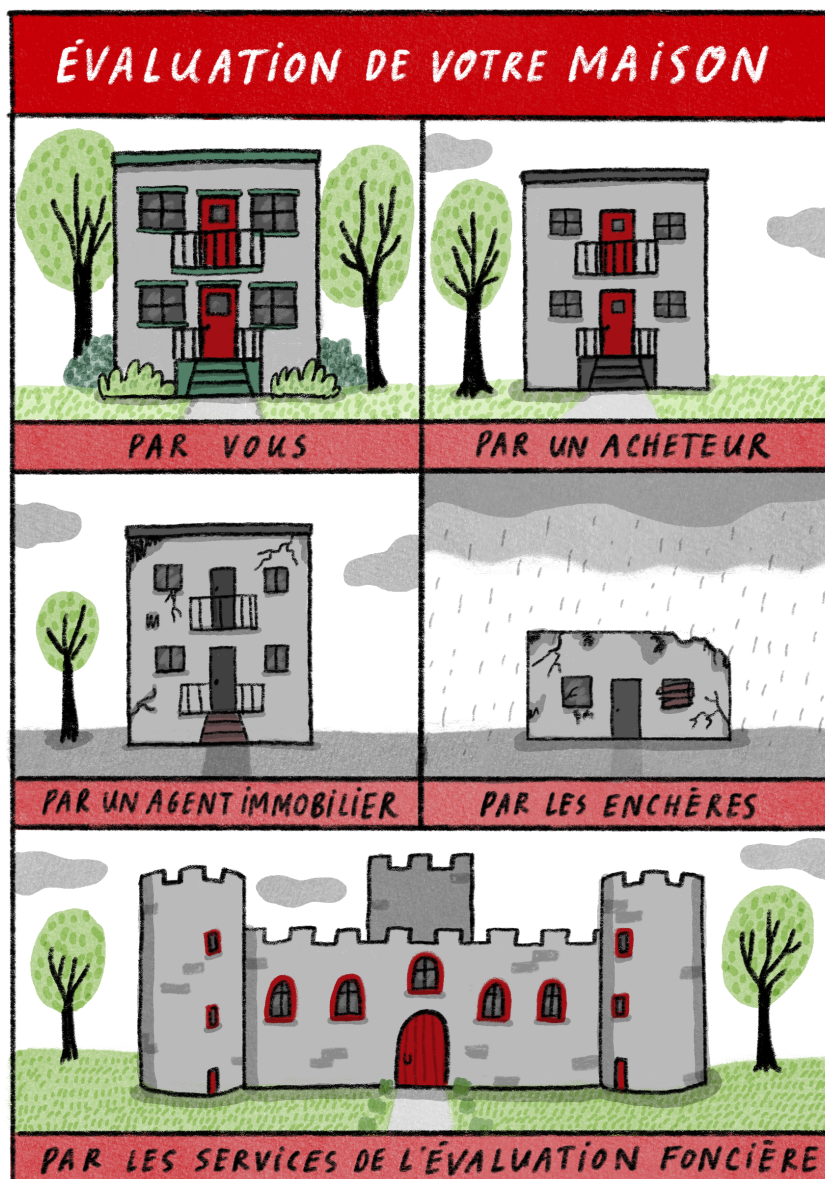


Mes droits en évaluation foncière

Je m'informe, en vérifiant la valeur de ma propriété résidentielle et j'estime ainsi mes chances de réduire mon compte de taxes.

Guide destiné aux propriétaires occupant-es d'un bâtiment résidentiel de 5 logements et moins ou d'un condo divisé à Montréal.



Guide réalisé par *Montréal Pour Tous*, grâce aux dons de ses membres, avec le soutien financier du Fonds d'Études Notariales (FEN) de la Chambre des Notaires du Québec et de la Fondation des Missions Étrangères. Ceux-ci ne sont pas responsables du contenu de ce guide.

Table des matières

1	Introduction	p. 2
	L'impact de l'évaluation foncière pour les « petit-es » propriétaires	
	Montréal Pour Tous : qui sommes-nous ? Que voulons-nous ?	
	De quoi traite ce guide ? Pour qui ? Résultats obtenus ?	
2	Quelques notions pour débiter	p. 3
	La fiscalité municipale, une responsabilité provinciale déléguée	
	Rôle d'évaluation versus taux de taxation et compte de taxe foncière	
	La notion de valeur foncière	
3	Guide pratique pour demander une révision foncière	p. 5
	1) Se poser des questions	
	2) Accéder à votre rôle d'évaluation en ligne	
	3) Rechercher des données pour étudier des « comparables »	p. 6
	4) Calculer pour obtenir des taux unitaires	p. 9
	5) Déterminer les intervalles de valeur	p. 10
	6) Une méthode basée sur les algorithmes	p. 11
	7) Creuser la recherche par les aspects extérieurs des immeubles	p. 12
	8) Rencontrer l'évaluateur municipal pour poser des questions	p. 13
	9) Évaluer si ça vaut la peine de déposer une demande de révision (DDR)	
	10) Demander une révision, combien ça coûte ?	p. 14
	11) Déposer une DDR	
	12) Déposer une demande de révision au Tribunal administratif du Québec	
4	Et les locataires là-dedans ?	p. 16
5	Conclusion	p. 17
6	Lexique et définitions	p. 19
7	Crédit et remerciements	p. 21
8	Bibliographie	p. 23

Introduction

Montréal et sa région, l'agglomération de l'île, vivent depuis une quinzaine d'années une augmentation remarquable et constante de la valeur des immeubles qui y sont érigés.

Par ailleurs, les municipalités prennent de plus en plus en charge des responsabilités attribuées à d'autres paliers de gouvernement (comme l'itinérance ou l'adaptation aux changements climatiques). Elles doivent aussi faire face aux besoins d'entretien nécessaires de nombreuses infrastructures. Or, la taxation directe des propriétés est actuellement leur principal mode de financement.

Impact de l'évaluation foncière pour les « petit-es » propriétaires

Un grand nombre d'entre eux subissent, au fur et à mesure du temps, des hausses importantes de valeur qui entraînent des hausses de taxes foncières. S'ajoutent ensuite les hausses des coûts d'entretien. Ces charges deviennent une menace à leur maintien sur le territoire où ils/elles ont vécu toute leur vie puisque leur revenu n'augmente pas dans une proportion égale. Le/la contribuable petit-e propriétaire occupant-e est donc en droit de s'informer et de vérifier les moyens mis en place pour s'assurer d'une fiscalité juste.

Montréal Pour Tous : qui sommes-nous ? Que voulons-nous ?

Montréal Pour Tous est un groupe bénévole et non partisan qui suit depuis 2012 deux orientations : comprendre et vérifier les dépenses de la ville ainsi que faciliter la compréhension du calcul de l'évaluation foncière. Sa mission est de contribuer à ce que Montréal demeure une ville où il reste possible d'habiter en payant des taxes résidentielles adaptées à la capacité de payer de toutes et tous.

De quoi traite ce guide ? Pour qui ? Résultats obtenus ?

L'objectif de ce guide est de faciliter la compréhension de notions juridiques sur l'évaluation foncière. Elles sont définies par des articles de la Loi sur la fiscalité municipale du Québec (LFM). Ce guide fournit des informations et des outils pour qu'un-e propriétaire exerce son droit. Ainsi, nous souhaitons que de plus en plus de propriétaires occupant-es accèdent à leur dossier fiscal foncier, comprennent l'évaluation de leur propriété et envisagent la possibilité d'entamer une demande de révision, si requis. L'objectif de ces démarches est d'obtenir des évaluations de valeur plus justes, qui entraînent des montants de taxes foncières plus légitimes.

Depuis 2014, parmi toutes les personnes contribuables rencontrées par *Montréal Pour Tous*, un grand nombre de propriétaires comprennent mieux le processus d'évaluation. Une personne sur deux ayant demandé une révision a obtenu une baisse importante ou très importante de la valeur de sa propriété, ce qui a amené une baisse de son compte de taxes.

1 sur 2

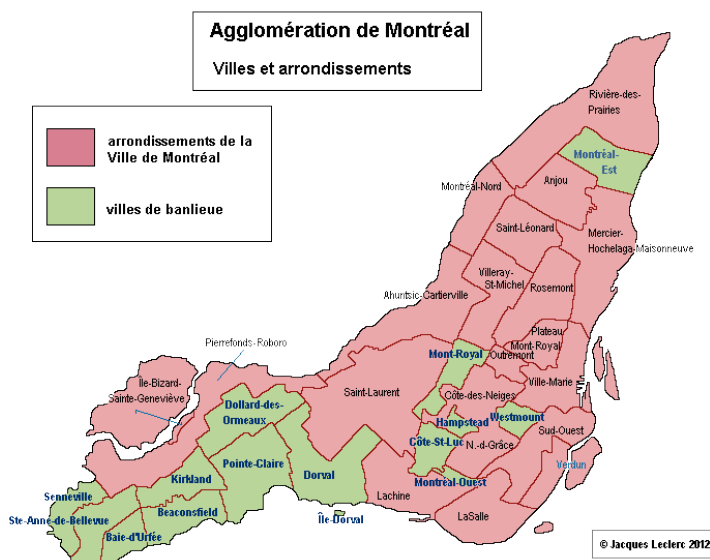
propriétaires rencontrés par Montréal Pour Tous ayant
demandé une révision ont obtenu une baisse importante

Quelques notions pour débiter

La fiscalité municipale, une responsabilité provinciale déléguée

L'évaluation foncière a pour but de calculer la valeur de chacune des propriétés constituant le parc immobilier d'une municipalité. Ces valeurs servent de base de calcul à l'établissement du compte de taxes foncières qui est la contribution des contribuables aux services publics municipaux et scolaires. Ainsi, cet exercice répartit la charge fiscale au sein d'une même municipalité. Chaque trois ans, donc à chaque nouveau rôle d'évaluation, la valeur des propriétés augmente ou diminue, selon l'évolution du marché immobilier.

Le calcul de la fiscalité des villes est une responsabilité provinciale, déléguée, selon la Loi sur la fiscalité municipale (LFM), à des organismes responsables de l'évaluation. Il y en a actuellement 179, mandatés par Québec. Dans le cas de l'agglomération de Montréal, c'est le Service de l'évaluation foncière de la Ville de Montréal (SÉFVM) qui est mandaté pour toutes les villes situées sur l'île de Montréal.



Chacun de ces organismes utilise les services d'un·e évaluateur·trice agré·e de l'Ordre des évaluateurs agréés (ÉA) du Québec, appuyé·e d'une équipe. Actuellement, la directrice du Service de l'évaluation foncière, signataire du rôle d'évaluation foncière pour l'agglomération de Montréal est Madame France Mousseau.

En 2025, plus de 500 000 propriétés avaient été évaluées et l'augmentation moyenne des valeurs était de 12,2% par rapport au rôle précédent (celui de 2023-2024-2025). Dans le cadre de la constitution de ce rôle, seulement 1% des propriétaires ont demandé une révision de leur évaluation et sur ceux-ci, 40% ont obtenu des modifications.

1%

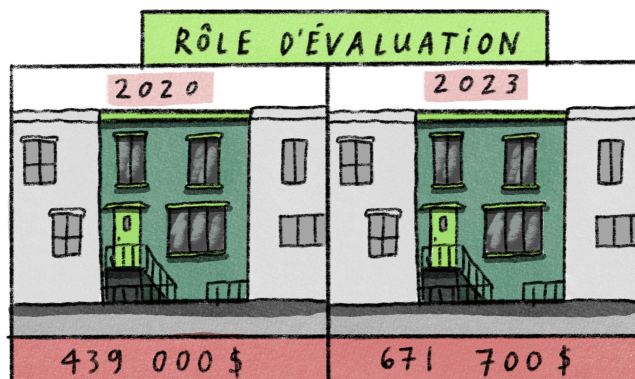
ont demandé une révision de leur évaluation et 40% de ceux-ci ont obtenu des modifications.

500 000+

propriétés évaluées en 2025

12,2%

hausse moyenne des valeurs lors du dernier rôle



Rôle d'évaluation versus taux de taxation et compte de taxe foncière

L'évaluation foncière se base sur ce que l'on nomme le rôle d'évaluation, qui est recalculé à une date bien précise et ce, aux 3 ans. Au moment de la rédaction de ce guide, les dernières valeurs du rôle avaient été annoncées le 10 septembre 2025 et utilisées pour les exercices financiers des années 2026-27-28. Ces valeurs ont été évaluées selon les ventes en date du 1^{er} juillet 2024, tel que prescrit par la Loi.

Le prochain rôle sera annoncé à l'automne 2028 pour les années 2029-30-31, en prenant comme date de référence le 1^{er} juillet 2027.

Par ailleurs, notez bien que l'augmentation de la valeur d'une résidence n'est pas équivalente à l'augmentation du compte de taxes. En effet, le taux de taxation est une décision municipale votée par les membres élu·es des conseils de ville, et ce, selon les besoins en financement de chaque municipalité. Néanmoins, ce taux s'applique à la valeur réelle d'une propriété.

La notion de valeur foncière

La valeur foncière d'un bien immobilier est déterminée par ce que l'on considère, selon l'article 43 de la Loi, être sa valeur réelle, c'est-à-dire sa valeur d'échange, son prix de vente le plus probable si ce bien, cet immeuble, devait être en vente, dans une vente de gré à gré. Cette évaluation du marché immobilier, libre et ouvert à la concurrence, est déterminée selon les transactions dans la dernière année à la date de référence (par exemple, le 1^{er} juillet 24 pour le rôle publié à l'automne 25 pour les budgets 2026-27-28). La valeur réelle de votre propriété est donc sa valeur marchande à une date précise.

Quelques facteurs influencent la valeur des propriétés : la localisation sur une grande artère ou une rue tranquille ou près d'un parc, les dimensions du terrain et du bâtiment, l'âge de la construction, des rénovations majeures ou mineures (démolition, subdivision), des améliorations importantes comme un agrandissement, la qualité des matériaux utilisés et l'entretien général de l'immeuble.

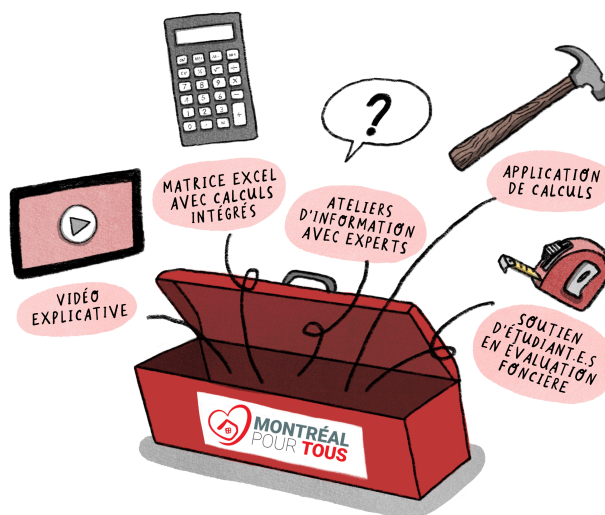
Trois méthodes sont utilisées par les évaluateurs de l'organisme municipal en charge de la constitution du rôle : la méthode de comparaison, celle du revenu, ou celle du coût. Pour les contribuables visé·es par *Montréal Pour Tous*, la méthode employée est celle de la comparaison. (Les méthodes du revenu ou du coût étant plutôt appliquées pour les immeubles générant des revenus).

L'évaluation s'élabore donc selon la comparaison de transactions pour des propriétés considérées similaires dans un même secteur et dans une même catégorie.

Guide étape par étape

afin d'envisager de demander une révision:

À la suite de la constitution d'un nouveau rôle, annoncé chaque trois ans à l'automne (sur l'île de Montréal, le prochain sera en septembre 2028), les contribuables reçoivent dans un premier temps leur nouvel avis d'évaluation, puis leur nouveau compte de taxes foncières. Ce dernier est envoyé avant le 1er mars de l'année suivante (selon l'article 81 de la Loi).



1 Se poser des questions



Afin de comprendre comment la ville élabore son calcul déterminant la valeur de votre bien immobilier, et ainsi considérer la possibilité de demander une révision, il s'agit d'étudier en détail votre cas. En effet, il faudra nécessairement soutenir et justifier par des arguments toute contestation. Notez bien que pour la ville, votre « immeuble » signifie le bâtiment et le terrain, ils constituent l'ensemble de votre bien immobilier.

Vous pouvez, sans frais, commencer à monter par vous-même votre dossier. Si vous considérez que votre évaluation foncière ne correspond pas à la valeur de votre immeuble (et donc à l'effort fiscal qui vous est demandé), vous avez tout à fait le droit d'interroger le Service de l'évaluation et même, potentiellement, de déposer une demande de révision (DDR).

Vous pourriez vous interroger sur votre avis d'évaluation en raison de sa valeur estimée sur le marché (valeur réelle) à la date prescrite : si votre bien avait été mis en vente, peut-être n'aurait-il pas trouvé d'acheteur au montant préconisé par la ville ? Peut-être que votre bâtiment présente des vices cachés, inconnus par l'évaluateur ? Peut-être que sa localisation est à proximité d'une source de nuisances ? D'autres arguments peuvent être aussi à considérer : l'état de sa rénovation ou de son entretien, la perte de loyers, etc.

2 Accéder à votre rôle d'évaluation en ligne



Pour commencer votre recherche, vous aurez besoin de votre avis d'évaluation (envoyé par lettre à chaque propriétaire) et de son code d'identification à 5 chiffres indiqué dans un encadré en haut à droite. Il est aussi possible de recevoir ce code par courriel en s'adressant au Service de l'évaluation foncière de la Ville de Montréal (SÉFVM).

Exemple d'avis d'évaluation

Avis d'évaluation
Municipalité de Montréal
En vigueur pour les exercices financiers 2026-2027-2028
Organisme municipal responsable de l'évaluation foncière

Lors du premier des exercices pour lesquels est fait le rôle d'évaluation foncière d'une municipalité, un avis d'évaluation est expédié à toute personne au nom de laquelle est inscrite une unité d'évaluation conformément à la Loi sur la fiscalité municipale.

Cet avis vise à :

- vous informer des principaux renseignements inscrits au rôle d'évaluation relativement à votre propriété;
- vous renseigner sur les modalités applicables si vous désirez faire corriger une omission ou une inexactitude apparaissant au rôle d'évaluation;
- vous indiquer la valeur uniformisée de votre propriété. C'est sur la base de cette valeur que vous devez déterminer si l'évaluation de votre propriété est juste et raisonnable.

Montréal
2026-2027-2028
Direction de l'évaluation foncière de la Ville de Montréal

Pour demander une révision

Date limite	Montant à joindre	Référence au règlement
2026-04-30	340 \$	RCG 24-039 (exercice financier 2025)

Adresse de l'endroit où se procurer une formule de demande de révision
montreal.ca/evaluation-fonciere
Adresse de l'endroit où se procurer une formule de demande de révision et où elle peut être remise

En ligne : **montreal.ca/evaluation-fonciere**
En personne ou par la poste :
Avant le 2 décembre 2025: 255, boulevard Crémazie Est, Bureau 700, Montréal (Québec) H2M 1M2
À partir du 2 décembre 2025: 1611, boulevard Crémazie Est, 10^e étage, Montréal (Québec) H2M 2P2

Code d'identification pour affichage des ventes en ligne : **39961**

1. Pour l'agglomération de Montréal, écrivez dans la barre de recherche de votre navigateur : « évalweb de Montréal » ou tapez « évaluation foncière ».
2. Recherchez sur ce site « Consulter le rôle d'évaluation foncière en ligne » et choisissez la recherche par adresse.
3. Trouvez votre rue et votre arrondissement. Vous accédez ainsi à votre « Sommaire du rôle d'évaluation foncière ».
4. Imprimez-le ou prenez note des informations des 4 sections de l'extrait : les caractéristiques de votre bien immobilier (superficies), les valeurs au rôle de l'immeuble (votre propriété) : celles du bâtiment et du terrain.

3

Rechercher des données pour étudier les « comparables »



En ligne, toujours sur le site de l'évaluation de la Ville, en haut à droite de votre « Sommaire du rôle d'évaluation », cliquez sur la fenêtre « Visualiser les ventes ».

Montréal Consulter le rôle d'évaluation foncière Quitter →

← **Extrait du rôle d'évaluation foncière** Version imprimable **Visualiser les ventes**

Municipalité de Montréal
En vigueur pour les exercices financiers 2026-2027-2028

1. Identification de l'unité d'évaluation Table des matières

Adresse ✓ Identification de l'unité d'évaluation

Grâce à votre code d'identification, il vous est possible d'accéder à une carte du secteur de l'immeuble « sujet » (le vôtre), appelée « Plan de localisation ». Votre propriété est indiquée ainsi que des transactions de vente (jusqu'à un maximum de 14), choisies comme « comparables » par le Service de l'évaluation pour estimer la valeur de votre bien.



Pour débiter cette recherche, répertoriez les caractéristiques de base de chacune des propriétés (la vôtre ainsi que les autres). Il y aura dans votre tableau autant de colonnes que d'immeubles afin d'inclure toutes les « comparables ». La colonne concernant votre bien (immeuble sujet) est en grisé dans les tableaux ci-dessous. Ils sont là pour expliquer la démarche mais il est plutôt conseillé d'utiliser les matrices Excel ou l'application pour bénéficier des calculs automatiques.

Pour commencer à recenser les données sur les ventes des autres propriétés, vous avez cliqué sur « Visualiser les ventes ». Là, il y a 2 options. À gauche de l'écran, il y a votre adresse, puis l'adresse de chacune des ventes avec les informations suivantes : année de construction, nombre d'étages, prix de vente et date de vente. L'autre option, pour obtenir ces mêmes informations, est en cliquant sur chaque icône du « Plan de localisation ».

La date de la vente indique la valeur de cet immeuble à ce moment-là. En ce qui concerne votre propriété, comme vous ne l'avez pas vendue, vous ne remplirez pas cette case pour votre propriété (mais nous en évaluerons sa valeur plus tard en faisant l'analyse des ventes comparables).

	Votre propriété (sujet)	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5	Comparable 6	Comparable 7 etc...
Adresse								
Année de construction								
Nombre d'étages (excluant le sous-sol)								
Prix de vente								
Date de vente	S. O. ¹							

Ensuite, il faut ajouter les données importantes reliées aux valeurs au rôle. Pour votre propriété, vous avez ces informations dans la 5^e section de votre avis d'évaluation.

Pour les ventes comparables, vous devez retourner en ligne sur « Consulter le rôle d'évaluation foncière » et choisir la recherche par adresse. Ensuite, l'une après l'autre, tapez l'adresse de chaque comparable afin d'accéder à son extrait du rôle d'évaluation foncière. Ce sont des informations publiques et il n'y a pas besoin de code pour les obtenir. Ajoutez aux données déjà demandées précédemment, les valeurs du bâtiment, du terrain, de l'immeuble, la superficie du terrain ainsi que l'aire d'étages.

Valeur (au rôle) du terrain (en \$)						
Valeur (au rôle) du bâtiment (en \$)						
Valeur (au rôle) de l'immeuble (en \$)						
Superficie du terrain						
Aire d'étages (en m2)						

¹ S.o : Sans objet.

Sachez qu'avec le numéro de lot de chaque immeuble, vous pouvez vérifier dans le Registre foncier du Québec les prix de vente de chaque immeuble en accédant aux actes de vente. Ce sont des données très fiables puisque basées sur des actes notariés. Cette information est publique mais il y a des frais (1\$ par transaction). Actuellement, le Service d'Évaluation (SÉFVM) partage l'information sur les ventes des comparables. Néanmoins, étudier les actes de vente permet de trier les transactions afin de ne conserver dans votre recherche que celles échangées sur un marché concurrentiel (tel qu'édicte par la LFM) versus d'autres scénarios (comme une donation dans une même famille, par exemple). Cela a déjà permis à une propriétaire de constater que les valeurs des résidences du côté opposé de sa rue avaient connu des augmentations de moitié moindre! Ce fut un de ses arguments de poids pour obtenir une baisse de valeur.

4

Calculer pour obtenir des taux unitaires



Maintenant, avec toutes ces données, il vous faut effectuer quelques calculs pour fins de comparaison. Si vous utilisez le tableau Excel réalisé par le Collège Montmorency, ou l'application en ligne, les formules de calcul sont déjà incluses.

L'objectif est de conclure en taux unitaires c'est-à-dire des indicateurs qui permettent de créer un rapport entre deux grandeurs de natures différentes. Les calculs se basent sur des divisions du numérateur par le dénominateur. Il vous faut donc :

- Diviser la valeur au rôle du terrain par sa superficie pour obtenir sa valeur au m². Effectuer l'opération pour votre propriété « sujet » ainsi que pour les « comparables ». Vous pourrez ainsi évaluer les différentes valeurs des terrains basées sur des taux unitaires pour estimer si elles sont similaires.
- Faire la même chose pour chacun des bâtiments, c'est-à-dire en divisant sa valeur au rôle par son aire d'étages.

Valeur du terrain (\$/m ²) : valeur au rôle du terrain divisée par sa superficie au m ²						
Valeur du bâtiment (\$/m ²) : valeur au rôle du bâtiment divisée par l'aire d'étages						

Pour finaliser le calcul des taux unitaires et la création des outils de comparaison, il faut maintenant déterminer la valeur réelle du bâtiment (donc selon le marché immobilier récent). Pour l'établir, prenez le prix de vente de l'immeuble (de chaque comparable), auquel vous soustrayez la valeur au rôle du terrain. Ensuite, vous divisez ce montant obtenu par l'aire d'étages, cela vous donne la valeur réelle du bâtiment (récemment vendu) en \$ au mètre carré d'aire d'étages.

Valeur réelle du bâtiment (prix de vente de l'immeuble - valeur au rôle du terrain / aire d'étages)	-					
---	---	--	--	--	--	--

EXEMPLE CHIFFRÉ DE PIERRE-RENÉ PERRIN, EX-EXPERT BÉNÉVOLE DE MONTRÉAL POUR TOUS



Finalement, il vous faut estimer la valeur de votre propriété. Or, comme elle n'a pas été vendue, vous n'avez évidemment pas de prix de vente. Vous devez alors prendre la valeur de votre immeuble (sur votre extrait d'évaluation), moins la valeur de votre terrain pour obtenir la valeur de votre bâtiment. Vous divisez cette valeur de bâtiment par votre aire d'étages. Vous obtenez votre valeur réelle au m2 comme si elle avait été vendue. Vous comparez ensuite votre valeur réelle au m2 à celles des comparables.

À cette étape, ne retenez que les taux comparables qui ressemblent le plus à votre immeuble; puis, effectuez la moyenne de ces taux unitaires des ventes les plus similaires à votre propriété et comparez-la au sujet qui est votre immeuble.

5

Déterminer les intervalles de valeurs



Grâce à votre tableau et avec ces comparaisons, vous obtenez des intervalles de plusieurs valeurs, soit : valeur du terrain au m2, valeur du bâtiment au m2, valeur réelle (marchande) du bâtiment.

OUTILS

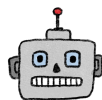
Deux outils, en ligne sur le site de *Montréal Pour Tous* peuvent aussi vous aider : un diaporama et une vidéo, réalisés par des étudiant-es du programme de technologie de l'estimation et de l'évaluation de bâtiments du Collège Montmorency permettent de revoir étape par étape et en images l'exercice de comparaison.

Différents travaux de ces étudiant-es, s'appliquant à des immeubles de cinq logements ou moins, à des copropriétés, ou à des unifamiliales, sont aussi proposés comme exemples démontrant des différences notables entre des immeubles.

L'intérêt de votre recherche est donc de vérifier jusqu'à quel point les « comparables » sont similaires ou pas avec votre immeuble sujet. En effet, il peut exister de grandes variations de valeurs entre les immeubles. Votre tableau vous permettra de vérifier, chiffrer et prouver ces écarts, le cas échéant. Ceux-ci sont dus au fait que la méthode utilisée par le Service de l'évaluation de la ville de Montréal est appelée méthode de comparaison « de masse ».

6

Une méthode basée sur des algorithmes



D'après les représentations effectuées par *Montréal Pour Tous* auprès de responsables de la Ville, un algorithme est utilisé pour générer ces « comparables » et c'est lui qui détermine automatiquement, jusqu'à 14 transactions, selon les dernières ventes dans un secteur donné. Quand il y a eu peu de ventes dans un secteur, celui-ci est élargi, incluant des propriétés qui « pourraient » ressembler à la propriété sujette... Il n'y a donc pas de comparables sélectionnés directement par l'évaluateur pour supporter la valeur réelle inscrite au rôle foncier des propriétés. Ainsi, malgré le terme utilisé, il ne s'agit pas vraiment de « comparables » et c'est seulement dans le cas d'une demande de révision, que l'évaluateur va prendre le temps de vérifier la justesse des valeurs utilisées dans votre dossier.

À l'étape « de masse », la méthodologie utilisée par le Service de l'évaluation pour l'agglomération de Montréal est nommée l'équilibrage par facteurs ce qui ne comprend pas d'analyse de comparables à proprement parler. Il s'agit plutôt d'une analyse des variations de valeurs moyennes, celles-ci, observées entre les prix de vente de l'année de référence (par exemple 2024 pour le rôle 2026-28) par rapport à la valeur inscrite au rôle précédent (2023-25) pour ces mêmes immeubles. Les responsables du SÉFVM expliquent ainsi l'utilisation de ventes d'immeubles pas totalement comparables à un sujet donné, mais qui sont révélatrices d'une variation de valeur applicable à un type de catégorie de construction dans un secteur donné. On comprend ici à quel point la localisation d'une propriété compte donc pour beaucoup car elle démontre l'intérêt subjectif d'acheteurs pour un quartier...

D'après l'expérience de *Montréal Pour Tous*, sur l'ensemble des ventes « comparables » présentées au propriétaire, la moitié peut facilement être considérée comme non similaire. Après un petit ménage, il s'agit maintenant d'étudier celles qui ressemblent le plus à votre propriété dans le cadre d'une analyse plus fine.

Dans votre tableau, vous avez éventuellement déjà prouvé et chiffré qu'il y aurait de grands écarts de valeur entre les propriétés. Par exemple, si le calcul de votre valeur réelle au m² (prix de l'aire d'étages (\$/m²)) ne rentre pas dans l'intervalle de valeurs d'une dizaine des autres propriétés considérées comparables, il semblerait opportun d'aller plus loin dans l'analyse, de poursuivre votre enquête et probablement, de déposer une demande de révision.



7 Creuser la recherche par les aspects extérieurs des immeubles



Vous êtes dorénavant invité à étudier l'état général de chaque immeuble, son aspect extérieur, son revêtement et les matériaux utilisés. Dans votre tableau, vous pouvez les qualifier de « excellent, bon, moyen, faible, très faible ».

L'ajout d'images (captures d'écran effectuées à partir de Google Maps) peut aider à documenter l'état des propriétés « comparables ».

Image des bâtiments						
Aspect extérieur						
Qualité des matériaux						

L'article 45 de la Loi indique que les avantages et désavantages de la proximité de services collectifs sont aussi considérés dans l'évaluation d'une propriété.

La proximité de parcs, d'écoles, d'un service de transport collectif sera valorisés alors que celle d'un clos de voirie, d'une caserne de pompiers ou d'une station d'essence peut justifier des inconvénients à l'unité d'évaluation que représente votre bien immobilier. Peut-être qu'un nouvel événement a causé un gain ou une perte de valeur depuis le calcul du rôle précédent ? Des investissements publics importants, une modification dans le voisinage ou dans le règlement de zonage (qui détermine le mode d'utilisation du sol) peuvent aussi modifier la valeur de votre propriété.

Au besoin, vous pouvez développer votre recherche sur des sites de vente (comme Centris, Matrix, DuProprio...) pour mieux connaître les « comparables » et en découvrir plus sur les aménagements intérieurs des autres propriétés. Vous pourriez aussi étendre votre recherche en interrogeant un courtier immobilier, ou en visitant les alentours (notamment par les ruelles, quand c'est possible). Notez que tous les résultats de ces recherches doivent être à la date de référence (soit au 1^{er} juillet 2024 ou 2028, selon les années du rôle triennal du rôle analysé).

Ces précisions permettent d'ajuster votre analyse à la date de référence : vous pouvez considérer l'état des immeubles (âge apparent, état intérieur et extérieur, état des fenêtres), la surface des terrains d'implantation et les équipements (rénovations potentielles, présence d'une piscine, terrasse, garage, sous-sol creusé, stationnement etc.). Des rénovations intérieures, pour lesquelles une demande de permis a été déposée à la ville, peuvent justifier une augmentation de la valeur de l'immeuble. Dans ce cas, des investissements pour une cuisine ou une salle de bain seront considérés plus sexy que pour le toit ou la fenestration. En effet, le marché de l'immobilier est aussi un secteur "émotionnel" ou "subjectif" dans le sens où la valeur est basée sur l'achat et parfois les coups de cœur d'acheteurs sont plutôt basés sur des aménagements visibles. La rareté du bien peut aussi être considérée. Le marché est par ailleurs dynamique et évolue (les effets de mode aussi) durant les trois années que dure un rôle d'évaluation.

Tout ceci vous donnera une meilleure tangente de la valeur réelle de votre propriété sujette. Vous devrez faire preuve de jugement et d'une connaissance de votre quartier et de son évolution.

8

Rencontrer l'évaluateur pour poser des questions



L'article 79 de la Loi prévoit qu'un·e contribuable a le droit de consulter son dossier de propriété. Nous vous recommandons fortement d'exercer ce droit et la directrice du SÉFVM nous a récemment exprimé son accord avec cette recommandation. Il est ainsi possible d'avoir accès aux informations techniques de votre immeuble ainsi que de la méthode de calcul retenue. Ce dossier de propriété comprend l'identification de l'immeuble, sa description technique (dimensions et matériaux) et la démonstration des résultats effectuée par l'évaluateur pour expliquer la valeur estimée.

L'évaluateur de l'organisme municipal en charge de l'évaluation va regarder votre dossier avec vous. Il est opportun de retenir le nom du professionnel attiré à votre dossier.

PRENDRE RDV

Service à la clientèle du service de l'évaluation foncière de l'agglomération de Montréal

evalinfo@montreal.ca

(514) 280-3825

Lors de cette rencontre, informez l'évaluateur municipal de vos inquiétudes, apportez votre certificat de localisation, vos notes et votre tableau d'analyse des ventes « comparables ».

C'est le moment de montrer (si applicable) les problèmes de votre immeuble, les rénovations à faire, de comparer les revenus réels et les dépenses et de comparer vos données avec celles de la ville. Prenez des notes, notamment les chiffres de la ville afin de les comparer par la suite à tête reposée et assurez-vous que ces informations sont bien en vigueur à la date de référence.

9

Évaluer si cela vaut la peine de demander une révision



Le calcul de l'écart entre les valeurs se fait donc en comparant la valeur au rôle de votre immeuble sujet par rapport à la valeur que vous avez estimée selon les ventes comparables que vous avez retenues. Pour ce faire, vous avez donc étudié l'écart entre le taux, au m², de la valeur au rôle du bâtiment et la moyenne des taux de la valeur du bâtiment au rôle au mètre carré des ventes comparables retenues. Si l'écart est nul ou faible (+ ou – 10%), cela ne vaut pas la peine de dépenser pour contester : d'autant plus que l'impact sur votre compte de taxes serait minime puisque la valeur imposable est étalée sur 3 ans.

Si l'écart est important, à partir de 15% et plus, (notez qu'en évaluation foncière résidentielle, 15 % ce n'est pas un grand écart), il y aurait matière à demander une révision. Si le résultat moyen ou médian des ventes d'immeubles similaires tend à être supérieur dans une proportion de plus 5 % à l'évaluation au mètre carré de la valeur de votre bâtiment, surtout si votre propriété est en mauvais état ou n'a jamais été rénovée, faites une demande de révision.

Dans le doute ou le manque de données, vous pourriez aussi considérer de demander une révision : c'est votre droit de poser des questions pour tenter de comprendre la logique du service d'évaluation.

Dans tous les cas, les efforts et le temps que vous avez mis dans vos recherches représentent un investissement car vous avez développé vos connaissances du marché immobilier relié à votre bien. Néanmoins, gardez en tête que même en demandant une révision, il est possible que l'évaluateur municipal maintienne la première évaluation effectuée par son service.

10 Demander une révision, combien ça coûte ?



Pour l'agglomération de Montréal, l'information est en ligne et il est bon de la vérifier à chaque trois ans. Ces montants dépendent du règlement sur les tarifs des municipalités et ne seront pas remboursés, quelle que soit la décision de la révision. En 2026, on parle de :

- 90\$ pour un immeuble d'une valeur de 500 000\$ ou moins;
- 360 \$ pour un immeuble de 500 000 à 2 millions;
- 605 \$ pour un immeuble de 2 à 5 millions;
- 1215\$ (supérieur à 5 millions) cas de l'agglomération de Montréal.

11 Déposer une DDR



Une demande de révision (DDR) doit être acheminée avant le 1^{er} mai de la première des 3 années d'application du nouveau rôle foncier. Ou 60 jours après la réception d'un avis d'imposition qui a été modifié (en raison de modifications majeures à l'immeuble comme à la suite de travaux d'agrandissement, ou de disparition pour cause d'incendie).

Le formulaire est accessible en ligne dans le cas de l'agglomération de Montréal.

Utiliser le formulaire en ligne ou l'endroit approprié par l'organisme responsable dans d'autres villes.

À la suite de l'envoi de votre DDR, l'évaluateur·trice municipal.e va réévaluer la situation. Il va communiquer avec le contribuable et un technicien va visiter l'immeuble. Ce sera l'occasion de lui montrer les problèmes sur le terrain, de présenter les soumissions que vous avez pu colliger ou les changements dans le voisinage.

Après, l'évaluateur·trice enverra sa décision d'ici le 1^{er} septembre (des prolongations sont possibles jusqu'au 31 mars de l'année suivante). Il sera important de regarder la date butoir de rétroaction dans sa réponse. En effet, vous devrez indiquer si vous l'acceptez ou pas. Le contribuable a 30 jours pour adhérer aux conclusions de la DDR (à partir de la date de signature du responsable de votre dossier).

L'évaluateur pourrait effectuer des ajustements selon les caractéristiques de la propriété. Vous n'avez pas accès à ces ajustements. La Loi sur la fiscalité municipale n'oblige pas à les fournir aux contribuables.

12 Déposer une demande de révision au Tribunal administratif du Québec



Si vous refusez la réponse de l'évaluateur·trice de l'organisme municipal et/ou si celui-ci a maintenu l'évaluation initiale, vous avez 60 jours pour déposer une demande de révision au Tribunal administratif du Québec (TAQ). Il s'agit ici de l'ultime recours, prévu dans l'article 138.5 de la Loi.

À cette étape, il sera peut-être pertinent d'engager un·e évaluateur·trice du secteur privé, à condition que l'écart entre votre calcul de valeur et la valeur établie par l'évaluateur soit autour de 15 à 30%. Néanmoins, vous pouvez bien sûr vous représenter seul·e, avec la compilation que vous avez faite dans votre tableau.

Un formulaire en ligne est à remplir. Il est aussi possible d'imprimer un document PDF. Évidemment, vous prendrez soin de remplir ce formulaire dans l'objectif de réduire votre compte de taxes, en indiquant clairement tous les arguments que vous avez obtenu pour ce faire par vos recherches et votre analyse.

TRIBUNAL ADMINISTRATIF du Québec

REQUÊTE INTRODUCTIVE D'UN RECOURS

IMPORTANT

Votre requête doit contenir les renseignements demandés ci-dessous, être accompagnée de certains documents et, le cas échéant, du paiement des frais.

La forme masculine utilisée dans le présent formulaire désigne aussi bien les femmes que les hommes.

1 Identification du requérant (SVP nous aviser de tout changement)

Personne OU Entreprise

Personne

M. ☐ M^{me} ☐ Nom (en lettres moulées) Prénom (en lettres moulées)

Numéro Rue Appartement

Municipalité QC Province Code postal

Téléphone Ind. rég. Résidence Ind. rég. Bureau Poste

Télécopieur Ind. rég. Date de naissance Année Mois Jour

Adresse électronique

Entreprise

M. ☐ M^{me} ☐ Nom de l'entreprise (en lettres moulées)

Nom de l'interlocuteur (en lettres moulées) Prénom (en lettres moulées)

Adresse Numéro Rue Bureau

Municipalité QC Province Code postal

Téléphone Ind. rég. Bureau Poste Ind. rég. Résidence

Télécopieur Ind. rég.

Adresse électronique

2^e requérant (s'il y a lieu). Veuillez annexer une feuille avec vos coordonnées.

Les tarifs sont équivalents à une DDR au municipal (vérifiez en ligne les changements de tarifs potentiels).

Il vous faudra indiquer les motifs de la demande de révision (ce qui affecte la valeur de la propriété) et envoyer les documents demandés.

Nous vous conseillons de rappeler l'évaluateur·trice municipal pour l'informer de votre démarche auprès du TAQ.

Tout au long de cette nouvelle étape, il sera toujours possible, si vous le souhaitez, de retirer votre requête à la suite de son dépôt, ou de reprendre des discussions avec l'organisme municipal.

Après l'envoi de cette demande de révision, vous recevrez un accusé de réception du TAQ. Une conférence de gestion sera organisée pour préparer la discussion. Par la suite, une rencontre de conciliation serait aussi possible (si vous la demandez). Ultérieurement, viendrait une conférence préparatoire, le tout avant l'audience.

Si, à ce stade, vous avez engagé un·e évaluateur·trice d'une firme privée, cette personne devra être présente pour défendre son rapport. Assurément, nous vous conseillons que le dossier soit prêt et déposé avant l'audience.

La possibilité d'une révision de la part de l'organisme municipal est éventuellement possible en cours de processus et avant la décision du juge. Le service d'évaluation utilise alors le formulaire destiné à cette fin, le 142.1. Le contribuable doit alors signer la décision rendue sur cette base.

Et les locataires là-dedans ?

L'article 45.1 de la Loi détermine que le propriétaire est réputé détenir tous les droits du locataire à l'égard de l'unité d'évaluation. Par définition, le propriétaire détient le droit de propriété sur son immeuble. Le locataire n'est considéré que comme occupant.

Montréal Pour Tous encourage les locataires à partager ce guide avec leur propriétaire. L'argument est que ces informations lui permettront de comprendre comment la Ville évalue sa propriété, d'estimer si la valeur de sa propriété est juste et d'envisager de déposer une demande de révision. Dans le cas où la demande de révision provoquerait une baisse de valeur, alors le compte de taxes foncières subira aussi une baisse. Le locataire aura un argument de plus pour discuter avec son propriétaire si la hausse de son loyer est équitable.

Ces locataires sont encore plus mal pris·es que les petit·es propriétaires. Il faut donc travailler fort à améliorer la situation des uns et des autres afin que Montréal demeure une ville accessible à toutes et tous d'autant que bien souvent, des propriétaires pourraient ne pas s'ajouter trop de complications et laisser reposer la hausse des valeurs foncières sur ses locataires occupant·es.

Conclusion

Ça vaut la peine d'exercer ses droits ! *Montréal Pour Tous* soutient depuis 12 années des petits propriétaires dans leurs démarches de révision de leur évaluation foncière. Cela a de fortes incidences sur leur compte de taxes foncières. Voyez en encadré des exemples concrets. La Loi prévoit que chaque propriétaire contribuable ait accès à l'information sur le calcul de son évaluation foncière. Nous vous encourageons donc à prendre cette opportunité pour mieux comprendre et interroger les services sur l'envolée de votre valeur foncière et de votre compte de taxes.

12 ans

d'accompagnement de petits propriétaires

28

recommandations déposées pour améliorer les revenus de Montréal

EXEMPLES DE GAINS OBTENUS DANS LES DERNIÈRES ANNÉES PAR DES CONTRIBUABLES PROPRIÉTAIRES EN LIEN AVEC MONTRÉAL POUR TOUS

Exemples d'unifamiliales :

– 316 000 \$

Mont Royal

– 61 800 \$

Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

– 51 700 \$

Sud-Ouest

Exemples de duplex :

– 80 500 \$

Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

– 170 000 \$

Verdun

Exemple de triplex :

– 192 000 \$

Mont Royal

Exemple d'un 5 plex :

– 750 000 \$

Mont Royal

Exemple d'un condo :

– 112,000\$

Mont Royal

Au fil des ans, *Montréal Pour Tous* a constaté que l'univers de la fiscalité foncière est bien trop complexe pour la majorité des contribuables. Nous comptons poursuivre nos représentations et demander à simplifier et améliorer tout cela et à faciliter l'accès aux données.

Par ailleurs, nous avons déposé 28 recommandations pour modifier et améliorer les revenus de Montréal, afin d'exiger moins des « petits » propriétaires résidentiels dans la part des revenus.

Montréal Pour Tous mène des recherches depuis 2 ans sur le système d'évaluation foncière à Montréal. Il ressort que les résidences à valeur élevée ont, dans plusieurs cas, une valeur sous-évaluée par rapport aux prix du marché. En revanche, les résidences à valeur faible ou moyenne ont une valeur surévaluée par rapport aux prix du marché. Nous demandons que soit amélioré ce système pour une plus grande progressivité. Il en est de même pour les augmentations souvent fortes de la valeur des terrains des petites propriétés situées près de grandes tours. Il faut trouver des solutions à cela.

Un autre volet important du travail de *Montréal Pour Tous* est la collaboration avec des chercheur·eures, des fonctionnaires et des dirigeant·es de municipalités dans le but de mettre en place des mesures pour faciliter l'accès aux droits des citoyen·nes, prévus à la Loi de la fiscalité municipale et pour améliorer les façons d'évaluer dans une perspective d'une plus grande équité sociale.

Nous vous invitons bien sûr à rester en contact et à vous inscrire à notre liste d'information, via le site de *Montréal Pour Tous*.



Lexique et définitions

Aire d'étages

superficie de l'immeuble considérée comme habitable, dont la hauteur sous plafond est d'au moins 1,80 mètre (ce qui signifie sans les espaces de garages, sous-sols non rénovés etc.)

Avis d'évaluation

document envoyé aux trois ans par l'organisme responsable de l'évaluation foncière à chaque propriétaire. Il indique notamment les valeurs (au rôle d'évaluation) du bâtiment, du terrain et de l'ensemble de l'immeuble (propriété).

Avis de taxation

document envoyé par la ville aux propriétaires indiquant leur contribution (impôt foncier) aux charges municipales. Il est calculé selon le taux décidé par le conseil municipal sur la base de l'évaluation foncière (le rôle).

DDR

demande de révision auprès de l'organisme responsable de l'évaluation foncière.

Gré à gré

quand vendeur et acheteur s'entendent sur l'achat/vente d'un bien. (Comparativement à une expropriation).

Immeuble

tout un bien immobilier (toute la propriété), c'est-à-dire le bâtiment et le terrain sur lequel il est implanté et ses améliorations.

LFM

Loi sur la fiscalité municipale du Québec (RLRQ, chap. F-2.1) Elle traite de finance municipale, d'évaluation foncière et de taxation.

Rôle d'évaluation

valeur estimée de chaque propriété d'une municipalité, calculée à une date donnée, qui sert de base pour la constitution de la taxation et donc des budgets municipaux et scolaires pour trois ans.

SÉFVM

Service de l'évaluation foncière de la Ville de Montréal, organisme mandaté par le gouvernement provincial pour l'évaluation foncière de l'agglomération (l'île de Montréal).

Taux unitaires

Outils de comparaison. Valeurs d'un terrain et d'un bâtiment selon sa superficie (valeur en \$ rapportée au mètre carré ou m²), ainsi que la valeur réelle (valeur en \$ rapportée au mètre carré ou m²) selon la vente récente d'un bâtiment).

TAQ

Tribunal Administratif du Québec.

Valeur foncière

valeur de chaque propriété foncière (immeuble = bâtiment + terrain), utilisée pour la fiscalité foncière.

Valeur réelle d'une propriété

déterminée selon la Loi sur la fiscalité municipale. L'article 43 détermine que la valeur d'une propriété est déterminée selon sa valeur sur le marché immobilier concurrentiel, à une date précise, dans le cadre d'une vente de gré à gré.

Valeur réelle d'un bâtiment

taux unitaire proposé comme outil de comparaison : valeur de vente d'un immeuble (toute la propriété) dont on soustrait la valeur au rôle du terrain. Ce résultat est divisé par l'aire d'étages pour obtenir un taux unitaire de la valeur réelle (selon une vente récente) d'un bâtiment (\$/m²).

Crédits et remerciements

Ce guide a été rédigé par :

Sophie Thiébaud

Membre du Comité conseil de *Montréal Pour Tous*. Elle est détentrice d'une maîtrise en environnement et a écrit l'essai « Combattre la gentrification. Témoignage d'une ex-conseillère municipale chez M. Éditeur » (2025) à la suite de son expérience comme conseillère municipale sous la bannière de Projet Montréal dans l'arrondissement du Sud-Ouest de 2009 à 2021.

Sous la supervision de :

Pierre Pagé

Cofondateur, président et porte-parole de *Montréal Pour Tous*. Diplômé d'Études Approfondies de l'École des Hautes Études en Sciences Sociales (EHESS), il est retraité de l'Institut de Coopération pour l'Éducation des Adultes (ICÉA), auparavant responsable des Tournées Communautaires aux Productions Virage et de la Formation à la Clinique Communautaire Pointe St-Charles.

Remerciements à nos contributeur·trices

Pierre-René Perrin

Évaluateur à la retraite de la Ville de Montréal. Depuis septembre 2024, il est coach en baux commerciaux chez Détail Formation, un organisme conseil et de formation pour les entreprises.

De février 2021 à juin 2024 : fiscaliste en impôts fonciers et baux commerciaux pour Gamma planification financière, cabinet d'expertise en fiscalité.

De 2014 à 2025, expert, conseiller et formateur bénévole pour *Montréal Pour Tous*. Il a suscité les contributions de Madame Nadjem et ses finissant.es et celles de Madame Élane St-Denis et Jean-Sébastien Rivard

Catherine Nadjem

MBA ÉA, enseignante au programme de la Technologie d'Estimation et d'Évaluation en Bâtiment (TEEB) au Collège Montmorency, et des finissant.es de plusieurs promotions.

Élaine St-Denis

De la firme privée d'évaluateurs Bourassa Jodoin inc., évaluatrice agréée par l'*Ordre des évaluateurs agréés du Québec*. AACI (Accredited Appraiser Canadian Institute) de l'Institut canadien des évaluateurs. En 2026, experte bénévole pour Montréal Pour Tous.



Jean-Sébastien Rivard

De la même firme, qui a participé activement à plusieurs activités et de Montréal Pour Tous et a fourni plusieurs conseils.

Chloé Germain-Therrien

Caricaturiste, qui a accepté de relever ce défi.

Merci à **Chrystel Black** pour son œil critique en corrections.

Merci à **Sujata Dey** pour ses précieux conseils en communication, la réalisation de la vidéo et de l'application.

Conception graphique et mise en page : **Jeanne Hébert Desjardins**, Bellini Design

Bibliographie

- Gouvernement du Québec. Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH). L'évaluation foncière d'une propriété, document à l'intention des citoyens. 2023
- Gouvernement du Québec. Loi sur la fiscalité municipale.
- Collège Montmorency. Travaux des finissant-es du programme en Technologie de l'estimation et de l'évaluation en bâtiment
- Ville de Montréal. « Comprendre l'évaluation foncière en 3 min. Vidéo disponible en ligne. https://www.youtube.com/watch?v=eTsdnOx_kYs&t=58s
- Ville de Côte-St-Luc : « Rôle d'évaluation triennal 2026-2027-2028. Séance d'information publique 9 octobre 2025 ». Diaporama disponible.

Des outils sont également accessibles en ligne sur le site de *Montréal Pour Tous* :
<https://montrealpourtous.com/>

Et sur sa chaîne YouTube : <https://www.youtube.com/@montrealpourtous4818/videos>

Dont, notamment la vidéo de l'atelier du 18 mars 26 :

<https://montrealpourtous.com/2026/03/20/video-de-latelier-du-mercredi-18-mars-26/>