

L'évaluation des terrains Arrondissement LaSalle



Eric Tremblay

Présentation à l'intention des membres de la Commission
permanente sur les finances et l'administration

Le 24 mai 2012

Valeurs des terrains (\$) au mètre carré (m²)

- ~ Valeurs des terrains (\$) seulement
- ~ 3 secteurs de LaSalle
- ~ Observation et recommandation
- ~ Analyses rapides du fardeau fiscal des différents arrondissements pour les citoyens

\$ au mètre carré (m²)

- ~ Valeur du terrain (\$) / Superficie (m²)
= \$ au mètre carré (m²)
- ~ Ex: 96,600 \$ / 371.60 m² = 260 \$

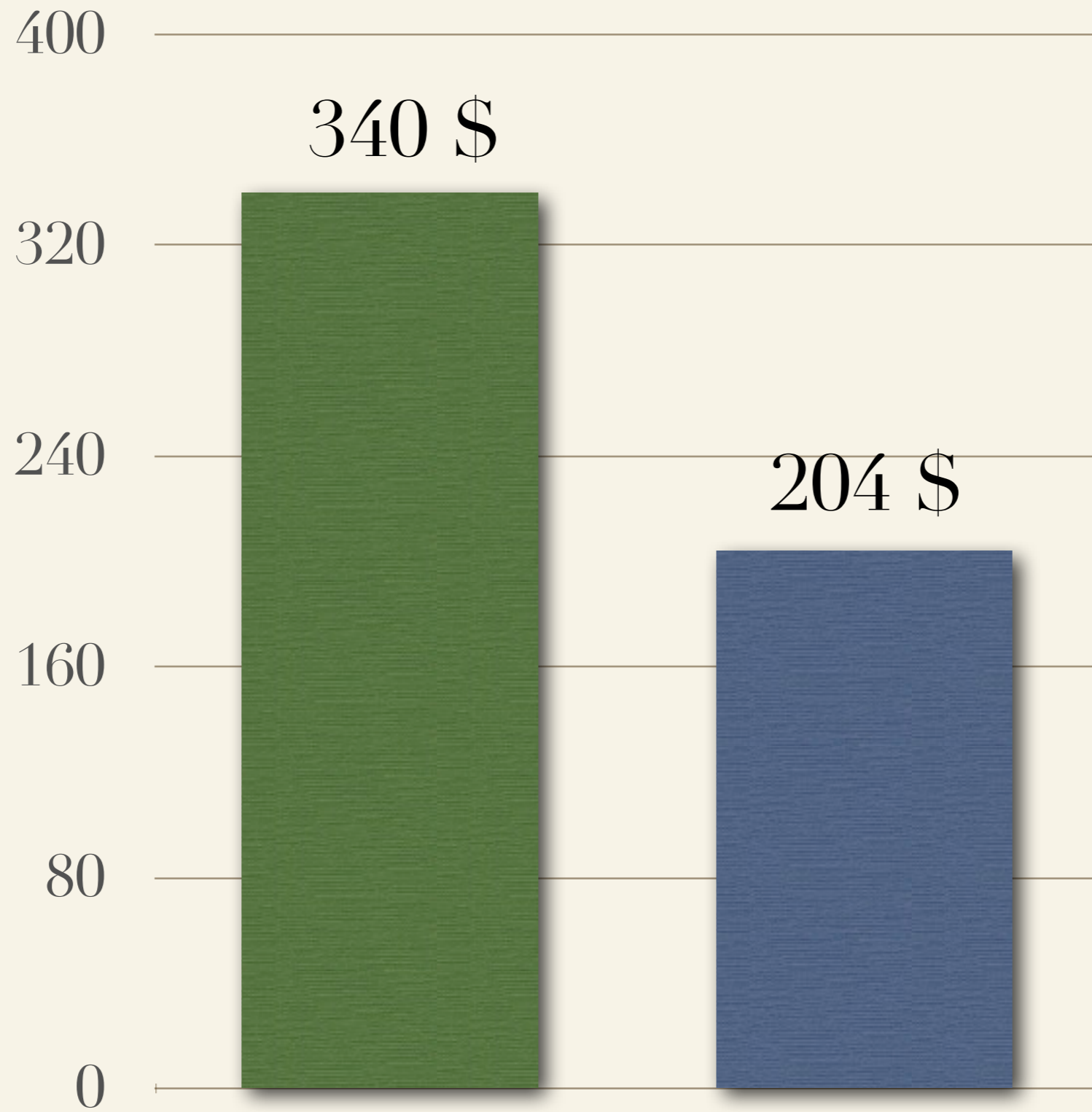
Secteur Boul Newman



- ~ 180 \$ à l'exception Chevrolet 162 \$
- ~ Ceci inclut les terrains avec commerces et résidentiels



Secteur Hôtel de ville
d'arrondissement LaSalle



Différence de 136 \$ le m²



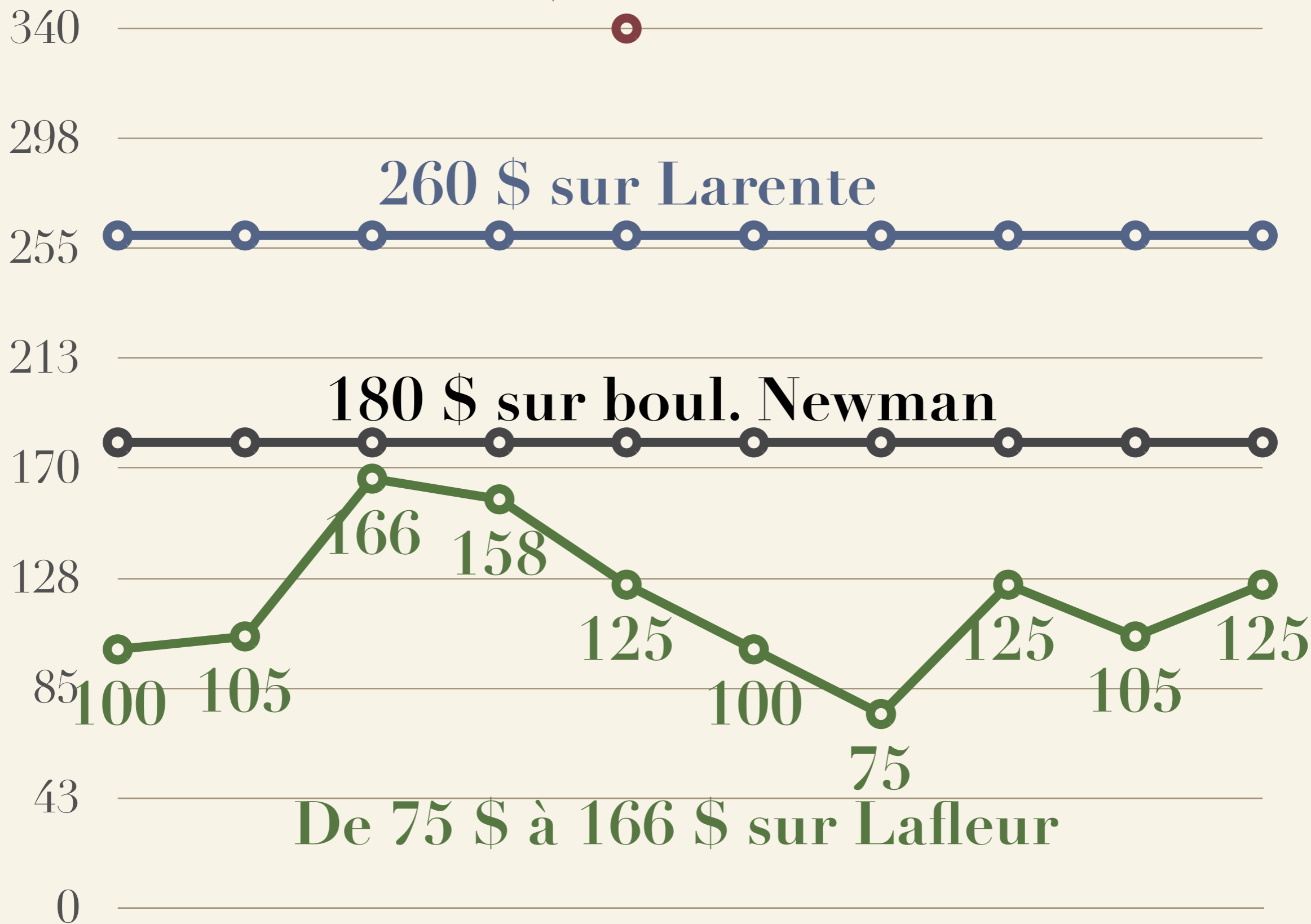
Secteur ave. Lafleur / rue Larente

340 \$ sur Maher

260 \$ sur Larente

180 \$ sur boul. Newman

De 75 \$ à 166 \$ sur Lafleur



Observations et recommandations

**Aucune logique avec les
évaluations foncières
à Montréal...**

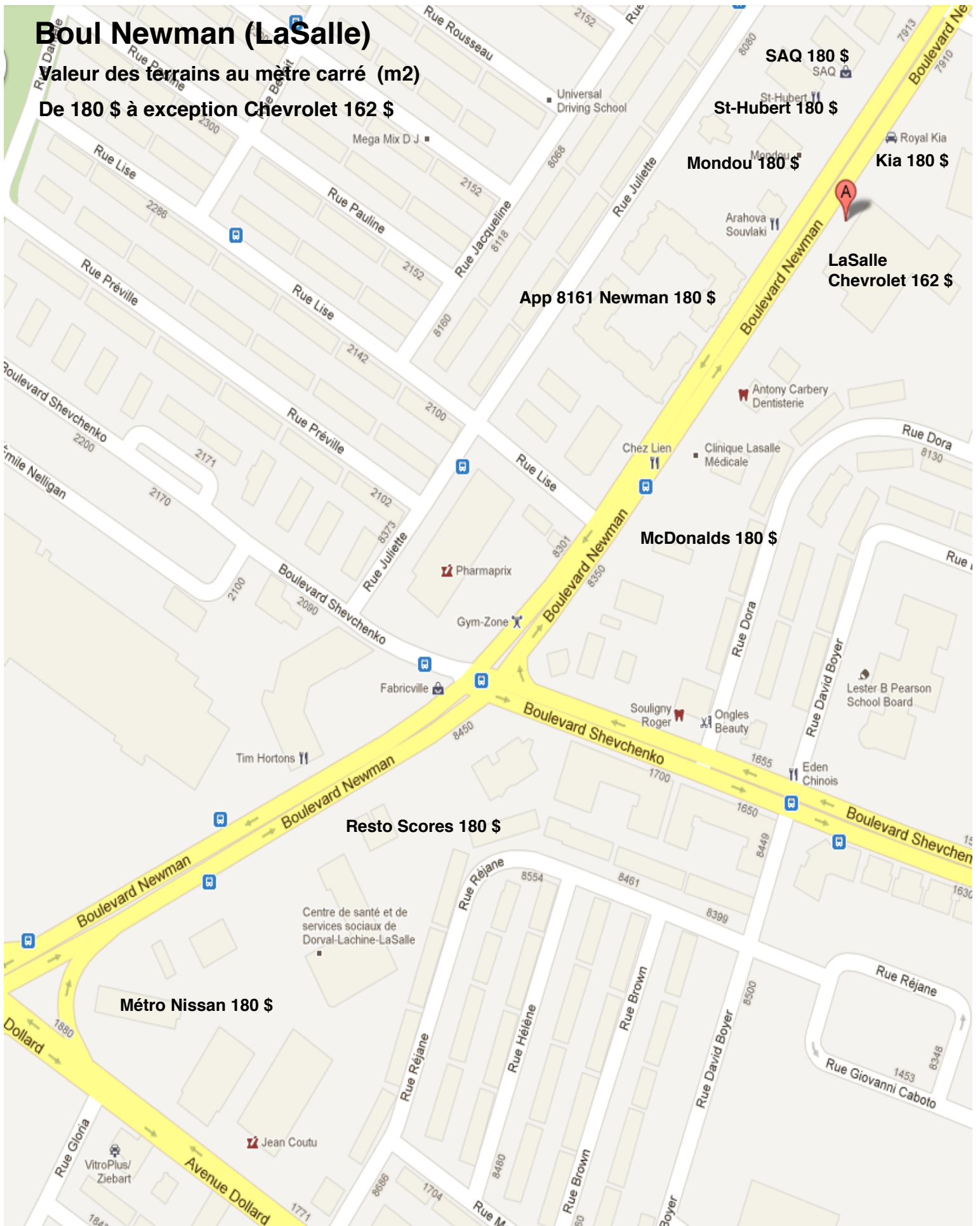
**Améliorer l'équité dans le
système d'évaluation foncière
à Montréal.**



Boul Newman (LaSalle)

Valeur des terrains au mètre carré (m2)

De 180 \$ à exception Chevrolet 162 \$

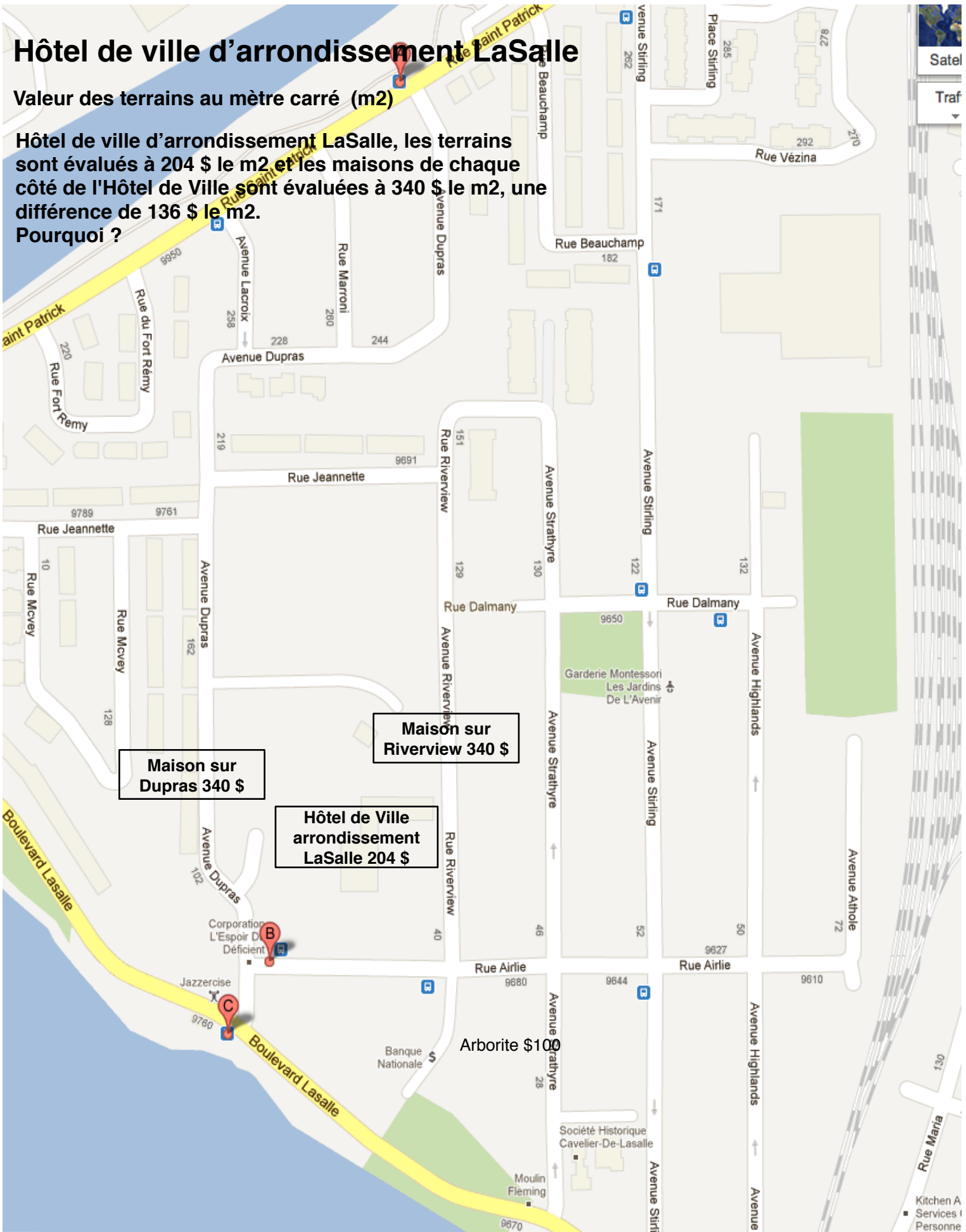


Hôtel de ville d'arrondissement LaSalle

Valeur des terrains au mètre carré (m2)

Hôtel de ville d'arrondissement LaSalle, les terrains sont évalués à 204 \$ le m2 et les maisons de chaque côté de l'Hôtel de Ville sont évaluées à 340 \$ le m2, une différence de 136 \$ le m2.

Pourquoi ?



	Adresse	Valeurs au mètre carré (m2)	Valeurs Terrain (\$)	Superficie (m2)
Maison	51 53 AV RIVERVIEW	340 \$	120,000 \$	353.00
Maison	47 49 AV RIVERVIEW	340 \$	120,000 \$	353.00
Hôtel de ville d'arrondissement LaSalle	55, avenue Dupras, 40 60 AV	204 \$	10,686,800 \$	52,386.10
Maison	39 41 AV RIVERVIEW	340 \$	120,000 \$	353.00
Maison	35 37 AV RIVERVIEW	340 \$	120,000 \$	353.00
Maison	38 40 AV DUPRAS	340 \$	70,800 \$	208.10
Maison	42 44 AV DUPRAS	340 \$	87,200 \$	256.40
Hôtel de ville d'arrondissement LaSalle	55, avenue Dupras, 40 60 AV	204 \$	10,686,800 \$	52,386.10
Maison	74 76 AV DUPRAS	340 \$	87,200 \$	256.40
Maison	78 80 AV DUPRAS	340 \$	70,800 \$	208.10
Maison	82 84 AV DUPRAS	340 \$	70,800 \$	208.10

Lafleur / Larente (LaSalle)

Valeur des terrains au mètre carré (m2)

De 75 \$ à 166 \$ sur Lafleur

260 \$ sur Larente



100 ft

Commerce	Adresse	Valeurs au mètre carré (m2)	Superficie (m2)	Valeurs Terrain (\$)
Maison	128 Larente	260 \$	371.60	96,600 \$
Maison	136 Larente	260 \$	371.60	96,600 \$
Restaurant Lafleur	475 Ave. Lafleur	125 \$	1,393.50	174,200 \$
Restaurant Serano	455, Ave. Lafleur	125 \$	449.20	56,200 \$
Armoire et Comptoirs LaSalle	530 Ave. Lafleur	75 \$	5441.30	408,100 \$
Fvp Ameublements	460 466 Ave. Lafleur	100 \$	1310.90	131,100 \$
Shell	444 Ave. Lafleur	158 \$	2601.00	409,700 \$
Petro-Canada	580 Ave. Lafleur	125 \$	1583.30	197,900 \$
Maison	539 543 Ave. Lafleur	125 \$	464.50	58,100 \$
AutoVille LaSalle	571 Ave. Lafleur	125 \$	362.30	45,300 \$
Rona Pont-Mercier	555 Ave. Lafleur	105 \$	929.60	97,600 \$
Maison	539 543 Ave. Lafleur	125 \$	464.50	58,100 \$
Maison, Garderie	531 537 Ave. Lafleur	125 \$	464.50	58,100 \$
La Belle Province	441, Ave. Lafleur	166 \$	945.80	157,200 \$
Sami Fruits	400, Ave. Lafleur, 370 442 Ave. Lafleur	105 \$	24417.90	2,563,900 \$
Arborite	385 Ave. Lafleur	100 \$	29182.80	2,918,300 \$
Art Déco Carpet	480 Lafleur	0 \$	0.00	0 \$
Maison - Paccstters	493 - 497 Ave. Lafleur	125 \$	464.50	58,100 \$

Arrondissement LaSalle

Évaluation foncière valeur au rôle 2011 en date du 2012-03-02

	Commerce	Méto Nissan	LaSalle Chevrolet		Résidentiels 5 logements ou moins	Résidentiels 5 logements ou moins	Résidentiels 5 logements ou moins	Résidentiels 6 logements ou plus	Resto
	Adresse	8660 8686 Boul Newman	8000 Boul Newman		128 Larente	94 96 Av Alepin	811 Maher	8161 Newman	8080 Newman
Actuel	Arrondissement	LaSalle	LaSalle		LaSalle	LaSalle	LaSalle	LaSalle	LaSalle
	Superficie (m2)	6,486.20	14,836.70		371.60	255.55	215.90	7,300.30	1,448.70
	Valeur Terrain (\$)	\$1,167,500	\$2,403,500		\$96,600	\$75,400	\$73,400	\$1,314,100	\$260,800
	Valeur au mètre carré (m2)	\$180	\$162		\$260	\$295	\$340	\$180	\$180
	Taxes pour terrain taux 0.7053 / 100\$	\$8,234	\$16,952		\$681	\$532	\$518	\$8,638	\$1,839
	Taxes pour terrain taux 3.2873 / 100\$	\$38,379	\$79,010						
Comparaison Méto Nissan et LaSalle Chevrolet	Valeur Terrain (\$) Ajusté à 180\$ le m2	\$1,167,516	\$2,670,606	Valeur Terrain (\$) Ajusté à 180\$ le m2	\$66,888	\$45,999	\$38,862	\$1,314,054	\$260,766
	Taxes pour terrain à Taux 3.2873 / 100\$	\$38,379	\$87,791	Taxes pour terrain. Taux 0.7053 / 100\$	\$472	\$324	\$274	\$9,268	\$1,839
	Diff avec actuel	\$0	\$8,781	Diff avec actuel	-\$210	-\$207	-\$244	N/A	N/A

Pourquoi une variation de 162\$ à 340\$ le mètre carré (plus du double ? ...)

Pourquoi LaSalle Chevrolet a-t-elle une valeur de terrain à 162 \$ le m2 ?

Direction de l'évaluation foncière
Bureau du directeur

255, boulevard Crémazie Est, bureau 700
Montréal (Québec) H2M 1M2

Téléphone : 514 280-3825
Télécopieur : 514 280-3899


Note

Destinataire : Monsieur Jean Bélanger
Directeur

Expéditeur : Gaetano Rondelli, É.A., MBA
Évaluateur de la Ville

Date : Le 29 mars 2012

Objet : Suivi d'une question de M. Eric Tremblay au Conseil municipal du 26 mars 2012



Nous avons effectué les vérifications requises pour répondre aux questions soulevées par M. Eric Tremblay.

Les faits évoqués par M. Tremblay sont exacts. On observe effectivement des taux unitaires des valeurs de terrains qui varient. On retrouve sur le boulevard Newman des taux unitaires de 180 \$ le m² et de 162 \$ le m², de même que des taux sur les rues Larente, Alepin et Maher qui varient de 260 \$ le m² à 340 \$ le m². Sur la rue Larente, on remarque même des taux de 117 \$, 234 \$ et 247 \$ le m². Bien plus, on peut constater en examinant l'arrondissement dans son ensemble que les taux unitaires des terrains varient de 16 \$ le m² à 1028 \$ le m². Ces variations ne constituent aucunement des anomalies.

Les valeurs des terrains inscrites au rôle d'évaluation reflètent les données du marché à la date de référence. Entre autres, il y a deux ventes de terrains vacants dans l'unité de voisinage de la rue Larente dont les taux unitaires sont de 262 \$ le m² et de 350 \$ le m². Sans multiplier inutilement les exemples, nous pouvons affirmer que la valeur d'un terrain est fonction de son utilisation réelle ou potentielle ainsi que des divers facteurs du marché immobilier qui modulent les prix selon les lois de l'offre et de la demande.

Notre responsabilité consiste à refléter fidèlement les données du marché dans les valeurs inscrites aux rôles d'évaluation foncière. Cette tâche est réalisée conformément aux exigences de la Loi sur la fiscalité municipale. Elle est soumise aux encadrements réglementaires du ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Organisation du territoire, ainsi qu'aux normes de pratique professionnelle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec. De plus, la loi prévoit un mécanisme par lequel les contribuables peuvent demander une révision de la valeur d'un immeuble tel qu'inscrit au rôle d'évaluation.

Espérant le tout conforme à vos attentes.

GR/la

LaSalle est #1 (la pire) avec les taxes d'arrondissement + dépense des surplus accumulés.

Soit 74 \$ par capita (citoyen) de l'arrondissement !

$$\text{\$5,538,500} / 74,763 = \text{\$74}$$

Budget et taxes d'arrondissement

Maire d'arrondissement	Arrondissement	Budget 2012	Taxes d'arrondissement	Affectations de surplus accumulés (1)	Taxes d'arrondissement + affectations de surplus accumulés	Population	Budget \$ per capita	Taxes d'arrondissement + affectations de surplus accumulés = \$ per capita	Classement
Manon Barbe	LaSalle	\$43,248,300	\$4,369,000	\$1,169,500	\$5,538,500	74,763	\$578.47	\$74	1
Luis Miranda	Anjou	\$29,031,700	\$2,737,800		\$2,737,800	40,891	\$709.98	\$67	2
Gilles Deguire	Montréal-Nord	\$43,224,300	\$4,495,100	\$876,000	\$5,371,100	83,600	\$517.04	\$64	3
Réal Ménard	Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	\$71,459,800		\$5,266,100	\$5,266,100	129,110	\$553.48	\$41	4
Claude Trudel	Verdun	\$39,706,300	\$2,150,000	\$517,600	\$2,667,600	66,078	\$600.90	\$40	5
Monique Worth	Pierrefonds-Roxboro	\$33,196,200	\$1,547,300	\$906,000	\$2,453,300	65,156	\$509.49	\$38	6
Claude Dauphin	Lachine	\$33,797,000	\$1,841,600	\$758,000	\$2,599,600	83,084	\$406.78	\$31	7
Alan DeSousa	Saint-Laurent	\$72,440,800	\$2,463,200		\$2,463,200	84,833	\$853.92	\$29	8
Maire Cinq-Mars	Outremont	\$18,894,700		\$640,900	\$640,900	24,846	\$760.47	\$26	9
Michel Bissonnet	Saint-Léonard	\$42,275,700	\$1,328,200		\$1,328,200	71,730	\$589.37	\$19	10
Benoit Dorais	Sud-Ouest	\$52,968,500	\$706,000		\$706,000	69,604	\$761.00	\$10	11
Luc Ferrandez	Plateau-Mont-Royal	\$58,973,600		\$338,900	\$338,900	101,054	\$583.59	\$3	12
Chantal Rouleau	Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles	\$59,599,500		\$311,900	\$311,900	107,556	\$554.13	\$3	13
Gérald Tremblay	Ville-Marie	\$83,413,800			\$0	78,876	\$1,057.53	\$0	14
Michael Applebaum	Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce	\$71,003,300			\$0	164,246	\$432.30	\$0	15
Annie Samson	Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	\$64,966,300			\$0	145,000	\$448.04	\$0	16
Pierre Gagnier	Ahuntsic-Cartierville	\$61,967,800			\$0	125,160	\$495.11	\$0	17
François W. Croteau	Rosemont-La Petite-Patrie	\$60,469,100			\$0	133,618	\$452.55	\$0	18
Richard Bélanger	L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève	\$12,170,600			\$0	17,500	\$695.46	\$0	19
(1) Correspond à la portion des dépenses financées à même les surplus et les réserves financières de l'arrondissement									

Pourquoi les taxes d'arrondissement + affectations de surplus accumulés, coute plus cher per capita à LaSalle que dans les autres arrondissements ?

■ Taxes d'arrondissement + affectations de surplus accumulé = \$ per capita

