

Direction de l'évaluation foncière
Bureau du directeur

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

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


Note

Destinataire : Monsieur Jean Bélanger
Directeur

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

Date : Le 29 mars 2012

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



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

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

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

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

Espérant le tout conforme à vos attentes.

GR/la