

LA VISITE DE VOTRE PROPRIÉTÉ

Afin d'établir la valeur réelle des immeubles à inscrire au rôle, de même que pour maintenir un inventaire à jour des propriétés à évaluer, le Service de l'évaluation foncière de la Ville de Montréal doit s'assurer de posséder des données fiables et valides des immeubles à évaluer. Pour ce faire, plusieurs approches sont utilisées :

- Visite de la propriété
- Demande d'information
- Enquête de vente
- Collecte de données économiques
- Formulaire d'autodéclaration

EST-CE QUE LA VISITE DE MA PROPRIÉTÉ EST OBLIGATOIRE?

La *Loi sur la fiscalité municipale*, loi provinciale qui encadre le travail des évaluateurs municipaux, accorde à l'évaluateur municipal ou son représentant le pouvoir de procéder à une visite des propriétés.

L'évaluateur doit s'assurer périodiquement de la condition physique des immeubles et peut visiter les propriétés qu'il y ait eu ou non des modifications apportées à ces propriétés.

Le personnel du Service de l'évaluation foncière peut communiquer avec vous pour recueillir de l'information requise ou procéder à une visite de votre immeuble. L'accès à l'information concernant votre propriété et sa visite s'avèrent d'une grande importance pour établir la valeur des immeubles et assurer une équité entre les contribuables.

Une demande d'information ou une visite peut être requise par le Service de l'évaluation foncière à la suite de l'une ou l'autre des activités suivantes :

- Confection d'un nouveau rôle d'évaluation
- Construction d'un nouveau bâtiment
- Travaux de rénovation ou de modification réalisés sur un bâtiment
- Vente de la propriété
- Mise à jour du dossier technique décrivant l'immeuble

Ces informations et visites sont nécessaires pour établir une valeur juste et équitable de votre propriété.

Lors d'une visite, le représentant du Service de l'évaluation foncière prend en note tout ce qui peut contribuer à établir la valeur réelle de la propriété. Entre autres choses, il relève les dimensions du bâtiment, en fait un croquis, relève la qualité et la condition des matériaux, prend des photographies et note les caractéristiques de localisation de l'immeuble. Il s'informe aussi de la nature et du coût des travaux qui ont pu être réalisés.

Pour certains immeubles de type industriel, commercial ou résidentiel multilogement, le Service de l'évaluation foncière recueille également les renseignements relatifs aux revenus et aux dépenses reliés à leur exploitation.

Ces renseignements colligés constituent une partie du dossier de votre propriété, lequel est utilisé comme base pour le calcul de sa valeur réelle.

SERAI-JE INFORMÉ DES RÉSULTATS DE L'ÉVALUATION?

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

CONTESTATION DE L'ÉVALUATION

Vous pouvez demander une révision administrative de la valeur ou de toute autre donnée inscrite au rôle pour votre propriété.

Puisque **des frais non remboursables** sont exigés pour effectuer cette révision, vous devez avoir des motifs sérieux de croire que la valeur de votre immeuble, ou toute autre information relative à ce dernier, ne reflète pas la réalité.

Pour demander une révision administrative, vous devez compléter le formulaire « Demande de révision du rôle d'évaluation foncière¹ », y joindre la somme indiquée à votre avis d'évaluation ou de modification et transmettre le tout soit par courrier recommandé, soit en personne, à l'un des bureaux du Service de l'évaluation foncière de la Ville de Montréal (SEFVM).

Les modes de paiement acceptés sont :

- **Par la poste** : chèque certifié, mandat-poste ou mandat de banque, à l'ordre de la Ville de Montréal
- **En personne** : en plus des modes précédents, argent comptant, carte de débit ou carte de crédit Visa ou MasterCard

¹ Le formulaire de demande de révision administrative est disponible à votre hôtel de ville, à votre bureau d'arrondissement, dans les bureaux régionaux du Service de l'évaluation foncière de la Ville de Montréal et en ligne, au ville.montreal.qc.ca/evalweb.

IMPORTANT

À compter du dépôt du rôle 2017-2018-2019, vous avez jusqu'au 30 avril 2017 pour déposer une demande de révision administrative des données inscrites à ce nouveau rôle. Vous ne pourrez pas demander de révision de ces inscriptions après cette date.

Par ailleurs, si vous souhaitez demander une révision administrative à la suite de l'émission d'un certificat de l'évaluateur modifiant le rôle et de la transmission d'un avis à cet effet, vous devez en faire la demande avant le 61^e jour suivant l'expédition de l'avis vous informant de la modification. Il est à noter que seules les inscriptions modifiées qui sont indiquées à l'avis de modification peuvent faire l'objet d'une demande de révision.



COMMUNIQUEZ AVEC NOUS

Service à la clientèle :
514 280-EVAL (3825)

Site Internet :
ville.montreal.qc.ca/evalweb

Nos bureaux :
255, boulevard Crémazie Est
Bureau 600
Montréal (Québec) H2M 1L5
1868, boulevard des Sources
Bureau 500
Pointe-Claire (Québec) H9R 5R2

Nos bureaux sont ouverts du lundi au jeudi de 8 h 30 à 12 h et de 13 h à 16 h 30 ainsi que le vendredi de 8 h 30 à 12 h et de 13 h à 16 h.

L'ÉVALUATION FONCIÈRE DE VOTRE PROPRIÉTÉ

RÔLES 2017-2018-2019

TAXE FONCIÈRE

Les services municipaux dont vous bénéficiez (ex. : déneigement, sports et loisirs, transport en commun, etc.) sont en grande partie financés par les revenus provenant de la taxe foncière.

C'est par le biais de cette taxe qu'est partagé entre les propriétaires le coût des services municipaux. Elle est calculée en proportion de la valeur réelle de chaque immeuble, laquelle est inscrite au rôle d'évaluation foncière.

La Ville de Montréal est l'organisme municipal responsable de l'évaluation foncière pour l'ensemble de l'agglomération de Montréal, et c'est à son Service de l'évaluation foncière qu'est confié le mandat de confectionner, tenir à jour et défendre les rôles d'évaluation des 16 villes de l'agglomération.

Ce mandat est réalisé en conformité avec la *Loi sur la fiscalité municipale* et la réglementation pertinente.

RÔLE D'ÉVALUATION

Le rôle d'évaluation est l'inventaire de tous les immeubles situés sur le territoire d'une municipalité. Il contient différents renseignements quantitatifs et qualitatifs, et indique la valeur réelle de chaque immeuble du territoire, que celui-ci soit de nature résidentielle, commerciale, industrielle, institutionnelle ou agricole.

C'est donc le rôle d'évaluation qui sert de base à la répartition de la taxe foncière.

La Loi prévoit que de nouveaux rôles d'évaluation sont déposés tous les trois ans. Cela permet d'actualiser la base d'imposition des propriétés en fonction des conditions du marché immobilier, lesquelles évoluent constamment.

Les plus récents rôles d'évaluation ont été déposés le 14 septembre 2016 pour entrer en vigueur le 1^{er} janvier 2017 pour les exercices financiers 2017, 2018 et 2019. Cela signifie qu'à moins de modifications apportées à la propriété, la valeur réelle inscrite au rôle sera la même pour toute la durée du rôle, soit trois ans.

Il est à noter que l'évaluation de la propriété n'est pas le seul élément qui détermine la taxe foncière. Les choix budgétaires faits par le conseil municipal en fonction du coût des services et des besoins de la population ont aussi une incidence 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. Pour fixer ce montant, il faut attendre que les taux de taxation à appliquer aux nouvelles évaluations soient connus, soit au moment de l'adoption du budget municipal.

VALEUR DE VOTRE 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 lors d'une vente de gré à gré.

DATE DE RÉFÉRENCE

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 2017-2018-2019, cette date correspond au 1^{er} juillet 2015.

MÉTHODES D'ÉVALUATION DE VOTRE PROPRIÉTÉ

Pour estimer la valeur des propriétés, l'évaluateur compile et analyse l'ensemble des ventes d'immeubles ayant été conclues au cours de l'année de référence. Il s'appuie sur les caractéristiques physiques des propriétés vendues et analyse certaines données économiques selon la méthode à appliquer. Il a ensuite recours à l'une ou plusieurs des trois méthodes d'évaluation reconnues, à savoir :

MÉTHODE DU COÛT

Méthode basée sur le 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

Méthode basée sur la comparaison des ventes d'immeubles similaires, en procédant aux ajustements appropriés pour tenir compte des différentes caractéristiques de chacune des propriétés.

MÉTHODE DU REVENU

Méthode basée sur l'actualisation des revenus nets d'exploitation, normalisés au taux découlant du marché d'immeubles du même type qui ont été vendus.

CONSULTATION DU RÔLE FONCIER

Le rôle est disponible pour consultation en ligne dès le jour de son dépôt à ville.montreal.qc.ca/evalweb. Il peut également être consulté à votre hôtel de ville, à votre bureau d'arrondissement et aux bureaux régionaux du Service de l'évaluation foncière.

TENUE À JOUR ET MODIFICATIONS

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. Il est important que ces changements soient recensés de façon à ce qu'ils figurent au dossier technique de la propriété concernée, et que le rôle soit ajusté en conséquence.

Quelques circonstances nécessitant une mise à jour du rôle de l'évaluation :

- Amélioration d'un bâtiment existant
- Construction, démolition ou destruction d'un bâtiment
- Changement de propriétaire
- Opération cadastrale



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.

Le propriétaire est informé d'un changement apporté au rôle au moyen d'un avis de modification qui indique les inscriptions modifiées et le motif de la mise à jour.

LA VALEUR DE MA PROPRIÉTÉ SERA-T-ELLE AUGMENTÉE?

Certaines rénovations ou améliorations ne feront pas nécessairement augmenter la valeur de votre propriété, comme les travaux d'entretien régulier que sont la réparation du toit ou de l'entrée de garage, la peinture ou le changement d'un revêtement de plancher.

Certains travaux effectués sur une propriété peuvent, par contre, entraîner une hausse de valeur, tels que la rénovation d'une cuisine ou d'une salle de bain, des travaux d'agrandissement ou l'aménagement d'un sous-sol.

Cependant, l'augmentation de la valeur n'est pas nécessairement d'un montant égal au coût total des travaux. L'évaluateur doit déterminer quelle somme supplémentaire un acheteur serait prêt à déboursier pour les améliorations réalisées.

