

LE NOUVEAU RÔLE D'ÉVALUATION 2007-2009¹

Le dépôt d'un rôle d'évaluation suscite toujours beaucoup d'intérêt. Pour un propriétaire, il lui indique la valeur de son capital foncier et lui permet de vérifier le degré d'appréciation de ce capital par rapport à l'évaluation précédente, ou encore, de comparer cette évaluation avec celle d'une propriété avoisinante. Pour une municipalité, la valeur au rôle détermine l'assiette fiscale sur laquelle elle pourra imposer pour financer la majorité de ses dépenses. Pour un organisme public comme la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) ou l'Agence métropolitaine de transport (AMT), la valeur foncière est à la base de l'établissement des contributions, ou quotes-parts, qui seront exigées des municipalités qui en sont membres.

Sur le territoire de l'Île de Montréal, le dépôt des rôles triennaux 2007-2009 s'effectue dans un nouveau contexte organisationnel, soit celui de l'agglomération de Montréal. On se rappellera qu'en septembre 2003, la Direction de l'évaluation foncière de la Ville de Montréal avait déposé un seul rôle d'évaluation, soit le rôle triennal 2004-2006, pour l'ensemble de l'Île de Montréal puisque le territoire n'était formé que d'une seule municipalité. Ce rôle triennal succédait alors aux rôles triennaux 2001-2003, déposés en septembre 2000, pour les 28 municipalités membres de la Communauté urbaine de Montréal.

Ainsi, à la suite de la reconstitution de 15 municipalités, la Direction de l'évaluation foncière (DÉF) doit dorénavant déposer 16 rôles d'évaluation, soit un rôle pour chacune des 15 municipalités reconstituées et un rôle pour la ville centrale. L'ensemble de ces rôles forme le rôle d'évaluation de l'agglomération de Montréal.

Quelques notions d'évaluation municipale

Rôle d'évaluation

Le rôle d'évaluation foncière est un document public qui, en vertu de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., chapitre f-2.1), doit répertorier toutes les propriétés foncières sur le territoire juridique d'une municipalité. Sur le territoire de l'agglomération de Montréal, c'est la Direction de l'évaluation foncière de la Ville de Montréal – anciennement le Service de l'évaluation de la Communauté urbaine de Montréal – qui a compétence en matière d'évaluation municipale.

En règle générale, une propriété foncière est associée à une seule unité d'évaluation pour laquelle une inscription est portée au rôle. Chaque immeuble, c'est-à-dire le terrain et, le cas échéant, le bâtiment qui s'y trouve, est identifié par un code numérique, comme le numéro du compte foncier, et par une référence géographique comme le numéro de matricule, qui permet de localiser précisément l'unité d'évaluation sur le territoire.

De façon générale, un rôle d'évaluation est composé de propriétés résidentielles, commerciales et industrielles. Il existe certaines particularités, comme les habitations en copropriété horizontale ou encore les immeubles divisés sur le plan vertical et n'appartenant pas au même propriétaire. Dans

¹ Le rôle d'évaluation devrait être en vigueur durant quatre ans, soit de 2007 à 2010, sous réserve d'une modification législative à cet effet. Si tel s'avère être le cas, il faudra alors qualifier ce nouveau rôle de rôle quadriennal 2007-2010, par opposition au rôle triennal 2007-2009.

ces cas-là, chaque « portion » d'immeuble est considérée comme une unité d'évaluation distincte, enregistrée au nom de son propriétaire. Au cours des dernières années, devant la forte demande pour les propriétés résidentielles au centre-ville et la faiblesse de l'offre, un nouveau marché s'est développé, celui de l'acquisition d'unités de complexes multi-logements en copropriété indivise. Enfin, soulignons qu'il existe certains immeubles qui ne sont pas portés au rôle, comme les voies publiques de même que les réseaux d'aqueduc et d'égout de la municipalité.

Toutes les propriétés résidentielles, commerciales, industrielles, institutionnelles et agricoles sont portées au rôle d'évaluation. Outre les identifications d'usage, le rôle doit intégrer des données relatives à la superficie du terrain, à l'adresse de la propriété, au nom du ou des propriétaires, à la catégorie d'immeuble, au nombre de logements et, bien entendu, à la valeur foncière de l'immeuble. L'arrondissement d'appartenance doit également figurer au rôle.

Valeur au rôle

En théorie, la valeur foncière de chaque unité d'évaluation au rôle doit tendre vers sa juste valeur marchande, c'est-à-dire sa valeur d'échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence. Cela signifie que l'évaluation d'une propriété devrait normalement représenter son prix le plus probable au moment d'une vente de gré à gré, à une date donnée.

Plusieurs facteurs peuvent influencer le prix de vente : le contexte économique en général, l'offre et la demande pour un type d'habitation précis, l'emplacement et l'environnement immédiat dans le voisinage. Outre ces éléments, l'évaluateur doit aussi avoir une vue d'ensemble des transactions immobilières effectuées dans l'arrondissement ou la ville et prendre en considération d'autres facteurs comme les conditions entourant la vente. De plus, une attention particulière doit être portée aux immeubles d'une grande valeur ou pour ceux dont l'évaluation est complexe en raison d'un marché comparable restreint ou pratiquement inexistant. Afin de procéder à ses interventions et faciliter son analyse, l'évaluateur effectue des rencontres avant le dépôt du rôle, appelées rencontres pré-dépôt, pour valider les renseignements reçus au cours de la collecte de données économiques envoyée préalablement aux propriétaires.

Confection et dépôt des rôles : les dates importantes

C'est le 13 septembre 2006 qu'a eu lieu officiellement le dépôt du rôle d'évaluation de la Ville de Montréal (parallèlement à celui de chacune des 15 municipalités reconstituées de l'Île de Montréal). On parlera alors de la date de dépôt du rôle triennal de 2007. La date de référence au rôle, quant à elle, est la date qui renvoie aux conditions du marché prévalant au moment d'estimer la valeur foncière. La date de référence du rôle triennal 2007 est le 1^{er} juillet 2005. L'évaluateur doit donc rajuster les renseignements relatifs aux transferts de propriétés survenus avant et après cette date pour estimer une évaluation qui se rapproche le plus de cette date de référence. Ainsi, sur tout le territoire montréalais, 35 111 transactions immobilières survenues entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2005 ont été analysées pour ce rôle triennal.

La date d'entrée en vigueur du rôle triennal est le 1^{er} janvier 2007. Comme pour tous les nouveaux rôles d'évaluation, il s'est donc écoulé un an et demi entre la date de référence et la date d'entrée en vigueur. Il arrive que des fluctuations dans le marché immobilier surviennent pendant cette

période de décalage. Par exemple, une variation brusque des taux hypothécaires est parfois suffisante pour perturber le marché immobilier. Néanmoins, ce laps de temps est nécessaire pour colliger et analyser toutes les données essentielles à la confection d'un rôle d'évaluation de qualité. Enfin, rappelons que depuis 1989, la périodicité des rôles d'évaluation s'étend sur trois ans, c'est-à-dire que les valeurs inscrites servent de base d'imposition pour trois exercices financiers.

Les valeurs inscrites au rôle déposé le 13 septembre 2006 dernier seront en vigueur pour les années 2007, 2008 et 2009 et serviront d'assiette au régime d'imposition municipal. On y réfèrera sous l'appellation du rôle triennal 2007. Enfin, il faut rappeler que la date de référence du marché pour ce dernier rôle est le 1^{er} juillet 2005 et que les valeurs du rôle reflètent les variations des valeurs entre le 1^{er} juillet 2002 et le 1^{er} juillet 2005.

Proportion médiane, facteur comparatif et autres indicateurs statistiques

Il existe plusieurs indicateurs statistiques qui permettent de mesurer la qualité et l'équité d'un rôle d'évaluation. Ces indicateurs doivent être suivis par les organismes responsables de l'évaluation municipale, afin de confectionner un rôle d'évaluation qui satisfait aux normes et exigences du ministère des Affaires municipales et des Régions (MAMR). Parmi ces indicateurs figurent la proportion médiane et le facteur comparatif.

La proportion médiane est un indicateur du niveau général des valeurs inscrites au rôle d'évaluation. Après chaque dépôt d'un rôle d'évaluation, la *Loi sur la fiscalité municipale* oblige la Direction de l'évaluation foncière à établir une proportion médiane afin d'assurer une équité entre les contribuables. On obtient cet indicateur en mettant en relation deux séries de données : le prix de vente des propriétés ayant fait l'objet de transactions immobilières au cours de la période de référence (entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2005 pour le rôle triennal de 2007) et leur évaluation telle qu'elle est inscrite au rôle d'évaluation en vigueur. À la médiane de cette distribution, la proportion mesurée entre l'évaluation et le prix (le ratio évaluation/vente) est considérée comme représentative du niveau général du rôle. Il existe nécessairement une dispersion autour de la médiane et la qualité d'un rôle sera fonction de l'ampleur de cette dispersion que l'on appelle « écart-type ».

Le facteur comparatif, quant à lui, est défini comme étant l'inverse de la proportion médiane. On obtient le facteur comparatif, dit aussi facteur d'uniformisation, en divisant 100 % par la proportion médiane du rôle. Par exemple, pour une proportion médiane de 97 %, le facteur comparatif s'établirait à 1,03 (1,00 divisé par 0,97). Aussi, lorsqu'il est question d'évaluation foncière uniformisée ou, plus couramment, de richesse foncière uniformisée², cela signifie que les valeurs ont été multipliées par le facteur comparatif du rôle.

Les indicateurs statistiques que sont la proportion médiane et le facteur comparatif servent donc à ramener sur une base comparable les évaluations provenant de rôles différents. De fait, plusieurs programmes gouvernementaux ou régionaux sont calculés sur la base de ces indicateurs. Parmi ces programmes, citons la contribution des municipalités au financement des services de la Sûreté

² La richesse foncière uniformisée (RFU) d'une municipalité comprend l'évaluation uniformisée de tous les immeubles imposables et l'évaluation uniformisée, totale ou partielle, de certains immeubles non imposables, comme les immeubles institutionnels, à l'égard desquels sont versés des compensations ou des paiements tenant lieu de taxes.

du Québec, pour celles qui y ont recours et la détermination des quotes-parts à verser par les municipalités membres d'un organisme régional.

Outre la proportion médiane et le facteur comparatif, il existe d'autres indicateurs statistiques qui contribuent à la production d'un rôle d'évaluation de qualité. Parmi ceux-ci, notons le rapport entre le nombre d'inspections effectuées et le nombre de ventes réalisées dans les trois dernières années, le taux de conservation des ventes et la différence de variation entre les propriétés vendues et celles non vendues.

Avis d'évaluation

Avant le 1^{er} mars de chaque année, le greffier de la municipalité doit émettre un avis d'évaluation à toute personne inscrite au rôle. Pour les immeubles dont la valeur foncière excède un million de dollars, l'avis d'évaluation doit être envoyé dans les 60 jours suivant la date de dépôt du rôle. Sur l'avis d'évaluation doivent figurer la valeur inscrite au rôle et divers renseignements relatifs au régime d'imposition de la municipalité. On y trouve également de l'information plus générale comme les exercices financiers pour lesquels s'appliquent la valeur au rôle, la proportion médiane et le facteur comparatif, la date de référence au marché et, finalement, des renseignements relatifs à la demande de révision de la valeur.

Demande de révision

Au dépôt d'un nouveau rôle d'évaluation, certains contribuables peuvent se sentir en désaccord avec leur nouvelle évaluation. À la première année d'application du rôle d'évaluation foncière, il est possible de contester son évaluation en présentant une demande de révision administrative auprès de la Direction de l'évaluation foncière de la Ville de Montréal. Les requérants auront jusqu'au 30 avril 2007 pour déposer leur demande ou 60 jours suivant l'expédition d'un avis de modification survenue en cours de rôle.

La demande de révision administrative doit être faite sur le formulaire prescrit. Des frais variant entre 40 \$ et 1 000 \$ sont exigés, selon la valeur inscrite au rôle (voir tableau 1). Par exemple, pour contester une évaluation qui se situe entre 100 000 \$ et 249 999 \$, il en coûte 60 \$.

Tableau 1
Frais exigés pour une demande de révision de la valeur au rôle

Valeur foncière	Frais
Moins de 100 000 \$	40 \$
De 100 000 \$ à 249 999 \$	60 \$
De 250 000 \$ à 499 999 \$	75 \$
De 500 000 \$ à 999 999 \$	150 \$
De 1 000 000 \$ à 1 999 999 \$	300 \$
De 2 000 000 \$ à 4 999 999 \$	500 \$
5 000 000 \$ et plus	1 000 \$

Suivant cette procédure, l'évaluateur doit transmettre une réponse écrite au demandeur, au plus tard le 1^{er} septembre 2007, mais ce délai peut être reporté jusqu'au 1^{er} novembre suivant ou, dans le cas où la municipalité locale y consent, à une date pouvant aller jusqu'au 1^{er} avril 2008. S'il y a entente entre l'évaluateur et le demandeur, une modification au rôle est inscrite et prend effet rétroactivement à la date d'entrée en vigueur du rôle, soit le 1^{er} janvier 2007. En l'absence d'entente, la loi accorde au requérant un autre recours. En effet, ce dernier peut alors s'adresser à la Section des affaires immobilières du Tribunal administratif du Québec (TAQ).

Précisons que pour exercer un recours devant le TAQ, le contribuable doit d'abord avoir fait une demande de révision administrative. Il est important de noter ici que même si la valeur au rôle est contestée, qu'elle soit en instance de révision par l'évaluateur ou devant le Tribunal administratif du Québec, le contribuable doit honorer ses taxes foncières calculées selon l'évaluation foncière déposée le 13 septembre.

BREF HISTORIQUE DES RÔLES D'ÉVALUATION SUR LE TERRITOIRE DE L'ÎLE DE MONTRÉAL ³

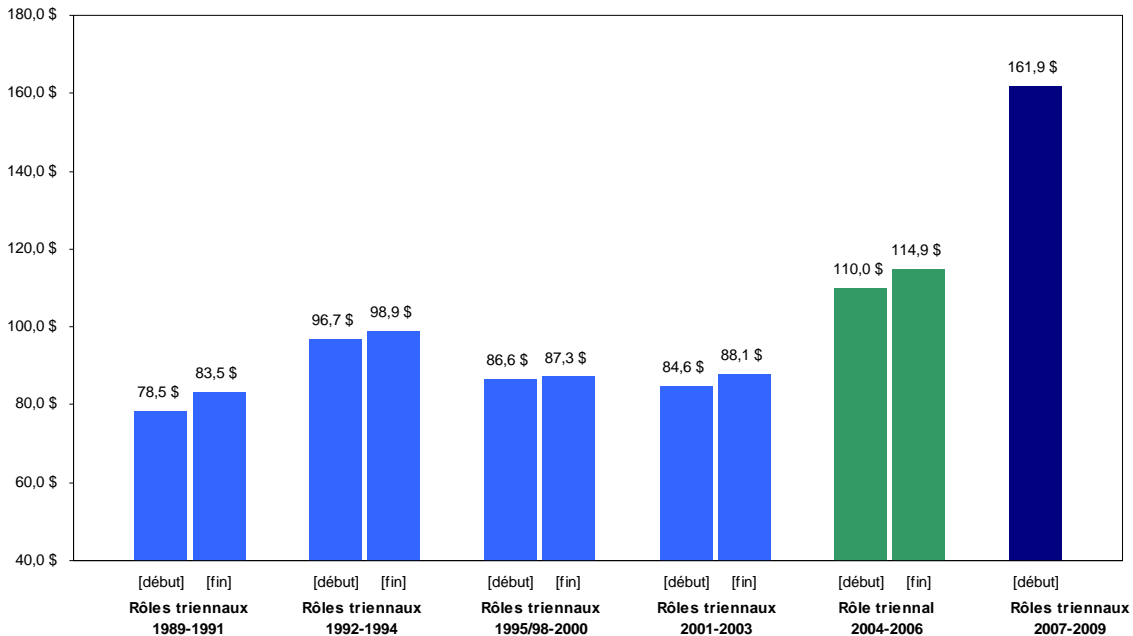
À la suite du dépôt d'un nouveau rôle foncier, les observateurs de la scène municipale ont comme préoccupation d'analyser les variations de valeurs foncières par rapport aux fluctuations du marché immobilier. Comme l'indique les statistiques ci-après présentées, on assiste sur le territoire de l'Île de Montréal à un sommet inégalé, tant au chapitre des valeurs atteintes que des niveaux de croissance observés.

Au dépôt des 16 rôles triennaux 2007 de l'agglomération de Montréal, les valeurs foncières totalisent 187,6 G\$, dont 161,9 G\$ de valeurs foncières imposables. Ces rôles d'évaluation sont historiquement les plus élevés pour l'Île de Montréal. L'assiette totale dépasse de 52,2 G\$ celle observée au rôle foncier précédent, soit le rôle triennal 2004, lequel représentait déjà un record à ce chapitre. Cette croissance confirme ainsi la vigueur du marché immobilier des dernières années. Le graphique 1 trace l'évolution des valeurs imposables du territoire de l'Île de Montréal depuis l'introduction des rôles triennaux en 1989.

L'assiette foncière des rôles triennaux de 1989, c'est-à-dire les rôles d'évaluation des municipalités de l'ancienne Communauté urbaine de Montréal, s'élevait initialement à 78,5 G\$. Au cours des trois exercices financiers pour lesquels ces rôles étaient conçus, soit 1989, 1990 et 1991, les valeurs imposables ont crû considérablement pour atteindre 83,5 G\$ en fin de rôle, une augmentation de 5 G\$. Cette croissance de l'assiette s'explique par la vigueur du marché immobilier de la fin des années 1980, alors que la construction était très active.

³ Pour les fins de cette section, les statistiques présentées couvrent l'ensemble du territoire de l'Île de Montréal connue désormais sous l'appellation « agglomération de Montréal ». Ainsi, les statistiques regroupent les données des 16 villes liées.

Graphique 1
Évolution des valeurs imposables des rôles triennaux, de 1989 à 2007
(en milliards de dollars)



Ce dynamisme du marché de la construction s'est traduit par une forte augmentation des valeurs au dépôt des rôles triennaux suivants, soit ceux de 1992, dont la date de référence au marché remontait au 1^{er} juillet 1990. En effet, les valeurs imposables ont crû de plus de 16 % au moment du dépôt des rôles triennaux de 1992, comparativement à ceux de 1989 dont la date de référence au marché était celle du 1^{er} juillet 1987. Néanmoins, le dépôt des rôles triennaux de 1992 coïncidait avec le début du ralentissement économique et celui du marché immobilier, de sorte que les valeurs foncières, basées sur le marché du 1^{er} juillet de 1990, contrastaient avec la réalité observée au moment du dépôt des rôles, soit en septembre 1991. Cette conjoncture particulière entraîna d'ailleurs quelque 40 000 contestations d'évaluation, un nombre jamais observé jusqu'alors.

Autre signe du ralentissement du marché immobilier, l'assiette des valeurs imposables n'a crû que de 2,2 G\$ en cours de rôle, soit entre les années 1992 et 1994. La croissance de l'assiette est d'ailleurs demeurée faible jusqu'en 2001, comparativement à celle de la fin des années 1980. Ce ralentissement économique a été ressenti dans les rôles d'évaluation déposés subséquemment. En effet, les rôles d'évaluation de 1995 ont été les premiers à présenter une baisse générale des valeurs par rapport aux rôles précédents. Les valeurs imposables sont alors passées de 98,9 G\$ à 86,6 G\$, une dépréciation de 12 %.

La forte tendance à la baisse s'est poursuivie jusqu'en 1997, période cible pour l'étude du marché et le dépôt des rôles triennaux de 1998. En réaction à cette chute de l'assiette imposable et de ses effets sur les finances municipales, les rôles d'évaluation de 1995, normalement déposés pour trois ans, ont été prolongés jusqu'en 2000, sauf pour dix anciennes municipalités de la banlieue ouest de la Communauté urbaine de Montréal, pour lesquelles les rôles de 1998 avaient été déposés. Au

cours de cette période exceptionnellement longue de six ans, la croissance nette de l'assiette des valeurs imposables n'a été que de 700 M\$, confirmant la faiblesse de l'activité du marché immobilier.

Le dépôt des rôles triennaux de 2001, en septembre 2000, marquait le retour à la synchronisation des rôles d'évaluation pour toutes les municipalités de la Communauté urbaine de Montréal. Il a été caractérisé par une autre dépréciation des valeurs imposables, quoique de moindre importance que celle observée en 1995, soit une diminution de 3,2 %. Néanmoins, malgré cette dépréciation, on dénote une reprise de la croissance de l'assiette due aux ajouts et modifications, croissance de l'ordre de 3,5 G\$, entre le début et la fin de la période d'application des rôles triennaux de 2001. Cette reprise était appuyée par une progression marquée des transactions immobilières. Aussi, pendant cette période, on a enregistré un nombre exceptionnellement bas de contestations d'évaluation, soit environ 5 500.

Le dépôt du rôle triennal 2004, premier rôle confectionné dans le contexte de la Ville de Montréal fusionnée, reflète d'ailleurs cette reprise du marché immobilier avec une hausse globale des valeurs imposables de près de 23 % par rapport aux rôles triennaux de 2001. Malgré la forte hausse des valeurs, le niveau des contestations a été le plus bas jamais observé sur le territoire de l'agglomération de Montréal, à savoir 4 380 demandes de révision.

La reprise du marché immobilier, amorcée au rôle triennal de 2004, a culminé jusqu'au dépôt des rôles triennaux de 2007, avec un niveau de croissance des valeurs imposables de quelque 40,9 %. Cet enrichissement du parc immobilier s'est également accompagné d'une croissance sans précédent de l'assiette fiscale. Ainsi, pour les exercices de 2004 et de 2005, les modifications aux bâtiments et les nouvelles constructions ont respectivement totalisé quelque 1,7 G\$ et 2,3 G\$.

Le tableau 2 présente, pour chacune des 16 municipalités de l'agglomération, les valeurs foncières imposables et exemptes ainsi que les variations de valeurs par rapport au rôle foncier précédent, soit le rôle triennal de 2004. À la lecture du tableau, on constate que la Ville de Montréal connaît une indexation des valeurs imposables légèrement supérieure à la moyenne observée sur le territoire de l'agglomération.

Tableau 2
Valeurs foncières inscrites au rôle 2007 et variations par rapport au rôle 2004
Agglomération de Montréal

Villes	Nombre d'imm.	Immeubles imposables		Immeubles exempts		Total	
		M\$	Var.	M\$	Var.	M\$	Var.
Baie d'Urfé	1 593	821,9	33,3 %	65,8	33,7 %	887,7	33,3 %
Beaconsfield	6 796	2 449,4	40,2 %	138,5	21,7 %	2 587,8	39,0 %
Côte-Saint-Luc	9 362	3 269,7	35,7 %	267,9	21,1 %	3 537,6	34,5 %
Dollard-des-Ormeaux	14 154	4 196,9	39,2 %	354,4	45,5 %	4 551,2	39,7 %
Dorval	6 026	2 831,0	27,2 %	1 147,0	30,9 %	3 978,1	28,3 %
Hampstead	1 866	1 325,5	42,0 %	71,8	43,6 %	1 397,4	42,0 %
L'Île-Dorval	74	6,7	37,0 %	0,7	23,2 %	7,4	35,6 %
Kirkland	7 054	2 682,7	33,8 %	79,0	23,1 %	2 761,7	33,5 %
Mont-Royal	5 268	3 925,2	37,2 %	180,2	19,5 %	4 105,5	36,3 %
Montréal-Est	1 210	786,5	21,1 %	39,5	14,6 %	826,0	20,8 %
Montréal-Ouest	1 592	647,5	38,3 %	41,2	25,2 %	688,6	37,4 %
Pointe-Claire	10 586	4 033,4	33,4 %	332,5	26,2 %	4 365,9	32,8 %
Senneville	410	281,8	24,1 %	44,8	5,8 %	326,6	21,2 %
Sainte-Anne-de-Bellevue	1 601	420,9	33,0 %	222,7	12,1 %	643,7	24,9 %
Westmount	5 632	5 252,4	36,1 %	709,6	32,8 %	5 962,1	35,7 %
Montréal	361 966	128 967,3	42,5 %	22 009,1	24,8 %	150 976,4	39,6 %
Agglomération	435 190	161 899,0	40,9 %	25 704,6	25,3 %	187 603,6	38,6 %

LES VALEURS FONCIÈRES SUR LE TERRITOIRE DE LA VILLE DE MONTRÉAL :
LES FAITS SAILLANTS⁴

Les valeurs foncières totales de la Ville de Montréal s'élèvent à près de 151 G\$ au moment du dépôt du rôle en septembre 2006, une indexation de 39,6 % par rapport au rôle précédent. Cette assiette devrait s'élever à près de 152 G\$ à la fin de l'exercice 2006 en tenant compte de l'ajout de nouvelles constructions et des modifications aux bâtiments.

Les valeurs imposables, qui totalisent 129 G\$, affichent une hausse de 42,5 % tandis que les valeurs non imposables, qui se chiffrent à 22 G\$, progressent de 24,8 %. Le tableau 3 présente les valeurs foncières inscrites au rôle 2007 et les variations de valeur par rapport au rôle 2004, selon les principales catégories d'immeubles qui composent le parc immobilier. Il convient de préciser que les immeubles dans le secteur résidentiel regroupés sous la rubrique « Autres catégories » intègrent notamment les terrains résidentiels vacants, les bâtiments secondaires (dépendances), les maisons de chambres ou de tourisme et les chalets. Les immeubles du secteur non résidentiel, pour cette même catégorie, sont représentés majoritairement par les terrains vacants commerciaux.

Tableau 3
Valeurs foncières inscrites au rôle 2007 et variations par rapport au rôle 2004
selon les principales catégories d'immeubles de la Ville de Montréal

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	96 020	26 696,6	46,5
Condo	91 592	16 170,1	44,1
Duplex	71 657	21 480,2	57,3
Triplex	28 879	10 413,7	55,1
4-11 logements	22 134	8 726,9	58,0
Conciergerie	6 455	12 394,9	40,6
Autres catégories	15 858	2 242,8	63,4
Total - secteur résidentiel	332 595	98 125,3	49,7
Bureau	1 231	11 348,3	21,4
Centre commercial	203	2 862,9	32,6
Hôtellerie	333	1 461,0	14,1
Commercial diversifié	15 039	8 520,4	31,6
Institutionnel et gouvernemental	3 068	19 229,2	23,3
Industriel	4 747	7 670,7	17,0
Autres catégories	4 750	1 758,5	44,6
Total - secteur non résidentiel	29 371	52 851,1	24,0
Total - rôle d'évaluation foncière	361 966	150 976,4	39,6

⁴ Les statistiques ci-après présentées ont été ajustées pour tenir compte du nouveau territoire de la Ville de Montréal. Ainsi, les statistiques comparatives du rôle triennal 2004 et du rôle triennal 2007 sont basées sur la configuration de la Ville de Montréal au 1^{er} janvier 2006 (comprenant 19 arrondissements).

La valeur des 332 555 unités d'évaluation du secteur résidentiel s'élève à 98,1 G\$ et représente 65 % de la valeur totale des immeubles du nouveau rôle. La valeur de ce secteur augmente de 49,7 % par rapport à celle du rôle précédent.

Pour leur part, la valeur des 29 477 unités d'évaluation du secteur non résidentiel se chiffre à 52,9 G\$ et représente plus du tiers de la valeur foncière des immeubles de la Ville. La valeur foncière de ce secteur augmente de 24 %.

Les valeurs foncières examinées sous l'angle des arrondissements

Les valeurs foncières imposables analysées par arrondissements et distinguées par secteurs sont présentées au tableau 4. L'arrondissement de Ville-Marie se classe au premier rang avec 19,3 G\$ de valeurs imposables qui représentent 15 % des valeurs imposables totales de la Ville de Montréal. La présence du centre des affaires de Montréal où se trouvent le plus grand nombre d'édifices de prestige explique cette situation. À l'autre extrême, on retrouve l'arrondissement L'Île-Bizard–Sainte-Geneviève avec des valeurs imposables de 1,6 G\$ représentant 1,2 % des valeurs imposables de la Ville de Montréal.

CONCLUSION

Le rôle d'évaluation est un document légal qui dresse l'inventaire de toutes les propriétés d'une municipalité et en établit la valeur foncière. Ce rôle détermine la capacité fiscale d'une municipalité. Plus qu'un outil de taxation, il est aussi un excellent instrument de connaissance et d'analyse du territoire et du marché immobilier.

La progression des valeurs foncières entre le rôle précédent et celui déposé en septembre 2006 a atteint des sommets inégalés. La valeur totale des immeubles situés sur le territoire de l'île de Montréal, toutes catégories confondues, a enregistré une augmentation de près de 39 %, comparativement au rôle précédent. Pour les immeubles résidentiels, la variation des valeurs a presque atteint 50 %. L'année 2005, période de référence du rôle d'évaluation 2007-2010, aura donc été très intense sur le plan des transactions immobilières. En ce sens, les résultats projetés par le dernier rôle sont en continuité avec la tendance amorcée au rôle triennal 2004, qui se démarquait d'ailleurs nettement des rôles d'évaluation précédents.

Soulignons, enfin, que les hausses de valeurs enregistrées à Montréal s'observent également dans les autres grandes agglomérations du Québec. Ainsi, selon les informations dont on dispose, les variations de valeurs foncières imposables à Québec et à Laval ont été respectivement de 36,2 % et 41,2 %.

Tableau 4
Valeurs foncières inscrites au rôle 2007 et variations par rapport au rôle 2004
Arrondissements de Montréal

Villes	Nombre d'imm.	Immeubles imposables		Immeubles exempts		Total	
		M\$	Var.	M\$	Var.	M\$	Var.
Ahuntsic-Cartierville	26 815	9 360,6	45,4 %	1 981,9	39,6 %	11 342,5	44,3 %
Anjou	12 476	3 822,6	39,3 %	199,7	23,3 %	4 022,3	38,4 %
Côte-des-Neiges- Notre-Dame-de-Grâce	23 797	10 996,2	44,4 %	2 934,9	21,4 %	13 931,1	38,8 %
Lachine	11 501	3 376,2	41,8 %	386,4	25,0 %	3 762,6	39,9 %
LaSalle	17 059	5 316,0	49,2 %	618,1	29,5 %	5 934,1	46,9 %
Le Sud-Ouest	15 921	4 333,9	53,4 %	801,1	20,5 %	5 135,0	47,1 %
L'Île-Bizard- Sainte-Geneviève	6 559	1 622,9	41,0 %	106,5	17,4 %	1 729,3	39,3 %
Mercier- Hochelaga-Maisonneuve	26 268	7 783,4	47,3 %	1 436,4	15,2 %	9 219,8	41,2 %
Montréal-Nord	13 679	4 263,1	48,1 %	413,5	23,1 %	4 676,6	45,5 %
Outremont	5 900	3 363,6	42,2 %	474,8	20,8 %	3 838,4	39,1 %
Pierrefonds-Roxboro	20 808	4 723,2	44,8 %	434,5	38,5 %	5 157,7	44,3 %
Le Plateau-Mont-Royal	22 591	8 304,6	46,6 %	1 111,4	29,9 %	9 416,0	44,4 %
Rivière-des-Prairies- Pointe-aux-Trembles	31 741	7 148,8	46,8 %	1 132,7	22,4 %	8 281,5	42,9 %
Rosemont-La Petite-Patrie	26 929	8 220,8	50,4 %	1 428,6	29,9 %	9 649,5	47,0 %
Saint-Laurent	22 711	9 565,6	27,6 %	1 006,7	27,0 %	10 572,3	27,5 %
Saint-Léonard	11 987	5 488,8	44,5 %	309,6	21,8 %	5 798,4	43,1 %
Verdun	18 197	4 904,7	45,3 %	589,4	53,2 %	5 494,1	46,1 %
Ville-Marie	23 888	19 273,9	30,9 %	5 676,5	20,0 %	24 950,5	28,3 %
Villeray-Saint-Michel- Parc-Extension	23 139	7 098,3	53,5 %	966,5	26,9 %	8 064,8	49,7 %
Montréal	361 966	128 967,3	42,5 %	22 009,1	24,8 %	150 976,4	39,6 %

ANNEXE — LES VALEURS FONCIÈRES SUR L'ÎLE DE MONTRÉAL

Les pages suivantes dressent un portrait des valeurs inscrites au rôle 2007 et de leur degré de variation, par rapport à celles du rôle précédent, pour chacun des 19 arrondissements de la ville de Montréal ainsi que pour les 15 municipalités reconstituées. À l'image du tableau 3, les variations sont ventilées selon les principales catégories d'immeubles. La dernière page situe géographiquement chacun des territoires de l'île de Montréal.

Les valeurs dans les arrondissements

Ahuntsic-Cartierville

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	7 807	2 422,5	44,6
Condo	5 166	778,2	48,3
Duplex	6 946	2 152,3	51,8
Triplex	3 423	1 420,2	46,6
4-11 logements	561	225,9	58,2
Conciergerie	508	753,8	44,4
Autres catégories	786	213,4	71,4
Total - résidentiel	25 197	7 966,5	48,2
Bureau	112	589,4	25,5
Centre commercial	12	301,4	131,2
Hôtellerie	2	5,2	24,8
Commercial diversifié	845	457,8	16,0
Institutionnel et gouvernemental	212	1 720,5	37,4
Industriel	187	212,5	19,6
Autres catégories	246	89,2	68,9
Total - non résidentiel	1 616	3 376,0	36,0
Total - arrondissement	26 813	11 342,4	44,3

Anjou

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	2 895	737,9	49,1
Condo	5 285	592,1	36,3
Duplex	2 437	782,8	59,4
Triplex	212	77,7	47,3
4-11 logements	304	132,9	53,4
Conciergerie	80	240,3	41,1
Autres catégories	565	19,8	54,2
Total - résidentiel	11 778	2 583,5	48,2
Bureau	23	108,2	6,0
Centre commercial	4	289,3	32,7
Hôtellerie	3	26,2	10,1
Commercial diversifié	150	204,2	24,4
Institutionnel et gouvernemental	46	149,6	21,1
Industriel	323	606,6	23,8
Autres catégories	149	54,6	30,2
Total - non résidentiel	698	1 438,7	23,6
Total - arrondissement	12 476	4 022,2	38,4

Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	6 106	2 472,2	39,7
Condo	4 958	1 201,6	40,3
Duplex	8 268	3 169,8	55,4
Triplex	340	127,9	53,9
4-11 logements	491	229,6	51,6
Conciergerie	1 505	2 429,4	45,9
Autres catégories	516	136,0	48,9
Total - résidentiel	22 184	9 766,5	46,7
Bureau	83	338,7	20,7
Centre commercial	7	111,8	77,4
Hôtellerie	11	29,3	16,4
Commercial diversifié	792	711,8	28,8
Institutionnel et gouvernemental	311	2 711,1	20,8
Industriel	99	160,2	14,6
Autres catégories	310	101,7	40,1
Total - non résidentiel	1 613	4 164,6	23,3
Total - arrondissement	23 797	13 931,1	38,8

Lachine

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	4 076	962,7	50,2
Condo	2 251	305,1	44,7
Duplex	1 912	438,8	63,4
Triplex	430	107,8	61,0
4-11 logements	562	192,4	68,6
Conciergerie	153	236,9	47,0
Autres catégories	1 149	83,3	50,9
Total - résidentiel	10 533	2 327,0	53,3
Bureau	13	15,3	10,2
Centre commercial	6	21,8	23,9
Hôtellerie	2	7,7	0,7
Commercial diversifié	387	125,1	19,8
Institutionnel et gouvernemental	108	484,5	25,4
Industriel	265	737,9	21,3
Autres catégories	187	43,2	29,2
Total - non résidentiel	968	1 435,6	22,5
Total - arrondissement	11 501	3 762,6	39,9

LaSalle

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	3 146	828,6	55,4
Condo	4 098	496,2	46,5
Duplex	6 599	2 028,4	62,7
Triplex	1 002	372,7	50,2
4-11 logements	809	308,0	64,4
Conciergerie	96	323,6	40,9
Autres catégories	429	74,7	84,8
Total - résidentiel	16 179	4 432,2	56,9
Bureau	6	8,0	15,0
Centre commercial	21	290,2	40,5
Hôtellerie	-	-	-
Commercial diversifié	321	202,1	12,8
Institutionnel et gouvernemental	90	535,2	25,5
Industriel	362	427,9	16,8
Autres catégories	80	38,4	30,8
Total - non résidentiel	880	1 501,9	23,6
Total - arrondissement	17 059	5 934,1	46,9

Le Sud-Ouest

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	2 183	468,0	66,8
Condo	4 258	749,3	50,3
Duplex	3 691	834,7	72,9
Triplex	1 537	431,0	81,4
4-11 logements	1 412	454,4	62,1
Conciergerie	231	379,0	32,8
Autres catégories	806	95,9	70,1
Total - résidentiel	14 118	3 412,3	60,8
Bureau	29	139,2	60,5
Centre commercial	-	-	-
Hôtellerie	-	-	-
Commercial diversifié	903	333,4	39,0
Institutionnel et gouvernemental	225	797,7	19,3
Industriel	245	366,8	17,5
Autres catégories	398	82,9	39,7
Total - non résidentiel	1 800	1 720,1	25,8
Total - arrondissement	15 918	5 132,4	47,1

L'Île-Bizard-Sainte-Genève

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	4 460	1 334,3	40,9
Condo	222	34,7	44,9
Duplex	175	47,0	58,0
Triplex	57	17,0	49,4
4-11 logements	89	37,6	47,2
Conciergerie	22	39,4	32,0
Autres catégories	1 300	75,7	55,8
Total - résidentiel	6 325	1 585,6	42,1
Bureau	1	0,7	6,0
Centre commercial	2	6,7	22,0
Hôtellerie	6	35,0	3,9
Commercial diversifié	84	26,7	22,3
Institutionnel et gouvernemental	25	58,8	13,0
Industriel	9	1,8	16,1
Autres catégories	107	14,0	38,1
Total - non résidentiel	234	143,7	14,6
Total - arrondissement	6 559	1 729,3	39,3

Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	5 292	1 130,3	53,8
Condo	4 289	636,2	47,1
Duplex	7 124	1 892,3	54,9
Triplex	3 782	1 252,3	56,2
4-11 logements	2 526	901,7	68,8
Conciergerie	342	567,8	39,1
Autres catégories	945	140,3	48,6
Total - résidentiel	24 300	6 520,9	54,2
Bureau	31	115,0	22,2
Centre commercial	7	203,7	22,0
Hôtellerie	6	26,1	12,0
Commercial diversifié	1 099	439,1	20,7
Institutionnel et gouvernemental	247	1 309,7	12,9
Industriel	172	496,9	19,7
Autres catégories	406	108,4	38,8
Total - non résidentiel	1 968	2 698,9	17,3
Total - arrondissement	26 268	9 219,8	41,2

Montréal-Nord

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	4 245	887,5	49,2
Condo	839	140,3	36,6
Duplex	4 587	1 275,2	60,9
Triplex	796	295,1	65,9
4-11 logements	1 392	520,7	62,6
Conciergerie	256	524,8	34,4
Autres catégories	277	68,7	48,7
Total - résidentiel	12 392	3 712,1	53,1
Bureau	2	7,9	22,7
Centre commercial	15	119,5	46,1
Hôtellerie	1	0,8	20,0
Commercial diversifié	613	245,0	24,8
Institutionnel et gouvernemental	89	319,3	19,6
Industriel	471	244,7	12,5
Autres catégories	96	27,3	35,9
Total - non résidentiel	1 287	964,5	22,1
Total - arrondissement	13 679	4 676,6	45,5

Outremont

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	1 821	1 496,2	38,0
Condo	2 549	711,0	43,0
Duplex	475	334,1	46,1
Triplex	469	334,3	65,4
4-11 logements	49	37,2	43,0
Conciergerie	102	304,3	36,7
Autres catégories	162	25,5	57,8
Total - résidentiel	5 627	3 242,6	42,4
Bureau	7	18,2	39,2
Centre commercial	-	-	-
Hôtellerie	-	-	-
Commercial diversifié	148	91,7	32,5
Institutionnel et gouvernemental	66	449,8	21,4
Industriel	24	11,4	19,5
Autres catégories	28	24,7	27,4
Total - non résidentiel	273	595,7	23,7
Total - arrondissement	5 900	3 838,4	39,1

Pierrefonds-Roxboro

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	15 126	3 557,4	45,4
Condo	2 656	339,6	43,9
Duplex	457	132,5	53,8
Triplex	47	17,7	43,1
4-11 logements	162	65,9	42,7
Conciergerie	118	255,3	33,8
Autres catégories	1 741	184,2	110,7
Total - résidentiel	20 307	4 552,6	46,6
Bureau	6	4,6	12,4
Centre commercial	23	49,4	22,3
Hôtellerie	-	-	-
Commercial diversifié	260	139,7	17,9
Institutionnel et gouvernemental	104	367,7	31,1
Industriel	8	9,8	24,7
Autres catégories	100	33,9	78,1
Total - non résidentiel	501	605,1	28,7
Total - arrondissement	20 808	5 157,7	44,3

Le Plateau-Mont-Royal

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	1 210	477,0	56,5
Condo	9 326	1 932,7	48,8
Duplex	2 883	911,0	52,8
Triplex	3 085	1 235,9	51,2
4-11 logements	2 352	1 031,7	44,6
Conciergerie	512	1 091,5	41,3
Autres catégories	441	148,7	52,7
Total - résidentiel	19 809	6 828,5	48,4
Bureau	73	335,0	38,0
Centre commercial	1	3,5	22,0
Hôtellerie	17	99,0	15,0
Commercial diversifié	2 262	1 124,7	41,9
Institutionnel et gouvernemental	213	923,9	28,0
Industriel	48	47,2	13,2
Autres catégories	168	54,3	59,5
Total - non résidentiel	2 782	2 587,5	34,6
Total - arrondissement	22 591	9 416,0	44,4

Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	18 368	3 868,5	53,5
Condo	5 954	746,1	57,9
Duplex	1 614	439,3	61,3
Triplex	536	215,8	58,8
4-11 logements	647	281,7	55,7
Conciergerie	137	438,3	32,8
Autres catégories	2 240	271,4	68,2
Total - résidentiel	29 496	6 260,9	53,7
Bureau	13	14,8	20,2
Centre commercial	15	78,7	25,3
Hôtellerie	6	32,8	4,9
Commercial diversifié	412	212,3	16,5
Institutionnel et gouvernemental	144	927,9	20,7
Industriel	608	616,9	12,7
Autres catégories	1 047	137,2	16,8
Total - non résidentiel	2 245	2 020,6	17,3
Total - arrondissement	31 741	8 281,5	42,9

Rosemont-La Petite-Patrie

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	2 275	584,9	55,4
Condo	6 196	1 091,3	47,2
Duplex	6 744	1 828,8	55,2
Triplex	5 318	1 756,9	53,5
4-11 logements	2 866	1 089,0	56,6
Conciergerie	560	834,7	46,2
Autres catégories	549	138,8	60,6
Total - résidentiel	24 508	7 324,3	52,8
Bureau	50	169,4	35,7
Centre commercial	2	17,6	25,5
Hôtellerie	1	0,2	45,0
Commercial diversifié	1 870	747,3	35,6
Institutionnel et gouvernemental	192	1 204,6	27,7
Industriel	129	125,2	23,8
Autres catégories	177	60,9	59,7
Total - non résidentiel	2 421	2 325,2	31,2
Total - arrondissement	26 929	9 649,5	47,0

Saint-Laurent

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	7 422	2 293,1	37,7
Condo	7 567	1 192,4	38,6
Duplex	2 568	833,4	47,4
Triplex	416	156,0	44,7
4-11 logements	392	172,4	35,4
Conciergerie	234	821,6	29,8
Autres catégories	2 081	177,9	43,4
Total - résidentiel	20 680	5 646,7	38,3
Bureau	65	432,1	10,7
Centre commercial	21	213,3	12,1
Hôtellerie	9	87,5	8,5
Commercial diversifié	314	257,9	21,3
Institutionnel et gouvernemental	168	1 003,9	28,2
Industriel	1 121	2 695,7	13,6
Autres catégories	333	235,1	33,4
Total - non résidentiel	2 031	4 925,5	17,1
Total - arrondissement	22 711	10 572,3	27,5

Saint-Léonard

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	2 645	878,7	51,9
Condo	969	128,0	48,4
Duplex	3 856	1 458,7	48,7
Triplex	1 642	826,9	46,8
4-11 logements	1 549	849,4	54,9
Conciergerie	87	244,8	38,0
Autres catégories	270	24,5	51,9
Total - résidentiel	11 018	4 411,2	49,5
Bureau	27	78,0	20,6
Centre commercial	30	196,8	47,5
Hôtellerie	2	6,4	11,0
Commercial diversifié	365	290,9	14,1
Institutionnel et gouvernemental	57	300,5	21,2
Industriel	401	481,7	30,8
Autres catégories	87	33,0	27,9
Total - non résidentiel	969	1 387,2	26,0
Total - arrondissement	11 987	5 798,4	43,1

Verdun

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	2 310	905,8	42,5
Condo	9 487	1 777,0	31,6
Duplex	2 089	480,8	72,7
Triplex	984	256,8	78,9
4-11 logements	2 130	690,3	73,5
Conciergerie	98	396,5	36,9
Autres catégories	338	76,9	84,4
Total - résidentiel	17 436	4 584,1	46,1
Bureau	23	95,3	13,8
Centre commercial	4	30,3	28,2
Hôtellerie	3	3,1	20,8
Commercial diversifié	526	221,4	53,2
Institutionnel et gouvernemental	73	484,9	51,8
Industriel	22	19,7	21,3
Autres catégories	110	55,3	69,1
Total - non résidentiel	761	909,9	46,1
Total - arrondissement	18 197	5 494,1	46,1

Ville-Marie

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	1 198	711,5	39,8
Condo	13 978	3 096,4	47,2
Duplex	757	203,4	64,1
Triplex	1 116	341,6	61,7
4-11 logements	1 192	487,8	55,0
Conciergerie	962	1 988,7	41,1
Autres catégories	740	227,4	67,1
Total - résidentiel	19 943	7 056,9	46,8
Bureau	596	8 622,4	20,7
Centre commercial	28	911,1	15,9
Hôtellerie	264	1 101,7	15,3
Commercial diversifié	1 986	1 989,2	41,2
Institutionnel et gouvernemental	507	4 641,3	18,7
Industriel	56	141,6	7,5
Autres catégories	511	489,0	60,1
Total - non résidentiel	3 948	17 896,2	22,2
Total - arrondissement	23 891	24 953,1	28,3

Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	3 435	679,7	55,5
Condo	1 544	222,1	49,2
Duplex	8 475	2 236,9	64,8
Triplex	3 687	1 170,1	61,3
4-11 logements	2 649	1 018,2	61,1
Conciergerie	452	524,1	48,1
Autres catégories	523	59,7	55,0
Total - résidentiel	20 765	5 910,8	60,0
Bureau	71	256,1	24,7
Centre commercial	5	17,9	8,3
Hôtellerie	-	-	-
Commercial diversifié	1 702	700,1	34,2
Institutionnel et gouvernemental	191	838,4	25,1
Industriel	197	266,1	16,2
Autres catégories	210	75,3	50,4
Total - non résidentiel	2 376	2 154,0	27,2
Total - arrondissement	23 141	8 064,8	49,7

Les valeurs foncières dans les 15 villes reconstituées

Baie-d'Urfé

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	1 276	541,8	36,7
Condo	109	17,8	34,8
Duplex	1	0,5	37,0
Triplex	0	0,0	s.o.
4-11 logements	0	0,0	s.o.
Conciergerie	1	5,0	-18,0
Autres catégories	96	24,5	30,2
Total - résidentiel	1 483	589,6	35,6
Bureau	0	0,0	s.o.
Centre commercial	1	4,5	19,2
Hôtellerie	0	0,0	s.o.
Commercial diversifié	3	2,2	30,2
Institutionnel et gouvernemental	13	40,6	18,9
Industriel	58	225,2	27,5
Autres catégories	35	25,6	72,0
Total - non résidentiel	110	298,1	29,0
Total - ville	1 593	887,7	33,3

Beaconsfield

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	5 976	2 277,1	40,7
Condo	324	48,6	39,1
Duplex	8	2,0	42,3
Triplex	0	0,0	s.o.
4-11 logements	0	0,0	s.o.
Conciergerie	92	30,9	37,5
Autres catégories	302	55,8	46,5
Total - résidentiel	6 702	2 414,4	40,8
Bureau	3	4,1	15,0
Centre commercial	3	14,8	26,9
Hôtellerie	1	0,3	6,7
Commercial diversifié	27	18,5	20,2
Institutionnel et gouvernemental	36	120,1	16,0
Industriel	4	0,7	0,0
Autres catégories	20	15,0	34,9
Total - non résidentiel	94	173,5	18,7
Total - ville	6 796	2 587,8	39,1

Côte-Saint-Luc

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	3 445	1 422,6	39,3
Condo	4 518	942,6	29,6
Duplex	514	228,1	51,3
Triplex	0	0,0	s.o.
4-11 logements	2	1,1	60,0
Conciergerie	83	522,7	35,1
Autres catégories	688	31,3	36,9
Total - résidentiel	9 250	3 148,4	36,3
Bureau	3	15,0	18,1
Centre commercial	6	64,1	20,2
Hôtellerie	1	2,6	1,8
Commercial diversifié	12	8,2	50,0
Institutionnel et gouvernemental	44	269,8	20,5
Industriel	4	0,4	0,0
Autres catégories	42	29,3	31,3
Total - non résidentiel	112	389,2	21,4
Total - ville	9 362	3 537,6	34,5

Dollard-Des Ormeaux

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	10 897	3 209,1	39,0
Condo	2 498	375,2	51,9
Duplex	86	26,4	68,0
Triplex	0	0,0	s.o.
4-11 logements	59	23,2	60,1
Conciergerie	54	196,3	40,9
Autres catégories	273	69,2	95,3
Total - résidentiel	13 867	3 899,3	41,3
Bureau	12	18,3	20,7
Centre commercial	18	105,3	23,9
Hôtellerie	0	0,0	s.o.
Commercial diversifié	71	106,9	23,6
Institutionnel et gouvernemental	48	251,1	40,1
Industriel	40	98,7	18,9
Autres catégories	98	71,5	47,3
Total - non résidentiel	287	651,9	31,0
Total - ville	14 154	4 551,2	39,7

Dorval

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	4 221	1 133,6	45,0
Condo	648	95,4	41,9
Duplex	174	47,2	40,3
Triplex	11	3,3	44,5
4-11 logements	18	8,4	41,8
Conciergerie	93	162,7	29,0
Autres catégories	170	56,9	64,2
Total - résidentiel	5 335	1 507,4	43,4
Bureau	27	164,1	14,8
Centre commercial	7	64,9	18,1
Hôtellerie	7	73,3	9,4
Commercial diversifié	139	116,7	22,2
Institutionnel et gouvernemental	168	1 126,1	28,0
Industriel	264	873,2	13,8
Autres catégories	79	52,3	24,9
Total - non résidentiel	691	2 470,6	20,5
Total - ville	6 026	3 978,1	28,3

Hampstead

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	1 469	1 131,3	41,7
Condo	74	12,1	52,0
Duplex	248	139,7	41,7
Triplex	0	0,0	s.o.
4-11 logements	1	0,5	44,0
Conciergerie	20	34,0	39,6
Autres catégories	36	18,8	75,1
Total - résidentiel	1 848	1 336,4	42,2
Bureau	0	0,0	s.o.
Centre commercial	0	0,0	s.o.
Hôtellerie	0	0,0	s.o.
Commercial diversifié	0	0,0	s.o.
Institutionnel et gouvernemental	15	58,6	41,6
Industriel	0	0,0	s.o.
Autres catégories	3	2,4	2,0
Total - non résidentiel	18	61,0	39,5
Total - ville	1 866	1 397,4	42,0

Île-Dorval

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	58	6,7	37,0
Condo	0	0,0	s.o.
Duplex	0	0,0	s.o.
Triplex	0	0,0	s.o.
4-11 logements	0	0,0	s.o.
Conciergerie	0	0,0	s.o.
Autres catégories	16	0,7	23,6
Total - résidentiel	74	7,4	35,6
Bureau	0	0,0	s.o.
Centre commercial	0	0,0	s.o.
Hôtellerie	0	0,0	s.o.
Commercial diversifié	0	0,0	s.o.
Institutionnel et gouvernemental	0	0,0	s.o.
Industriel	0	0,0	s.o.
Autres catégories	0	0,0	s.o.
Total - non résidentiel	0	0,0	s.o.
Total - ville	74	7,4	35,6

Kirkland

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	6 008	2 061,9	40,1
Condo	509	73,7	36,3
Duplex	2	0,6	38,0
Triplex	0	0,0	s.o.
4-11 logements	0	0,0	s.o.
Conciergerie	3	29,5	20,5
Autres catégories	387	35,3	37,6
Total - résidentiel	6 909	2 201,0	39,6
Bureau	23	57,3	17,0
Centre commercial	10	112,3	29,5
Hôtellerie	0	0,0	s.o.
Commercial diversifié	35	99,6	17,7
Institutionnel et gouvernemental	18	41,9	15,2
Industriel	29	227,9	3,6
Autres catégories	30	21,7	37,5
Total - non résidentiel	145	560,8	13,9
Total - ville	7 054	2 761,7	33,5

Mont-Royal

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	3 926	2 619,0	40,1
Condo	438	140,5	35,2
Duplex	348	177,8	53,6
Triplex	28	15,4	35,0
4-11 logements	25	18,0	34,9
Conciergerie	61	170,2	50,4
Autres catégories	75	55,2	15,6
Total - résidentiel	4 901	3 196,1	40,5
Bureau	31	151,9	10,1
Centre commercial	3	182,0	0,0
Hôtellerie	0	0,0	s.o.
Commercial diversifié	77	66,8	26,9
Institutionnel et gouvernemental	41	160,4	38,9
Industriel	162	333,6	24,1
Autres catégories	53	14,7	28,9
Total - non résidentiel	367	909,4	23,4
Total - ville	5 268	4 105,5	36,3

Montréal-Est

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	494	80,3	66,1
Condo	2	0,3	47,4
Duplex	184	39,1	68,9
Triplex	66	14,5	49,7
4-11 logements	45	15,2	57,0
Conciergerie	6	14,3	20,5
Autres catégories	48	4,1	64,2
Total - résidentiel	845	167,8	59,1
Bureau	0	0,0	s.o.
Centre commercial	0	0,0	s.o.
Hôtellerie	0	0,0	s.o.
Commercial diversifié	78	18,9	19,0
Institutionnel et gouvernemental	48	79,1	-9,9
Industriel	136	531,0	17,7
Autres catégories	103	29,3	21,9
Total - non résidentiel	365	658,2	13,7
Total - ville	1 210	826,0	20,7

Montréal-Ouest

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	1 204	520,8	37,1
Condo	4	1,1	32,0
Duplex	250	75,4	38,3
Triplex	0	0,0	s.o.
4-11 logements	14	5,1	38,0
Conciergerie	2	1,1	53,7
Autres catégories	28	6,7	32,8
Total - résidentiel	1 502	610,2	37,2
Bureau	1	0,3	10,0
Centre commercial	0	0,0	s.o.
Hôtellerie	0	0,0	s.o.
Commercial diversifié	40	14,4	29,2
Institutionnel et gouvernemental	27	49,3	44,9
Industriel	8	8,0	26,6
Autres catégories	14	6,5	37,9
Total - non résidentiel	90	78,4	39,0
Total - ville	1 592	688,6	37,4

Pointe-Claire

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	8 335	2 156,4	44,3
Condo	801	109,3	27,0
Duplex	117	35,5	69,1
Triplex	17	6,0	44,0
4-11 logements	6	2,0	44,0
Conciergerie	48	269,9	23,4
Autres catégories	605	50,2	44,5
Total - résidentiel	9 929	2 629,4	41,3
Bureau	16	90,0	11,8
Centre commercial	12	459,1	35,7
Hôtellerie	4	48,3	-1,6
Commercial diversifié	137	128,2	27,8
Institutionnel et gouvernemental	79	264,3	17,9
Industriel	226	676,8	15,6
Autres catégories	183	69,8	42,9
Total - non résidentiel	657	1 736,5	21,7
Total - ville	10 586	4 365,9	32,8

Senneville

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	334	221,7	27,7
Condo	0	0,0	s.o.
Duplex	5	0,8	31,9
Triplex	1	0,3	55,8
4-11 logements	1	0,3	14,0
Conciergerie	0	0,0	s.o.
Autres catégories	43	6,1	21,4
Total - résidentiel	384	229,2	27,6
Bureau	0	0,0	s.o.
Centre commercial	0	0,0	s.o.
Hôtellerie	2	2,6	7,5
Commercial diversifié	2	0,8	7,0
Institutionnel et gouvernemental	10	16,7	-5,0
Industriel	4	50,3	11,0
Autres catégories	8	26,9	13,5
Total - non résidentiel	26	97,4	8,4
Total - ville	410	326,6	21,2

Sainte-Anne-de-Bellevue

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	868	220,6	37,1
Condo	175	36,8	25,3
Duplex	143	28,5	41,6
Triplex	40	10,2	41,0
4-11 logements	55	18,9	42,3
Conciergerie	12	15,9	29,8
Autres catégories	128	12,0	22,9
Total - résidentiel	1 421	342,9	35,6
Bureau	1	1,9	20,0
Centre commercial	0	0,0	s.o.
Hôtellerie	0	0,0	s.o.
Commercial diversifié	56	21,8	24,0
Institutionnel et gouvernemental	38	208,7	4,9
Industriel	13	38,6	29,7
Autres catégories	72	29,9	107,2
Total - non résidentiel	180	300,8	14,7
Total - ville	1 601	643,7	24,9

Westmount

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	3 447	3 561,8	36,2
Condo	1 261	483,3	38,8
Duplex	257	147,8	34,0
Triplex	60	30,4	34,0
4-11 logements	21	18,1	37,0
Conciergerie	85	509,5	39,7
Autres catégories	131	201,2	57,5
Total - résidentiel	5 262	4 952,1	37,5
Bureau	38	343,6	14,2
Centre commercial	0	0,0	s.o.
Hôtellerie	0	0,0	s.o.
Commercial diversifié	229	147,7	42,0
Institutionnel et gouvernemental	63	494,0	33,1
Industriel	8	4,9	20,1
Autres catégories	32	19,6	60,9
Total - non résidentiel	370	1 009,9	27,4
Total - ville	5 632	5 962,1	35,7

L'Île de Montréal

