

### LE NOUVEAU RÔLE D'ÉVALUATION 2011-2013

Le dépôt d'un rôle d'évaluation suscite toujours beaucoup d'intérêt. Pour un propriétaire, il indique la valeur de son capital foncier et 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.

Rappelons que depuis la reconstitution de 15 municipalités, la Direction de l'évaluation foncière (DÉF) doit déposer 16 rôles d'évaluation, soit un rôle pour chacune des 15 municipalités liées 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 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 multilogements en copropriétés indivises. 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 propriétaire, à la catégorie

d'immeubles, 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 à ceux dont l'évaluation est complexe en raison d'un marché comparable restreint ou pratiquement inexistant. Afin de procéder à ses interventions et de faciliter son analyse, l'évaluateur effectue des rencontres avant le dépôt du rôle, appelées rencontres « prédépôt », pour valider les renseignements reçus au moyen de la collecte de données économiques effectuée préalablement auprès des propriétaires.

### Confection et dépôt des rôles : les dates importantes

C'est le 15 septembre 2010 qu'a eu lieu officiellement le dépôt du rôle d'évaluation de la Ville de Montréal (parallèlement à celui de chacune des 15 municipalités liées de l'île de Montréal). Il s'agit de la **date de dépôt** du rôle triennal de 2011. La **date de référence** au rôle est la date qui renvoie aux conditions du marché prévalant au moment d'estimer la valeur foncière. La date de référence du rôle triennal 2011 est le 1<sup>er</sup> juillet 2009. L'évaluateur doit donc ajuster les renseignements relatifs aux transferts de propriétés survenus avant et après cette date pour faire une évaluation qui se rapproche le plus de cette date de référence. Ainsi, sur tout le territoire montréalais, 27 252 transactions immobilières survenues entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2009 ont été analysées pour ce rôle triennal.

La **date d'entrée en vigueur** du rôle triennal est le 1<sup>er</sup> janvier 2011. 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 surviennent dans le marché immobilier 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. Exceptionnellement, les rôles de 2007 ont été déclarés quadriennaux après leur dépôt, le 13 septembre 2006.

Les valeurs inscrites au rôle déposé le 15 septembre 2010 seront en vigueur pour les années 2011, 2012 et 2013 et serviront d'assiette au régime d'imposition municipal. Nous y référerons

sous l'appellation du rôle triennal 2011. Enfin, il faut rappeler que la date de référence du marché pour ce dernier rôle est le 1<sup>er</sup> juillet 2009 et que les valeurs du rôle reflètent les variations des valeurs entre le 1<sup>er</sup> juillet 2005 et le 1<sup>er</sup> juillet 2009.

### **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, des Régions et de l'Occupation du territoire (MAMROT). 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. Cet indicateur est obtenu 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<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2009 pour le rôle triennal de 2011) et l'évaluation de ces propriétés 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. Nous obtenons 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 uniformisée<sup>1</sup>, 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 du Québec, pour celles qui y ont recours, et les 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.

---

<sup>1</sup> 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.

### **Avis d'évaluation**

Avant le 1<sup>er</sup> mars de chaque année de dépôt de rôle, le greffier de la municipalité doit émettre un avis d'évaluation à toute personne inscrite au rôle. Pour les immeubles dont la valeur foncière est égale ou supérieure à un million de dollars, l'avis d'évaluation doit être envoyé dans les 60 jours suivant la date de dépôt du rôle. En novembre 2010, la Ville de Montréal a envoyé les avis d'évaluation à l'ensemble des propriétaires, quelle que soit la valeur de leur immeuble.

Sur l'avis d'évaluation doivent figurer la valeur inscrite au rôle et divers renseignements relatifs au régime d'imposition de la municipalité. S'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, enfin, 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 à la Direction de l'évaluation foncière de la Ville de Montréal. Les requérants auront jusqu'au 30 avril 2011 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**

<b>Valeur foncière</b>	<b>Frais</b>
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<sup>er</sup> septembre 2011, mais ce délai peut être reporté jusqu'au 1<sup>er</sup> novembre suivant ou, dans le cas où la municipalité locale y consent, à une date pouvant aller jusqu'au 1<sup>er</sup> avril 2012. 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<sup>er</sup> janvier 2011. En l'absence

d'entente, la loi accorde au requérant un autre recours. 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 dues.

### BREF HISTORIQUE DES RÔLES D'ÉVALUATION SUR LE TERRITOIRE DE L'ÎLE DE MONTRÉAL<sup>2</sup>

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'indiquent les statistiques présentées ci-dessous, les valeurs atteignent un sommet inégalé sur le territoire de l'île de Montréal.

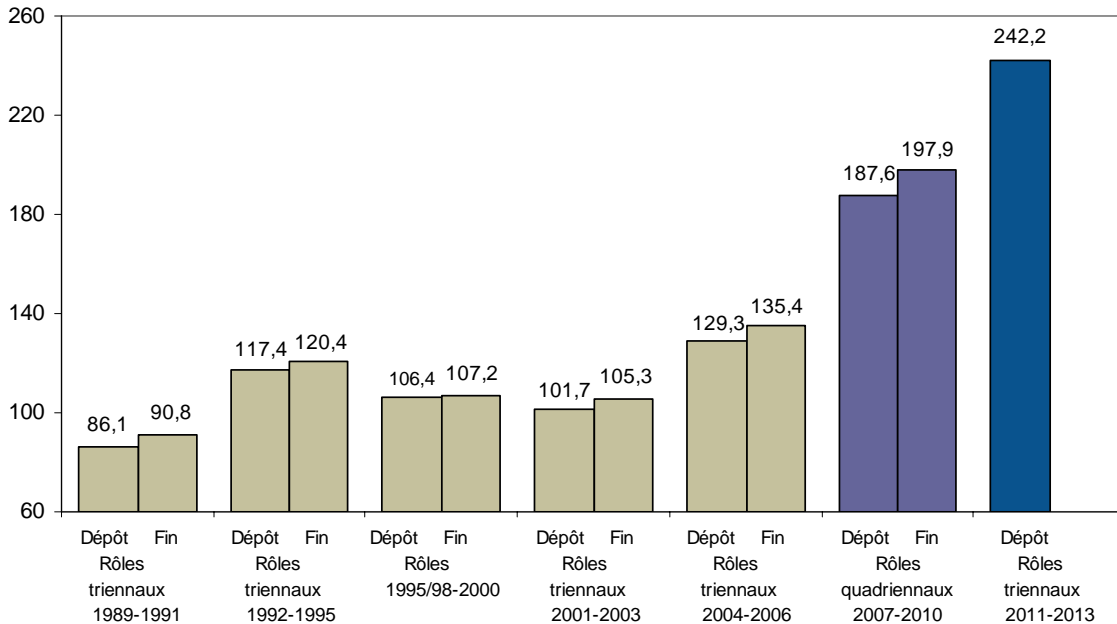
Au dépôt des 16 rôles triennaux 2011 de l'agglomération de Montréal, les valeurs foncières totalisent 242,2 G\$, incluant 209,2 G\$ de valeurs foncières imposables. Ces rôles d'évaluation sont historiquement les plus élevés pour l'île de Montréal. L'assiette totale dépasse de 44,3 G\$ celle observée au rôle foncier précédent, soit le rôle triennal 2007, lequel représentait déjà un record à ce chapitre. Cette croissance confirme la vigueur du marché immobilier des dernières années. Le graphique 1 trace l'évolution des valeurs 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 86,1 G\$. Au cours des trois exercices financiers pour lesquels ces rôles étaient conçus, soit 1989, 1990 et 1991, les valeurs ont crû considérablement pour atteindre 90,8 G\$ en fin de rôle, une augmentation de 4,7 G\$. Cette croissance de l'assiette s'explique par la vigueur du marché immobilier à la fin des années 1980, alors que la construction était très active.

---

<sup>2</sup> Aux 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 des rôles triennaux, de 1989 à 2011**  
*(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 1992-1995, dont la date de référence au marché remontait au 1<sup>er</sup> juillet 1990. En effet, les valeurs ont crû de plus de 29 % au moment du dépôt des rôles triennaux de 1992, comparativement à ceux de 1989-1991 dont la date de référence au marché était le 1<sup>er</sup> juillet 1987. Néanmoins, le dépôt des rôles triennaux de 1992-1995 coïncidait avec le début du ralentissement économique et celui du marché immobilier, de sorte que les valeurs foncières, basées sur le marché au 1<sup>er</sup> juillet 1990, contrastaient avec la réalité observée au moment du dépôt des rôles, 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 n'a crû que de 3 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 1995-1998 ont été les premiers à présenter une baisse générale des valeurs par rapport aux rôles précédents. Les valeurs sont alors passées de 120,4 G\$ à 106,4 G\$, une dépréciation de près de 12 %.

La tendance à la baisse s'est poursuivie jusqu'en 1997, période cible pour l'étude du marché et le dépôt des rôles triennaux de 1998-2000. En réaction à cette chute de l'assiette fiscale et de ses effets sur les finances municipales, les rôles d'évaluation de 1995-1998, normalement déposés pour trois ans, ont été prolongés jusqu'en 2000, sauf pour 10 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 n'a été que de 750 M\$, confirmant la faiblesse de l'activité du marché immobilier.

Le dépôt des rôles triennaux de 2001-2003, en septembre 2000, a marqué 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, quoique de moindre importance que celle observée en 1995, soit une diminution de 5,1 %. Néanmoins, malgré cette dépréciation, nous notons une reprise de la croissance de l'assiette due aux ajouts et modifications, croissance de l'ordre de 3,7 G\$, entre le début et la fin de la période d'application des rôles triennaux de 2001-2003. Cette reprise était appuyée par une progression marquée des transactions immobilières. Pendant cette période, environ 5 500 contestations d'évaluation ont été enregistrées.

Le dépôt du rôle triennal 2004<sup>3</sup>, 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 2001-2003. Malgré la hausse des valeurs, le niveau de contestation a été le plus bas jamais observé sur le territoire de l'agglomération de Montréal, totalisant 4 380 demandes de révision.

La reprise du marché immobilier, amorcée au rôle triennal de 2004, s'est maintenue aux rôles 2007-2010, avec un niveau de croissance des valeurs de quelque 38,6 %. Près de 5 500 contestations d'évaluation ont été déposées pour ce rôle.

De nouveau, le dépôt des rôles 2011-2013 permet de constater une croissance des valeurs de 22,4 %, pour un sommet de 242,2 G\$. Rappelons que cette croissance s'étend sur une période de 4 ans, car les rôles 2007-2010 ont été déclarés quadriennaux à la suite de leur dépôt.

Le tableau 2 présente, pour chacune des 16 municipalités de l'agglomération, les valeurs foncières résidentielles et non résidentielles ainsi que les variations de valeurs par rapport aux rôles fonciers 2007-2010.

---

<sup>3</sup> Le rôle 2004 était unique sur l'île de Montréal, à la suite de la fusion des municipalités en une seule ville.

**Tableau 2**  
**Valeurs foncières inscrites au rôle 2011 et variations par rapport au rôle 2007**  
**Agglomération de Montréal**

Municipalités	Nombre d'unités d'évaluation	Résidentiel		Non résidentiel		Total	
		M \$	Var.	M \$	Var.	M \$	Var.
Baie-D'Urfé	1 591	744.4	24.4%	390.8	18.6%	1 135.2	22.3%
Beaconsfield	6 827	2 899.8	16.7%	220.1	19.1%	3 119.8	16.9%
Côte-Saint-Luc	9 421	3 560.0	10.5%	448.4	17.2%	4 008.4	11.2%
Dollard-Des Ormeaux	14 729	4 766.8	18.3%	790.5	18.2%	5 557.3	18.3%
Dorval	6 069	1 861.3	20.3%	3 207.0	14.7%	5 068.3	16.7%
Hampstead	1 867	1 584.5	16.3%	70.3	13.7%	1 654.8	16.2%
L'Île-Dorval	74	11.7	60.5%	.5	47.4%	12.2	59.9%
Kirkland	7 186	2 629.1	17.3%	645.1	10.7%	3 274.2	16.0%
Montréal-Est	1 212	214.7	23.2%	857.2	25.0%	1 071.9	24.6%
Montréal-Ouest	1 591	753.2	23.2%	97.0	21.3%	850.2	23.0%
Mont-Royal	5 406	3 834.1	19.0%	1 183.9	22.8%	5 017.9	19.8%
Pointe-Claire	10 853	3 335.1	20.1%	2 161.7	18.6%	5 496.8	19.5%
Sainte-Anne-de-Bellevue	1 651	440.7	23.2%	475.6	22.8%	916.2	23.0%
Senneville	409	279.5	19.5%	123.1	13.1%	402.6	17.5%
Westmount	5 641	5 941.5	19.0%	1 209.4	17.4%	7 150.9	18.8%
Montréal	385 867	130 596.1	25.0%	66 832.2	20.6%	197 428.3	23.5%
<b>Agglomération de Montréal</b>	<b>460 394</b>	<b>163 418.0</b>	<b>23.5%</b>	<b>78 712.5</b>	<b>20.2%</b>	<b>242 165.0</b>	<b>22.4%</b>



LES VALEURS FONCIÈRES SUR LE TERRITOIRE DE LA VILLE DE MONTRÉAL :  
LES FAITS SAILLANTS<sup>4</sup>

Les valeurs foncières totales de la ville de Montréal s'élèvent à plus de 197 G\$ au moment du dépôt du rôle, en septembre 2010, une indexation de 23,5 % par rapport au rôle précédent. Cette assiette devrait s'élever à près de 198 G\$ à la fin de l'exercice 2010 en tenant compte de l'ajout de nouvelles constructions et des modifications apportées aux bâtiments.

Les valeurs résidentielles, qui totalisent 130,6 G\$, affichent une hausse de 25,0 %, tandis que les valeurs non résidentielles, qui se chiffrent à 66,8 G\$, progressent de 20,6 %. Le tableau 3 présente les valeurs foncières inscrites au rôle 2011 et les variations de valeur par rapport au rôle 2007, selon les principales catégories d'immeubles qui composent le parc immobilier.

**Tableau 3**  
**Valeurs foncières inscrites au rôle 2011 et variations par rapport au rôle 2007**  
**selon les principales catégories d'immeubles de la Ville de Montréal**

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	98 889	34 690,3	24,2%
Condominium	119 493	25 073,8	19,8%
2 à 5 logements	110 256	45 272,5	26,8%
6 logements et plus	18 276	23 413,6	27,4%
<b>Total - secteur résidentiel</b>	<b>346 914</b>	<b>128 450,3</b>	<b>25,0%</b>
Bureaux	1 079	14 002,1	20,1%
Centres commerciaux	176	3 372,3	14,4%
Commercial diversifié	16 747	13 230,9	23,0%
Institutionnel	2 470	21 013,8	18,6%
Industries	4 622	9 448,1	17,2%
<b>Total - secteur non résidentiel</b>	<b>25 094</b>	<b>61 067,2</b>	<b>20,6%</b>
Terrains vacants	13 859	7 910,8	35,6%
<b>Total - Ville de Montréal</b>	<b>385 867</b>	<b>197 428,3</b>	<b>23,5%</b>

La valeur des 346 914 unités d'évaluation du secteur résidentiel s'élève à 128,4 G\$ et représente 68 % de la valeur totale des immeubles du nouveau rôle. La valeur de ce secteur augmente de 25,0 % par rapport à celle du rôle précédent.

<sup>4</sup> Les statistiques présentées ici tiennent compte du territoire de la ville de Montréal, tel qu'il est défini depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006 (comprenant 19 arrondissements).

Pour sa part, la valeur des 25 094 unités d'évaluation du secteur non résidentiel se chiffre à 61,1 G\$ et représente près du tiers de la valeur foncière des immeubles de la ville. La valeur foncière de ce secteur augmente de 20,6 %.

Les valeurs foncières examinées sous l'angle des arrondissements

Les valeurs foncières analysées par arrondissements et distinguées par catégories d'immeubles sont présentées au tableau 4. L'arrondissement de Ville-Marie se classe au premier rang, avec des valeurs de 32,6 G\$ qui représentent 17 % des valeurs totales de la ville de Montréal. La présence à Montréal du centre des affaires, où se trouvent le plus grand nombre d'édifices de prestige, explique cette situation. À l'opposé, l'arrondissement de L'Île-Bizard–Sainte-Geneviève cumule des valeurs de 2,2 G\$, représentant 1,1 % des valeurs 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 2007 et celui déposé en septembre 2010 est importante, mais modérée, et porte les valeurs de l'agglomération de Montréal à un total de 242,2 G\$. La valeur totale des immeubles situés sur le territoire de l'île de Montréal, toutes catégories confondues, a enregistré une augmentation de près de 22,4 %, comparativement au rôle précédent. Pour les immeubles résidentiels, la variation des valeurs atteint 23,5 %. L'année 2009, période de référence du rôle d'évaluation 2011-2013, aura donc été dynamique sur le plan des transactions immobilières.

Soulignons, enfin, que les hausses de valeurs enregistrées à Montréal s'observent également dans les autres grandes agglomérations du Québec. Ainsi, selon les renseignements disponibles, les variations de valeurs foncières imposables à Québec et à Laval ont été respectivement de 24,2 % et 17,5 %, lors du dépôt de leurs rôles en 2009.

**Tableau 4**  
**Valeurs foncières inscrites au rôle 2011 et variations par rapport au rôle 2007**  
**Arrondissements de Montréal**

Arrondissements	Nombre d'unités d'évaluation	Résidentiel		Non résidentiel		Total	
		M \$	Var.	M \$	Var.	M \$	Var.
Ahuntsic-Cartierville	27 849	10 244.8	24.8%	4 221.9	20.1%	14 466.6	23.4%
Anjou	12 996	3 307.9	22.1%	1 767.6	18.5%	5 075.5	20.8%
Côte-des-Neiges- Notre-Dame-de-Grâce	25 155	12 450.6	23.1%	5 047.5	16.2%	17 498.1	21.0%
Lachine	11 555	3 159.9	26.9%	1 783.7	20.2%	4 943.6	24.4%
LaSalle	17 489	5 624.4	24.4%	1 863.8	21.8%	7 488.2	23.7%
Le Plateau-Mont-Royal	23 778	9 680.3	35.6%	3 567.7	32.3%	13 248.0	34.7%
Le Sud-Ouest	17 944	4 974.0	32.2%	2 367.8	27.5%	7 341.9	30.6%
L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève	6 440	2 056.2	21.1%	179.2	18.8%	2 235.4	20.9%
Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	28 792	9 062.5	27.2%	3 279.2	19.3%	12 341.6	25.0%
Montréal-Nord	13 941	4 523.2	18.9%	1 170.6	18.4%	5 693.8	18.8%
Outremont	6 060	4 107.8	24.0%	726.6	19.2%	4 834.4	23.2%
Pierrefonds-Roxboro	20 756	5 687.3	19.8%	787.9	23.0%	6 475.2	20.2%
Rivière-des-Prairies- Pointe-aux-Trembles	32 882	8 246.6	24.5%	2 610.4	23.2%	10 857.0	24.2%
Rosemont-La Petite-Patrie	27 992	9 897.6	29.4%	3 044.3	25.4%	12 941.9	28.4%
Saint-Laurent	25 010	7 661.9	21.4%	6 108.9	16.7%	13 770.8	19.2%
Saint-Léonard	13 116	5 628.9	20.1%	1 725.9	21.7%	7 354.8	20.5%
Verdun	19 841	6 316.5	23.6%	1 348.9	20.5%	7 665.4	23.0%
Ville-Marie	30 410	10 194.6	22.4%	22 446.7	19.4%	32 641.3	20.3%
Villeray-Saint-Michel- Parc-Extension	23 861	7 771.2	26.6%	2 783.6	23.7%	10 554.8	25.8%
<b>Montréal</b>	<b>385 867</b>	<b>130 596.1</b>	<b>25.0%</b>	<b>66 832.2</b>	<b>20.6%</b>	<b>197 428.3</b>	<b>23.5%</b>

## ANNEXE — LES VALEURS FONCIÈRES SUR L'ÎLE DE MONTRÉAL

Les pages suivantes dressent un portrait des valeurs inscrites au rôle 2011 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 liées. 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

#### *Ahunstic-Cartierville*

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	7 892	3 094.4	24.8%
Condominium	6 490	1 126.0	18.9%
2 à 5 logements	10 574	4 570.8	24.9%
6 logements et plus	857	1 239.8	28.6%
<b>Total - secteur résidentiel</b>	<b>25 813</b>	<b>10 030.9</b>	<b>24.8%</b>
Bureaux	88	651.0	14.8%
Centres commerciaux	13	342.3	8.0%
Commercial diversifié	846	577.4	24.7%
Institutionnel	178	1 815.8	18.9%
Industries	190	303.4	27.3%
<b>Total - secteur non résidentiel</b>	<b>1 315</b>	<b>3 690.0</b>	<b>20.1%</b>
Terrains vacants	721	745.8	32.2%
<b>Total - arrondissement</b>	<b>27 849</b>	<b>14 466.6</b>	<b>23.4%</b>

#### *Anjou*

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	2 902	927.7	24.0%
Condominium	6 251	806.6	20.3%
2 à 5 logements	2 705	1 063.3	20.3%
6 logements et plus	332	486.6	24.2%
<b>Total - secteur résidentiel</b>	<b>12 190</b>	<b>3 284.1</b>	<b>22.1%</b>
Bureaux	20	135.7	25.6%
Centres commerciaux	4	335.8	15.6%
Commercial diversifié	176	284.7	19.0%
Institutionnel	33	143.7	22.4%
Industries	325	756.6	14.4%
<b>Total - secteur non résidentiel</b>	<b>558</b>	<b>1 656.6</b>	<b>18.5%</b>
Terrains vacants	248	134.8	47.5%
<b>Total - arrondissement</b>	<b>12 996</b>	<b>5 075.5</b>	<b>20.8%</b>

#### *Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce*

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	6 168	3 092.9	23.3%
Condominium	6 567	1 711.1	14.6%
2 à 5 logements	8 600	4 039.4	22.1%
6 logements et plus	2 010	3 546.5	28.6%
<b>Total - secteur résidentiel</b>	<b>23 345</b>	<b>12 390.0</b>	<b>23.1%</b>
Bureaux	80	421.5	21.9%
Centres commerciaux	7	128.1	14.5%
Commercial diversifié	822	922.4	19.9%
Institutionnel	273	2 985.9	13.5%
Industries	92	185.4	19.5%
<b>Total - secteur non résidentiel</b>	<b>1 274</b>	<b>4 643.3</b>	<b>16.2%</b>
Terrains vacants	536	464.8	22.7%
<b>Total - arrondissement</b>	<b>25 155</b>	<b>17 498.1</b>	<b>21.0%</b>

#### *Lachine*

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	4 170	1 259.3	27.0%
Condominium	2 698	487.6	23.3%
2 à 5 logements	2 595	808.5	29.7%
6 logements et plus	475	509.4	27.4%
<b>Total - secteur résidentiel</b>	<b>9 938</b>	<b>3 064.8</b>	<b>26.9%</b>
Bureaux	7	16.7	30.3%
Centres commerciaux	4	26.3	16.1%
Commercial diversifié	402	203.0	21.8%
Institutionnel	76	395.0	16.9%
Industries	245	888.6	17.3%
<b>Total - secteur non résidentiel</b>	<b>734</b>	<b>1 529.5</b>	<b>20.2%</b>
Terrains vacants	883	349.3	30.9%
<b>Total - arrondissement</b>	<b>11 555</b>	<b>4 943.6</b>	<b>24.4%</b>

*LaSalle*

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	3 163	1 079.3	29.1%
Condominium	4 625	690.1	22.5%
2 à 5 logements	8 377	3 303.5	22.6%
6 logements et plus	136	435.3	23.8%
<b>Total - secteur résidentiel</b>	<b>16 301</b>	<b>5 508.1</b>	<b>24.4%</b>
Bureaux	3	3.8	5.2%
Centres commerciaux	16	350.7	16.8%
Commercial diversifié	325	270.1	22.2%
Institutionnel	60	525.3	20.8%
Industries	357	504.2	19.4%
<b>Total - secteur non résidentiel</b>	<b>761</b>	<b>1 654.2</b>	<b>21.8%</b>
Terrains vacants	427	325.9	45.7%
<b>Total - arrondissement</b>	<b>17 489</b>	<b>7 488.2</b>	<b>23.7%</b>

*Le Plateau-Mont-Royal*

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	1 412	721.0	30.7%
Condominium	10 817	2 867.9	25.3%
2 à 5 logements	6 959	3 665.8	41.6%
6 logements et plus	1 666	2 318.8	41.0%
<b>Total - secteur résidentiel</b>	<b>20 854</b>	<b>9 573.4</b>	<b>35.6%</b>
Bureaux	55	385.8	19.4%
Centres commerciaux	2	30.3	85.0%
Commercial diversifié	2 285	1 729.7	38.7%
Institutionnel	190	1 203.7	24.7%
Industries	44	62.1	26.7%
<b>Total - secteur non résidentiel</b>	<b>2 576</b>	<b>3 411.6</b>	<b>32.3%</b>
Terrains vacants	348	263.0	60.1%
<b>Total - arrondissement</b>	<b>23 778</b>	<b>13 248.0</b>	<b>34.7%</b>

*Le Sud-Ouest*

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	2 296	664.2	34.3%
Condominium	6 526	1 302.4	23.8%
2 à 5 logements	5 823	1 930.7	34.4%
6 logements et plus	1 040	971.4	36.9%
<b>Total - secteur résidentiel</b>	<b>15 685</b>	<b>4 868.6</b>	<b>32.2%</b>
Bureaux	28	235.7	36.6%
Centres commerciaux	-	-	-
Commercial diversifié	890	453.1	29.9%
Institutionnel	163	881.3	20.0%
Industries	217	430.0	22.6%
<b>Total - secteur non résidentiel</b>	<b>1 298</b>	<b>2 000.1</b>	<b>27.5%</b>
Terrains vacants	961	473.2	47.4%
<b>Total - arrondissement</b>	<b>17 944</b>	<b>7 341.9</b>	<b>30.6%</b>

*L'Île-Bizard-Sainte-Genève*

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	4 757	1 717.5	21.1%
Condominium	324	57.9	16.5%
2 à 5 logements	268	87.4	18.3%
6 logements et plus	82	117.5	18.3%
<b>Total - secteur résidentiel</b>	<b>5 431</b>	<b>1 980.4</b>	<b>21.1%</b>
Bureaux	-	-	-
Centres commerciaux	2	12.3	30.4%
Commercial diversifié	111	81.0	16.9%
Institutionnel	19	65.2	18.2%
Industries	3	.5	7.0%
<b>Total - secteur non résidentiel</b>	<b>135</b>	<b>158.9</b>	<b>18.8%</b>
Terrains vacants	874	96.1	31.4%
<b>Total - arrondissement</b>	<b>6 440</b>	<b>2 235.4</b>	<b>20.9%</b>

*Mercier-Hochelaga-Maisonneuve*

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	5 334	1 496.0	29.7%
Condominium	7 214	1 310.0	25.0%
2 à 5 logements	11 988	4 467.5	27.5%
6 logements et plus	1 838	1 612.1	26.0%
<b>Total - secteur résidentiel</b>	<b>26 374</b>	<b>8 885.6</b>	<b>27.2%</b>
Bureaux	22	130.6	20.0%
Centres commerciaux	8	212.0	8.7%
Commercial diversifié	1 106	601.4	25.0%
Institutionnel	189	1 411.8	16.4%
Industries	151	612.7	17.0%
<b>Total - secteur non résidentiel</b>	<b>1 476</b>	<b>2 968.5</b>	<b>19.3%</b>
Terrains vacants	942	487.6	32.9%
<b>Total - arrondissement</b>	<b>28 792</b>	<b>12 341.6</b>	<b>25.0%</b>

*Montréal-Nord*

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	4 271	1 089.3	21.2%
Condominium	1 123	211.0	10.0%
2 à 5 logements	5 559	1 948.8	19.2%
6 logements et plus	1 503	1 189.6	16.1%
<b>Total - secteur résidentiel</b>	<b>12 456</b>	<b>4 438.7</b>	<b>18.9%</b>
Bureaux	2	9.4	19.1%
Centres commerciaux	13	141.6	15.0%
Commercial diversifié	606	288.7	16.6%
Institutionnel	71	328.5	15.7%
Industries	466	298.9	19.3%
<b>Total - secteur non résidentiel</b>	<b>1 158</b>	<b>1 067.1</b>	<b>18.4%</b>
Terrains vacants	327	188.0	42.3%
<b>Total - arrondissement</b>	<b>13 941</b>	<b>5 693.8</b>	<b>18.8%</b>

## Outremont

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	1 842	1 894.0	24.3%
Condominium	2 851	944.7	21.7%
2 à 5 logements	910	783.7	21.5%
6 logements et plus	140	458.9	32.1%
<b>Total - secteur résidentiel</b>	<b>5 743</b>	<b>4 081.3</b>	<b>24.0%</b>
Bureaux	6	21.2	26.6%
Centres commerciaux	-	-	-
Commercial diversifié	154	115.8	19.6%
Institutionnel	51	457.5	16.9%
Industries	19	10.5	19.7%
<b>Total - secteur non résidentiel</b>	<b>230</b>	<b>605.1</b>	<b>19.2%</b>
Terrains vacants	87	148.0	26.0%
<b>Total - arrondissement</b>	<b>6 060</b>	<b>4 834.4</b>	<b>23.2%</b>

## Pierrefonds-Roxboro

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	15 561	4 433.7	19.1%
Condominium	3 071	482.4	15.5%
2 à 5 logements	542	205.6	26.9%
6 logements et plus	211	396.0	25.6%
<b>Total - secteur résidentiel</b>	<b>19 385</b>	<b>5 517.8</b>	<b>19.8%</b>
Bureaux	-	-	-
Centres commerciaux	20	67.9	11.8%
Commercial diversifié	284	222.6	28.0%
Institutionnel	67	309.9	18.8%
Industries	16	18.7	26.3%
<b>Total - secteur non résidentiel</b>	<b>387</b>	<b>619.2</b>	<b>23.0%</b>
Terrains vacants	984	338.2	31.2%
<b>Total - arrondissement</b>	<b>20 756</b>	<b>6 475.2</b>	<b>20.2%</b>

## Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	18 991	5 108.4	25.3%
Condominium	6 863	1 043.4	20.9%
2 à 5 logements	2 275	855.9	22.3%
6 logements et plus	742	890.6	18.6%
<b>Total - secteur résidentiel</b>	<b>28 871</b>	<b>7 898.3</b>	<b>24.5%</b>
Bureaux	10	18.3	20.0%
Centres commerciaux	14	102.1	11.4%
Commercial diversifié	417	328.4	20.6%
Institutionnel	108	947.3	20.2%
Industries	617	810.9	21.1%
<b>Total - secteur non résidentiel</b>	<b>1 166</b>	<b>2 207.0</b>	<b>23.2%</b>
Terrains vacants	2 845	751.8	45.1%
<b>Total - arrondissement</b>	<b>32 882</b>	<b>10 857.0</b>	<b>24.2%</b>

## Rosemont-La Petite-Patrie

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	2 357	809.2	31.6%
Condominium	7 648	1 672.6	24.9%
2 à 5 logements	13 324	5 327.9	31.5%
6 logements et plus	2 111	1 981.9	26.5%
<b>Total - secteur résidentiel</b>	<b>25 440</b>	<b>9 791.6</b>	<b>29.4%</b>
Bureaux	42	213.7	20.7%
Centres commerciaux	2	21.5	22.5%
Commercial diversifié	1 859	996.2	29.3%
Institutionnel	170	1 322.3	20.8%
Industries	90	157.0	24.9%
<b>Total - secteur non résidentiel</b>	<b>2 163</b>	<b>2 710.6</b>	<b>25.4%</b>
Terrains vacants	389	439.7	37.4%
<b>Total - arrondissement</b>	<b>27 992</b>	<b>12 941.9</b>	<b>28.4%</b>

## Saint-Laurent

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	7 952	3 212.1	24.4%
Condominium	10 381	1 821.3	15.9%
2 à 5 logements	3 304	1 400.3	24.0%
6 logements et plus	298	1 086.7	18.7%
<b>Total - secteur résidentiel</b>	<b>21 935</b>	<b>7 520.5</b>	<b>21.4%</b>
Bureaux	57	568.8	28.2%
Centres commerciaux	20	257.4	16.7%
Commercial diversifié	375	526.0	17.5%
Institutionnel	118	946.4	12.9%
Industries	1 132	3 351.7	14.4%
<b>Total - secteur non résidentiel</b>	<b>1 702</b>	<b>5 650.4</b>	<b>16.7%</b>
Terrains vacants	1 373	599.9	27.2%
<b>Total - arrondissement</b>	<b>25 010</b>	<b>13 770.8</b>	<b>19.2%</b>

## Saint-Léonard

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	2 681	1 113.9	22.5%
Condominium	2 214	394.4	20.7%
2 à 5 logements	6 927	3 674.7	19.2%
6 logements et plus	217	423.4	20.1%
<b>Total - secteur résidentiel</b>	<b>12 039</b>	<b>5 606.4</b>	<b>20.1%</b>
Bureaux	17	92.6	22.6%
Centres commerciaux	29	250.5	19.3%
Commercial diversifié	401	398.1	25.2%
Institutionnel	37	211.5	20.0%
Industries	401	541.3	14.8%
<b>Total - secteur non résidentiel</b>	<b>885</b>	<b>1 493.9</b>	<b>21.7%</b>
Terrains vacants	192	254.5	39.3%
<b>Total - arrondissement</b>	<b>13 116</b>	<b>7 354.8</b>	<b>20.5%</b>

*Verdun*

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	2 445	1 218,3	23,0%
Condominium	11 064	2 450,3	15,2%
2 à 5 logements	4 159	1 448,0	32,5%
6 logements et plus	1 114	1 090,1	30,1%
<b>Total - secteur résidentiel</b>	<b>18 782</b>	<b>6 206,7</b>	<b>23,6%</b>
Bureaux	19	359,3	28,4%
Centres commerciaux	3	33,4	13,7%
Commercial diversifié	530	302,2	26,3%
Institutionnel	60	545,4	13,9%
Industries	20	21,7	12,2%
<b>Total - secteur non résidentiel</b>	<b>632</b>	<b>1 262,0</b>	<b>20,5%</b>
Terrains vacants	427	196,7	44,6%
<b>Total - arrondissement</b>	<b>19 841</b>	<b>7 665,4</b>	<b>23,0%</b>

*Ville-Marie*

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	1 232	881,7	19,3%
Condominium	20 269	5 216,7	18,1%
2 à 5 logements	2 341	944,9	33,0%
6 logements et plus	1 229	3 030,5	27,8%
<b>Total - secteur résidentiel</b>	<b>25 071</b>	<b>10 073,8</b>	<b>22,4%</b>
Bureaux	550	10 364,6	19,1%
Centres commerciaux	13	1 026,2	13,3%
Commercial diversifié	3 492	4 031,5	16,1%
Institutionnel	432	5 625,6	21,2%
Industries	44	151,7	12,1%
<b>Total - secteur non résidentiel</b>	<b>4 531</b>	<b>21 199,6</b>	<b>19,4%</b>
Terrains vacants	808	1 367,9	33,6%
<b>Total - arrondissement</b>	<b>30 410</b>	<b>32 641,3</b>	<b>20,3%</b>

*Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension*

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	3 463	877,5	26,6%
Condominium	2 497	477,6	23,9%
2 à 5 logements	13 026	4 745,8	27,3%
6 logements et plus	2 275	1 628,4	25,4%
<b>Total - secteur résidentiel</b>	<b>21 261</b>	<b>7 729,2</b>	<b>26,6%</b>
Bureaux	73	373,6	26,5%
Centres commerciaux	6	34,0	34,0%
Commercial diversifié	1 666	898,8	26,0%
Institutionnel	175	891,7	20,1%
Industries	193	342,0	21,5%
<b>Total - secteur non résidentiel</b>	<b>2 113</b>	<b>2 540,1</b>	<b>23,7%</b>
Terrains vacants	487	285,5	26,9%
<b>Total - arrondissement</b>	<b>23 861</b>	<b>10 554,8</b>	<b>25,8%</b>

**Les valeurs foncières dans les 15 villes liées**

*Baie-D'Urfé*

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	1 277	682.9	24.2%
Condominium	109	21.5	20.9%
2 à 5 logements	1	.7	22.0%
6 logements et plus	1	8.2	63.8%
<b>Total - secteur résidentiel</b>	<b>1 388</b>	<b>713.3</b>	<b>24.4%</b>
Bureaux	-	-	-
Centres commerciaux	1	5.2	14.8%
Commercial diversifié	3	2.9	24.7%
Institutionnel	10	28.7	15.4%
Industries	61	300.6	17.2%
<b>Total - secteur non résidentiel</b>	<b>75</b>	<b>337.4</b>	<b>18.6%</b>
Terrains vacants	128	84.5	27.1%
<b>Total - municipalité</b>	<b>1 591</b>	<b>1 135.2</b>	<b>22.3%</b>

*Beaconsfield*

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	6 044	2 727.4	16.3%
Condominium	429	74.3	21.3%
2 à 5 logements	6	1.7	16.8%
6 logements et plus	10	51.8	31.5%
<b>Total - secteur résidentiel</b>	<b>6 489</b>	<b>2 855.3</b>	<b>16.7%</b>
Bureaux	1	2.7	25.0%
Centres commerciaux	3	23.5	13.7%
Commercial diversifié	32	26.3	18.6%
Institutionnel	26	103.0	20.2%
Industries	4	.8	7.0%
<b>Total - secteur non résidentiel</b>	<b>66</b>	<b>156.2</b>	<b>19.1%</b>
Terrains vacants	272	108.4	18.9%
<b>Total - municipalité</b>	<b>6 827</b>	<b>3 119.8</b>	<b>16.9%</b>

*Côte-Saint-Luc*

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	3 456	1 630.6	13.2%
Condominium	4 808	1 030.4	4.6%
2 à 5 logements	514	245.1	7.3%
6 logements et plus	87	624.6	14.5%
<b>Total - secteur résidentiel</b>	<b>8 865</b>	<b>3 530.6</b>	<b>10.5%</b>
Bureaux	3	16.2	13.8%
Centres commerciaux	5	83.1	20.6%
Commercial diversifié	14	11.6	12.0%
Institutionnel	26	233.3	16.4%
Industries	4	.4	7.0%
<b>Total - secteur non résidentiel</b>	<b>52</b>	<b>344.5</b>	<b>17.2%</b>
Terrains vacants	504	133.2	18.4%
<b>Total - municipalité</b>	<b>9 421</b>	<b>4 008.4</b>	<b>11.2%</b>

*Dollard-Des Ormeaux*

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	10 943	3 834.6	18.5%
Condominium	3 033	530.6	16.2%
2 à 5 logements	146	60.9	21.9%
6 logements et plus	41	266.1	19.4%
<b>Total - secteur résidentiel</b>	<b>14 163</b>	<b>4 692.1</b>	<b>18.3%</b>
Bureaux	8	17.5	22.0%
Centres commerciaux	17	121.5	15.3%
Commercial diversifié	74	143.1	17.0%
Institutionnel	35	200.0	16.3%
Industries	39	119.5	13.1%
<b>Total - secteur non résidentiel</b>	<b>173</b>	<b>601.6</b>	<b>18.2%</b>
Terrains vacants	393	263.6	24.5%
<b>Total - municipalité</b>	<b>14 729</b>	<b>5 557.3</b>	<b>18.3%</b>

*Dorval*

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	4 243	1 395.4	20.5%
Condominium	668	120.0	21.7%
2 à 5 logements	190	67.2	26.9%
6 logements et plus	104	225.6	21.6%
<b>Total - secteur résidentiel</b>	<b>5 205</b>	<b>1 808.2</b>	<b>20.3%</b>
Bureaux	19	176.7	19.6%
Centres commerciaux	6	83.6	16.0%
Commercial diversifié	149	230.0	5.5%
Institutionnel	142	1 474.6	12.7%
Industries	274	1 134.6	17.9%
<b>Total - secteur non résidentiel</b>	<b>590</b>	<b>3 099.6</b>	<b>14.7%</b>
Terrains vacants	274	160.5	16.5%
<b>Total - municipalité</b>	<b>6 069</b>	<b>5 068.3</b>	<b>16.7%</b>

*Hampstead*

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	1 483	1 369.9	17.5%
Condominium	80	15.4	11.1%
2 à 5 logements	242	145.5	6.3%
6 logements et plus	20	39.5	19.8%
<b>Total - secteur résidentiel</b>	<b>1 825</b>	<b>1 570.2</b>	<b>16.3%</b>
Bureaux	-	-	-
Centres commerciaux	-	-	-
Commercial diversifié	-	-	-
Institutionnel	9	34.6	13.9%
Industries	-	-	-
<b>Total - secteur non résidentiel</b>	<b>9</b>	<b>34.6</b>	<b>13.9%</b>
Terrains vacants	33	50.0	12.8%
<b>Total - municipalité</b>	<b>1 867</b>	<b>1 654.8</b>	<b>16.2%</b>



*L'Île-Dorval*

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	58	11,1	60,6%
Condominium	-	-	-
2 à 5 logements	-	-	-
6 logements et plus	-	-	-
<b>Total - secteur résidentiel</b>	<b>58</b>	<b>11,1</b>	<b>60,6%</b>
Bureaux	-	-	-
Centres commerciaux	-	-	-
Commercial diversifié	-	-	-
Institutionnel	3	,5	47,4%
Industries	-	-	-
<b>Total - secteur non résidentiel</b>	<b>3</b>	<b>,5</b>	<b>47,4%</b>
Terrains vacants	13	,6	58,1%
<b>Total - municipalité</b>	<b>74</b>	<b>12,2</b>	<b>59,9%</b>

*Kirkland*

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	6 074	2 449,0	16,9%
Condominium	573	98,9	18,4%
2 à 5 logements	2	,6	15,0%
6 logements et plus	4	33,9	13,3%
<b>Total - secteur résidentiel</b>	<b>6 653</b>	<b>2 582,5</b>	<b>17,3%</b>
Bureaux	7	78,1	24,7%
Centres commerciaux	11	146,0	16,6%
Commercial diversifié	52	114,6	17,2%
Institutionnel	15	58,7	22,6%
Industries	28	214,2	-5,3%
<b>Total - secteur non résidentiel</b>	<b>113</b>	<b>611,7</b>	<b>10,7%</b>
Terrains vacants	420	80,1	46,8%
<b>Total - municipalité</b>	<b>7 186</b>	<b>3 274,2</b>	<b>16,0%</b>

*Montréal-Est*

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	493	96,4	18,9%
Condominium	7	1,1	7,6%
2 à 5 logements	257	70,9	27,8%
6 logements et plus	58	44,4	26,1%
<b>Total - secteur résidentiel</b>	<b>815</b>	<b>212,8</b>	<b>23,2%</b>
Bureaux	-	-	-
Centres commerciaux	-	-	-
Commercial diversifié	80	25,8	33,9%
Institutionnel	33	94,8	31,3%
Industries	138	668,4	19,9%
<b>Total - secteur non résidentiel</b>	<b>251</b>	<b>788,9</b>	<b>25,0%</b>
Terrains vacants	146	70,1	82,1%
<b>Total - municipalité</b>	<b>1 212</b>	<b>1 071,9</b>	<b>24,6%</b>

*Montréal-Ouest*

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	1 205	632,3	21,2%
Condominium	4	1,6	43,9%
2 à 5 logements	254	103,6	35,1%
6 logements et plus	12	7,3	45,5%
<b>Total - secteur résidentiel</b>	<b>1 475</b>	<b>744,8</b>	<b>23,2%</b>
Bureaux	1	,4	33,5%
Centres commerciaux	-	-	-
Commercial diversifié	39	18,3	28,6%
Institutionnel	18	29,5	16,2%
Industries	8	9,8	19,9%
<b>Total - secteur non résidentiel</b>	<b>66</b>	<b>57,9</b>	<b>21,3%</b>
Terrains vacants	50	47,4	23,0%
<b>Total - municipalité</b>	<b>1 591</b>	<b>850,2</b>	<b>23,0%</b>

*Mont-Royal*

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	3 927	3 086,3	17,6%
Condominium	597	217,2	25,4%
2 à 5 logements	386	256,1	27,7%
6 logements et plus	63	208,1	22,2%
<b>Total - secteur résidentiel</b>	<b>4 973</b>	<b>3 767,8</b>	<b>19,0%</b>
Bureaux	28	196,3	24,8%
Centres commerciaux	4	241,7	24,8%
Commercial diversifié	74	83,6	20,8%
Institutionnel	30	123,4	13,3%
Industries	161	449,0	22,1%
<b>Total - secteur non résidentiel</b>	<b>297</b>	<b>1 094,1</b>	<b>22,8%</b>
Terrains vacants	136	156,1	27,9%
<b>Total - municipalité</b>	<b>5 406</b>	<b>5 017,9</b>	<b>19,8%</b>

*Pointe-Claire*

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	8 368	2 611,2	20,3%
Condominium	1 116	189,4	17,6%
2 à 5 logements	140	54,1	24,8%
6 logements et plus	51	424,5	19,1%
<b>Total - secteur résidentiel</b>	<b>9 675</b>	<b>3 279,2</b>	<b>20,1%</b>
Bureaux	13	113,9	25,3%
Centres commerciaux	11	577,9	16,3%
Commercial diversifié	149	205,3	11,2%
Institutionnel	53	252,6	14,5%
Industries	219	861,4	20,5%
<b>Total - secteur non résidentiel</b>	<b>445</b>	<b>2 011,0</b>	<b>18,6%</b>
Terrains vacants	733	206,6	29,0%
<b>Total - municipalité</b>	<b>10 853</b>	<b>5 496,8</b>	<b>19,5%</b>

## Sainte-Anne-de-Bellevue

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	884	286,5	23,3%
Condominium	221	50,8	25,8%
2 à 5 logements	206	59,8	30,1%
6 logements et plus	36	32,6	28,4%
<b>Total - secteur résidentiel</b>	<b>1 347</b>	<b>429,6</b>	<b>23,2%</b>
Bureaux	-	-	-
Centres commerciaux	-	-	-
Commercial diversifié	63	32,0	21,3%
Institutionnel	28	297,8	20,7%
Industries	15	88,6	17,4%
<b>Total - secteur non résidentiel</b>	<b>106</b>	<b>418,4</b>	<b>22,8%</b>
Terrains vacants	198	68,2	30,6%
<b>Total - municipalité</b>	<b>1 651</b>	<b>916,2</b>	<b>23,0%</b>

## Senneville

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	332	270,8	19,5%
Condominium	-	-	-
2 à 5 logements	7	1,7	23,8%
6 logements et plus	-	-	-
<b>Total - secteur résidentiel</b>	<b>339</b>	<b>272,6</b>	<b>19,5%</b>
Bureaux	-	-	-
Centres commerciaux	-	-	-
Commercial diversifié	7	5,0	13,2%
Institutionnel	5	8,6	11,2%
Industries	4	66,8	9,9%
<b>Total - secteur non résidentiel</b>	<b>16</b>	<b>80,4</b>	<b>13,1%</b>
Terrains vacants	54	49,7	18,9%
<b>Total - municipalité</b>	<b>409</b>	<b>402,6</b>	<b>17,5%</b>

## Westmount

Catégorie d'immeubles	Nombre d'unités	Valeur (M\$)	Variation (%)
Unifamiliale	3 482	4 287,7	18,3%
Condominium	1 267	642,3	15,5%
2 à 5 logements	306	243,7	36,8%
6 logements et plus	106	544,8	23,0%
<b>Total - secteur résidentiel</b>	<b>5 161</b>	<b>5 718,5</b>	<b>19,0%</b>
Bureaux	32	403,1	17,9%
Centres commerciaux	-	-	-
Commercial diversifié	239	181,5	15,9%
Institutionnel	55	548,2	16,9%
Industries	8	6,1	19,0%
<b>Total - secteur non résidentiel</b>	<b>334</b>	<b>1 138,9</b>	<b>17,4%</b>
Terrains vacants	146	293,5	18,8%
<b>Total - municipalité</b>	<b>5 641</b>	<b>7 150,9</b>	<b>18,8%</b>

L'île de Montréal

