

# Boul Newman (LaSalle)

Valeur des terrains au mètre carré (m2)

De 180 \$ à exception Chevrolet 162 \$

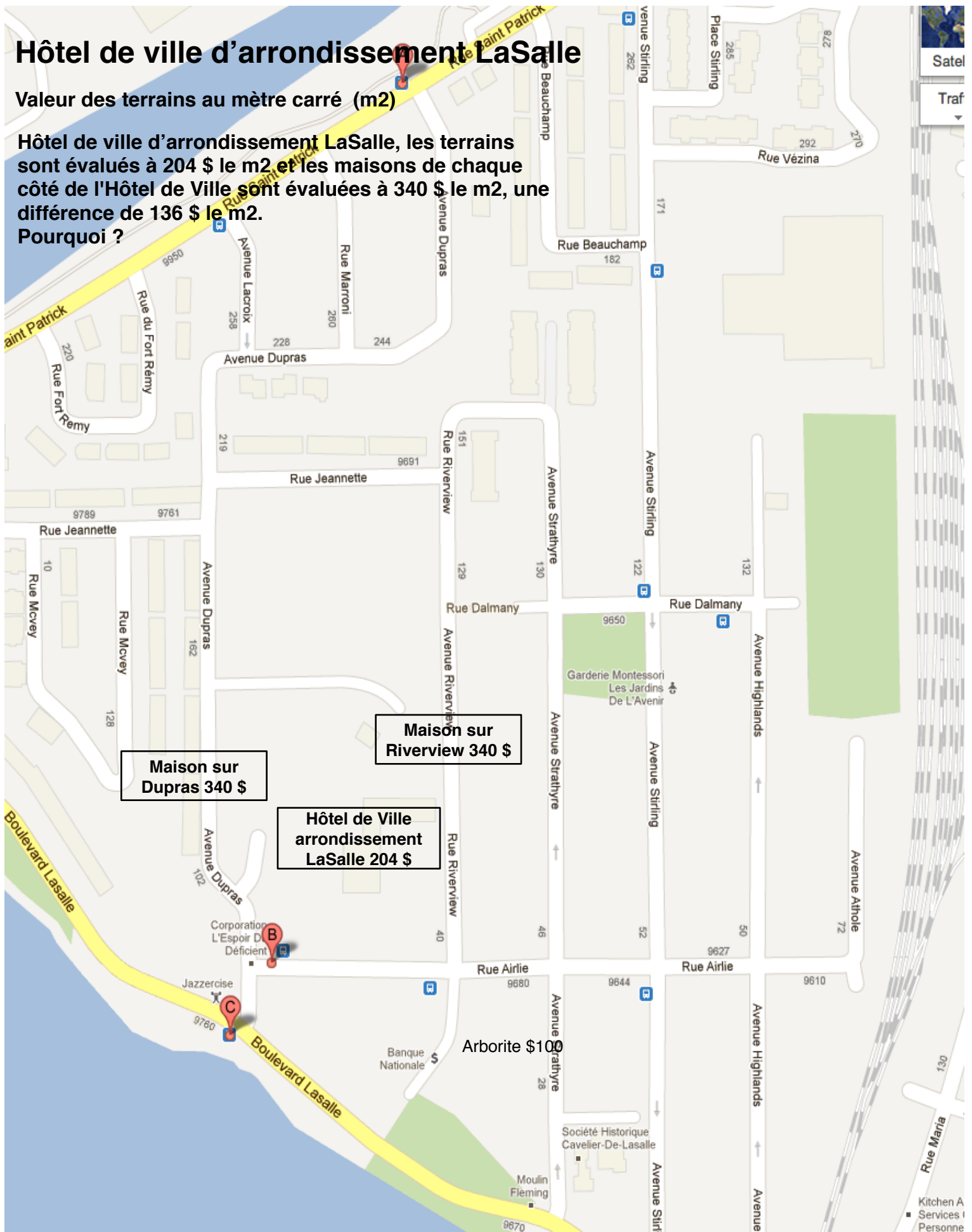


# Hôtel de ville d'arrondissement LaSalle

Valeur des terrains au mètre carré (m2)

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

Pourquoi ?



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

# Lafleur / Larente (LaSalle)

Valeur des terrains au mètre carré (m2)

De 75 \$ à 166 \$ sur Lafleur

260 \$ sur Larente



100 ft

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

## Arrondissement LaSalle

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

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

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

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

Direction de l'évaluation foncière  
Bureau du directeur

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

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


## Note

**Destinataire :** Monsieur Jean Bélanger  
Directeur

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

**Date :** Le 29 mars 2012

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



---

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

Les faits évoqués par M. Tremblay sont exacts. On observe effectivement des taux unitaires des valeurs de terrains qui varient. On retrouve sur le boulevard Newman des taux unitaires de 180 \$ le m<sup>2</sup> et de 162 \$ le m<sup>2</sup>, de même que des taux sur les rues Larente, Alepin et Maher qui varient de 260 \$ le m<sup>2</sup> à 340 \$ le m<sup>2</sup>. Sur la rue Larente, on remarque même des taux de 117 \$, 234 \$ et 247 \$ le m<sup>2</sup>. Bien plus, on peut constater en examinant l'arrondissement dans son ensemble que les taux unitaires des terrains varient de 16 \$ le m<sup>2</sup> à 1028 \$ le m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> et de 350 \$ le m<sup>2</sup>. Sans multiplier inutilement les exemples, nous pouvons affirmer que la valeur d'un terrain est fonction de son utilisation réelle ou potentielle ainsi que des divers facteurs du marché immobilier qui modulent les prix selon les lois de l'offre et de la demande.

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

Espérant le tout conforme à vos attentes.

GR/la

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

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

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

### Budget et taxes d'arrondissement

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

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



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

