Processus d'établissement du rôle foncier pour les immeubles résidentiels

Le rôle foncier 2026-2028 de l'agglomération de Montréal présente pour les immeubles résidentiels, une valeur foncière imposable de **358 milliards de dollars (G$).**

Un processus rigoureux d'établissement du rôle foncier est essentiel pour assurer une répartition équitable du fardeau fiscal entre les contribuables. La détermination de la valeur réelle est fondée sur des systèmes d'évaluation de masse qui, par nature, ne permettent pas de refléter avec précision le prix de vente de chaque propriété. Sur le plan individuel, les propriétaires peuvent néanmoins s'attendre à ce que la valeur foncière attribuée à leur immeuble se situe dans un intervalle raisonnable, soit la valeur d'échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence, correspondant au prix le plus probable qui peut être payé lors d'une vente de gré à gré.

Les taxes foncières constituent la principale source de revenus de la Ville de Montréal (la Ville), représentant 63,2 % de son financement, soit près de 4,6 G$. En outre, environ 80 % de cette richesse foncière provient des immeubles résidentiels. Dans ce cadre, la confection du rôle foncier réalisée tous les 3 ans occupe une place centrale. Comme l'évaluation foncière repose sur le principe de la valeur réelle, l'intégrité, la qualité et la mise à jour rigoureuse de l'inventaire immobilier sont essentielles pour atteindre l'équité fiscale entre les contribuables.

Pourquoi faire cet audit ?

Compte tenu de l'importance des taxes foncières dans le financement de la Ville et le rôle central de l'évaluation foncière dans ce processus, il est nécessaire d'avoir des mesures pour assurer l'intégrité des données, la rigueur des pratiques d'évaluation, ainsi que la conformité aux exigences légales et réglementaires.

Cet audit a été réalisé afin de déterminer si le processus de confection du rôle foncier est adéquat, de manière à favoriser l'équité des valeurs inscrites pour les immeubles résidentiels.

Les principaux constats

- Insuffisance de politiques, de directives et de mesures de contrôle pour assurer l'intégrité et la traçabilité des décisions.
- Manquements aux exigences légales et réglementaires relatives à la gestion de l'inventaire des immeubles.
- Valeurs inscrites au rôle foncier susceptibles de ne pas assurer une répartition équitable du fardeau fiscal entre les contribuables.

Ce qu'en conclut le Bureau du vérificateur général

L'audit démontre que, malgré la conformité de la proportion médiane, les valeurs foncières inscrites au rôle foncier ne permettent pas, à certains égards, d'apprécier l'équité entre les contribuables. Les lacunes observées dans les pratiques en place ainsi que dans l'exactitude des données peuvent avoir des répercussions sur la fiabilité des informations utilisées pour la confection du rôle foncier.

Nos recommandations à l'unité d'affaires sont présentées dans les pages suivantes.