

La mise à jour des modifications effectuées est rétroactive à la date où est survenu l'événement ou à la date de fin des travaux, sans toutefois excéder l'exercice financier précédant l'année courante.

**Seuls les propriétaires dont la valeur de l'immeuble est révisée sont informés des changements, et ce, par l'envoi d'un avis de modification.**

### Contestation de l'évaluation

Tout propriétaire peut demander une révision de la valeur ou de toute autre donnée inscrite au rôle pour sa propriété. Pour contester, il faut qu'il y ait des motifs sérieux de croire que la valeur de l'immeuble, ou toute autre information relative à ce dernier, ne reflète pas la réalité. Pour ce faire, il faut remplir le formulaire *Demande de révision du rôle d'évaluation foncière*. **Des frais non remboursables et des délais de prescription s'appliquent.**

À compter du dépôt des rôles d'évaluation foncière 2020-2021-2022, **vous avez jusqu'au 30 avril 2020** (date limite) pour déposer une demande de révision administrative des données inscrites au nouveau rôle.



### Nous joindre

Téléphone : 514 280-3825

En personne ou par la poste :

Service de l'évaluation foncière  
255, boulevard Crémazie Est, bur. 600  
Montréal (Québec) H2M 1L5

Service de l'évaluation foncière  
1868, boulevard des Sources, bur. 500  
Pointe-Claire (Québec) H9R 5R2

Montréal 

[montreal.ca](http://montreal.ca)

Ville de Montréal (08-19) 23963

# Rôles d'évaluation foncière



## Compétence et responsabilité

L'évaluation foncière est une compétence d'agglomération. La Ville de Montréal a été désignée comme l'organisme municipal responsable de l'évaluation pour les 16 villes liées de l'agglomération de Montréal. Par conséquent, le mandat de confectionner, de défendre et de tenir à jour les rôles d'évaluation a été confié au Service de l'évaluation foncière (SÉF). Le travail est réalisé en conformité avec la *Loi sur la fiscalité municipale* et la réglementation pertinente.

## Le rôle d'évaluation foncière

Le rôle d'évaluation foncière est un résumé de l'inventaire de tous les immeubles situés sur le territoire d'une municipalité. Il contient des renseignements quantitatifs et qualitatifs et indique la valeur de chaque immeuble, quelle que soit sa nature. En vigueur pendant trois exercices financiers municipaux, le rôle d'évaluation est d'abord un instrument de partage de la charge fiscale entre les propriétaires fonciers. Il sert également à répartir le financement des dépenses entre différents organismes publics (ex. : communauté métropolitaine). Le rôle d'évaluation foncière a trois fonctions :

- indiquer les renseignements exigés aux fins de la taxation foncière 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.

Source : Gouvernement du Québec

Les plus récents rôles d'évaluation ont été déposés le 11 septembre 2019. Ils seront en vigueur du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 31 décembre 2022. À moins de modifications apportées à la propriété, la valeur réelle inscrite au rôle sera la même pour les trois années.

Les rôles d'évaluation foncière peuvent être consultés en ligne à [montreal.ca](http://montreal.ca), à votre hôtel de ville ou bureau d'arrondissement ainsi qu'aux bureaux du SÉF.

**L'évaluation de votre propriété n'est pas le seul élément pris en compte pour établir le montant de la taxe foncière. Le budget municipal, établi en fonction du coût des services et des besoins de la population, a aussi un impact sur le taux de taxation. Il n'est donc pas possible de déterminer le montant des taxes à payer au moment du dépôt d'un nouveau rôle d'évaluation.**

## Valeur d'une propriété

La valeur inscrite au rôle correspond à la valeur réelle de votre propriété, soit sa valeur d'échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence. Autrement dit, il s'agit du prix le plus probable que pourrait payer un acheteur pour votre propriété.

Pour déterminer la valeur réelle d'une propriété, l'évaluateur tient compte des conditions du marché immobilier telles qu'elles existaient dix-huit mois avant l'entrée en vigueur du rôle d'évaluation. Pour le rôle 2020-2021-2022, cette date correspond au 1<sup>er</sup> juillet 2018.

Trois méthodes d'évaluation peuvent être utilisées par l'évaluateur :

- **Méthode du coût**  
coût de remplacement à l'état neuf du bâtiment, duquel on soustrait toute forme de dépréciation et auquel on ajoute la valeur marchande du terrain;
- **Méthode de comparaison**  
comparaison des ventes d'immeubles similaires en procédant aux ajustements appropriés pour tenir compte des différentes caractéristiques de chacune des propriétés;
- **Méthode du revenu**  
actualisation des revenus nets d'exploitation, normalisés au taux découlant du marché d'immeubles du même type qui ont été vendus.

Dans le cas des propriétés résidentielles, les principaux facteurs qui déterminent la valeur sont : la localisation, la superficie du terrain, la dimension et l'âge du bâtiment, rectifié pour tenir compte de toute rénovation ou de tout ajout majeur, la qualité de la construction.

## Tenue à jour du rôle d'évaluation foncière

La *Loi sur la fiscalité* municipale prévoit que le rôle doit être modifié pour tenir compte des nouvelles constructions ou des rénovations et modifications apportées aux bâtiments ou à toute autre information inscrite au rôle. La tenue à jour du rôle consiste donc en l'ensemble des opérations nécessaires pour maintenir à jour les renseignements qui sont inscrits au rôle d'évaluation. Ainsi, l'évaluateur modifie le rôle pour tenir compte, entre autres, des circonstances suivantes : le changement de propriétaire; la subdivision ou le regroupement d'un terrain; la construction, la démolition ou la destruction d'un bâtiment; l'amélioration d'un bâtiment existant.

Source : Gouvernement du Québec