

CONTAMINATIONS DES ÉVALUATIONS FONCIÈRES DES IMMEUBLES À MONTRÉAL...PRÉSENTATION CE SOIR

Michel Benoit dévoilera les résultats de ses recherches reliées aux rôles d'évaluation foncière de Montréal.

Sa présentation sera faite devant la Commission des Finances et de l'Administration ce soir à 19 H. à l'Hôtel de Ville de Montréal.

Il est à noter que Michel Benoit a découvert une importante sous-évaluation foncière estimée à plus de 400 millions (ça représente plus de 4 000 000 \$ de taxe foncière) qui toucherait plusieurs centaines de logements.
Ce cas ne sera rendu public que lundi matin.

Michel Benoit compte remettre le dossier complet à la Division des crimes économiques, Sûreté du Québec, 1701 Parthenais à Montréal.
LUNDI LE 28 MAI 2012 à 10 H. De plus, le dossier sera remis lundi matin au Ministre Lucien Lessard (Affaires Municipales) ainsi qu'aux compétences concernées.

MICHEL BENOIT 514-993-8384

=====

DOSSIER ÉVALUATION FONCIÈRE (2000 heures de recherche personnelle)

Voici 1 article de La Presse lors de la publication du rôle d'évaluation 2011-12-13 en sep. 2010 :

<http://www.lapresse.ca/actualites/regional/montreal/201009/15/01-4315916-la-valeur-des-proprietes-residentielles-de-montreal-grimpe-de-235.php?>

1ère intervention publique de Michel Benoit relativement au rôle d'évaluation 2007-08-09-10 : Conseil municipal 15 déc. 2009

=====

PISTES DE SOLUTIONS

- réorganisation du Service de l'Évaluation (congédiement à prévoir)
- 2013...utilisation des valeurs 2012
- rôle 2014 que pour 2014 (un an seulement) (ce rôle sera déposé en septembre 2013)
- utilisation des montants des revenus locatifs pour calculer la valeur (conciergerie ex. 10 fois les revenus, le Service d'évaluation a déjà les informations)
- importance de bien évaluer la portion terrain (impact fiscal si immeuble locatif)

- équité (lors de la conversion d'immeubles locatifs en condos)
- équité (inscription d'une transaction avec la nouvelle valeur)
- équité (droit de mutation VS transfert d'immeubles entre actionnaires)
- possibilité de contester la valeur sans frais si irrégularité retracée (autre citoyen)
- équité (ajustement ou non des valeurs après des rénovations et des subventions)
- rendre publique la liste des immeubles dévalués
- politique reliée à la visite de lieux

CONCLUSIONS

RÔLE D'ÉVALUATION 2011-12-13
 TRAFIC, PROFILAGE ET CONTAMINATION DU RÔLE D'ÉVALUATION DE MONTRÉAL
 (de façon systémique)

RÔLE D'ÉVALUATION 2007-08-09

- . PROFILAGE
- . TRAFIC
- . ENTENTE SECRÈTE ENTRE LE CONSEIL DU TRÉSOR
 ET L'ADMINISTRATION TREMBLAY-ZAMPINO EN 2006

(la Ville de Montréal a perdu 91 millions en en-lieu de taxes (pour 2008-09-10)
 en-lieu 2007 243 millions)
 en-lieu 2008 226 millions perte de 17 millions VS 2007
 en-lieu 2009 202 millions perte de 41 millions VS 2007
 budget 2010 210 millions perte de 33 millions VS 2007
 donc, perte de 91 millions en 3 ans et plus de 300 millions en 10 ans (2007-17)

Le budget 2010 montre une baisse importante de 33 millions des en-lieux
 de taxe par rapport à 2007
 (les immeubles des gouvernements ont été largement (Québec environ 16 % de hausse
 VS 40% pour tout le rôle) sous-évalués (rôle 2007-08-09)

- . CONTAMINATION
 - sous-évaluation des valeurs foncières de plusieurs résidences
 des personnalités montréalaises
- . TRANSFERT FISCAL DE PLUSIEURS MILLIONS DU SECTEUR NON-RÉSIDENTIEL
 VERS LE SECTEUR RÉSIDENTIEL
- . TRANSFERT FISCAL DES VILLES FUSIONNÉES VERS LA VILLE CENTRE

Le Service d'évaluation a réduit la hausse des valeurs dans plusieurs catégories
 des villes fusionnées.

sous-évaluation de 15 % dans le secteur résidentiel de l'arrondissement Outremont

TOUTE LA RUE STUART (RUE DU MAIRE TREMBLAY) A ÉTÉ SOUS-ÉVALUÉE DE 20 %
(baisse de taxe au moins depuis 3 ans pour les propriétaires de la rue Stuart
(Outremont)

PLUSIEURS SOUS-ÉVALUATIONS DE 20 % SUR LA RUE OUTREMONT
(Rosenberg, Friedman, Péladeau, Angelil, Messier, mairesse, etc)

MÊME SITUATION (15 %)POUR LA RUE MCCULLOCH (19 propriétés)
(Justin Trudeau, Gilbert Rozon, Nathalie Boutin (Groupe Catania), Robert Mainville (juge),

SOUS-ÉVALUATION importante dans toutes les catégories de l'arrondissement ST-
LAURENT

SOUS-ÉVALUATION DE TOUTE LA RUE SARTELON (28 résidences -200 000 \$ à 3 000
000
(un associé Catania a une résidence de 3 000 000 \$)

SOUS-ÉVALUATION DES IMMEUBLES DE PLUSIEURS PERSONNALITÉS PUBLIQUES
(entre 80 000 \$ et 250 000 \$)

La sous-évaluation a été calculée en fonction de la la hausse moyenne
de 47 % du secteur résidentiel montréalais. Une hausse de moins de 39 %
donne une réduction de taxe foncière depuis janvier 2007.

La valeur du terrain au mètre carré (rôle d'évaluation 2007-08-09) suit l'adresse.
L'écart entre le rôle 2007-08-08 et le rôle 2004-05-06 est présenté.
Le rôle 2007-08-09 a été déposé le 13 septembre 2006.

SOUS-ÉVALUATION FONCIÈRE D'AU MOINS 400 MILLIONS
(Le dossier sera rendu public le 28 mai 2012 à 10 H. --- Sûreté du Québec)

LES GRANDS HÔTELS (autre dossier --- dévaluation d'au moins 6 %)

DES DÉVALUATIONS

- Parc Six Flags Montreal S.E.C. (La Ronde)
22 Chemin Macdonald 99 600 000 68 000 000 dévaluation de 46 %
portion bâtisse 83 106 000 50 200 000 dévaluation de 40 %
terrain = 35 \$ le m.c. (sur l'île = 64 \$ le m.c.)
taxe 2007 3 766 608
taxe 2012 3 129 710 baisse de taxe de 636 898 = baisse de 17 %

- Casino
1, ave du Casino 134 155 300 147 146 400 hausse de 10 %

baisse de taxes entre 2007 et 2012
terrain = 97 \$ le m.c.

- Administration portuaire de Montréal (Port)
6280 Notre-Dame est

	50 200 000	23 456 000	dévaluation de 53 %
portion bâtiesse	37 001 700	10 713 100	dévaluation de 71 %
taxe 2007	1 642 768		
taxe 2012	518 935	baisse de taxe de 1 123 833	= baisse de 68 %
terrain = 12 \$ le m.c.	1 085 491 m.c.		

- Société Radio-Canada

1400 René-Lévesque est	103 657 000	95 750 000	dévaluation de 8 %
portion bâtiesse	84 240 000	71 487 700	dévaluation de 15 %
terrain = 269 \$ le m.c. aucune hausse (le voisinage à 900 \$ le m.c.)			
taxes non payées depuis 2004	= 35 000		

000

- Ivanhoe

677 Ste-Catherine ouest	80 000 000	50 000 000	dévaluation de 37%
portion bâtiesse	47 877 600	30 586 100	dévaluation de 36 %

- Roxane Labrosse

110, ave Duchasnel, Outremont	1 670 000	1 403 000	dévaluation de 16 %
portion bâtiesse	433 200	130 000	dévaluation de 70 %
terrain = 880 \$ le m.c. (voisinage à 1 100 \$ le m.c.)			

- Immeuble Montréal Média et Divertissement Inc.

482-488 Ste-Catherine ouest	7 767 000	9 320 400	hausse de 20 %
portion bâtiesse	3 369 000	2 415 500	dévaluation de

28%

- Complexe environnemental St-Michel

2525 Jarry est	62 030 600	41 434 200	dévaluation de
terrain = 15 \$ le m.c.			

- Brasserie Molson

1500-1670 Notre-Dame est	32 287 800	35 275 000	hausse de 9 %
en 7 ans, hausse de seulement 9 %			
terrain = 85 \$ le m.c.			

- 1301-1615 St-Patrick

portion bâtiesse	7 100 000	8 300 000	hausse de 17 %
	5 955 000	5 499 500	dévaluation de 8 %
terrain = 77 \$ le m.c.			

- 1401-1615 St-Patrick

portion bâtiesse	7 200 000	7 100 000	dévaluation de 1 %
	5 955 100	5 499 500	dévaluation de 8 %

- Gestion St-Laurent Angus Inc.

1246-1250 St-Laurent	3 365 900	3 648 600	hausse de 8 %
----------------------	-----------	-----------	---------------

	portion bâtie	2 328 300	1 380 600	dévaluation de 41 %
- Les Investissements Monit Inc. 7250 Du Mile End		5 800 000	5 000 000	dévaluation de 14 %
- Gestions Namra Inc. 1625 Chabanel ouest		10 055 000	10 055 000	-
- 9110-9462 Qc Inc.(Résidence Monaco) 1300 Alexis-Nihon, arr. St-Laurent terrain = 270 \$ le m.c.		16 500 000	10 300 000	(38) dévaluation
- Résidences Soleil 68 X Groupe Immobilier Eddy Savoie Manoir Dollard-des-Ormeaux 118 706 \$ par logement		10 000 000	8 072 000	(9) dévaluation
- Résidences Soleil Groupe Immobilier Eddy Savoie 115 De Guire, St-Laurent		15 350 000	9 800 000	(36) dévaluation
- Square Angus 317 X 3200 Omer-Lavallée baisse de taxe foncière de 40 000 \$ (2012 VS 2007)				
- Manoir Bois-de-Boulogne 213 X 10005 Bois-de-Boulogne		18 675 000	18 400 000	(1)
- Château Beurivage 421 X 6880 Gouin est terrain = 328 \$ le m.c.		27 200 000	27 200 000	-
- Cité Rive 309 X 7095 Gouin est		23 330 000	23 330 000	-
- Complexe Gouin - Langelier 337 X 6700 Gouin est terrain = 425 \$ le m.c.		26 790 000	25 000 000	(7) dévaluation
- Habitations Leman 102 X 8420 Boyer seulement 38 167 \$ par logement		3 715 000	3 893 000	5 hausse
- Manoir Montréal-Nord 150 X 11055 Parc-Georges seulement 36 319 \$ par logement		4 998 000	5 447 800	9 hausse
- Les Jardins de L'Aubade Inc. 6553 Place Beaubien 143 X terrain = 173 \$ le m.c.		12 370 000	12 400 000	-
- Manoir Pointe-aux-Trembles 79 X		19 000 000	18 050 000	(5) dévaluation

3478, 32e avenue

- Résidence 2150 Papineau 123 X 3 240 000 3 888 000 20 hausse
2150 Papineau
seulement 31 610 \$ par logement
- Provigo 36 000 000 39 700 000 10 % hausse
400 Ste-Croix, St-Laurent
terrain = 116 le m.c.
- associé de Paolo Catania 2 720 000 3 100 800 14 % hausse
John Meunier
4105 Sartelon, St-laurent
terrain = 70 \$ le m.c.

CATÉGORIE INDUSTRIES

- Bombardier 109 000 000 118 000 000 8 % hausse
400-500 Côte-Vertu, Dorval
terrain ??? le m.c.
- Merck Canada Inc. 104 100 000 70 800 000 (32 %) dévaluation
16701-11 Aut. Transcanadienne
Kirkland

taxe 2009 : 4 902 027 \$

taxe 2012 3 773 355 \$ (baisse de 1 128 772 \$ entre 2009 et 2012)

- Mango Industrie du cuivre 9 250 000 8 180 600 (12 %) dévaluation
10930 Sherbrooke est, Mtl-est
terrain = 40 \$ le m.c.

valeur des terrains dans le voisinage

9999 Lafarge Canada 36 \$ le m.c. 175 751 m.c.
10401 Comm. Hydro 55 \$ 55 232 m.c.
10501 Produits Shell 40 \$ 440 004 m.c.
10800 Mtl Pipe Line 40 \$
11451 Mc Asphalt Ind. 63 \$ 4 960 m.c.

- Cepsa Chimie Montréal 58 354 500 55 130 900 (6%) dévaluation
10200 Sherbrooke e. Mtl-Est
terrain = 45 \$ le m.c.
- Xstrata Canada Corp. 25 000 000 26 265 100 5 % hausse
220 Durocher, Mtl-Est
terrain = 33 \$ le m.c.
(au 460 = 50 \$ le m.c.)
- Nexans Canada Inc. 5 060 000 5 060 000 -
460 Durocher, Mtl-est
terrain - 50 \$ le m.c.

- Produits Shell Canada 10351 Sherbrooke e., Mtl-Est terrain = 36 \$ le m.c.	13 366 000	13 366 000	-
- O-I Canada Corp. 2376 Wellington, arr.sud-ouest terrain = 55 \$ le m.c. dans le voisinage terrain à 374 \$ le m.c. au 995 (Écuries Youville) = 250 \$	8 653 600	8 049 000	(7%)
- Canadian Tech, Tape Ltd 455 Côte-Vertu terrain - 62 \$ le m.c.	3 094 000	3 100 000	-

CATÉGORIE - CENTRES COMMERCIAUX

- Marché Central 8701-9197 De L'Acadie	248 370 000	267 000 000	8 % hausse
- Place Versailles Inc. 7255-7525 Sherbrooke est	151 660 000	157 500 000	4

CATÉGORIE - COMMERCE DIVERSIFIÉS

- Compagnie France Film (Cinémas Star Cité) 4825 Pierre-de-Coubertin terrain = 250 \$ le m.c.	25 900 000	26 000 000	-
- Cinémas Famous Players 3200 Jean-Yves Kirkland	26 000 000	26 000 000	-
- IKEA 9191 Cavendish (dévaluation bâtisse de 4 %)	21 700 000	23 500 000	10 %
- Compagnie France Film (Théâtre St-Denis + Cinémas du Quartier Latin) 1610 St-Denis terrain = 1200 \$ le m.c.	20 600 000	23 180 000	13 %

CAS PARTICULIERS

- Les Ponts Jacques-Cartier & Champlain Inc.	59 037 600	65 800 000	11 %
---	------------	------------	------

- 6600 Hutchison, Outremont	4 250 000	1 180 000	28
- 452 Notre-Dame est	4 350 000	1 405 000	32
- 228 Stanstead, Mont-Royal	4 445 000	2 496 000	56
- 1470 Caledonia, Mont-Royal	4 695 000	2 188 900	47
- 68 Belvedere, Westmount	4 699 000	3 021 000	64
- 108 Finchley, Hampstead	4 900 000	1 564 400	32

DES VENTES 2006 ET 2007 (ARRONDISSEMENT ÎLE-BIZARD - STE-GENEVIÈVE)
VS RÔLE 2011-12-13

Commentaires sur un échantillon de 16 ventes de maisons unifamiliales en 2006 et 2007 VS rôle 2011-12-13

Même 3 ou 4 ans après la transaction, 6 résidences (38 % de l'échantillon) ont été sous-évaluées dans le dernier rôle 2011 avec des évaluations foncières moindre que le prix payé.

4 résidences (25 %) montraient une évaluation foncière avec une valeur supérieure entre 0 et 10 % au prix de vente.

6 résidences (38%) avaient une évaluation foncière avec une valeur supérieure entre 10 et 73 % au prix de vente.

Les années 2006-2007 ont été au centre de la bulle immobilière des années 2000. On peut constater d'immenses écarts (82 % à 173 %) entre le prix de vente en 2006 et 2007 VS la valeur inscrite au rôle 2011-12-13.

10 résidences (62 %) montreraient une sous-évaluation réelle au rôle 2011.

SOUS-ÉVALUATION DES RÉSIDENCES DE PERSONNALITÉS CONNUES

	rôle 2007-08-09	rôle 2011-12-13	écart en %
	-----	-----	-----
DES ÉLUS OU EX-ÉLUS			
Gérald Tremblay, maire, 441 Stuart	798 600	1 014 200	27 %

(sous-évaluation de 20 % -rôle 2007 sur unité d'évaluation no 351 et hausse de 27 % au rôle 2011, donc, un écart réel d'au moins 200 000 \$)

174 voisins --- sous-évaluation de 20 % (151 sur rue Stuart + 22 (808 au 898 Wiseman))

Justin Trudeau et ses voisins (sous-évaluation d'au moins 15 % sur l'unité d'évaluation no 319
 210 voisins (18 sur McCulloch + 84 Maplewood + 9 Roskilde
 + 6 Vésinet + 27 Duchastel + 45 Duchastel +37 Pagnuelo)
 la résidence du Consul de France n'a pas eu une sous-évaluation de 15 %
 Justin Trudeau a eu une pause fiscale de 25 000 \$ en 4 ans

Frank Zampino
 ex-président du Comité exécutif
 8285 Place René-Paré 935 000 1 140 700 22 %
 (sous-évaluation de 32 % - rôle 2007
 donc, un écart d'au moins 300 000 \$)

ARRONDISSEMENT OUTREMONT

LA RUE MCCULLOCH - 19 résidences
 (hausse de 39 % au lieu de 54 % en 2007, sauf le Consul
 hausse de 17 % en 2011)

Consul de France 10 McCulloch 1 750 000 2 054 000 17 %
 exempt de taxe (Québec paie)
 hausse de 54 % en 2007

Pamela Vashon Fischer 6 McCulloch 752 100 1 330 000 77
 (acquisition le 29-04-06 1 175 000 \$)
 (vendeur Justin Trudeau avril 2010 1 600 000 \$
 correction seulement pour 2011
 pause fiscale de 25 000 \$ sur 4 ans

Nathalie Boutin 51 McCulloch 2 050 300 2 521 900 23
 (résidence de Paolo Catania)
 en 2007 sous-évaluation (221 250 \$) pour le terrain
 (portion bâtisse dévaluée de 60 900 \$ en 2011)

Gilbert Rozon 87 McCulloch 2 641 000 3 248 400 23
 sous-évaluation du terrain(285 000 \$) en 2007

Frédéric Beauchemin 90 McCulloch (855 \$) 1 030 000 1 920 000 86
 (juge Robert Mainville
 a vendu le 25-09-09 2 250 000 \$
 achat 03-97 462 500 \$ 990 \$ le m.c.
 vente 25-09-09 2 250 000 \$
 (sous-évaluation de 600 000 \$ en 2007) 841 m.c.
 Il est à noter que les terrains sont évalués à 1 100 \$ le m.c.
 sauf ses 2 voisins (no 84 et no 94)

Alain Simard 24 Maplewood 1 139 800 1 600 000 40
 achat 1 600 000 \$

Michel Côté 126 Maplewood 995 000 1 182 260
 terrain = 800 le m.c. (voisinage à 1 100 le m.c.)

Maan Malouf 138 Maplewood 1 150 000 1 250 000 à 6 %

Pinsky Estate 41 X 590 Outremont 2 363 000 3 110 000
(75 854 par logement)

Martin Gauthier 545 Davaar 1 294 800 1 644 400
22-02-09 1 695 000 \$

Hugues Widmer 341 Bloomfield 835 000 1 415 000
10-08-09 1 479 200 \$

Mathieu Walker 355 Bloomfield 933 100 1 345 000
28-02-09 1 357 000 \$

Claude Boivin 15 Beloeil 1 241 400 1 670 000
11-06-09 1 600 000 \$

Pierre Larochelle 51 Beloeil 1 350 000 1 795 000
16-06-09 1 812 500 \$

Regent Labrosse 110 Duchastel 1 263 800 1 670 000
02-06-09 1 050 000 \$

Évelyne Verrier 8 Courcelette 790 000 1 260 000
11-07-09 1 200 000 \$

Fiducie Jean B. Péladeau 5 Courcelette 1 250 000 2 200 000

Marie-Josée Durand 58 Courcelette 683 700 1 019 000
09-02-09 854 000 \$

Claire Gohier Lalonde 670 Hartland 1 670 500 2 175 000
22-08-09 2 275 000 \$

François Cousineau 760 Hartland 1 085 000 1 291 000
12-10-09 1 380 000 \$

RUE DOLBEAU (7 résidences)
terrain = 400 \$ par m.c.
terrain dans Outremont = 850 \$ (voisinage)

RUE MCSHANE (8 résidences) valeurs entre 500 000 et 700 000

Le terrain est évalué à 400 \$ par mètre carré
(moins de la moitié des rues voisines d'Outremont)

FDL Cie 3388 Goyer 3 125 000 à 3 660 000 (hausse de 17 % en 7 ans)

ARRONDISSEMENT ST-LAURENT

6908845 Canada Inc. 2500 Guénette 4 741 800 4 570 000 dévaluation de 4 %

6746934 Canada Inc. John Meunier (associé de Paolo Catania)
4105 Sartelon 4 003 000 \$
terrain évalué à 90 \$ le m.c. (voisinage à 355 \$ le m.c.)

ARRONDISSEMENT VILLE-MARIE

DOSSIER - RUE STE-CATHERINE EST VS STE-CATHERINE OUEST
corrections faites

À VENDRE (MLS) EN MAI 2012

Arrondissement Outremont

223-227 Willowdale	1 199 000	792 600	66
1265-67 Chemin de la Forêt	1 350 000	1 100 000	81
6 Kelvin	1 249 000	1 005 500	81
712 Pratt	1 798 000	929 000	52
38 Terrasse Les Hautvilliers	699 000	580 000	83
109-1025 Mont-Royal ouest	1 094 000	728 300	67
795 Dunlop	997 000	875 000	88
31 Maplewood	2 495 000	1 471 400	59
Pierre Lampron 33 Maplewood	2 495 000	1 394 500	62
20 Maplewood	1 895 000	1 451 400	77
375 Côte-Ste-Catherine	1 925 000	910 200	47
Antonine Maillet 735 Antonine-Maillet	2 250 000	1 316 700	59
905 Antonine-Maillet	1 249 000	960 000	77
920 Antonine-Maillet	650 000	486 700	75
90 Chemin Côte-Ste-Catherine	1 475 000	985 000	67
304-205 Ch. Côte-Ste-Catherine	699 000	535 000	77

410 Wiseman	1 199 000	787 200	66
236 Bloomfield	2 150 000	1 847 100	86
329 Bloomfield	1 695 000	1 087 300	64
474 Bloomfield	2 198 000	1 193 100	54
1743 Glendale	749 000	606 600	81
1755 Glendale	869 000	541 800	62
53 Nelson	1 189 000	730 400	61
778-780 Davaar	1 395 000	796 400	57
370 Outremont	1 795 000	979 100	55
646 Outremont	509 000	375 900	74
910 McEachran	880 000	347 600	39
308-970 McEachran	579 000	374 700	65
302-1195 Ducharme	729 000	433 900	60

Arrondissement Île-Bizard - Ste-Geneviève

	vente	rôle 2011	(%) 2011 VS vente
	-----	-----	-----
1028 Bellevue vente 21-12-07	825 000	747 200	91 après rôle 2011
1020 Bellevue vente 03-03-07	500 000	543 200	109 après rôle 2011
322 Golf vente 29-04-06	650 000	634 100	98 après rôle 2007 et 2011
319 Golf vente 19-01-06	599 500	674 000	125 après rôle 2007 et 2011
237 Laurier vente 06-12-06	665 000	565 100	85 après rôle 2011
313 Alphonse-Desjardins 25-08-06	1 250 000	1 020 000	82 après rôle 2007 et 2011

3 Forget 28-06-06	600 000	638 100	106	après rôle 2007 et 2011
413 Joseph-Couvrette vente 09-06-06	650 000	697 500	107	après rôle 2007 et 2011
405 Joseph-Couvrette vente 09-10-07	512 000	485 100	95	après rôle 2011
2 Châteauneuf vente 03-03-06	655 000	768 600	117	après rôle 2007 et 2011
3 Châteauneuf vente 01-06-07	720 000	781 300	109	après rôle 2011
16 Bélair 21-10-07	1 700 000	1 849 600	109	après rôle 2011
639 Jacques-Bizard 28-03-07	580 000	809 100	139	après rôle 2011
2116 Bord-du-Lac 07-06-06	707 700	1 045 900	148	après rôle 2007 et 2011
2085 Bord-du-Lac 09-04-06	800 000	1 386 800	173	après rôle 2007 et 2011
639 Jacques-Bizard 28-03-07	580 000	809 100	139	après rôle 2011

Arrondissement St-Laurent

4900 Bourg + taxes	1 775 000	1 141 900	64 %	????
170 Graveline + taxes	1 200 000	477 800	40	
4949 Côte-Vertu	959 000	408 900	40	??
623 Dr Frederik-Philips	529 000	335 400	63	
2485 Noel	449 000	300 200	67	
2150-52 Noel duplex	519 000	371 700	72	
603-2310 Ward	235 000	178 200	63	
420 Small	799 000	716 800	90	
760 Carré Stewart	997 000	598 800	60	
2650 Nantel	1 369 000	783 300	57	

2675 Nantel	898 000	595 000	66
2720 O'Grady	698 000	467 200	67
800 Carré Satim	980 000	613 300	63
815 Satim	895 000	567 500	63
108-11015 Cavendish	344 000	267 700	78
610 Brunet	429 000	310 300	72
103-2905 Côte-Vertu	369 000	264 100	72
403	428 000	293 800	69
240 St-Aubin	597 700	300 600	50
575 St-Aubin	399 000	318 400	60
357 Tait	469 000	263 300	56
580 Fraser	538 000	335 000	62
4299 Ernest-Hemingway	499 500	355 800	71
4011 Ernest-Hemingway	698 800	471 600	67
3925 Ernest-Hemingway	499 000	365 200	73
325 Marlatt	449 200	345 200	77
690 Marlatt	549 000	372 200	68
3895 Céline-Marier	495 000	334 300	67
3800 Céline-Marier	479 000	320 600	67
3809 Céline-Marier	599 000	372 000	62
3852 Céline-Marier	589 000	359 000	61
2738 Carré Denise-Pelletier	1 290 000	1 054 200	82
2090 Place Beaudet	529 000	351 600	66
3775 Louise-Carrier	2 795 000	1 525 000	55
407-1750 St-Louis	469 000	368 900	79
2340-42 Frenette	659 000	495 500	75

APPARENCE DE FRAUDES DANS LES ÉVALUATIONS --- DÉVALUATIONS FONCIÈRES DES HÔTELS

Michel Benoit

FRAUDE = action faite de mauvaise foi dans le but de tromper

=====

statistiques 2011-12-13 (page 13)

http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/evaluation_fonciere_fr/media/documents/depot_2011Cmprss.pdf

statistiques 2007-08-09-10 (page 14)

http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/evaluation_fonciere_fr/media/documents/depot_2007.pdf

statistiques 2004-05-06 (page 14)

http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=3077,3528864&_dad=portal&_schema=PORTAL

Les faits saillants et les statistiques reliés au rôle d'évaluation ont toujours montré 6 catégories (bureaux, centres commerciaux, commerces diversifiés, institutions, industries, hôtels).

Le dernier rôle d'évaluation 2011-12-13 n'a pas montré la colonne Hôtels dans le but de cacher la dévaluation foncière des hôtels de Montréal.

Le rôle d'évaluation 2011-12-13 montrait une hausse globale de 23 % (29 % pour le secteur résidentiel).

Le rôle d'évaluation 2007-08-09-10 montrait une hausse globale de 41 % (47 % pour le secteur résidentiel).

Le rôle 2004-05-06 montrait une hausse de 25 % (29 % pour le résidentiel)

De 2004 à 2013 (10 ans), la hausse globale aura été de 89 % (105 % pour le secteur résidentiel).

De 2004 à 2010. la hausse foncière pour les hôtels aura été de 26 % (14,1 % + 12,3 %).

Pour les hôtels, la dévaluation aurait été d'environ 6 % pour 2011-12-13.

En examinant les évaluations de 85 hôtels sur l'île de Montréal, Michel Benoit constate que la dévaluation foncière des hôtels réduit annuellement les comptes de taxes foncières depuis 2007.

Il y a donc un transfert fiscal du secteur non-résidentiel vers le secteur résidentiel. Les petits propriétaires écopent....

CONSTATS (rôle d'évaluation 2011-12-13 VS 2007-08-09-10)

- Pour les 12 plus grands hôtels, la valeur foncière est passée de 598 millions en 2007 à 541 millions en 2011, ce qui correspond à une dévaluation de 10 %
- Pour l'ensemble des 57 hôtels montréalais, la dévaluation est de 6 %
- Pour les 10 hôtels dans le territoire avoisinant l'aéroport de Dorval, la dévaluation est de 7 %
- Sur Côte-de-Liesse, l'hôtel Wyndham (aéroport) a été dévalué de 11 millions (32 %) et le Crowne Plaza a été dévalué de 6 millions (32 %).
- Le plus gros hôtel, le Reine-Élisabeth a été dévalué de 22 millions (21 %).
- Le Delta Centre-ville a été dévalué de 12 millions (16 %)
- Toutefois, le Ritz Carlton a une hausse d'évaluation foncière de 5 millions (29 %) Cette situation s'explique avec la hausse de la valeur du terrain, il n'y a eu aucune variation de valeur pour la portion bâtiment.

Toutes ces discrétions fiscales reliées au secteur hôtelier par le Service d'évaluation nous amènent dans un contexte d'apparence de FRAUDE....

Au dernier Conseil Municipal, Michel Benoit a demandé la démission de Jean Bélanger, directeur du Service d'évaluation.

Michel Benoit 514-993-8384
 1652 Panet
 Montréal
 H2L 2Z6

Michel Benoit a fait 2 000 heures de recherche personnelle reliée aux rôles d'évaluation 2007-08-09-10 et 2011-12-13.

Au cours des 2 dernières années, Michel Benoit a utilisé la période de questions du public au Conseil Municipal pour informer les élus. Gérald Tremblay, Louise Harel, Richard Bergeron et Jacques Bergeron (Vérificateur Général) ont reçu plusieurs courriels les informant de mes découvertes. Des informations ont été fournies à l'Opération Marteau.

Michel Benoit rendra public le contenu de ses recherches jeudi soir le 24 mai 2012 lors de la séance publique de la Commission sur les Finances et l'Administration.

M. Benoit fera des recommandations pour améliorer l'équité dans le système d'évaluation foncière à Montréal. Le prochain rôle d'évaluation sera déposé en septembre 2013....quelques jours avant le début de la campagne électorale.

Michel Benoit a été conseiller municipal de Montréal pendant 8 ans (86-94). Avec son collègue Saulie Zajdel, il surveillait les dévaluations au rôle d'évaluation et présentait ses découvertes au Conseil Municipal.

Il semble que depuis 1994, aucun élu n'a surveillé les valeurs foncières pendant la bulle immobilière des années 2000.

Sources : rôle d'évaluation 2011-12-13 de la Ville de Montréal

comparaison des taxes foncières entre 2011 et 2007 (à venir)

=====

(x) = dévaluation

120 X = 120 logements

	évaluation 2007 -----	évaluation 2011 -----	écart en % -----
- Hôtel Reine-Élisabeth 900 René-Lévesque ouest évaluation 2004 = 94 000 000	106 000 000	84 000 000	(21)
- Hôtel Le Centre Sheraton 1201 René-Lévesque o. 2004 = 78 000 000	81 000 000	75 000 000	(7)
- Hôtel Delta Centre-ville 777 University	73 000 000	61 000 000	(16)
- Marriott Château Champlain 1, Place du Canada	53 200 000	50 000 000	(6)
- Hotellus Montreal Trust 1254 St-Denis	50 400 000	42 000 000	(17)
- Holiday Inn 420 Sherbrooke ouest 2004 = 36 700 000	42 000 000	40 000 000	(5)
- Hôtel Delta 450 Sherbrooke o. 2004 = 40 300 000	42 000 000	40 000 000	(5)
- Hôtel Intercontinental 360 St-Antoine o. 2004 = 39 000 000	39 000 000	37 000 000	(5)
- Hôtel Sofitel 1155 Sherbrooke o.	37 000 000	37 000 000	-
- Hilton Garden Hill 380 Sherbrooke o.	25 500 000	25 500 000	-

- Square Victoria 901 Square-Victoria	26 000 000	25 000 000	(4)
- Hôtel Opus 10 Sherbrooke o. 2004 = 20 000 000	23 200 000	24 125 000	4
- Hôtel Ritz-Carlton 1228 Sherbrooke ouest aucune hausse pour la bâtisse	16 500 000	21 317 400	29
- Hôtel Gouverneur, Place Dupuis 1415 St-Hubert 2004 = 18 000 000	20 750 000	20 750 000	-
- Hôtel Samourais 1180 Montagne	19 400 000	20 562 000	6
- Hôtel Place d'Armes 55-57 St-Jacques 2004 = 17 000 000	19 500 000	20 400 000	5
- Nelligan 106 St-Paul ouest	17 150 000	18 000 000	5
- Le St-Martin 980 Maisonneuve ouest	16 750 000	16 750 000	-
- Omni Mont-Royal 1050 Sherbrooke ouest 2004 = 29 000 000	22 500 000	16 200 000	(28)
- Hôtel Le Germain 2050 Mansfield	16 000 000	16 000 000	-
- Holiday Inn Select Centre-ville 99 Viger ouest	16 500 000	15 617 000	(5)
- Loews Hôtel Vague 1425 Montagne 2004 = 24 448 000	18 600 000	15 300 000	(18)
- Hôtel de la Montagne 1430-32 De la Montagne	14 222 000	14 222 000	-
- Hôtel Universel 5000 Sherbrooke est 2004 = 11 370 000	12 507 000	13 220 000	6
- Hôtel St-Paul 351-355 McGill	12 700 000	13 100 000	3

- Zéro 1 1 René-Lévesque e. 1375 \$ le m.c.	13 181 900	13 085 000	(1)
- Le St-James 355 St-Jacques	11 000 000	12 492 300	14
- Hôtel Ruby Foo's 7655 Décarie 2004 = 12 863 000	14 149 300	12 420 000	(12)
- Tour Centre-ville App. 400 René-Lévesque ouest 2004 = 9 210 000	10 200 000	10 710 000	5
- Best Western 1240 Drummond 2004 = 8 300 000	9 740 000	10 300 000	6
- Quality East 8100 Neuville, Anjou terrain = 175 le m.c.	7 795 600	8 575 600	10
- Maritime Plaza 1155 Guy 2004 = 8 682 400	9 500 000	7 500 000	(21)
- Le Méridien Versailles 1808 Sherbrooke ouest	9 175 800	7 340 000	(20)
- Quality Hôtel Centre-ville 3420-44 Parc 2004 = 8 337 000	8 300 000	7 000 000	(16)
- Hôtel Travelodge 50 René-Lévesque o. 2004 = 7 200 000	8 000 000	7 000 000	(12)
- Hôtel Du Fort 1390 Du Fort	8 000 000	7 000 000	(12)
- Nouvel Hôtel et Spa 1740 René-Lévesque o. 2004 = 5 065 000	5 747 000	6 600 000	15
- Lord Berri 1199-1205 Berri	6 435 000	6 435 000	-
- Royal Versailles 7200-20 Sherbrooke est	5 335 000	6 075 000	14
- Quality Inn Centre-ville	5 700 000	5 900 000	4

- Days Inn Montréal Centre-ville 215 René-Lévesque est	7 081 200	5 665 000	(20)
- Le Crystal aucune hausse 1100 Montagne 25 condos (de 160 000 \$ à 260 000 \$)			-
- Confort Hotel 1600-10 St-Hubert	6 274 800	5 019 800	(20)
- Hôtel Chez Swann 1444 Drummond	3 257 700	4 235 000	30
- Auberge du Vieux Port 97 De la Commune est	4 550 000	4 050 000	(11)
- Gault 447-449 Ste-Hélène	3 700 000	3 570 000	(4)
- Le petit hôtel 168 St-Paul ouest	3 100 000	3 155 000	2
- Terrasse Royale 5225 Côte-des-Neiges terrain = 600 le m.c.	2 986 000	2 986 000	-
- Le Prestige 12555 Sherbrooke est, RDP terrain = 170 \$ le m.c.	2 820 700	2 820 700	-
- Hôtel W 901 Square Victoria 53 545 \$ par logement	2 600 000	2 500 000	(4)
- Hôtel Élégant 1683 St-Hubert 750 \$ le m.c.	1 860 000	2 139 000	15
- Auberge des Glycines 815-819 Maisonneuve o.	1 800 000	2 070 000	15
- Motel Métro 9925 Lajeunesse terrain = 300 \$ le m.c. voisinage = 500 \$ le m.c.	2 040 000	2 034 300	-
- Le Roberval 505 René-Lévesque est 751 \$ le m.c.	2 314 000	1 851 200	(20)
- Econo Lodge 2060 St-Dominique	1 587 600	1 825 700	15
- Auberge Mtl Espace Confort	1 350 000	1 552 500	15

2050 St-Denis

- Motel Pignons Rouges 15777 Sherbrooke est, arr. PAT_RDP	1 388 600	1 388 600	-
- Le Sulpice 414 St-Sulpice	715 000	715 000	-

IMMEUBLES À LOGEMENTS AVEC ACTIVITÉS HÔTELIÈRES

	évaluation 2007	évaluation 2011	Écart en %
	-----	-----	-----
- Residence Inn by Marriott 2045 Peel 189 X 125 926 \$ par logement	21 000 000	23 800 000	13
- App. Tylon 341 X 3463 Ste-Famille 63 050 \$ par logement	16 382 000	21 500 000	31
- Springhills Suites Old Montreal 445 St-Jean-Baptiste 221 X 71 493 \$ par logement	14 526 000	15 800 000	9
- Montreal Y YMCA	9 996 100	12 075 600	21
- Placements Sergakis Château St-Marc 136 X 1225 St-Marc 86 860 \$ par log.	9 722 000	11 812 900	21
- Le Cantlie 227 X 1110 Sherbrooke o. 50 881 \$ par log.	11 000 000	11 550 000	2
- L'Appartement 120 X 455 Sherbrooke o. 94 000 \$ par log.	10 741 300	11 280 000	5
- Les Suites Labelle 98 X 1205 Labelle 64 286 \$ par log.	4 675 000	6 300 000	35
- Loft Hôtel 334 Terrasse St-Denis 35 X 147 429 \$ par log.	3 580 000	5 160 000	44
- Newstar 158 X 5240 Jarry est, 30 679 \$ par log. St-Léonard	4 847 300	4 847 300	-

- Majestik Suites 350-372 Sherbrooke o. 185 219 \$ par log.	16 X	2 325 000	2 963 500	27
- Beauséjour Hôtel Appartements 440 Roy, Dorval 68 648 \$ par log.	42 X	2 443 400	2 883 200	18
- Hôtel Plateau Royale 4555 Du Parc 53 545 \$ par log.	44 X	1 550 000	2 356 000	52
- Pierre du Calvet 405-417 De Bonsecours	duplex	1 460 600	1 679 700	15
- Parc Suite Hôtel 3461-63 Du Parc 235 200 \$ par log.	5 X	840 000	1 176 000	40
- Abri du voyageur 9 Ste-Catherine o.		904 600	1 266 400	40
- Dorion 1477 Dorion		865 800	1 162 000	34
- Park Avenue 4544 Du Parc 22 374 \$ par log.	34 X	661 500	760 700	15

HÔTELS PRÈS DE L'AÉROPORT DE DORVAL

	évaluation 2007	évaluation 2011	écart en %
	-----	-----	-----
- Hôtel Marriott aéroport 800 Pl. Leigh-Capreol, Dorval	46 500 000	46 441 300	(2)
- Courtyard by Marriott Aéroport 6500-7000 Pl. Robert-Joncas Dorval terrain = 184 \$ le m.c.	32 250 000	34 950 000	8
- Hôtel Wyndham 12505 Côte-de-Liesse	35 000 000	23 800 000	(32)
- Residence Inn Montreal - 221 X 2170 Lincoln, Westmount 71 493 \$ par logement	15 000 000	15 800 000	5
- Fairfield Inn and Suites Airport 700 Michel-Jasmin, Dorval	13 500 000	15 000 000	11
- Holiday Inn Express 10 888 Côte-de-Liesse	12 525 000	13 780 000	10

- Crowne Plaza 6600 Chemin Côte-de-Liesse	19 200 000	13 000 000	(32)
- La Tour Belvédère 150 X 2175 Maisonneuve o. 74 200 \$ par logement	10 600 000	11 130 000	5
- Hôtel Garden Inn 7880 Côte-de-Liesse	12 800 000	11 125 000	(13)
- Park Inn and Suite Aéroport 7300 Côte-de-Liesse	6 100 000	3 850 000	(37)