

## Évaluation foncière: 13 200 immeubles dévalués à Montréal

Publié le 23 novembre 2010 à 06h28 | Mis à jour le 23 novembre 2010 à 06h28



Photo David Boily, archives La Presse

Selon les informations obtenues par La Presse Affaires, 3,4% des 391 419 immeubles résidentiels de Montréal ont vu leur valeur reculer au rôle 2011.



[Maxime Bergeron](#)

La Presse

(Montréal) De nombreux propriétaires montréalais ont eu toute une surprise en recevant leur nouvel avis d'évaluation foncière au cours des dernières semaines. Plus de 13 200 d'entre eux ont vu la valeur de leur immeuble baisser, même si le marché immobilier est en hausse constante depuis des années dans la métropole.

> [Suivez Maxime Bergeron sur Twitter \(http://twitter.com/maxbergeron\)](http://twitter.com/maxbergeron)

C'est le cas de Gisèle Gilbert, qui possède un plex de cinq logements dans le Plateau Mont-Royal. La valeur accolée à son immeuble a reculé de 50 000\$ depuis le rôle d'évaluation de 2007, à 297 000\$. Pendant ce temps, la valeur de son terrain a triplé.

Mme Gilbert ne s'explique pas comment son immeuble a ainsi pu être dévalué par la Ville. Surtout qu'elle a investi 150 000\$ en rénovations au milieu des années 2000, en ajoutant notamment une nouvelle pièce. «Je me demande sur quoi ils se basent, où ils prennent leurs chiffres», a-t-elle lancé.

Selon les informations obtenues par *La Presse Affaires*, 3,4% des 391 419 immeubles résidentiels de Montréal ont vu leur valeur reculer au rôle 2011. Le prix accolé aux terrains a toutefois grimpé dans la majorité des cas, si bien que la nouvelle évaluation globale - qui inclut les deux composantes - est en hausse pour la plupart des propriétés.

Comment la Ville détermine-t-elle quel édifice s'est déprécié? L'explication tient d'abord... au sol sur lequel repose

l'immeuble. «Ça ne réfère pas nécessairement à l'état physique, concret du bâtiment», a fait valoir Gaetano Rondelli, évaluateur de la Ville de Montréal.

En gros, la valeur des terrains est calculée en premier lieu, et la valeur marchande de l'immeuble est ensuite déterminée en fonction des transactions réalisées dans les différentes «unités de voisinage» à une période donnée.

Les experts de la Ville font une soustraction pour déterminer quelle valeur sera accolée au bâtiment dans l'évaluation globale de la propriété. En conséquence, il est possible qu'il n'y ait pas de lien direct entre la valeur réelle d'une maison et celle qui lui est donnée au rôle, reconnaît M. Rondelli. «Ça se peut qu'il y ait des décalages de temps en temps.»

Cette situation «peut sembler illogique à première vue», souligne Richard Lahaye, évaluateur agréé et associé chez Eximmo Montréal. Mais elle découle de la rareté de plus en plus grande des terrains vacants dans les quartiers centraux de Montréal, qui a fait exploser les prix.

«L'évaluateur est obligé de mettre le terrain à la valeur marchande, donc, dans certains cas, c'est sûr qu'il est obligé d'ajuster la valeur du bâtiment à la baisse pour ne pas dépasser la valeur totale de la propriété», a-t-il expliqué.

### **Impôt foncier**

Au final, c'est l'évaluation globale - incluant le terrain et le bâtiment - qui déterminera l'impôt foncier payé par les proprios.

La Ville de Montréal fera connaître la semaine prochaine sa stratégie de taxation pour les années 2011 à 2013.

La valeur des propriétés a progressé de 23,5% en moyenne dans l'île de Montréal entre le rôle d'évaluation de 2007 et celui de 2011, dévoilé cet automne.

Le prix moyen pondéré des résidences dans l'île de Montréal, toutes catégories confondues, est passé de 274 075\$ en 2005 (année de référence pour le rôle 2007) à 333 560\$ en 2009 (année de référence pour le rôle 2011), selon les données de la Chambre immobilière du Grand Montréal.

Les propriétaires qui jugent leur nouvelle évaluation foncière erronée peuvent demander une révision d'ici au 30 avril prochain. Ils ne pourront pas contester la valeur accolée à l'édifice, mais seulement le montant global.

13 242

Nombre d'édifices dont la valeur a baissé au nouveau rôle.

**"22%**

Augmentation du prix moyen pondéré des propriétés dans l'île de Montréal entre 2005 et 2009\*.

**333 560\$**

Prix moyen pondéré en 2009 dans l'île de Montréal.

\* Le rôle d'évaluation de 2007 était basé sur une évaluation de la valeur des maisons faite en 2005, et le nouveau rôle 2011 utilise les prix de 2009 comme référence.

Partager

Recommander

9

7