

POLITIQUE D'ÉTABLISSEMENT DES SOUS-CATÉGORIES D'IMMEUBLES ET DE DIVISION EN SECTEURS DU TERRITOIRE DE LA VILLE

Février 2025

Direction des services
administratifs et de l'informatique

POL-DSAI-2025-01



TABLE DES MATIÈRES

OBJET DE LA POLITIQUE	4
OBJECTIFS.....	4
PRATIQUES DE GESTION.....	4
ÉNONCÉ 1 – LA VILLE NE DEMANDERA PAS LE DÉPÔT D’UN RÔLE D’ÉVALUATION FONCIÈRE PRÉLIMINAIRE	4
PRATIQUE.....	5
ÉNONCÉ 2 – VALIDATION DE LA FAISABILITÉ DES SCÉNARIOS AUPRÈS DE L’ÉVALUATEUR .	5
PRATIQUE.....	5
ÉNONCÉ 3 – POSER LES ACTIONS PRÉVUES À LA POLITIQUE SELON LE CALENDRIER.....	5
PRATIQUES.....	6
RÉSOLUTION SUR L’INTENTION DE LA VILLE D’UTILISATION DES SOUS-CATÉGORIES D’IMMEUBLES.....	6
RÉSOLUTION SUR L’ÉTABLISSEMENT DE SECTEURS ET LEURS DÉLIMITATIONS	6
ORIENTATION ÉCRITE SUR LA RÉPARTITION ET LA COMPOSITION DE SOUS-CATÉGORIES D’IMMEUBLES, ET LA TRANSMETTRE À L’ÉVALUATEUR.....	6
RÉSOLUTION SUR LA RÉPARTITION ET LA COMPOSITION DE SOUS-CATÉGORIES D’IMMEUBLES.....	6

Métadonnées et historique des versions

Création : Février 2025
Approbation par le Conseil : 19 février 2025

Résolution : 202502-070
Révision :
Résolution :

Le conseil municipal de la Ville de Montréal-Est, à titre d'administrateur de fonds publics, ainsi que l'ensemble des gestionnaires de la Ville se doivent d'accorder une place prépondérante à la saine gestion financière des affaires de la Ville. La planification des orientations en matière de fiscalité fait partie des activités pour lesquelles une telle gestion doit être exercée.

Lors du développement des orientations de sa fiscalité, la Ville peut répartir la composition des catégories d'immeubles en sous-catégories d'immeubles et/ou diviser son territoire en secteurs. L'efficacité de sa fiscalité est tributaire du rôle d'évaluation foncière, dont la confection, habituellement triennale, résulte d'un processus s'échelonnant sur plus d'une année.

Parmi les lois qui régissent la Ville de Montréal-Est, la *Loi sur la fiscalité municipale* (chapitre F-2.1) (ci-après la « LFM ») prévoit les dates à respecter pour l'élaboration d'un nouveau rôle d'évaluation foncière, dont notamment celles qui concernent l'établissement de sous-catégories d'immeubles et la division du territoire en secteurs.

OBJET DE LA POLITIQUE

La présente politique a pour objet de définir les dates-clés du processus d'élaboration des sous-catégories d'immeubles et de la division en secteurs du territoire de la Ville servant à la confection des orientations en termes de fiscalité de la Ville. Celle-ci vise à assurer un processus cohérent et sans contretemps, qui s'appliquera lors de la confection d'un nouveau rôle d'évaluation foncière.

OBJECTIFS

Par cette politique, la Ville de Montréal-Est entend poursuivre, au regard des sous-catégories d'immeubles et de la division de son territoire en secteurs, les objectifs suivants :

- Se doter de pratiques qui permettent d'optimiser les efforts de la Ville lors de la confection d'un nouveau rôle d'évaluation foncière;
- S'assurer que le processus d'élaboration d'un nouveau rôle d'évaluation se déroule sans contretemps et dans les délais impartis, en respect de l'encadrement prévu dans la LFM;
- Garantir la présence des données nécessaires dans le nouveau rôle d'évaluation foncière de même qu'assurer leur validité et leur intégrité;
- Répondre aux objectifs de la Ville en termes de planification fiscale;
- S'assurer que des informations claires et précises soient disponibles à l'Évaluateur au moment de la confection d'un nouveau rôle d'évaluation foncière.

PRATIQUES DE GESTION

Les pratiques de gestion impliquent une renonciation au dépôt d'un rôle préliminaire, une validation préalable auprès de l'Évaluateur des scénarios envisagés, la production d'une orientation écrite et l'adoption de résolutions selon des dates prédéterminées

ÉNONCÉ 1 – LA VILLE NE DEMANDERA PAS LE DÉPÔT D'UN RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE PRÉLIMINAIRE

La LFM prévoit la possibilité pour une municipalité de demander le dépôt d'un rôle d'évaluation foncière préliminaire à l'Évaluateur.

Dans ce cas, le rôle définitif doit être signé et déposé au bureau du greffier au plus tard le 1^{er} novembre qui précède l'entrée en vigueur du nouveau rôle d'évaluation. Seules des modifications relatives à l'inscription au rôle des sous-catégories d'immeubles et/ou des secteurs peuvent être apportées au rôle préliminaire pour en faire le rôle définitif.

Un tel report se traduirait également par :

- La suspension par la Ville de la transmission d'avis de modification au rôle pendant cette période, et ainsi des ajustements de taxes. Ceci causerait des retards opérationnels, mais également, des délais importants pour les propriétaires notamment dans les cas de remboursements.
- Un risque sur le calendrier des travaux budgétaires qui pourrait mettre en péril l'adoption de son budget dans les délais prescrits.

De plus, le dépôt d'un rôle préliminaire implique le report des dépôts de rôle pour toutes les municipalités de l'agglomération de Montréal au 1^{er} novembre ci-devant mentionné.

PRATIQUE

La Ville ne demandera pas de rôle d'évaluation foncière préliminaire

ÉNONCÉ 2 – VALIDATION DE LA FAISABILITÉ DES SCÉNARIOS AUPRÈS DE L'ÉVALUATEUR

La LFM prévoit des dates à respecter eu égard aux résolutions que le conseil municipal doit adopter.

Afin d'optimiser les efforts de la Ville lors de la confection d'un nouveau rôle d'évaluation foncière, il est nécessaire que l'Évaluateur connaisse avec précision les intentions de la Ville en amont des dates fixées par la LFM. Ainsi, il est nécessaire que la Ville valide avec l'Évaluateur la faisabilité technique dans les délais impartis des scénarios fiscaux qu'elle envisage.

La politique prévoit légalement la transmission d'une orientation écrite à l'Évaluateur, abordée à l'énoncé 3. Cette même diligence dans la validation des scénarios fiscaux envisagés est à prévoir à cette étape.

PRATIQUE

- Dès le 1^{er} janvier précédant l'entrée en vigueur du rôle, la Ville doit valider au préalable les scénarios envisagés de sous-catégories d'immeubles et de délimitations des secteurs auprès de l'Évaluateur, en amont de l'adoption des résolutions de son conseil prévues à la présente politique.
- Tout au long des travaux relatifs aux orientations fiscales, la Ville communique avec l'Évaluateur afin de s'assurer de la faisabilité des scénarios qui seront inscrits dans l'orientation écrite prévue à la présente politique.

ÉNONCÉ 3 – POSER LES ACTIONS PRÉVUES À LA POLITIQUE SELON LE CALENDRIER

Afin de s'assurer que le processus d'élaboration d'un nouveau rôle d'évaluation se déroule sans contretemps et dans les délais impartis, en respect de l'encadrement prévu dans la LFM, la Ville prévoit certaines étapes additionnelles à celles prévues à la LFM.

Le non-respect des échéances fixées par la LFM fait en sorte que l'Évaluateur n'est pas tenu de faire les inscriptions demandées. Le non-respect des échéances fixées par la politique aura également comme conséquence potentielle que l'Évaluateur ne puisse réaliser les inscriptions demandées notamment compte tenu des contraintes opérationnelles.

PRATIQUES

RÉSOLUTION SUR L'INTENTION DE LA VILLE D'UTILISATION DES SOUS-CATÉGORIES D'IMMEUBLES

- Au plus tard le 1^{er} avril précédant le dépôt d'un nouveau rôle d'évaluation foncière, le conseil municipal adopte une résolution exprimant son intention d'établir ou de modifier des sous-catégories d'immeubles.
- Au plus tard le 1^{er} avril précédant le dépôt d'un nouveau rôle d'évaluation foncière, le greffe transmet une copie vidimée de cette résolution à l'Évaluateur.

RÉSOLUTION SUR L'ÉTABLISSEMENT DE SECTEURS ET LEURS DÉLIMITATIONS

- Avant le 1^{er} avril précédant le dépôt d'un nouveau rôle d'évaluation foncière, une résolution du conseil municipal établissant des secteurs ou en modifiant leurs délimitations doit être adoptée.
- Au plus tard le 1^{er} avril précédant le dépôt d'un nouveau rôle d'évaluation foncière, le greffe transmet une copie vidimée de cette résolution à l'Évaluateur.
- Cette résolution aura effet aux fins des exercices pour lesquels le rôle est dressé et elle conservera son effet à l'égard des rôles subséquents, tant qu'elle n'est pas modifiée ou abrogée.

ORIENTATION ÉCRITE SUR LA RÉPARTITION ET LA COMPOSITION DE SOUS-CATÉGORIES D'IMMEUBLES, ET LA TRANSMETTRE À L'ÉVALUATEUR

- Au plus tard le troisième vendredi du mois de juin qui précède le dépôt d'un nouveau rôle d'évaluation foncière, la Ville transmet une orientation écrite à l'Évaluateur indiquant les sous-catégories d'immeubles qui feront l'objet de la *Résolution sur la répartition et la composition de sous-catégories d'immeubles ci-après explicitée*.
- Les sous-catégories d'immeubles indiquées dans l'orientation écrite seront reproduites à l'identique dans la *Résolution sur la répartition et la composition de sous-catégories d'immeubles*.

RÉSOLUTION SUR LA RÉPARTITION ET LA COMPOSITION DE SOUS-CATÉGORIES D'IMMEUBLES

- Avant le dépôt du nouveau rôle, dont la date se situe entre le 15 août et le 15 septembre, le conseil municipal adopte une résolution établissant ou modifiant la répartition de la composition de la catégorie des immeubles non résidentiels ou résiduelle en sous-catégories d'immeubles, incluant une sous-catégorie de référence.
- À défaut d'adopter cette résolution avant le dépôt du rôle, celle-ci sera nulle et sans effet.
- Cette résolution aura effet aux fins des exercices pour lesquels le rôle est dressé et elle conservera son effet à l'égard des rôles subséquents, tant qu'elle n'est pas modifiée ou abrogée.

