



Groupe Altus

# Évaluation municipale et taxes foncières Agglomération de Montréal

*Présentation à BOMA QUÉBEC*

*le 30 janvier 2014*

*par Jean-Guy Bernard, AACI., MRICS  
et Sylvain Leclair, É.A., AACI., B.B.A*

# Valeur : Tout est dans la perception Votre maison, telle que vue par

**Un propriétaire**



**Un acheteur**



# Valeur : Tout est dans la perception Votre maison, telle que vue par

Un prêteur



Un compte de taxes  
municipales



## CONCEPT/DÉFINITION – ÉVALUATION MUNICIPALE GOUVERNÉE PAR LA LOI SUR LA FISCALITÉ

- Date d'évaluation (1 an et demi avant la date de début du rôle triennal) de la valeur réelle.
- Durée du rôle d'évaluation et mécanisme d'étalement.
- Que doit contenir l'unité d'évaluation?
- Valeur réelle versus valeur marchande. Sont-elles similaires (Faisceau des droits; article 45.1 LFM)?
- Méthodes d'évaluation utilisées.
- Équipements; évaluables ou pas ?.

## EXEMPLE D'ÉQUITÉ HORIZONTALE (VALEUR FONCIÈRE) MARCHÉ D'ALIMENTATION (MONTANTS PAR PIED CARRÉ)

	<b>Locataire 1</b>	<b>Locataire 2</b>
Loyer net (bail à long terme) :	5,00 \$	10,00 \$
Rendement :	<u>10,0 %</u>	<u>10,0 %</u>
Valeur marchande :	50,00 \$	100,00 \$
 Commentaires :	 Bâtiment sur coquille (aménagements payés directement par le locataire)	 Bâtiment clé en main (aménagements payés par le locateur et remboursés par le biais d'un loyer plus élevé)
 Investissement par le locataire :	 50,00 \$	 --- \$
Coût déprécié des équipements :	<u>5,00 \$</u>	<u>5,00 \$</u>
Valeur réelle pour fins de taxation :	105,00 \$	105,00 \$

Pour fins d'évaluation municipale, il est donc estimé que le loyer net réel à la Date d'Évaluation, compte tenu de tous les aménagements et équipements installés en permanence sur les lieux, serait de 10,50 \$ par pi<sup>2</sup> et que le taux de rendement attribuable à ce loyer serait de 10,0 %. Pour simplifier l'exercice, l'inoccupation, les mauvaises créances, les dépenses de structure et d'administration du propriétaire ont été ignorées.

## GRANDES ÉTAPES DE LA CONFECTION DU RÔLE D'ÉVALUATION

- Cueillette de données économiques, vérification et transmission à la ville.
- Analyse et évaluation.
- Dépôt du rôle d'évaluation en septembre, avis d'évaluation en novembre et début du rôle en janvier.
- Demande de révision administrative (date limite : le 30 avril suivant le début du rôle).
- S'il n'y a pas d'entente, requête introductive au Tribunal administratif du Québec (TAQ) et audition de la cause.

## MISE À JOUR EN COURS DE RÔLE (MODIFICATION DE VALEUR SUITE À UN ÉVÉNEMENT)

- Événement (ajout, modification, démolition, feu, redéveloppement, etc.) généralement précédé d'un permis (**avantage d'impliquer le consultant au début du processus**).
- Demande d'information par la ville concernant l'événement.
- Vérification de l'information demandée et transmission à la Ville.
- Analyse des données par l'évaluateur et estimation de la valeur modifiée (**consultant discute de la valeur avant qu'elle soit officiellement modifiée**).
- Modification de la valeur par un certificat de modification de valeur avec une date effective .
- Possibilité de contester le certificat de modification de valeur par une demande de révision administrative (la date limite est de 60 jours suivant la date d'expédition du certificat).
- S'il n'y a pas d'entente, requête introductive au TAQ avec débat devant le tribunal.
- Mise en situation.

## STATISTIQUES ET FAITS SAILLANTS SUR LE NOUVEAU RÔLE D'ÉVALUATION (2014-2016) - ÎLE DE MONTRÉAL

- **Le rôle d'évaluation est en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014 pour trois ans, soit 2014, 2015 & 2016.**

## VALEURS 2014

La valeur totale des 483 373 immeubles du territoire atteint un niveau record pour se situer à 296,6 milliards ce qui représente une augmentation de 19,5 % par rapport au rôle précédent.

Immeubles	Nombre	Valeur (milliards)	Augmentation
Résidentiel	450 555	204,7 \$	21,2 %
Non résidentiel	32 818	91,9 \$	13,7 %
Total	483 373	296,6 \$	19,5 %

# AUGMENTATION DES VALEURS PAR TYPE DE PROPRIÉTÉ

L'augmentation des valeurs ne se répartit pas uniformément sur tous les types de propriétés, ce qui entraîne des déplacements du fardeau fiscal

■ **Résidentiel : 21,2 %** →

Catégorie	Variation
Unifamiliale	20,9 %
Condominium	19,5 %
Plex (2 à 5 logements)	20,8 %
6 logements et plus	24,3 %
Total	21,2 %

■ **Non résidentiel : 13,7 %** →

Catégorie	Variation
Bureaux	21,3 %
Centre commerciaux	16,2 %
Commercial diversifié	17,5 %
Institutionnel	12,9 %
Industries	5,5 %
Total	13,7 %

## EXEMPLE – COMPARAISON RÔLE 2011 VERSUS VENTES 2011-2012-2013

Type	%
- Bureau	50% - 60%
- Commercial	50% - 60%
- Multi résidentiel	50% - 60%
- Industriel	10% - 15%

# Tableau 1

## Variation des valeurs par catégorie d'immeubles – Ile de Montréal

Municipalité	Nombre d'unités d'évaluation	Résidentiel		Non résidentiel		Total	
		Valeur totale	% variation	Valeur totale	% variation	Valeur totale	% variation
2 Baie d'Urfé	1 590	911 829 908 \$	19,5%	429 321 901 \$	4,4%	1 341 151 809 \$	14,2%
3 Beaconsfield	6 842	3 473 755 522 \$	18,1%	273 790 900 \$	23,0%	3 747 546 422 \$	18,5%
4 Côte-St-Luc	9 526	4 351 941 033 \$	20,1%	511 463 304 \$	17,1%	4 863 404 337 \$	19,8%
5 DDO	15 217	5 744 093 422 \$	18,2%	930 705 203 \$	16,7%	6 674 498 658 \$	18,0%
6 Dorval	6 803	2 355 459 818 \$	19,4%	3 516 711 506 \$	7,8%	5 872 171 324 \$	12,2%
7 Hampstead	1 868	1 900 001 801 \$	18,9%	78 538 500 \$	18,1%	1 978 540 301 \$	18,9%
9 Île-Dorval	74	14 960 205 \$	27,2%	735 400 \$	47,8%	15 695 605 \$	28,1%
10 Kirkland	7 137	3 167 676 525 \$	19,5%	710 748 207 \$	7,5%	3 878 424 732 \$	17,1%
13 Mont-Royal	5 960	5 027 530 000 \$	27,4%	1 434 403 905 \$	20,6%	6 461 933 905 \$	25,8%
14 Montréal-Est	1 258	251 352 901 \$	9,4%	846 144 008 \$	5,1%	1 097 496 909 \$	6,1%
15 Montréal-Ouest	1 596	885 165 300 \$	17,0%	122 641 000 \$	26,3%	1 007 806 300 \$	18,1%
20 Pointe-Claire	11 016	4 011 371 047 \$	20,1%	2 523 947 441 \$	14,7%	6 535 318 488 \$	18,0%
22 Senneville	413	312 752 000 \$	10,8%	117 375 400 \$	-2,5%	430 127 400 \$	6,8%
23 Ste-Anne-de-Bellevue	1 582	523 548 517 \$	18,0%	601 972 703 \$	13,9%	1 125 521 220 \$	15,8%
29 Westmount	5 820	7 269 827 413 \$	21,2%	1 436 455 004 \$	19,6%	8 706 282 417 \$	20,9%
50 Montréal	406 671	164 467 091 277 \$	21,6%	78 351 381 219 \$	16,0%	242 818 472 496 \$	19,7%
<b>Agglomération de Montréal</b>	<b>483 373</b>	<b>204 668 356 689 \$</b>	<b>21,2%</b>	<b>91 886 335 601 \$</b>	<b>13,7%</b>	<b>296 554 392 323 \$</b>	<b>19,5%</b>

## Tableau 2 Variation des valeurs par catégorie d'immeubles Ile-de-Montréal

Municipalité	6 logements et plus		Bureaux		Centres commerciaux		Commercial diversifié		Institutionnel		Industries		Terrains vagues		Nombre total	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
2 Baie d'Urfé	1	32,5%			1	16,0%	3	14,9%	9	13,0%	65	1,0%	122	21,2%	1 590	14,2%
3 Beaconsfield	10	22,8%	1	32,8%	3	24,2%	31	18,1%	28	17,2%	6	-3,9%	245	32,8%	6 842	18,5%
4 Côte-St-Luc	87	21,9%	3	15,0%	5	25,9%	13	12,5%	27	12,7%	6	-14,4%	530	24,9%	9 526	19,8%
5 DDO	41	17,3%	6	17,0%	18	15,2%	73	15,7%	38	17,4%	41	5,9%	371	25,8%	15 217	18,0%
6 Dorval	103	24,1%	18	15,9%	6	13,2%	149	11,1%	147	7,1%	290	5,0%	291	25,0%	6 803	12,2%
7 Hampstead	20	27,0%							8	13,1%	1	3,6%	36	25,5%	1 868	18,9%
9 Île-Dorval									3	47,8%			14	57,3%	74	28,1%
10 Kirkland	4	20,8%	6	15,7%	11	11,9%	54	13,3%	15	12,2%	32	-11,5%	320	47,1%	7 137	17,1%
13 Mont-Royal	66	24,8%	24	17,9%	4	21,7%	77	21,2%	30	17,6%	161	17,5%	184	38,4%	5 960	25,8%
14 Montréal-Est	60	8,3%					75	9,6%	34	1,8%	144	4,0%	130	19,4%	1 258	6,1%
15 Montréal-Ouest	12	22,3%					38	23,9%	18	22,1%	8	9,6%	53	33,9%	1 596	18,1%
20 Pointe-Claire	50	28,5%	12	17,4%	12	18,5%	148	13,1%	52	25,9%	226	5,0%	780	41,9%	11 016	18,0%
22 Senneville							6	11,4%	5	7,4%	5	3,9%	57	-9,1%	413	6,8%
23 Ste-Anne-de-Bellevue	36	24,4%					62	21,1%	29	16,9%	17	4,2%	117	17,7%	1 582	15,8%
29 Westmount	102	23,6%	32	21,2%			232	18,0%	53	16,1%	11	12,5%	296	31,6%	5 820	20,9%
50 Montréal	18 306	24,4%	1 089	21,5%	180	15,5%	16 751	17,7%	2 514	13,0%	4 622	5,7%	14 774	29,4%	406 671	19,7%
<b>Agglomération de Montréal</b>	<b>18 898</b>	<b>24,3%</b>	<b>1 191</b>	<b>21,3%</b>	<b>240</b>	<b>16,2%</b>	<b>17 712</b>	<b>17,5%</b>	<b>3 010</b>	<b>12,9%</b>	<b>5 635</b>	<b>5,5%</b>	<b>18 320</b>	<b>29,4%</b>	<b>483 373</b>	<b>19,5%</b>

## Tableau 3

### Variation des valeurs par catégories - Ville de Montréal

Municipalité	Nombre d'unités d'évaluation	Résidentiel		Non résidentiel		Total	
		Valeur totale	% variation	Valeur totale	% variation	Valeur totale	% variation
5 Outremont	6 161	5 217 617 402 \$	25,8%	869 385 100 \$	20,4%	6 087 002 502 \$	25,0%
9 Anjou	12 992	3 880 634 017 \$	17,2%	2 029 048 605 \$	13,1%	5 909 682 622 \$	15,8%
12 Verdun	21 152	7 963 092 239 \$	22,1%	1 631 179 912 \$	20,7%	9 594 272 151 \$	21,9%
14 St-Léonard	13 405	6 554 363 210 \$	14,5%	1 936 741 202 \$	12,0%	8 491 104 412 \$	13,9%
15 St-Laurent	28 424	10 268 175 645 \$	23,5%	6 731 878 925 \$	10,0%	17 000 054 570 \$	17,8%
16 Montréal-Nord	14 146	5 209 038 640 \$	14,2%	1 333 624 803 \$	10,9%	6 542 663 443 \$	13,5%
17 LaSalle	18 481	6 885 910 978 \$	19,1%	2 129 667 508 \$	13,8%	9 015 578 486 \$	17,8%
19 Ville-Marie	33 110	13 229 738 616 \$	<b>22,2%</b>	26 734 732 661 \$	<b>18,1%</b>	39 964 471 277 \$	<b>19,4%</b>
20 Le Sud-Ouest	20 288	6 911 195 816 \$	26,1%	2 891 228 841 \$	21,0%	9 802 424 657 \$	24,6%
21 Plateau Mont-Royal	24 835	12 808 071 612 \$	<b>27,9%</b>	4 346 606 910 \$	<b>22,1%</b>	17 154 678 522 \$	<b>26,4%</b>
22 Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	30 308	10 993 682 841 \$	17,9%	3 763 635 613 \$	12,6%	14 757 318 454 \$	16,5%
23 Ahuntsic-Cartierville	28 998	12 846 875 559 \$	21,8%	4 887 767 327 \$	14,3%	17 734 642 886 \$	19,6%
24 Rosemount-Petite-Patrie	29 686	12 854 283 942 \$	25,0%	3 716 320 818 \$	18,9%	16 570 604 760 \$	23,6%
25 Villeray-St-Michel-Parc Ex	24 632	9 817 442 948 \$	23,6%	3 224 366 217 \$	16,6%	13 041 809 165 \$	21,8%
27 Lachine	12 544	4 017 279 870 \$	20,6%	1 940 470 617 \$	9,6%	5 957 750 487 \$	16,8%
31 Pierrefonds-Roxboro	21 416	7 010 238 766 \$	20,6%	1 000 778 307 \$	19,2%	8 011 017 073 \$	20,4%
32 Île-Bizard-Ste-Geneviève	6 569	2 504 943 248 \$	17,0%	215 434 411 \$	14,7%	2 720 377 659 \$	16,8%
33 RdesPrairies-Pte-aux-Trembles	33 134	9 689 718 798 \$	<b>14,1%</b>	2 883 043 809 \$	<b>9,0%</b>	12 572 762 607 \$	<b>12,9%</b>
34 Côte-des-Neiges-N.D-de-Grâce	26 390	15 804 787 130 \$	24,1%	6 085 469 633 \$	17,5%	21 890 256 763 \$	22,2%
<b>Total</b>	<b>406 671</b>	<b>164 467 091 277 \$</b>	<b>21,5%</b>	<b>78 351 381 219 \$</b>	<b>13,8%</b>	<b>242 818 472 496 \$</b>	<b>19,7%</b>

## Tableau 4

### Variation des valeurs par catégorie d'immeubles - Ville-de-Montréal

Municipalité	6 logements et plus		Bureaux		Centres commerciaux		Commercial diversifié		Institutionnel		Industries		Terrains vagues		Nombre total	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
5 Outremont	138	21,8%	5	9,6%	0		150	23,0%	55	18,6%	21	13,5%	92	29,5%	6 161	25,0%
9 Anjou	332	18,2%	21	18,9%	4	25,8%	167	12,7%	34	8,7%	329	6,8%	240	19,8%	12 992	15,8%
12 Verdun	1 112	24,0%	19	20,1%	3	17,6%	503	20,0%	61	20,8%	23	11,2%	1 057	27,7%	21 152	21,9%
14 St-Léonard	217	19,0%	15	18,5%	27	16,3%	404	15,3%	38	7,4%	403	6,4%	341	19,0%	13 405	13,9%
15 St-Laurent	295	22,8%	75	17,9%	21	14,6%	367	15,7%	129	9,4%	1 137	5,1%	1 098	34,3%	28 424	17,8%
16 Montréal-Nord	1 504	18,0%	2	10,0%	13	12,5%	600	14,6%	75	6,5%	464	8,1%	337	21,5%	14 146	13,5%
17 LaSalle	138	24,7%	1	15,0%	16	15,9%	318	18,9%	69	15,5%	361	3,8%	854	29,0%	18 481	17,8%
19 Ville-Marie	1 209	25,7%	532	22,1%	14	13,5%	3 661	13,6%	429	12,5%	43	3,8%	854	29,6%	33 110	19,4%
20 Le Sud-Ouest	1 038	27,0%	28	27,0%	0		882	19,4%	160	16,4%	209	10,2%	957	45,2%	20 288	24,6%
21 Plateau Mont-Royal	1 660	31,3%	62	31,1%	1	15,0%	2 249	23,0%	177	17,4%	43	8,7%	348	32,6%	24 835	26,4%
22 Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	1 848	21,7%	22	20,5%	9	9,3%	1 081	15,5%	200	11,6%	144	5,5%	1 152	27,2%	30 308	16,5%
23 Ahuntsic-Cartierville	871	22,6%	90	12,3%	14	15,3%	831	16,6%	173	12,3%	190	9,0%	631	25,2%	28 998	19,6%
24 Rosemount-Petite-Patrie	2 121	25,3%	41	19,6%	2	14,7%	1 856	25,0%	170	13,1%	81	12,0%	688	29,8%	29 686	23,6%
25 Villeray-St-Michel-Parc Ex	2 285	25,4%	84	17,9%	6	25,3%	1 659	22,5%	164	11,9%	179	4,4%	570	27,2%	24 632	21,8%
27 Lachine	480	21,1%	8	15,0%	4	20,3%	399	20,3%	80	7,3%	250	3,4%	895	23,5%	12 544	16,8%
31 Pierrefonds-Roxboro	213	20,2%	0		22	14,4%	281	20,9%	72	16,8%	22	6,6%	1 054	32,7%	21 416	20,4%
32 Île-Bizard-Ste-Geneviève	82	14,0%	0		2	2,3%	111	8,0%	19	12,1%	5	-1,2%	804	27,9%	6 569	16,8%
33 RdesPrairies-Pte-aux-Trembles	747	13,8%	10	10,0%	14	10,5%	405	11,3%	117	7,5%	636	4,9%	2 257	24,1%	33 134	12,9%
34 Côte-des-Neiges-N.D-de-Grâce	2 016	27,3%	74	22,5%	8	20,7%	827	19,5%	292	14,0%	82	7,3%	545	36,8%	26 390	22,2%
<b>TOTAL</b>	<b>18 306</b>	<b>24,4%</b>	<b>1 089</b>	<b>21,5%</b>	<b>180</b>	<b>15,5%</b>	<b>16 751</b>	<b>17,7%</b>	<b>2 514</b>	<b>13,0%</b>	<b>4 622</b>	<b>5,7%</b>	<b>14 774</b>	<b>29,4%</b>	<b>406 671</b>	<b>19,7%</b>

## DIFFERENTS TAUX DE TAXATION

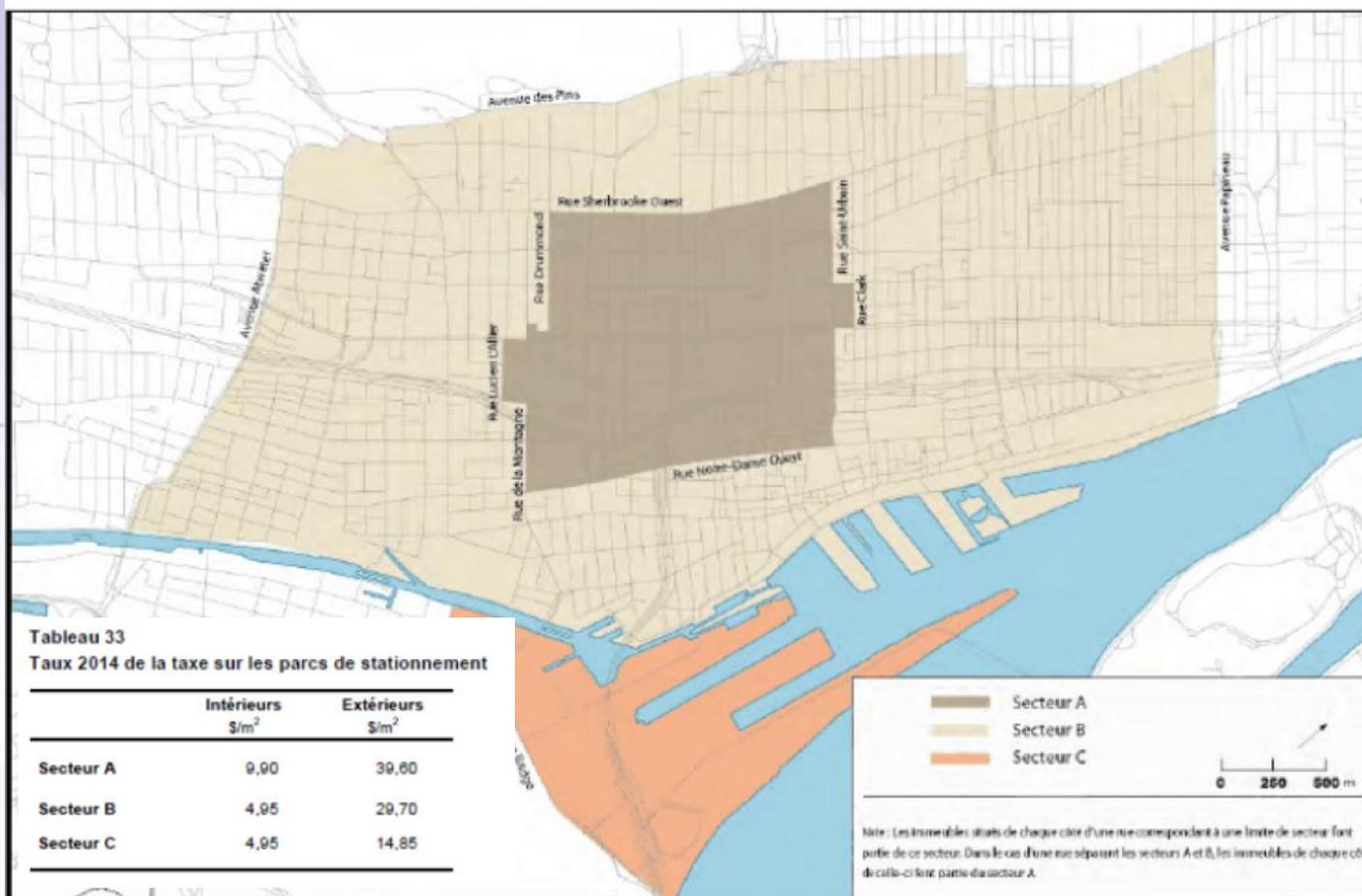
Les cinq (5) grandes catégories de taux de taxation reliés à l'évaluation

- Taux résidentiel 5 logis et moins
- Taux résidentiel 6 logis et plus
- Taux non résidentiel (sous-catégories 1 à 10)
- Taux pour terrains vagues desservis et non desservis
- Terrains vagues desservis et opérés en stationnement

Autres taux pas nécessairement reliés à l'évaluation municipale (taux de stationnement au m<sup>2</sup>, taxes pour l'eau, les déchets, améliorations locales, etc.)

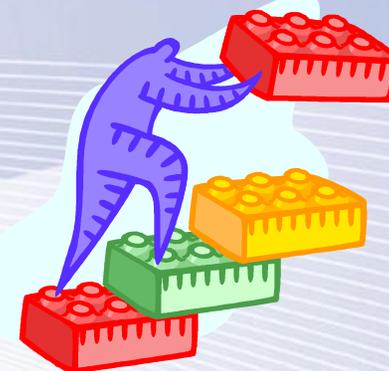
# Tableau 5 La taxe sur le stationnement - Arrondissement Ville-Marie

**Figure 3**  
**Secteurs d'application de la taxe sur les parcs de stationnement**



## PRINCIPE D'ÉTALEMENT TOUJOURS EN VIGUEUR

- ❖ Valeur 2011 : 20 000 000 \$
- ❖ Valeur 2014 : 23 000 000 \$
- ❖ Valeur étalée pour fin de taxation :
  - 2014 : 21 000 000 \$
  - 2015 : 22 000 000 \$
  - 2016 : 23 000 000 \$



# PRÉVISIONS

- Avec la forte augmentation des valeurs en 2014, les taux de taxes 2014 ont été revus à la baisse par rapport à 2013. Qu'en est-il de la facture de taxes?

Municipalité	Non résidentiel		2013	2014	% variation des taux	Variation compte de taxes
	Valeur totale	% variation				
5 Outremont	869 385 100 \$	20,4%	3,7618	3,6641	-2,6%	4,0%
9 Anjou	2 029 048 605 \$	13,1%	4,0686	3,9988	-1,7%	2,6%
12 Verdun	1 631 179 912 \$	20,7%	3,7792	3,6722	-2,8%	3,9%
14 St-Léonard	1 936 741 202 \$	12,0%	3,8418	3,7619	-2,1%	1,8%
15 St-Laurent	6 731 878 925 \$	10,0%	3,8941	3,7992	-2,4%	0,8%
16 Montréal-Nord	1 333 624 803 \$	10,9%	3,9915	3,8986	-2,3%	1,2%
17 LaSalle	2 129 667 508 \$	13,8%	3,8214	3,7235	-2,6%	1,9%
19 Ville-Marie	26 734 732 661 \$	<b>18,1%</b>	3,9009	3,7816	<b>-3,1%</b>	<b>2,8%</b>
20 Le Sud-Ouest	2 891 228 841 \$	21,0%	3,9843	3,851	-3,3%	3,4%
21 Plateau Mont-Royal	4 346 606 910 \$	<b>22,1%</b>	3,9081	3,7952	<b>-2,9%</b>	<b>4,3%</b>
22 Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	3 763 635 613 \$	12,6%	3,9938	3,8926	-2,5%	1,6%
23 Ahuntsic-Cartierville	4 887 767 327 \$	14,3%	3,9335	3,8095	-3,2%	1,5%
24 Rosemount-Petite-Patrie	3 716 320 818 \$	18,9%	3,9321	3,9113	-0,5%	5,7%
25 Villeray-St-Michel-Parc Ex	3 224 366 217 \$	16,6%	3,944	3,8279	-2,9%	2,4%
27 Lachine	1 940 470 617 \$	9,6%	3,8491	3,7462	-2,7%	0,4%
32 Île-Bizard-Ste-Geneviève	215 434 411 \$	14,7%	3,7905	3,7987	0,2%	5,1%
33 RdesPrairies-Pte-aux-Trembles	2 883 043 809 \$	<b>9,0%</b>	3,9545	3,8902	<b>-1,6%</b>	<b>1,3%</b>
34 Côte-des-Neiges-N.D-de-Grâce	6 085 469 633 \$	17,5%	3,9259	3,8085	-3,0%	2,7%
<b>Total</b>	<b>77 350 602 912 \$</b>	<b>13,8%</b>				<b>2,5%</b>

## PRÉVISION DU TAUX DE TAXES NON-RÉSIDENTIEL (arrondissement de Ville-Marie)

Nos prévisions, présentées à la page suivante, reposent sur les hypothèses suivantes :

1. Étalement de l'augmentation des valeurs sur trois ans
2. Diminution, sur trois ans, des taux de taxe pour compenser les hausses de valeur.
3. Augmentation de 10% des revenus de la ville sur trois ans.
4. Maintien des modes de taxation actuels.
5. Maintien des autres taux (stationnement, eau) au même niveau.

# ESTIMATION DES TAXES 2014 À 2016

## ÉDIFICE DE BUREAUX SITUÉ AU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL

### Exemple avec 18,1 % d'augmentation ( moyenne NR Ville-Marie)

	Role 2011	Role 2014		
	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Valeurs	20 000 000 \$	21 206 667 \$	22 413 333 \$	23 620 000 \$
Taux de taxes / 100 \$				
- Imm. non résidentiel	3,8893 \$	3,7705 \$	3,6553 \$	3,5437 \$
- Scolaires	<u>0,2046 \$</u>	<u>0,1969 \$</u>	<u>0,1895 \$</u>	<u>0,1824 \$</u>
Total	4,0939 \$	3,9674 \$	3,8448 \$	3,7261 \$
Taxes foncières	<b>818 780 \$</b>	<b>841 357 \$</b>	<b>861 759 \$</b>	<b>880 099 \$</b>
		<b>2,8%</b>	<b>2,4%</b>	<b>2,1%</b>

### Exemple avec 30 % d'augmentation (11,9 % au dessus de la moyenne NR)

	Role 2011	Role 2014		
	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Valeurs	20 000 000 \$	22 000 000 \$	24 000 000 \$	26 000 000 \$
Taux de taxes / 100 \$				
- Imm. Non résidentiel	3,8893 \$	3,7705 \$	3,6553 \$	3,5437 \$
- Scolaire	<u>0,2046 \$</u>	<u>0,1969 \$</u>	<u>0,1895 \$</u>	<u>0,1824 \$</u>
Total	4,0939 \$	3,9674 \$	3,8448 \$	3,7261 \$
Taxes foncières	<b>818 780 \$</b>	<b>872 831 \$</b>	<b>922 764 \$</b>	<b>968 780 \$</b>
		<b>6,6%</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,0%</b>

## CONTESTATION DE L'ÉVALUATION – Réduction de la valeur de 10% soit de 26M\$ a 23.4M\$.

<b>Économies sur le role 2014</b>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>
Taxes actuelles ( 26M\$ )	818 780 \$	872 831 \$	922 764 \$	968 780 \$	968 780 \$	968 780 \$	968 780 \$
Taxes après réduction (23.4M\$ )	818 780 \$	838 447 \$	856 120 \$	871 902 \$	904 195 \$	936 487 \$	968 780 \$
Économies	0 \$	34 384 \$	66 644 \$	96 878 \$	64 585 \$	32 293 \$	0 \$
<b>Total des économies:</b>			197 906 \$			96 878 \$	

Merci!



# Groupe Altus

1100 boulevard René-Lévesque ouest

bureau 1600

Montréal, Québec

H3B 4N4

Téléphone: 514-392-7700

Télécopieur: 514-392-7760