

Dépôt des Rôles 2020

Agglomération de Montréal

Faits saillants

Service de l'évaluation foncière

11 septembre 2019

Contenu

- Contexte entourant la confection et le dépôt des rôles
- Concepts généraux en évaluation foncière
- Méthodologie
- Faits saillants des rôles 2020
- Sommaire des variations de valeur

Note: des données et statistiques plus détaillées sont contenues au document « Rôles d'évaluation 2020-2021-2022 »

Contexte entourant la confection et le dépôt des rôles

Responsabilité et compétence en évaluation foncière

- L'évaluation foncière est une compétence d'agglomération
- L'organisme municipal responsable de l'évaluation foncière pour l'Agglomération de Montréal est la Ville de Montréal
- La confection, la tenue à jour et la défense des rôles d'évaluation sont confiées au Service de l'évaluation foncière de la Ville de Montréal

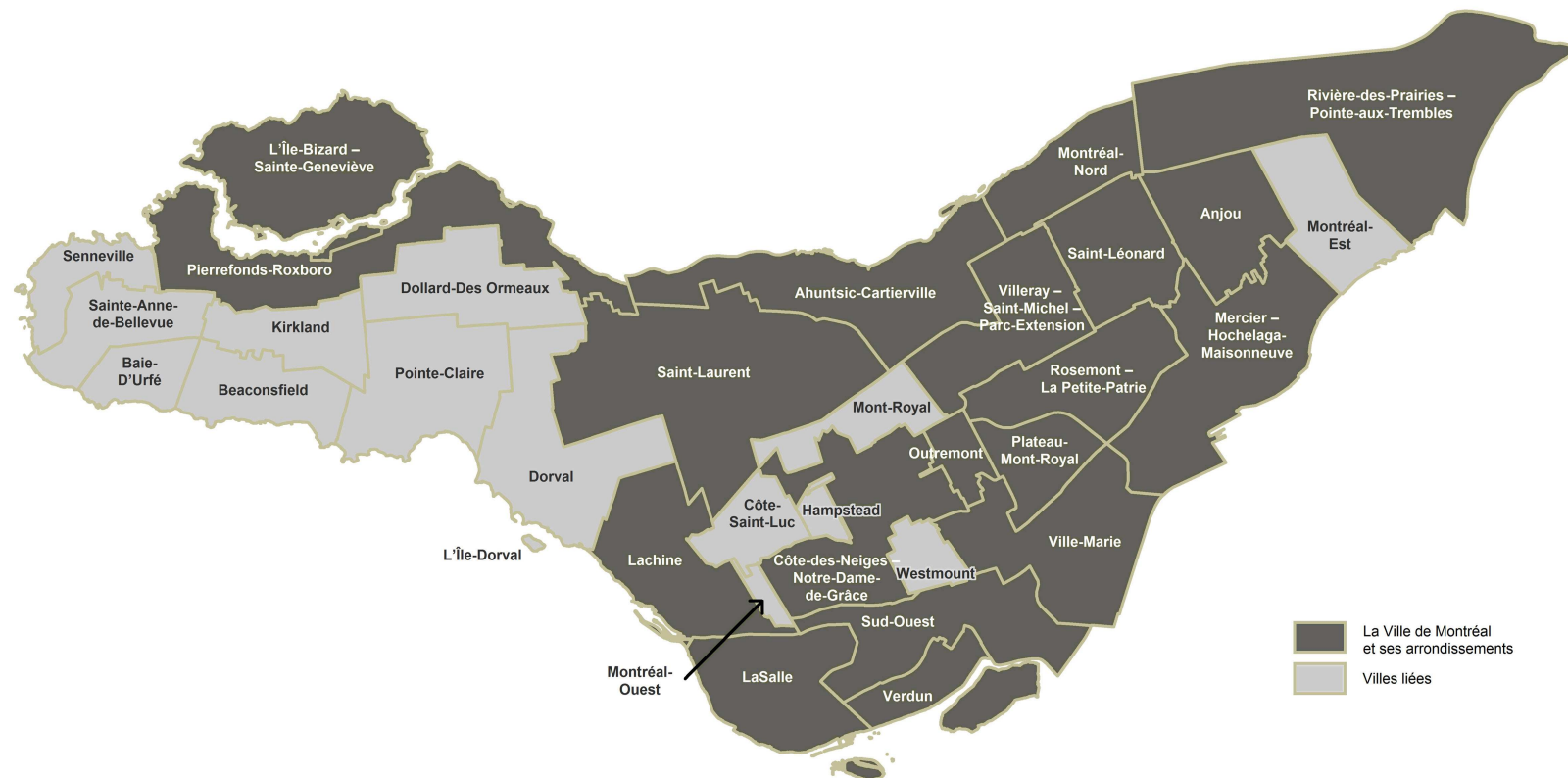
Contexte entourant la confection et le dépôt des rôles

Rôles d'évaluation de l'agglomération

- Un rôle est déposé pour chacune des **16 villes liées**
 - Le rôle de Montréal (incluant les 19 arrondissements)
 - Un rôle pour chacune des 15 autres villes liées
- Conformément à la loi, tous les rôles sont déposés le même jour et pour les mêmes exercices financiers
 - ➔ Richesse foncière établie sur une base commune

Contexte entourant la confection et le dépôt des rôles

Cadre d'analyse : 34 secteurs (villes ou arrondissements)



Contexte entourant la confection et le dépôt des rôles

Cadre légal et réglementaire

La confection des rôles est encadrée par :

- **Loi sur la fiscalité municipale** et ses règlements, dont :
 - Règlement sur la forme ou le contenu minimal de divers documents relatifs à la fiscalité municipale
 - Règlement sur la proportion médiane du rôle d'évaluation foncière
 - Règlement sur le rôle d'évaluation foncière
- **Le manuel d'évaluation foncière du Québec**
- **Les normes de pratique de l'OÉAQ**

Contexte entourant la confection et le dépôt des rôles

Cycle des rôles

- **La loi exige le dépôt de nouveaux rôles tous les 3 ans**
- **Le dépôt de nouveaux rôles permet de :**
 - Rajuster les valeurs inscrites au rôle aux conditions du marché prévalant à une date plus récente
 - Rééquilibrer la base de répartition de l'impôt foncier
- **Les nouveaux rôles d'évaluation 2020 :**
 - ➔ en vigueur le 1^{er} janvier 2020
 - ➔ base d'imposition foncière pour les exercices financiers **2020, 2021 et 2022**

Contexte entourant la confection et le dépôt des rôles

Impacts du dépôt de nouveaux rôles

- **Variation de valeurs différentes selon :**
 - *le secteur*
 - *le type d'immeuble*
 - *l'état et la condition de l'immeuble*

- **Nouvelle répartition de l'impôt foncier :**
 - Si variation de valeur $>$ moyenne \rightarrow hausse de l'impôt foncier
 - Si variation de valeur $<$ moyenne \rightarrow baisse de l'impôt foncier

- **Aucun enrichissement pour les villes**
 - Les taux d'imposition sont ajustés à la baisse
 - Les impôts perçus augmentent à un rythme comparable à l'inflation

Contexte entourant la confection et le dépôt des rôles

Illustration de la baisse du taux de taxe lors d'un dépôt de rôle Immeubles résidentiels

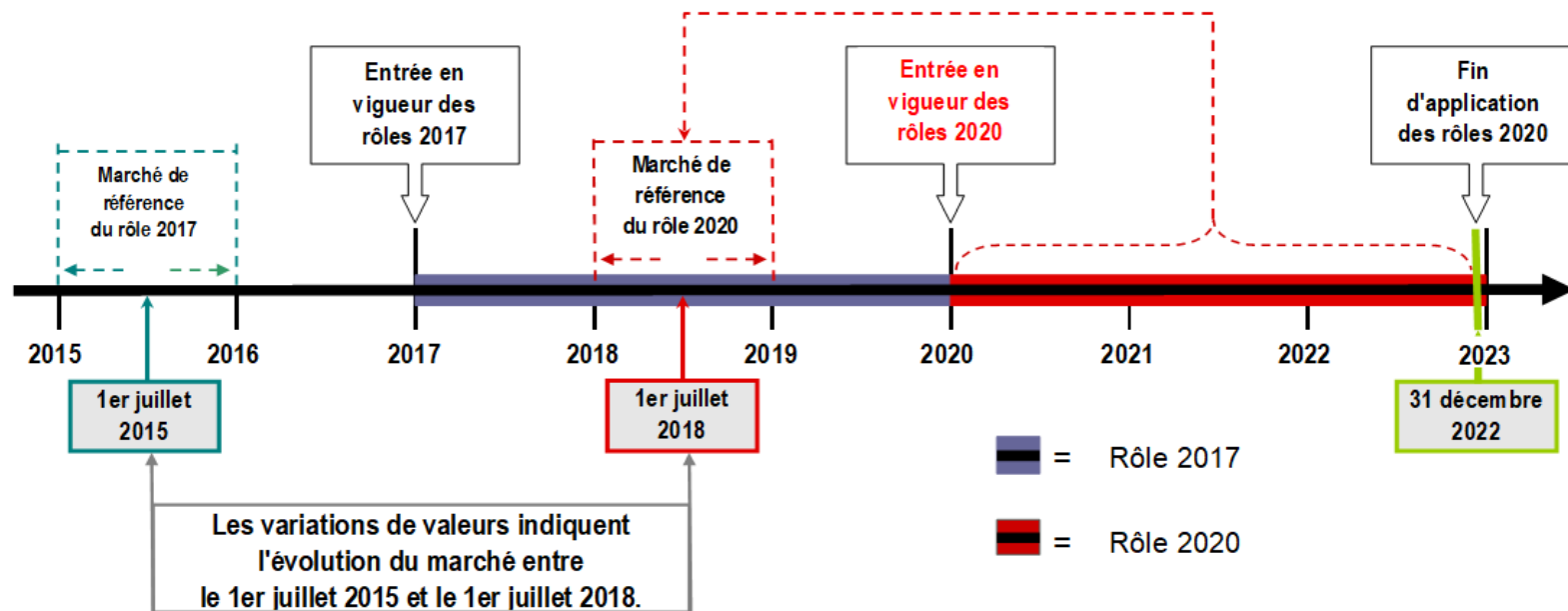
	2006	2007	2010	2011	2013	2014	2016	2017
Croissance de la valeur foncière au dépôt du rôle	39,6 %		23,5 %		19,7 %		6,2 %	
Taux moyen ¹	1,4918	1,3648	1,0949	1,0564	0,9696	0,9325	0,8600	0,8591
Croissance moyenne du compte de taxes	1,6 %		4,3 %		2,8 %		1,7 %	

¹ Le taux moyen représente l'addition des différents taux de taxes foncières (taxe foncière générale, taxe spéciale de l'eau et de la voirie et des taxes d'arrondissement relatives aux services et aux investissements) avec les revenus de tarification (eau, matières résiduelles et autres taxes de secteur) qui ont été convertis en taux foncier.

Concepts généraux en évaluation foncière

Date du marché (LFM art. 46)

- Pour établir les valeurs aux rôles 2020, on tient compte des conditions du marché au **1^{er} juillet 2018**



Concepts généraux en évaluation foncière

Valeur des immeubles portés au rôle

Valeur réelle (LFM art. 43) :

- La 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 :
 - Le vendeur et l'acheteur désirent respectivement vendre et acheter l'unité d'évaluation, mais n'y sont pas obligés; et
 - 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.

Concepts généraux en évaluation foncière

Unité d'évaluation (+/- immeuble ou propriété)

- **Le plus grand ensemble possible d'immeubles qui :**
 - appartiennent à un même propriétaire...
 - sont contigus...
 - sont utilisés à une même fin
 - ne peuvent normalement être cédés que globalement (LFM art. 34)

Unité de voisinage

- **Ensemble d'unités d'évaluation :**
 - situées dans un même secteur
 - présentant des caractéristiques similaires
 - répondant de la même manière aux forces du marché

Méthodologie

Équilibrage par facteurs (traitement de masse)

- Appliquer aux valeurs inscrites au rôle en vigueur, le facteur de variation moyenne observé entre :

Prix de vente de l'année de référence (2018)

Valeurs au rôle en vigueur (référence 2015)

- Facteurs mesurés pour chaque combinaison :
« **unité de voisinage / catégorie d'immeuble** »
- Facteurs appliqués aux unités d'évaluation répondant aux mêmes critères.

Les facteurs sont corroborés par l'application des autres méthodes d'évaluation.

Méthodologie

La méthode de comparaison

- Valeur établie en comparant le sujet à des immeubles semblables vendus dans le même voisinage, en procédant aux ajustements requis pour tenir compte des dissemblances entre les propriétés.
 - **Immeubles résidentiels (unifamilial, condo, plex, terrain)**

La méthode du revenu

- Valeur établie en actualisant les revenus nets d'exploitation d'un immeuble, au taux de rendement attendu par les investisseurs.
 - **Immeubles multirésidentiels**
 - **Centres commerciaux**
 - **Immeubles à bureaux**

Méthodologie

La méthode du coût

- Valeur obtenue par les opérations suivantes :
 - Calcul du coût de construction à l'état neuf du bâtiment
 - (-) Moins : dépréciation (ex : détérioration physique due à l'âge)
 - (+) Plus: valeur de l'emplacement (terrain)

Méthode utile pour les immeubles ne faisant pas l'objet de transactions :

- Immeubles institutionnels
- Immeubles industriels lourds

Toutes les méthodes sont appuyées sur des données et paramètres provenant du marché immobilier.

Méthodologie

Envergure de l'opération de confection

- Compilation et analyse de près de **31 000** transactions immobilières de l'année 2018 (près de 14 500 propriétés validées ou visitées).
- Collecte et analyse des données économiques (revenus et dépenses d'opération) de plus de **34 000** propriétés à revenus.
- Analyse de plus de **570** transactions d'immeubles à revenus pour dégager les taux d'actualisation.
- L'analyse des coûts de construction de **83** bâtiments non résidentiels nouvellement construits.
- Regroupement des unités d'évaluation du territoire dans plus de **3 800** unités de voisinage.

Faits saillants

Évolution des rôles et de l'assiette foncière

- Deux facteurs contribuent à la croissance des rôles :
 1. **La croissance du parc immobilier**
 - Ajout de valeur à la suite de la construction de nouveaux bâtiments et à la rénovation des bâtiments existants
 - croissance constante
 2. **L'évolution des valeurs immobilières**
 - variation de valeur des immeubles sur le marché
 - du 1^{er} juillet 2015 au 1^{er} juillet 2018 pour le rôle 2020
 - évolution concrétisée lors du dépôt d'un nouveau rôle

Faits saillants

Croissance du parc immobilier

- Ajouts depuis le dépôt du rôle précédent :
 - 16 960 nouveaux bâtiments : **7,0 G\$**
 - 17 930 modifications ou rénovations : **5,1 G\$**

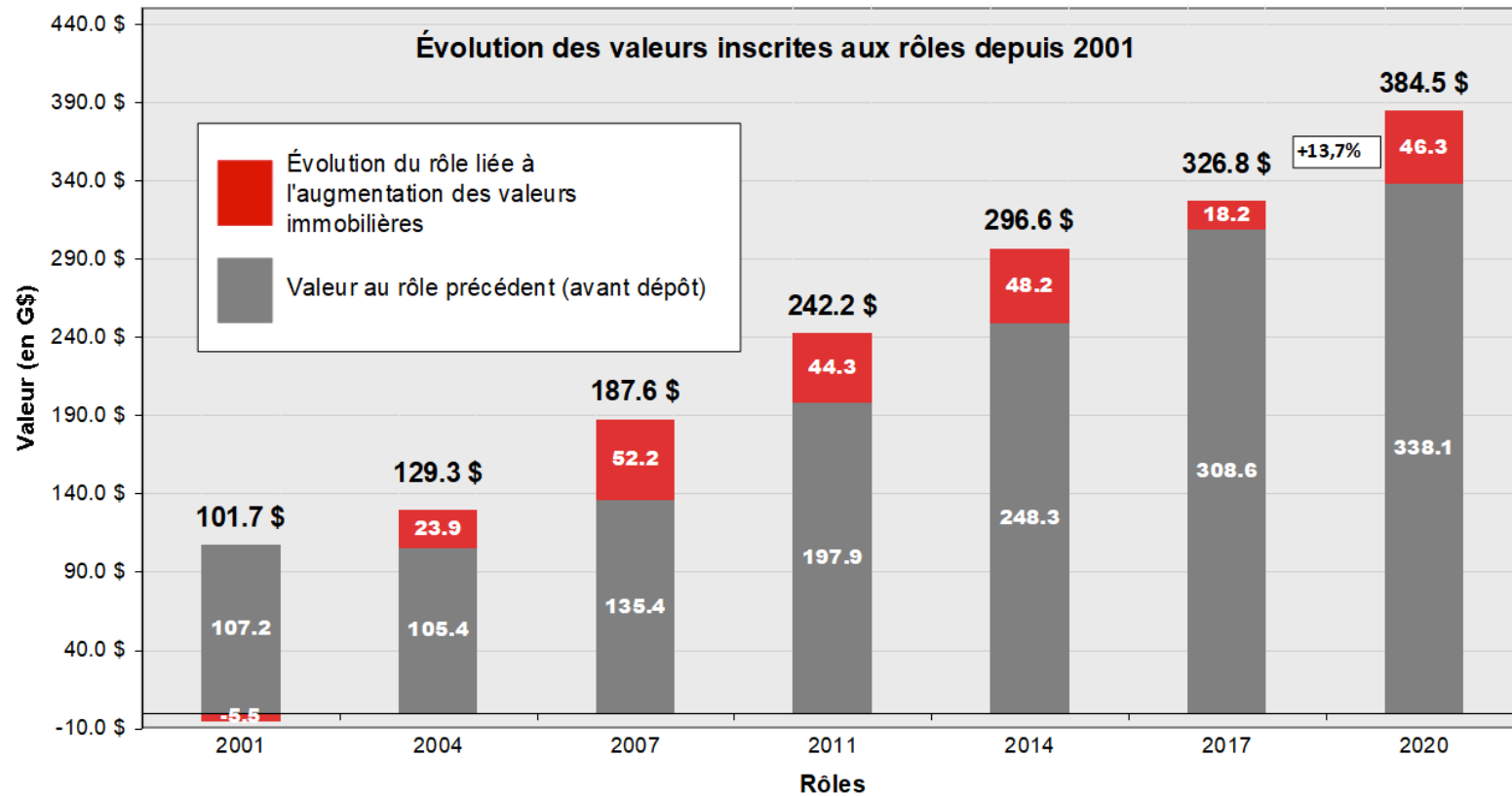
Évolution des valeurs immobilières

- L'augmentation des valeurs entre le rôle 2017 (*marché 2015*) et le rôle 2020 (*marché 2018*) est de : **13,7 %**

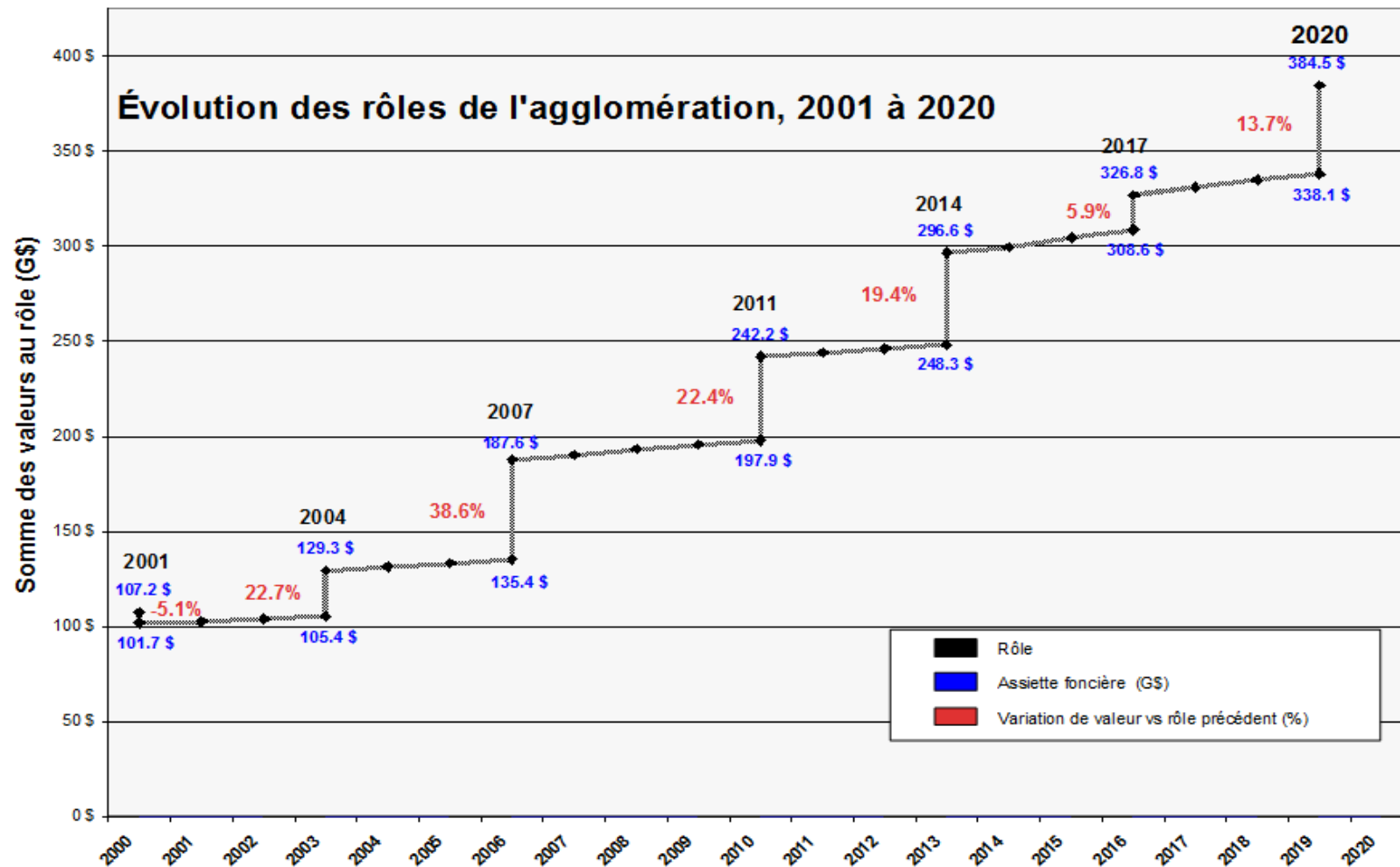
Assiette foncière

- Somme des valeurs inscrites aux rôles 2020 : **384,5 G\$**

Faits saillants



Faits saillants



Faits saillants

Le dépôt des rôles 2020 se caractérise par :

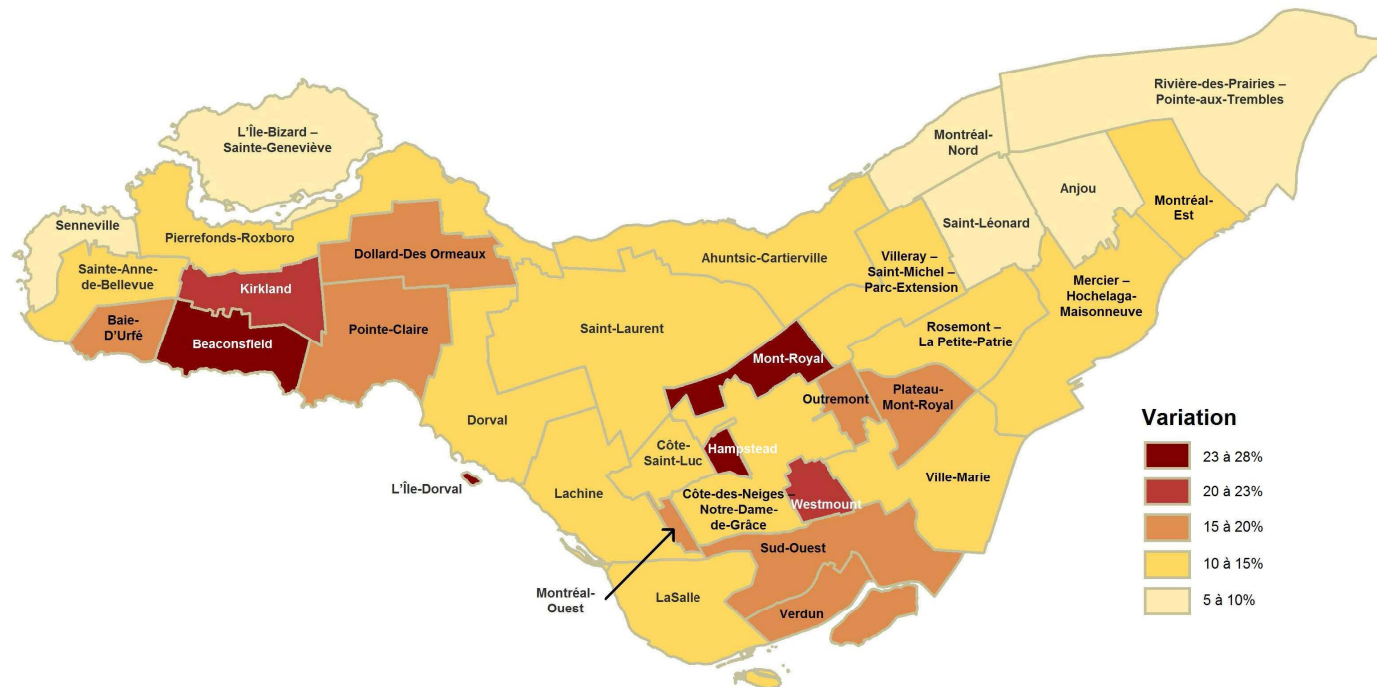
- Une reprise de la croissance des valeurs (**13,7 %**) après le ralentissement observé lors du dépôt des rôles 2017 (**5,9 %**).
- Une reprise significative de la croissance de la valeur des condos (**8,7 %**) comparativement au rôles 2017 (**2,2 %**).
- De fortes hausses dans les secteurs à caractère résidentiel unifamilial détaché, moyen et haut de gamme (**> 20 %**).
- De faibles hausses dans l'extrémité est de l'île (**< 10 %**).
- Une hausse importante de la valeur des immeubles multirésidentiels locatifs (**21,7 %**).

Sommaire des variations de valeurs (catégories)

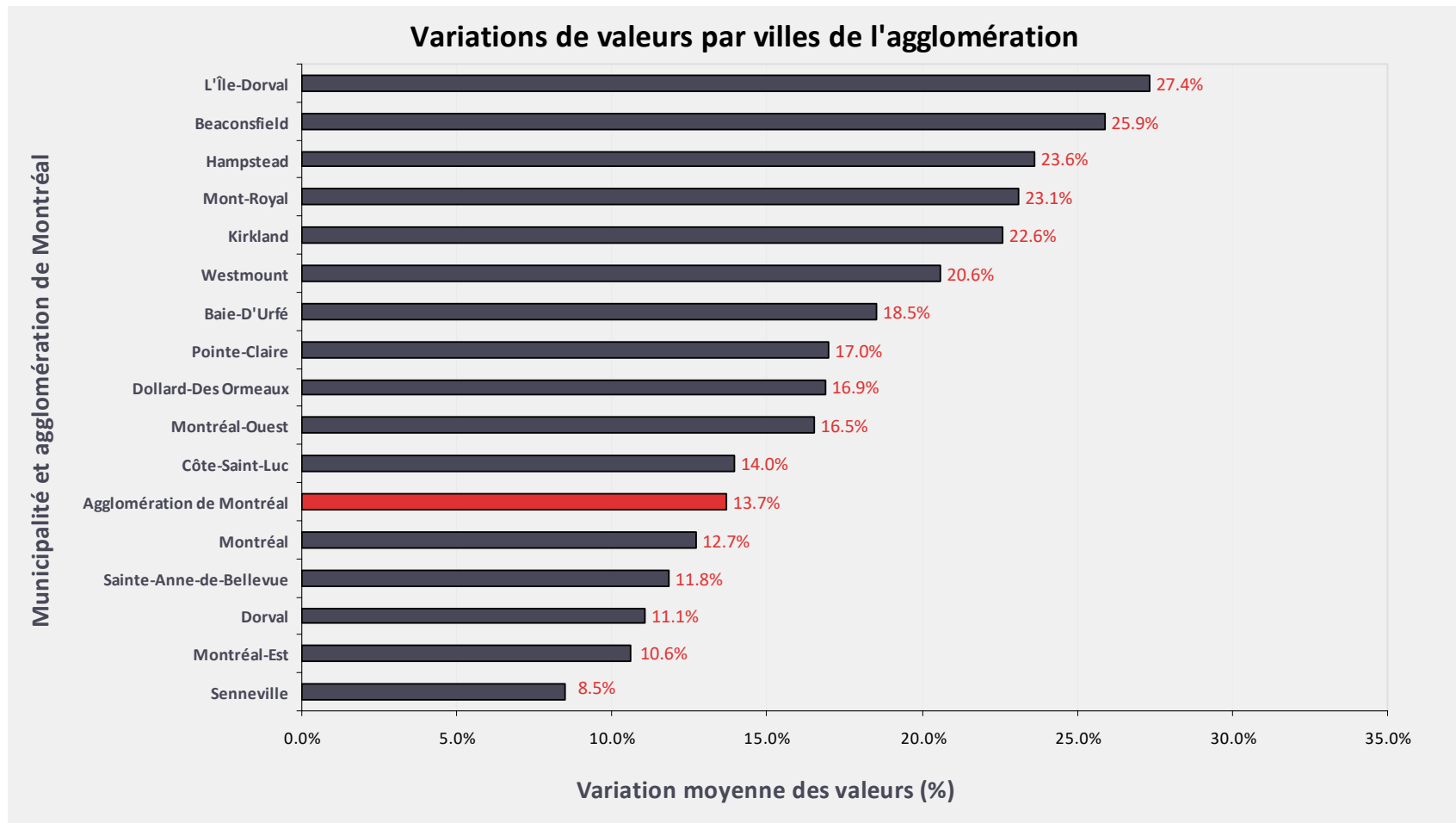
Variations de valeurs par catégories - Agglomération			
Catégorie d'immeubles	Nbre UE	Valeur (M\$)	Variation
Unifamiliales	155 149	93 223	16.7%
Condominiums	161 483	56 659	8.7%
2 à 5 logements	110 743	67 224	13.9%
Total - 5 logements ou moins	427 375	217 106	13.6%
6 logements ou plus	19 080	46 687	21.7%
Total - Résidentiel	446 455	263 793	15.0%
Bureaux	1 153	23 229	11.7%
Centres commerciaux	242	5 590	-0.3%
Commercial diversifié	17 536	21 616	14.2%
Institutionnels	2 975	36 910	7.3%
Industriels	5 826	17 062	11.3%
Total - Non résidentiel	27 732	104 408	9.8%
Terrains vacants	14 496	16 249	19.0%
Total - Agglomération	488 683	384 450	13.7%

Sommaire des variations de valeurs

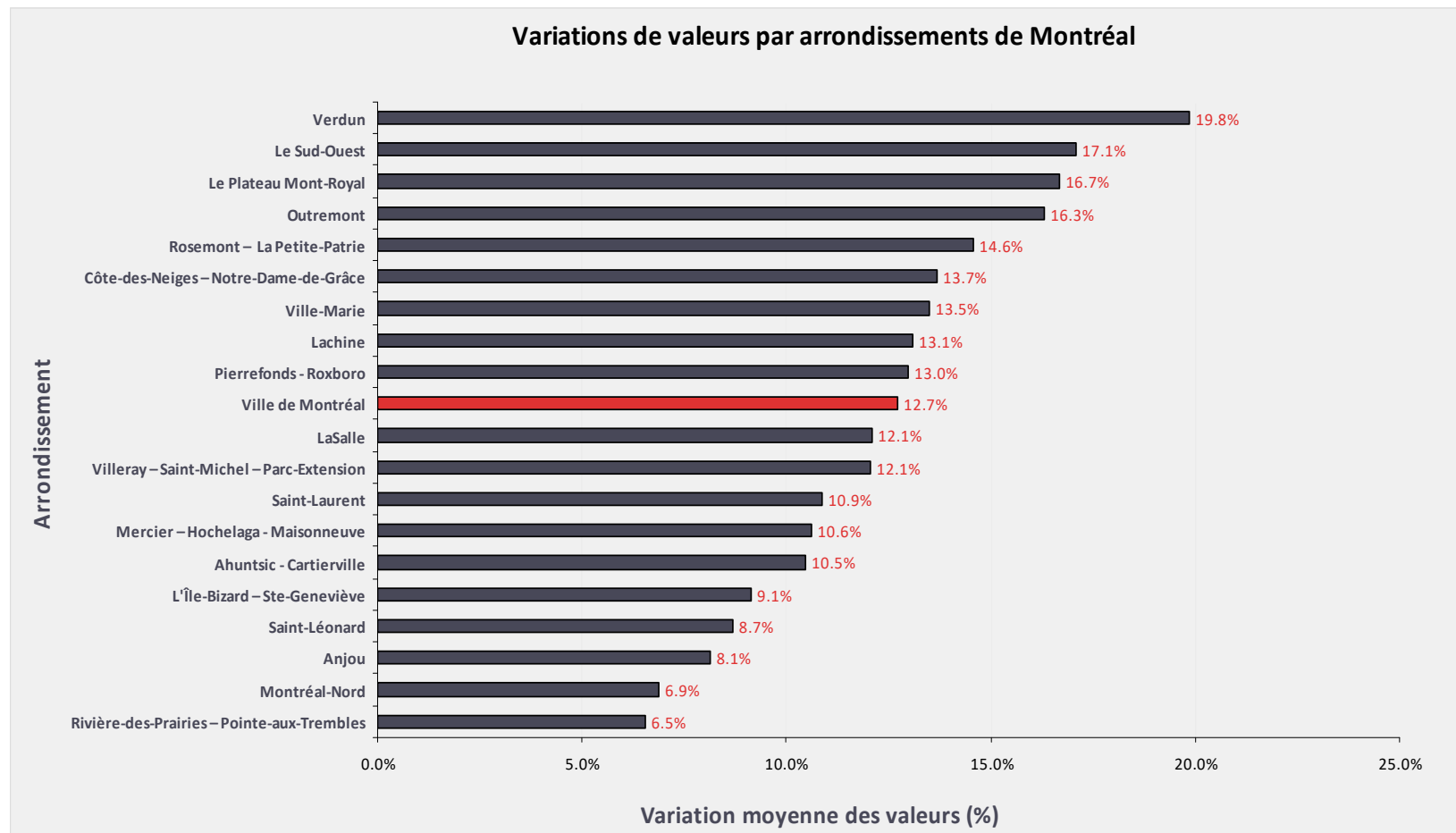
Variations de valeur dans les secteurs de l'agglomération



Sommaire des variations de valeurs



Sommaire des variations de valeurs



Sommaire des variations de valeurs Valeurs moyennes - **Villes de l'agglomération**

Valeur moyenne des résidences unifamiliales Villes de l'agglomération		
Ville	Nombre d'unités	Valeur moyenne
Westmount	3 505	1 980 500 \$
Mont-Royal	3 931	1 381 200 \$
Hampstead	1 480	1 379 100 \$
Senneville	334	991 500 \$
Baie-D'Urfé	1 277	847 000 \$
Beaconsfield	6 087	732 800 \$
Montréal-Ouest	1 209	730 400 \$
Côte-Saint-Luc	3 524	692 300 \$
Kirkland	6 122	633 500 \$
Montréal	102 584	519 200 \$
Dollard-Des Ormeaux	10 959	514 500 \$
Dorval	4 271	506 600 \$
Pointe-Claire	8 430	489 900 \$
Sainte-Anne-de-Bellevue	895	449 700 \$
L'Île-Dorval	58	290 200 \$
Montréal-Est	483	248 000 \$
Agglomération de Montréal	155 149	600 900 \$

Valeur moyenne des appartements - condo Villes de l'agglomération		
Ville	Nombre d'unités	Valeur moyenne
Westmount	959	1 162 400 \$
Mont-Royal	969	483 400 \$
Pointe-Claire	929	379 300 \$
Côte-Saint-Luc	2 794	377 600 \$
Montréal	126 604	359 800 \$
Hampstead	72	318 300 \$
Kirkland	273	312 400 \$
Dollard-Des Ormeaux	1 574	301 800 \$
Montréal-Ouest	32	300 700 \$
Dorval	1 173	287 800 \$
Montréal-Est	172	263 300 \$
Baie-D'Urfé	46	247 600 \$
Sainte-Anne-de-Bellevue	69	245 200 \$
Beaconsfield	219	205 200 \$
L'Île-Dorval		
Senneville		
Agglomération de Montréal	135 885	365 000 \$

Valeurs moyennes- Arrondissements de Montréal

Valeur moyenne des résidences unifamiliales Arrondissements de Montréal		
Arrondissement	Nombre d'unités	Valeur moyenne
Outremont	1 916	1 595 500 \$
Ville-Marie	1 284	1 137 500 \$
Le Plateau-Mont-Royal	1 754	861 800 \$
Verdun	2 570	803 600 \$
Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce	6 303	802 700 \$
Saint-Laurent	8 594	640 900 \$
Rosemont – La Petite-Patrie	2 597	610 900 \$
Ahuntsic-Cartierville	8 004	588 100 \$
Saint-Léonard	2 759	531 700 \$
Le Sud-Ouest	2 475	528 300 \$
LaSalle	3 209	490 000 \$
L'Île-Bizard – Sainte-Geneviève	5 056	489 000 \$
Lachine	4 255	444 900 \$
Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension	3 555	428 400 \$
Anjou	2 895	426 100 \$
Pierrefonds-Roxboro	15 793	413 000 \$
Mercier – Hochelaga-Maisonneuve	5 577	390 300 \$
Rivière-des-Prairies – Pointe-aux-Trembles	19 689	341 500 \$
Montréal-Nord	4 299	329 900 \$
Total - Ville de Montréal	102 584	519 200 \$

Valeur moyenne des appartements - condo Arrondissements de Montréal		
Arrondissement	Nombre d'unités	Valeur moyenne
Outremont	2 598	542 500 \$
Ville-Marie	23 605	491 900 \$
Verdun	8 738	418 300 \$
Le Plateau-Mont-Royal	11 074	406 800 \$
Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce	7 614	400 600 \$
Le Sud-Ouest	11 828	377 700 \$
Rosemont – La Petite-Patrie	9 570	336 300 \$
Saint-Laurent	9 027	312 100 \$
Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension	4 326	311 700 \$
LaSalle	4 481	290 300 \$
Saint-Léonard	2 006	279 200 \$
Ahuntsic-Cartierville	7 389	262 300 \$
Lachine	2 528	253 600 \$
Mercier – Hochelaga-Maisonneuve	8 466	248 600 \$
Anjou	3 579	243 800 \$
L'Île-Bizard – Sainte-Geneviève	363	240 100 \$
Pierrefonds-Roxboro	2 768	237 500 \$
Montréal-Nord	1 307	234 300 \$
Rivière-des-Prairies – Pointe-aux-Trembles	5 337	189 000 \$
Total - Ville de Montréal	126 604	359 800 \$

Information sur les rôles

- Les inscriptions aux rôles pour chaque unité d'évaluation peuvent être consultées en ligne sur le nouveau portail à :
montreal.ca
- **Aussi en ligne sur le portail de la ville de Montréal :**
 - Le document « Rôles d'évaluation 2020-2021-2022 » contenant des statistiques détaillées sur les rôles 2020.
 - Une capsule d'information sur l'évaluation foncière et les rôles d'évaluation.

Impacts fiscaux

Évolution des valeurs dans le temps vs évolution des charges fiscales

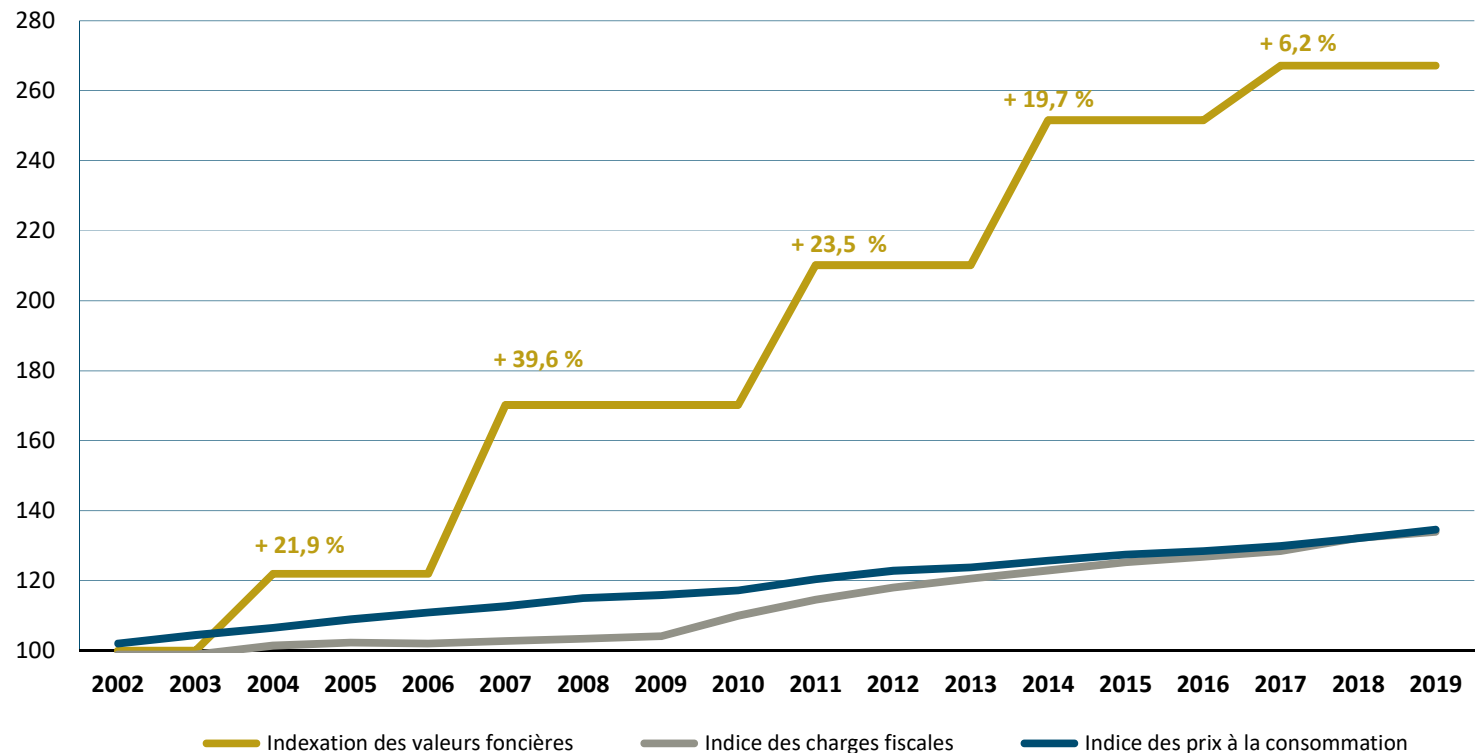
Les graphiques suivant démontrent :

- a) que l'évolution du fardeau fiscal des contribuables montréalais n'a pas suivi les augmentations des valeurs foncières dans les dernières années
- b) que la Ville de Montréal ajuste ses taux pour tenir compte des nouvelles évaluations

Impacts fiscaux

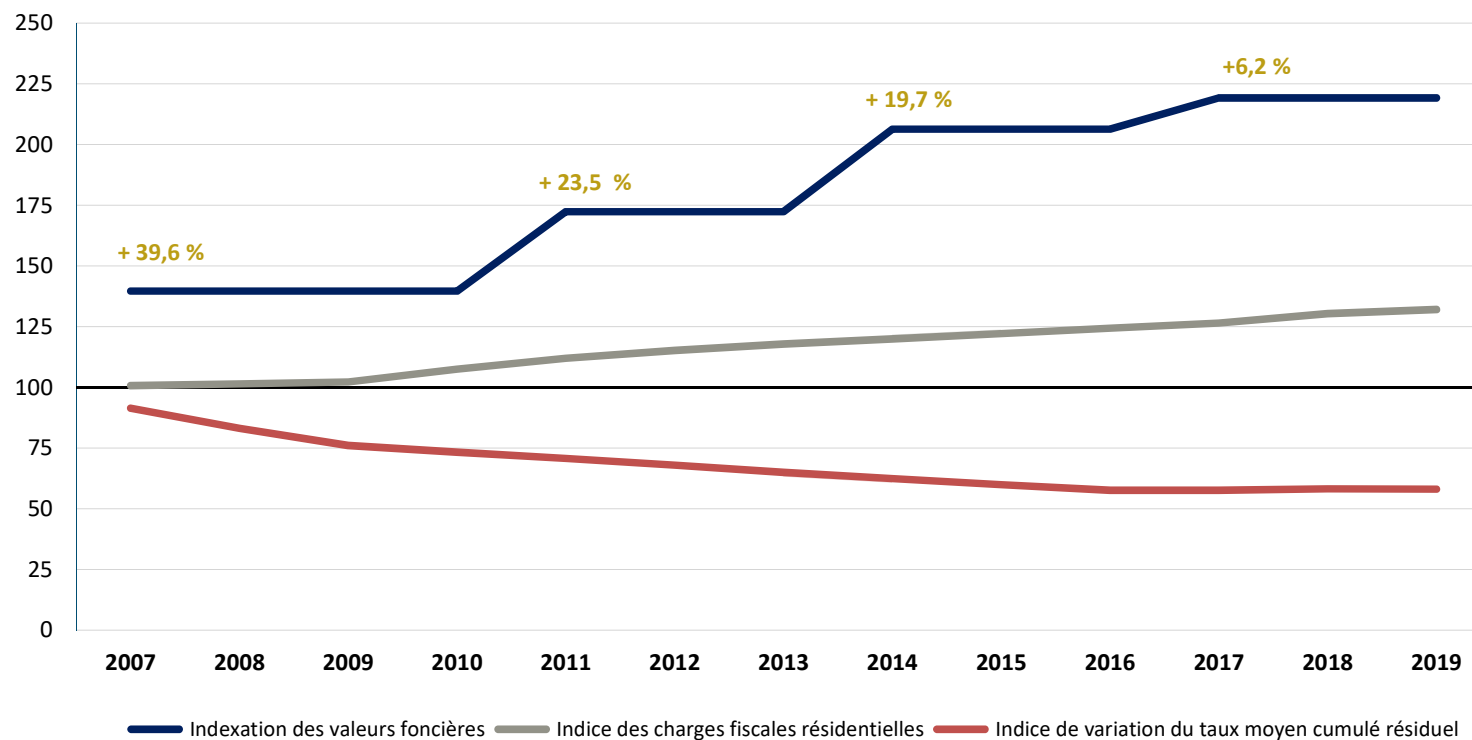
Évolution des indices des charges fiscales totales, des prix à la consommation et des valeurs foncières de la Ville de Montréal, entre 2001 et 2019

Indice (2001 = 100)



Impacts fiscaux

Évolution des indices des charges fiscales résidentielles, des taux résiduels moyens cumulés et des valeurs foncières de la Ville de Montréal, entre 2006 et 2019
Indice (2006 = 100)



Impacts fiscaux

Pourquoi des déplacements fiscaux?

- Le marché immobilier évolue également de façon différente selon le secteur.
- Ainsi, bien que la Ville de Montréal ne retire aucun revenu additionnel lors du dépôt d'un nouveau rôle, des déplacements fiscaux sont constatés entre les immeubles d'une même catégorie.

Mesure d'atténuation

- L'étalement des valeurs répartit linéairement sur trois ans (durée d'un rôle) l'augmentation (ou la diminution) de la valeur de la propriété. Les déplacements fiscaux sont donc également lissés sur 3 ans.
- Cette mesure est traditionnellement appliquée par la Ville de Montréal.