foncière a trois fonctions officielles consistant à :

- Indiquer les renseignements exigés aux fins de la taxation municipale et scolaire;
- Assurer la transparence de la fiscalité foncière québécoise en permettant à toute personne intéressée d'accéder à ces renseignements;
- Permettre à tout contribuable de comparer les inscriptions relatives à sa propriété avec celles d'autres immeubles semblables.

QUE SIGNIFIE LA VALEUR RÉELLE D'UNE PROPRIÉTÉ?

Il s'agit de la valeur d'échange d'une propriété sur un marché libre et ouvert à la concurrence. C'est le prix le plus probable qui devrait être payé lors d'une vente entre deux parties libres de vendre et d'acheter, tout en étant bien informées de l'état de la propriété, de son utilisation la plus probable et des conditions du marché immobilier à la date de référence du rôle d'évaluation.

COMMENT L'ÉVALUATEUR DÉTERMINE- T-IL LA VALEUR RÉELLE D'UN IMMEUBLE?

L'évaluateur se sert des caractéristiques physiques de l'immeuble et des ventes de propriétés comparables qui se sont concrétisées dans le secteur en 2017.

Les méthodes d'évaluation et leur application sont les mêmes sur l'ensemble du territoire de l'agglomération de Longueuil. Il s'agit d'un processus totalement uniforme et objectif.

LES MÉTHODES D'ÉVALUATION

Pour un immeuble résidentiel unifamilial, l'évaluateur a recours à deux méthodes d'évaluation reconnues :

- 1 Méthode de comparaison :** consiste à établir la valeur de l'immeuble en se basant sur l'observation des conditions de transaction pour des immeubles similaires, situés dans un même voisinage et en procédant aux ajustements nécessaires.
- 2 Méthode du coût :** concerne spécifiquement l'estimation de la valeur des constructions (bâtiments et améliorations au terrain après le calcul de la dépréciation) à laquelle s'ajoute la valeur du terrain.

Pour un immeuble générant des revenus de location ou dans lequel se tiennent des activités commerciales, l'évaluateur utilise, en plus des deux méthodes précédentes, la méthode du revenu.

- 3 Méthode du revenu :** consiste à établir la valeur d'un immeuble sur la base de la capacité de ce dernier à générer des revenus présents et futurs.

QUELS FACTEURS PEUVENT EXERCER UNE INFLUENCE SUR LA VALEUR GLOBALE D'UNE PROPRIÉTÉ?

Parmi les principaux facteurs, notons, entre autres :

- La localisation et le secteur;
- La superficie du terrain;
- La superficie habitable du bâtiment;
- L'année de construction et l'année apparente du bâtiment estimée en fonction des rénovations;
- La qualité des matériaux de construction utilisés;
- La présence de bâtiments accessoires;
- La présence d'aménagement extérieur significatif.

