

Rôle d'évaluation triennal

2023-2024-2025

Séance d'information publique
13 octobre 2022 @ 19h

Qu'allez vous apprendre

- Qu'est-ce que le rôle d'évaluation ?
- Quoi de neuf pour ce rôle d'évaluation ?
- Qu'est-ce que l'augmentation à l'échelle de l'île ?
- Quand les nouvelles évaluations entrent-elles en vigueur ?
- Comment Côte Saint-Luc se compare-t-elle aux autres villes de l'île ?
 - Côte Saint-Luc - augmentations par catégorie

Ordre du jour

3

- Comment puis-je trouver l'évaluation de mon bien immobilier neuf ?
<https://servicesenligne2.ville.montreal.qc.ca/sel/evalweb>
- Comment l'évaluation a-t-elle été déterminée ?
- Comment puis-je contester l'évaluation ?
- Une évaluation plus élevée signifie-t-elle des taxes plus élevées ?
- Comment ma facture des taxes foncières est-elle établie ?
- Comment la Ville peut-elle vous aider ?
- Période de questions

Qu'est-ce que le rôle d'évaluation ?

4

- Le rôle d'évaluation indique la valeur de toutes les propriétés sur l'île de Montréal
- La valeur de chaque propriété est évaluée par le Service d'évaluation de l'Agglomération de Montréal
- Le rôle d'évaluation est établi et déposé tous les trois ans

Quoi de neuf pour ce rôle d'évaluation ?

5

- Les formulaires de demande de révision du rôle d'évaluation foncière sont disponibles en ligne et le processus de demande peut également être soumis en ligne.
- Le formulaire d'avis d'évaluation foncière qui sera posté par la Ville de Côte Saint-Luc sera légèrement différent des rôles précédents.

Qu'est-ce que l'augmentation à l'échelle de l'île ?

6



Les valeurs de **502 789** propriétés ont été évaluées



La valeur totale sur l'île de Montréal est de **526,3 milliards \$**

L'augmentation moyenne à l'échelle de l'île est **32,4 %** par rapport au rôle précédente (2020-2021-2022)

Quand les nouvelles évaluations entrent-elles en vigueur ?

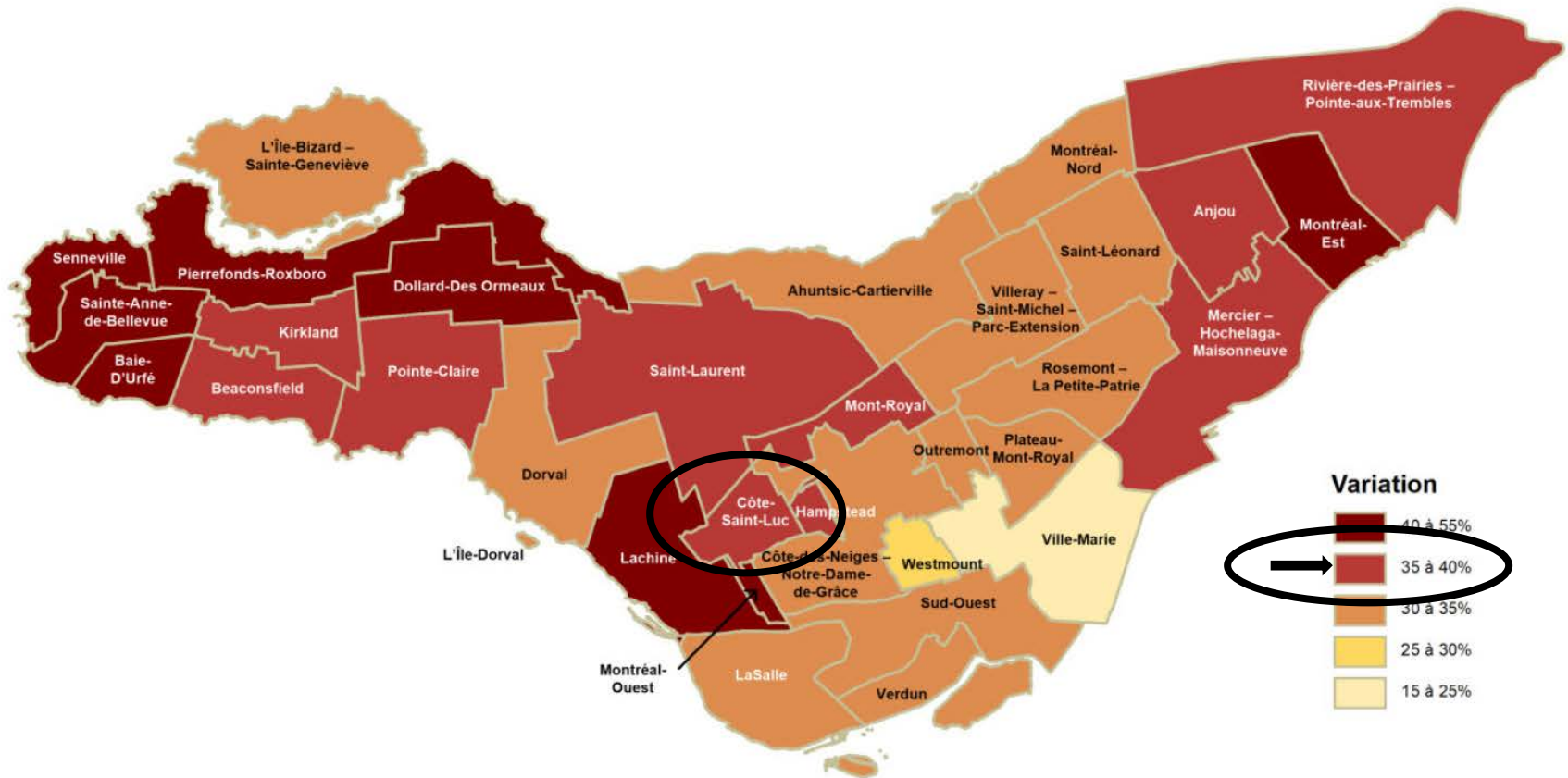
7

- Le nouveau rôle d'évaluation entre en vigueur le 1er janvier 2023
- Ces évaluations serviront de base aux factures de taxes foncières (et de taxes scolaires) pour 2023, 2024 et 2025
- La valeur comptabilisée pour votre propriété reflète sa valeur marchande au 1er juillet 2021

NB : La valeur de marché est définie comme le prix de vente le plus probable sur un marché libre et ouvert

Augmentation de l'évaluation sur l'île

8



Comment Côte Saint-Luc se compare aux autres villes sur l'île

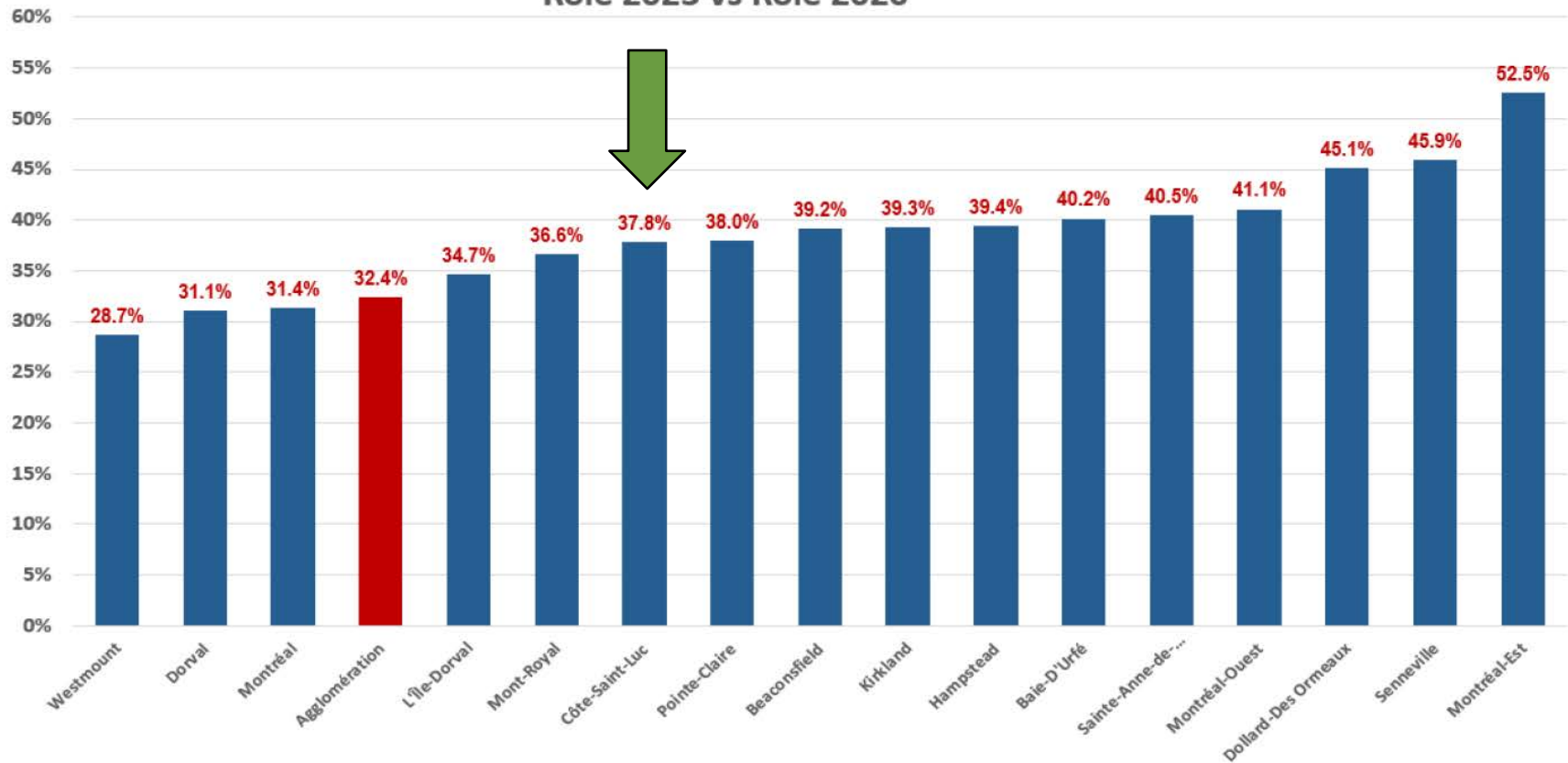
9

Municipalité	5 logements ou moins			6 logements ou plus			Résidentiel			Non résidentiel			Terrains vacants			Nombre total		
	Nombre	Valeur (M\$)	%	Nombre	Valeur (M\$)	%		Valeur (M\$)	%	Nombre	Valeur (M\$)	%	Nombre	Valeur (M\$)	%	Nombre	Valeur (M\$)	%
02 Baie-D'Urfé	1 367	1 548.0	35.8%	1	19.4	3.0%	1 368	1 567.5	35.4%	82	766.4	48.5%	116	169.6	56.6%	1 566	2 503.5	40.2%
03 Beaconsfield	6 615	6 510.1	39.4%	10	104.2	31.8%	6 625	6 614.3	39.3%	65	320.9	32.5%	220	268.5	45.8%	6 910	7 203.7	39.2%
04 Côte-Saint-Luc	7 860	5 844.9	39.1%	88	1 479.4	38.0%	7 948	7 324.3	38.9%	54	653.8	30.0%	441	222.2	35.9%	8 443	8 200.3	37.8%
05 Dollard-Des Ormeaux	14 410	9 737.0	46.7%	43	567.7	35.6%	14 453	10 304.7	46.0%	185	1 215.1	37.7%	192	632.4	54.1%	14 830	12 152.2	45.1%
06 Dorval	6 160	3 773.0	37.8%	104	520.8	41.7%	6 264	4 293.8	38.3%	678	5 036.4	29.0%	282	413.5	52.7%	7 224	9 743.7	31.1%
07 Hampstead	1 816	3 268.8	39.8%	19	105.1	47.2%	1 835	3 373.9	40.1%	9	52.2	24.7%	44	113.0	31.8%	1 888	3 539.1	39.4%
09 L'Île-Dorval	58	23.2	35.0%	0	.0	0.0%	58	23.2	35.0%	2	.7	28.3%	14	2.0	33.1%	74	25.9	34.7%
10 Kirkland	6 598	5 710.0	41.7%	4	67.8	24.4%	6 602	5 777.8	41.5%	121	1 010.4	25.2%	320	261.9	80.0%	7 043	7 050.1	39.3%
13 Mont-Royal	5 816	9 047.4	37.8%	65	538.1	34.9%	5 881	9 585.5	37.7%	277	2 106.8	39.4%	230	523.7	36.1%	6 388	12 216.0	36.6%
14 Montréal-Est	940	379.5	32.7%	73	109.7	29.9%	1 013	489.2	32.1%	255	1 448.5	54.8%	128	270.0	97.6%	1 396	2 207.7	52.5%
15 Montréal-Ouest	1 497	1 456.4	40.4%	13	17.5	35.7%	1 510	1 473.9	40.3%	64	138.6	42.8%	54	132.4	50.2%	1 628	1 744.8	41.1%
20 Pointe-Claire	10 554	7 091.0	42.1%	51	965.9	24.1%	10 605	8 056.8	39.9%	447	3 523.9	38.4%	405	721.2	51.5%	11 457	12 302.0	38.0%
22 Senneville	346	508.3	48.3%	0	.0	0.0%	346	508.3	48.3%	16	178.2	48.4%	153	109.4	37.2%	515	796.0	45.9%
23 Sainte-Anne-de-Bellevue	1 383	856.0	45.6%	38	75.3	41.9%	1 421	931.4	45.3%	107	790.8	32.7%	143	175.7	62.3%	1 671	1 897.8	40.5%
29 Westmount	4 920	11 161.3	30.3%	102	1 379.3	34.9%	5 022	12 540.6	30.8%	318	1 893.4	18.1%	552	680.7	25.0%	5 892	15 114.7	28.7%
50 Montréal	369 754	238 237.5	34.7%	18 624	59 687.5	35.1%	388 378	297 925.0	34.8%	24 898	113 497.7	24.3%	12 588	18 190.8	41.6%	425 864	429 613.5	31.4%
Agglomération de Montréal	440 094	305 152.5	35.6%	19 235	65 637.7	35.1%	459 329	370 790.2	35.5%	27 578	132 633.7	25.7%	15 882	22 887.1	42.8%	502 789	526 311.0	32.4%

Comment Côte Saint-Luc se compare aux autres villes sur l'île

10

Variation de la valeur totale du rôle des villes de l'agglomération
Rôle 2023 vs Rôle 2020



Évaluation moyenne de Côte Saint-Luc (résidentiel)

- La valeur des propriétés résidentielles à Côte Saint-Luc a augmenté de 38,9 %
 - Il y avait des différences dans l'augmentation moyenne selon le type de propriété
- | | |
|-------------------------|----------|
| ➤ Maisons unifamiliales | ▲ 17,1 % |
| ➤ Condominiums | ▲ 8,2 % |
| ➤ Duplex | ▲ 11,4 % |
| ➤ Appartements (6+) | ▲ 19,7 % |



Évaluation moyenne de Côte Saint-Luc (autre)

- La valeur des propriétés non résidentielles à Côte Saint-Luc a augmenté de 7,8 %
- Il y avait des différences dans l'augmentation moyenne selon le type de propriété
 - Immeubles de bureaux ▲ 6,0 %
 - Centres commerciaux ▼ -0,4 %
 - Autres commerces ▲ 24,9 %
 - Institutionnel ▲ 37,6 %
 - Industrie ▲ 25,0 %
- La valeur des terrains vagues à Côte Saint-Luc a augmenté de 35,9 %.



Valeur d'une maison unifamiliale moyenne (à l'échelle de l'île)

13

Municipalité	# d'unités	2023 Valeur moyenne	2020 Valeur moyenne
Westmount	3,515	\$2,600,600	\$1,980,500
Hampstead	1,479	\$1,962,900	\$1,379,100
Mount Royal	3,932	\$1,941,400	\$1,381,200
Senneville	339	\$1,489,700	\$991,500
Baie-D'Urfé	1,278	\$1,176,900	\$847,000
Montréal-Ouest	1,210	\$1,036,500	\$730,400
Beaconsfield	6,100	\$1,034,500	\$732,800
Côte Saint-Luc	3,527	\$985,100	\$692,300
Kirkland	6,125	\$898,500	\$633,500
Dollard-des-Ormeaux	10,964	\$759,200	\$514,500
Montreal	103,345	\$722,700	\$519,200
Pointe-Claire	8,415	\$707,300	\$489,900
Dorval	4,238	\$706,000	\$506,600
Sainte-Anne-de-Bellevue	899	\$662,300	\$449,700
L'Île-Dorval	58	\$400,600	\$290,200
Montréal-Est	475	\$333,800	\$248,000
Montréal Agglomération	155,944	\$840,000	

Valeur d'un condominium moyen (à l'échelle de l'île)

14

Municipalité	# d'unités	2023 Valeur moyenne	2020 Valeur Moyenne
Westmount	960	\$1,504,900	\$1,162,400
Mount-Royal	1,063	\$636,000	\$483,400
Pointe-Claire	1,419	\$570,100	\$379,300
Côte Saint-Luc	2,796	\$526,900	\$377,600
Montréal	138,008	\$484,900	\$359,800
Hampstead	273	\$457,300	\$318,300
Kirkland	197	\$439,900	\$312,400
Dollard-des-Ormeaux	72	\$438,600	\$301,800
Montréal-Ouest	1628	\$430,500	\$300,700
Dorval	1355	\$407,500	\$287,800
Montréal-Est	32	\$401,800	\$263,300
Baie-D'Urfé	46	\$329,300	\$247,600
Sainte-Anne-de-Bellevue	69	\$321,200	\$245,200
Beaconsfield	243	\$299,100	\$205,200
L'Île-Dorval	0	\$0	\$0
Senneville	0	\$0	\$0
Montréal Agglomération	148,161	\$492,400	

Carte d'évaluation de Côte Saint-Luc

15



Comment puis-je trouver l'évaluation de ma propriété ?

16

- Côte Saint-Luc enverra l'avis officiel d'évaluation par la poste au début de novembre 2019
- Visitez la réception de l'hôtel de ville de Côte Saint-Luc en semaine de 8 h 30 à 16 h 30

Voir le rôle d'évaluation à tout moment @ <https://servicesenligne2.ville.montreal.qc.ca/sel/evalweb>

Comment puis-je trouver l'évaluation de ma propriété ?

17



Rôle d'évaluation foncière

Consultation du rôle d'évaluation foncière

En tout temps, vous pouvez retourner à l'étape de sélection du type de recherche.

- 1 Type de recherche
- 2 Rechercher
- 3 Résultat

Rechercher par

- Adresse
Adresse de tout immeuble compris dans l'unité d'évaluation inscrite au rôle. Elle est généralement formée du numéro de l'immeuble et du nom de la voie publique y donnant accès.
- Lot rénové
Numéro de lot, au cadastre ou aux cadastres officiels, de tout immeuble compris dans l'unité d'évaluation. Le nom du cadastre est indiqué avant le numéro de lot.
- Matricule
Ensemble de chiffres qui correspondent aux coordonnées spatiales de l'unité d'évaluation dans le système d'information géographique utilisé aux fins d'évaluation foncière. Chaque unité comporte un numéro de matricule distinct.
- Lot vacant
Nom d'une voie publique ayant des lots vacants.

Continuer

Comment puis-je trouver l'évaluation de ma propriété ?

18



Rôle d'évaluation foncière

Consultation du rôle d'évaluation foncière

En tout temps, vous pouvez retourner à l'étape de sélection du type de recherche.

- 1 Type de recherche
- 2 Par adresse
- 3 Résultat


Recherche par adresse

Numéro civique*

La valeur du numéro peut être numérique : "180", ou intégrer une lettre : "180A".

Entrez une partie du nom de la rue et faire une sélection*

Numéro d'appartement ou de bureau

I'm not a robot 
reCAPTCHA
Privacy - Terms

Rechercher

Information générale

Bien comprendre votre évaluation

Document à l'intention des citoyens :
Le rôle d'évaluation foncière et son contenu

Rôle 2023-2025 - Faits saillants et statistiques

Soutien et renseignements supplémentaires

Par téléphone

514 280-3825
ou centrale de la Ville de Montréal : 311

En personne

Extrait du rôle d'évaluation foncière

Municipalité de Côte-Saint-Luc

En vigueur pour les exercices financiers 2023-2024-2025

1. Identification de l'unité d'évaluation

Adresse :	5801 - 5851 Boulevard Cavendish
Arrondissement :	
Numéro de lot :	1560872
Numéro de matricule :	9237-05-0194-9-000-0000
Utilisation prédominante :	Autres services gouvernementaux
Numéro d'unité de voisinage :	905
Numéro de compte foncier :	4 - F21006750

2. Propriétaire

Nom :	VILLE DE COTE-SAINT-LUC
Statut aux fins d'imposition scolaire :	Personne morale
Adresse postale :	5801 BOUL CAVENDISH , COTE ST-LUC QUEBEC, H4W 3C3
Date d'inscription au rôle :	2000-01-01

3. Caractéristiques de l'unité d'évaluation

Caractéristiques du terrain

Mesure frontale :	158,93 m
Superficie :	28 486,60 m ²

Caractéristiques du bâtiment principal

Nombre d'étages :	1985
Année de construction :	
Aire d'étages :	4 216,10 m ²
Genre de construction :	
Lien physique :	
Nombre de logements :	
Nombre de locaux non résidentiels :	
Nombre de chambres locatives :	

4. Valeurs au rôle d'évaluation

Rôle courant

Date de référence au marché :	2021-07-01
Valeur du terrain :	15 952 500 \$
Valeur du bâtiment :	9 394 900 \$
Valeur de l'immeuble :	25 347 400 \$

Rôle antérieur

Date de référence au marché :	2018-07-01
Valeur de l'immeuble au rôle antérieur :	19 635 400 \$

5. Répartition fiscale

Catégorie et classe d'immeuble à des fins d'application des taux de taxation :

Résiduel

Valeur imposable de l'immeuble :	0 \$	Valeur non imposable de l'immeuble :	25 347 400 \$
----------------------------------	------	--------------------------------------	---------------

Répartition des valeurs

Source législative

Imposabilité	Montant	Loi	Article	Alinéa
Terrain non imposable	15 952 500 \$	Loi sur la fiscalité municipale	204	3
Bâtiment non imposable	9 394 900 \$	Loi sur la fiscalité municipale	204	3
Immeuble non imposable	25 347 400 \$			

Les informations présentées dans ce rapport sont en date du : 2022-09-16
Date du rapport : 2022-09-23

Comment l'évaluation a-t-elle été déterminée ?

20

- Approche comparative
 - Comparaison des ventes réelles de propriétés similaires
- Approche par les coûts
 - Coût de remplacement neuf du bâtiment
- Approche par le revenu
 - Capitalisation du résultat opérationnel net
- Principaux facteurs qui déterminent la valeur :
 - Emplacement
 - Superficie du terrain
 - Taille et âge du bâtiment
 - Rénovations ou ajouts majeurs
 - Qualité de la construction

Comment puis-je contester la nouvelle évaluation ?

21

- Remplissez des formulaires requis :
 - Demande de révision du rôle d'évaluation foncière
- Les formulaires sont disponibles en ligne à [La révision administrative en matière d'évaluation foncière municipale - Le rôle d'évaluation foncière \(montreal.ca\)](#) et à l'Hôtel de Ville de Côte Saint-Luc
- Il y a des frais non remboursables payables à la Ville de Montréal de 75 \$ à 1 050 \$ selon la valeur de la propriété.

Comment puis-je contester la nouvelle évaluation ?

Pour quels motifs puis-je contester mon évaluation ?

- Vous pouvez contester pour des motifs liés aux noms de domaine en :
 - Valeur marchande (juillet 2021)
 - Vices cachés
 - Lieu
 - Proximité des sources de nuisance
 - etc.
- Vous ne pouvez pas contester l'évaluation au motif que vous paierez des taxes supplémentaires

Comment puis-je contester la nouvelle évaluation ?

Consulter les prix de vente de maisons comparables

23

Avant de demander un ajustement du rôle d'évaluation, nous vous recommandons de Consulter les ventes de propriété de son secteur | Ville de Montréal (montreal.ca) sur Evalweb

The screenshot shows the 'Rôle d'évaluation foncière' website interface. At the top left is the logo and title. Below it is a navigation link '< Retour à la recherche'. The main heading is 'Extrait du rôle d'évaluation foncière' for the 'Municipalité de Côte-Saint-Luc' for the years 2023-2024-2025. A callout box with a black border points to a red button labeled 'Visualiser les ventes', with text indicating that a 5-digit NIP code is required for system access. Below the heading are two columns of property information: '1. Identification de l'unité d'évaluation' and '2. Propriétaire'. To the right, there is a 'Version imprimable' button and a sidebar with 'Identification de l'unité d'évaluation' containing links for 'Propriétaire', 'Caractéristiques de l'unité d'évaluation', 'Valeur au rôle d'évaluation', and 'Répartition fiscale'.

Rôle d'évaluation foncière

< Retour à la recherche

Extrait du rôle d'évaluation foncière

Municipalité de Côte-Saint-Luc
En vigueur pour les exercices financiers 2023-2024-2025

1. Identification de l'unité d'évaluation

Adresse :	6801 - 6851 Boulevard Cavendish
Arrondissement :	
Numéro de lot :	1560872
Numéro de matricule :	9237-05-0194-9-000-0000
Utilisation prédominante :	Autres services gouvernementaux
Numéro d'unité de voisinage :	905
Numéro de compte foncier :	4 - F21006750

2. Propriétaire

Nom :	VILLE DE COTE-SAINT-LUC
Statut aux fins d'imposition scolaire :	Personne morale
Adresse postale :	6801 BOUL CAVENDISH , COTE ST-LUC QUEBEC, H4W 3C3
Date d'inscription au rôle :	2000-01-01

Code NIP à 5 chiffres requis pour accéder au système

Visualiser les ventes

Version imprimable

Identification de l'unité d'évaluation

- Propriétaire
- Caractéristiques de l'unité d'évaluation
- Valeur au rôle d'évaluation
- Répartition fiscale

Comment puis-je contester la nouvelle évaluation ?

24

- Votre contestation sera examinée par le Service de l'évaluation foncière de la Ville de Montréal (SEFVM)
- Envoyez le formulaire de demande par courrier recommandé ou visitez :
255 boul. Crémazie E., Suite 600
Montréal (Québec) H2M 1L5
- Date limite pour déposer une contestation :
Le 30 avril 2023

La nouvelle évaluation constitue la base de la facture de la taxe foncière

25

Les services sur l'île de Montréal sont fournis par deux ordres de gouvernement municipal

Agglomération insulaire (Ville de Montréal)

- Paye la police, la protection contre les incendies, le transport en commun, etc.

Ville de Côte Saint-Luc

- Paye pour les routes locales, la sécurité publique, les services médicaux d'urgence, les services récréatifs, la piscine, la bibliothèque, etc.

Une évaluation plus élevée signifie-t-elle des taxes plus élevées ?

26

- Une évaluation foncière plus élevée ne signifie pas nécessairement des taxes foncières plus élevées
- Les municipalités réduiront les taux d'imposition pour compenser l'augmentation des évaluations
- Si la valeur de votre propriété a augmenté à un taux supérieur à la moyenne, vous pouvez vous attendre à ce que vos taxes foncières augmentent

Comment ma facture de taxe foncière est-elle établie ?

27

- Le montant des taxes que vous paierez dépendra de trois éléments :
 - Le rôle d'évaluation
 - Les budgets de CSL et de l'Agglo (décembre 2022)
 - Le tarif en usine (décembre 2022)
- Votre facture des taxes foncières est calculée selon la formule suivante :

Évaluation X **taux d'imposition** = **facture de taxes**

Comment nous pouvons aider les propriétaires

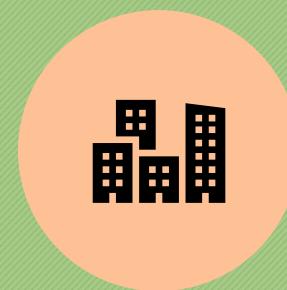
28



**NOUS POUVONS
RÉDUIRE LE TAUX
D'IMPOSITION**



**NOUS POUVONS
ÉTALER
L'AUGMENTATION DE
LA VALEUR DE
FAÇON ÉGALE SUR
TROIS ANS.**



**NOUS POUVONS
APPLIQUER DES TAUX
D'IMPOSITION VARIABLES
POUR LES IMMEUBLES
APPARTEMENTS 6+, LES
TERRAINS VACANTS ET LES
PROPRIÉTÉS NON
RÉSIDENTIELLES.**

Quelle est votre nouvelle évaluation ?

- Le nouveau rôle d'évaluation entre en vigueur le 1er janvier 2023
- Il est fondé sur les valeurs marchandes au 1er juillet 2021

Comment pouvez-vous le contester ?

- Vous recevrez votre " Avis d'évaluation foncière " officiel en novembre 2019.
- La date limite pour contester la nouvelle évaluation est le 30 avril 2020.



Période de questions

30