

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À MONTRÉAL

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL IMMOBILIER
AU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL

MÉMOIRE
PRÉSENTÉ
COMME EXIGENCE PARTIELLE
DE LA MAÎTRISE EN ÉTUDES URBAINES

PAR
LYNE BERNIER

AVRIL 2011

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À MONTRÉAL
Service des bibliothèques

Avertissement

La diffusion de ce mémoire se fait dans le respect des droits de son auteur, qui a signé le formulaire *Autorisation de reproduire et de diffuser un travail de recherche de cycles supérieurs* (SDU-522 – Rév.01-2006). Cette autorisation stipule que «conformément à l'article 11 du Règlement no 8 des études de cycles supérieurs, [l'auteur] concède à l'Université du Québec à Montréal une licence non exclusive d'utilisation et de publication de la totalité ou d'une partie importante de [son] travail de recherche pour des fins pédagogiques et non commerciales. Plus précisément, [l'auteur] autorise l'Université du Québec à Montréal à reproduire, diffuser, prêter, distribuer ou vendre des copies de [son] travail de recherche à des fins non commerciales sur quelque support que ce soit, y compris l'Internet. Cette licence et cette autorisation n'entraînent pas une renonciation de [la] part [de l'auteur] à [ses] droits moraux ni à [ses] droits de propriété intellectuelle. Sauf entente contraire, [l'auteur] conserve la liberté de diffuser et de commercialiser ou non ce travail dont [il] possède un exemplaire.»

REMERCIEMENTS

La rédaction de ce mémoire de maîtrise, après un parcours universitaire entrepris plutôt tardivement dans ma vie, est l'aboutissement de six années d'études motivantes et immensément riches en apprentissages et en nouvelles connaissances.

Je tiens évidemment à remercier mon directeur, monsieur Pierre-Yves Guay qui n'a cessé de m'inspirer et d'éclairer mes nombreuses réflexions sur la ville et ses enjeux. Cette première rencontre universitaire décisive, critique et inspirante est sûrement à l'origine de ce désir de persévérance dans les eaux tumultueuses de la recherche universitaire.

De même, j'aimerais offrir de sincères et chaleureux remerciements à monsieur Luc Noppen, directeur de l'Institut du patrimoine, titulaire de la Chaire de recherche du Canada en patrimoine urbain et professeur à l'UQAM, pour ses multiples encouragements prodigués de mille et une façons.

Ces années d'études n'auraient sans doute pas été couronnées du même succès sans l'appui, la confiance et l'amour de mon conjoint, ami et collègue, Mario Parent. Entreprises conjointement dès la première année du baccalauréat, ces années d'études ont sans aucun doute été plus supportables et motivantes en les partageant, vingt-quatre heures sur vingt-quatre, avec lui. Nos interminables discussions ont également alimenté mes réflexions tout au long de ce parcours. Je ne saurais trouver les mots pour lui prodiguer toute ma reconnaissance et le remercier convenablement.

Finalement, ce travail n'aurait sans doute pu voir le jour sans le soutien financier de la Fondation Desjardins et son programme Girardin-Vaillancourt; de la Fondation de l'Université du Québec à Montréal; du Fonds à l'accessibilité et à la réussite des études (FARE) de l'Université du Québec à Montréal et de l'indéfectible soutien de la Chaire de recherche du Canada en patrimoine urbain.

TABLE DES MATIÈRES

LISTE DES FIGURES	iv
LISTE DES TABLEAUX	vi
LISTE DES GRAPHIQUES	ix
LISTE DES ABRÉVIATIONS, SIGLES ET ACRONYMES.....	xi
RÉSUMÉ.....	xii
INTRODUCTION.....	1
A) QUESTIONS DE RECHERCHE.....	3
B) OBJECTIFS DE RECHERCHE	3
C) TERRITOIRE COUVERT PAR L'ÉTUDE.....	4
D) HYPOTHÈSES	4
E) ORIGINALITÉ ET PERTINENCE	5
CHAPITRE 1	
CADRE CONCEPTUEL ET MISE EN CONTEXTE	7
1.1 LA PROPRIÉTÉ	7
1.2 LA MONDIALISATION ET L'ÉCONOMIE URBAINE.....	9
1.3 LE CAPITAL IMMOBILIER ET SES ACTEURS	14
1.4 LA DÉPENDANCE À LA TAXE FONCIÈRE.....	17
1.5 CONCLUSION	19
CHAPITRE 2	
DÉMARCHE MÉTHODOLOGIQUE	21
2.1 TERRITOIRE COUVERT PAR L'ÉTUDE.....	21
2.2 PÉRIODE COUVERTE PAR L'ÉTUDE	24
2.3 SOURCES ET NATURE DES DONNÉES	25
CHAPITRE 3	
PORTRAIT GLOBAL DU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL	27
3.1 UNITÉS D'ÉVALUATION	27
3.2 UNITÉS D'ÉVALUATION ET IMMEUBLES DE PLUS DE 10 MILLIONS DE \$	32
3.3 QUELQUES STATISTIQUES ÉCLAIRANTES.....	38
3.3.1 <i>Unité de voisinage</i>	38
3.3.2 <i>Année de construction</i>	41

3.3.3	<i>Lots vacants</i>	50
3.4	UTILISATION DU SOL AU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL	56
3.5	CONCLUSION DU CHAPITRE III.....	85
CHAPITRE 4		
	PROPRIÉTAIRES DU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL	88
4.1	PRÉCISIONS MÉTHODOLOGIQUES	88
4.2	PROPRIÉTAIRES LES PLUS IMPORTANTS DU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL.....	91
4.3	CATÉGORIES DE PROPRIÉTAIRES DU CENTRE-VILLE	108
4.4	RÉGIONS DE PROVENANCE DES PROPRIÉTAIRES DU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL.....	139
4.5	CONCLUSION DU CHAPITRE IV	144
CHAPITRE 5		
	VALEURS FONCIÈRES	148
5.1	PALMARÈS 2007	148
5.2	EXEMPTION FISCALE AU CENTRE-VILLE	165
5.3	AUGMENTATION ET DÉVALUATION FONCIÈRE	169
5.4	CONCLUSION DU CHAPITRE V.....	182
	CONCLUSION.....	185
APPENDICE A		
	CODES DE L'UTILISATION DU SOL	193
APPENDICE B		
	IMMEUBLES BOMABEST AU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL	196
APPENDICE C		
	CODES DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	198
APPENDICE D		
	RÉGIONS GÉOGRAPHIQUES DES PROPRIÉTAIRES	201
APPENDICE E		
	UNITÉS DÉVALUÉES ENTRE 2004 ET 2007	203
	BIBLIOGRAPHIE	209

LISTE DES FIGURES

Figure A. 1. Illustration des limites du territoire d'étude	4
Figure 2. 1. Les dix secteurs à l'étude et leurs limites respectives	21
Figure 2. 2. La ville intérieure, incluant les dix secteurs à l'étude	23
Figure 3. 1. Secteurs de recensement, centre-ville de Montréal, 2006.....	47
Figure 4. 1. Projet de la Cité du commerce électronique, centre-ville de Montréal, 2000.....	104

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 3. 1. Sommaire centre-ville de Montréal, 2004-2007	30
Tableau 3. 2. Répartition par biens-fonds des unités d'évaluation ayant une valeur totale supérieure à 10 millions de \$, centre-ville de Montréal, 2007	33
Tableau 3. 3. Immeubles de plus de 10 M\$ construits après 1997, centre-ville de Montréal.....	35
Tableau 3. 4. Unités d'évaluation par unité de voisinage, centre-ville de Montréal, 2004-2007	39
Tableau 3. 5. Unités de voisinage ayant subi les plus importantes augmentations de la valeur totale, centre-ville de Montréal, 2004-2007	40
Tableau 3. 6. Unités d'évaluation dont l'année de construction n'est pas spécifiée, centre-ville de Montréal, 2004-2007	41
Tableau 3. 7. Unités d'évaluation construites entre 2004 et 2008, par secteur, centre-ville de Montréal	42
Tableau 3. 8. Unités d'évaluation construites entre 2004 et 2008, par année de construction, centre-ville de Montréal.....	44
Tableau 3. 9. Unités d'évaluation construites entre 1998 et 2008, centre-ville de Montréal	46
Tableau 3. 10. Logements privés selon la période de construction, centre-ville de Montréal, 2006.....	47
Tableau 3. 11. Logements privés selon le type de construction résidentielle, centre-ville de Montréal, 2006	48
Tableau 3. 12. Logements privés selon le mode d'occupation, centre-ville de Montréal, 2001-2006	48
Tableau 3. 13. Quelques caractéristiques du logement, centre-ville de Montréal, 2001-2006.....	49
Tableau 3. 14. Coûts des logements privés pour les ménages locataires, centre-ville de Montréal, 2001-2006.....	49
Tableau 3. 15. Coûts des logements privés pour les ménages propriétaires, centre-ville de Montréal, 2001-2006.....	49
Tableau 3. 16. Terrains vacants non desservis par secteur d'étude, centre-ville de Montréal, 2004-2007	50
Tableau 3. 17. Terrains vacants desservis par secteur d'étude, centre-ville de Montréal, 2004-2007.....	50
Tableau 3. 18. Terrains vacants, desservis et non, centre-ville de Montréal, 2004-2007	52
Tableau 3. 19. Lots vacants (desservis ou non), selon la nature des propriétaires, centre-ville de Montréal, 2004-2007	53
Tableau 3. 20. Terrains vacants (desservis ou non) selon les superficies les plus grandes, centre-ville de Montréal, 2004-2007	54
Tableau 3. 21. Immeubles résidentiels et espaces de rangement, valeur moyenne par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007	59
Tableau 3. 22. Activités touristiques, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007	63
Tableau 3. 23. Stationnements intérieurs et extérieurs, entreposage, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007	66
Tableau 3. 24. Immeubles commerciaux, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007	68
Tableau 3. 25. Immeubles à bureaux et autres services d'affaires, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007	70

Tableau 3. 26. Espaces non aménagés et terrains vacants, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007	72
Tableau 3. 27. Population totale selon le sexe et le groupe d'âge, centre-ville de Montréal, 2006.....	76
Tableau 4. 1. Propriétaires possédant le plus grand nombre d'unités d'évaluation, centre-ville de Montréal, 2004-2007	92
Tableau 4. 2. Propriétaires selon le nombre d'unités d'évaluations possédées, centre-ville de Montréal, 2004-2007	94
Tableau 4. 3. Propriétaires détenant plus de 150 M\$ en unités d'évaluation selon la valeur totale, centre-ville de Montréal, 2004-2007	96
Tableau 4. 4. Propriétaires détenant plus de 25 000 mètres carrés de superficie de terrain, centre-ville de Montréal, 2004-2007	99
Tableau 4. 5. Unités emphytéotes, par secteur, centre-ville Montréal, 2004-2007	101
Tableau 4. 6. Propriétaires, par catégorie, centre-ville de Montréal, 2004-2007	109
Tableau 4. 7. Propriétaires publics, centre-ville de Montréal, 2004-2007	110
Tableau 4. 8. Propriétaires institutionnels, centre-ville de Montréal, 2004-2007.....	114
Tableau 4. 9. Associations et autres entreprises à but non lucratif, centre-ville de Montréal, 2004-2007	116
Tableau 4. 10. Institutions religieuses, centre-ville de Montréal, 2004-2007	119
Tableau 4. 11. Entreprises privées, selon l'adresse de l'actionnaire majoritaire, centre-ville de Montréal, 2004-2007	123
Tableau 4. 12. Activités économiques des entreprises privées propriétaires, centre-ville de Montréal, 2004-2007	124
Tableau 4. 13. Année de constitution des entreprises propriétaires, centre-ville de Montréal, 2004-2007	126
Tableau 4. 14. Particuliers, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007	132
Tableau 4. 15. Propriétaires particuliers, moyenne par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007	133
Tableau 4. 16. Taille des ménages privés, centre-ville de Montréal, 2001-2006	134
Tableau 4. 17. Revenu total du ménage privé, centre-ville de Montréal, 2000-2005.....	135
Tableau 4. 18. Population active âgée de 15 ans et plus selon les catégories professionnelles, centre-ville de Montréal, 2006.....	135
Tableau 4. 19. Propriétaires particuliers dont l'adresse affichée est différente de celle de l'unité, centre-ville de Montréal, 2004-2007	137
Tableau 4. 20. Propriétaires, moyenne par catégorie, centre-ville de Montréal, 2004-2007	138
Tableau 4. 21. Provenance des propriétaires, centre-ville de Montréal, 2004-2007.....	139
Tableau 4. 22. Population totale selon la citoyenneté, centre-ville de Montréal, 2006	143
Tableau 4. 23. Population totale selon le statut d'immigrant, centre-ville de Montréal, 2006.....	143
Tableau 4. 24. Population totale des immigrants selon la période d'immigration, centre-ville de Montréal, 2006	143
Tableau 5. 1. Les 10 immeubles affichant les valeurs totales les plus élevées en 2007, centre-ville de Montréal.....	149
Tableau 5. 2. Immeubles affichant les valeurs totales les plus élevées, par secteur, 2007	151
Tableau 5. 3. Les 10 terrains affichant les valeurs les plus élevées, centre-ville de Montréal, 2007	152

Tableau 5. 4. Terrains affichant les valeurs les plus élevées, par secteur, centre-ville de Montréal, 2007	154
Tableau 5. 5. Les 10 immeubles affichant les superficies les plus grandes, centre-ville de Montréal, 2004-2007	155
Tableau 5. 6. Immeubles affichant les superficies les plus grandes, par secteur, centre-ville de Montréal, 2007	157
Tableau 5. 7. Immeubles affichant les valeurs les plus élevées au mètre carré, centre-ville de Montréal, 2004-2007	159
Tableau 5. 8. Immeubles affichant les valeurs les plus élevées au mètre carré, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007	160
Tableau 5. 9. Immeubles / unités affichant les valeurs les plus faibles au mètre carré, centre-ville de Montréal, 2004-2007	162
Tableau 5. 10. Immeubles / unités affichant les valeurs les plus faibles au mètre carré, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007	164
Tableau 5. 11. Unités d'évaluation selon le code d'imposition et le type d'inscription au rôle (MAJ), centre-ville de Montréal, 2004-2007	165
Tableau 5. 12. Description des codes d'exemption, centre-ville de Montréal, 2004-2007	166
Tableau 5. 13. Unités d'évaluation, selon le code d'exemption, centre-ville de Montréal, 2004-2007 ..	167
Tableau A. 1. Description de l'utilisation du sol, centre-ville de Montréal, 2004-2007	193
Tableau B. 1. Immeubles certifiés BOMABEST, par niveau de certification et par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007	196
Tableau C. 1. Code d'activités économiques des entreprises privées propriétaires, centre-ville de Montréal, 2007	198
Tableau D. 1. Composition des régions géographiques des propriétaires du centre-ville de Montréal, 2004-2007	201
Tableau E. 1. Unités d'évaluation selon la dévaluation de la valeur terrain, centre-ville de Montréal, 2004-2007	203
Tableau E. 2. Unités d'évaluation selon la dévaluation de la valeur bâtiment supérieure à 50 %, centre-ville de Montréal, 2004-2007	204
Tableau E. 3. Unités d'évaluation selon la dévaluation de la valeur totale supérieure à 1%, centre-ville de Montréal, 2004-2007	206

LISTE DES GRAPHIQUES

Graphique 3. 1. Utilisation du sol selon la quantité d'unités d'évaluation, centre-ville de Montréal, 2004-2007	56
Graphique 3. 2. Utilisation du sol, selon la superficie au mètre carré, centre-ville de Montréal, 2004-2007	57
Graphique 3. 3. Immeubles résidentiels et espaces de rangement, selon la superficie au mètre carré, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007	60
Graphique 3. 4. Activités touristiques, selon la superficie aux mètres carrés, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007	64
Graphique 3. 5. Stationnements, selon la superficie au mètre carré, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007	65
Graphique 3. 6. Immeubles commerciaux, selon la superficie au mètre carré, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007	69
Graphique 3. 7. Immeubles à bureaux, selon la superficie au mètre carré, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007	71
Graphique 3. 8. Espaces non aménagés et terrains vacants, selon la superficie au mètre carré, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007	73
Graphique 3. 9. Résidences pour étudiants, selon la superficie au mètre carré, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007	74
Graphique 3. 10. Maison de retraite et centre d'accueil, selon la superficie au mètre carré, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007	75
Graphique 3. 11. Couvents, édifices religieux et autres activités de charité, selon la superficie au mètre carré, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007	77
Graphique 3. 12. Industries légères, selon la superficie au mètre carré, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007	78
Graphique 3. 13. Gros équipements de transports, selon la superficie au mètre carré, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007	79
Graphique 3. 14. Équipements publics et infrastructures, selon la superficie au mètre carré, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007	79
Graphique 3. 15. Commerces reliés à l'automobile, selon la superficie au mètre carré, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007	80
Graphique 3. 16. Immeubles dédiés à la santé, selon la superficie au mètre carré, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007	81
Graphique 3. 17. Services gouvernementaux et administration publique, selon la superficie au mètre carré, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007	82
Graphique 3. 18. Immeubles dédiés à l'éducation, selon la superficie au mètre carré, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007	83
Graphique 3. 19. Immeubles dédiés à la culture, selon la superficie au mètre carré, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007	84
Graphique 3. 20. Parcs, selon la superficie au mètre carré, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007	85
Graphique 4. 1. Caisse de dépôt et placement du Québec et filiales, biens immobiliers par région, 2008	105

Graphique 4. 2. CDP Capital et filiales, financement de 5 M\$ et plus, biens immobiliers, par région, 2008	105
Graphique 4. 3. Propriétaires publics par secteur, selon le nombre d'unités d'évaluation, centre-ville de Montréal, 2004-2007	112
Graphique 4. 4. Propriétaires institutionnels par secteur, selon le nombre d'unités d'évaluation, centre-ville de Montréal, 2004-2007	115
Graphique 4. 5. Associations ou entreprises sans but lucratif, par secteur, selon le nombre d'unités d'évaluation, centre-ville de Montréal, 2004-2007	118
Graphique 4. 6. Institutions religieuses, par secteur, selon le nombre d'unités d'évaluation, centre-ville de Montréal, 2004-2007	121
Graphique 4. 7. Entreprises privées, par secteur, selon le nombre d'unités d'évaluation, centre-ville de Montréal, 2004-2007	127
Graphique 4. 8. Entreprises privées, autres provinces, selon le nombre d'unités d'évaluation, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007	128
Graphique 4. 9. Entreprises privées étrangères, selon le nombre d'unités d'évaluation, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007	128
Graphique 4. 10. Entreprises privées, Québec, selon le nombre d'unités d'évaluation, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007	129
Graphique 4. 11. Entreprises privées, Québec et autres provinces, selon le nombre d'unités d'évaluation, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007	129
Graphique 4. 12. Entreprises privées, actionnaire inconnu, selon le nombre d'unités d'évaluation, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007	129
Graphique 4. 13. Propriétaires particuliers, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007	130
Graphique 4. 14. Propriétaires particuliers, selon l'adresse civique déclarée, centre-ville de Montréal, 2004-2007	133
Graphique 4. 15. Propriétaires particuliers dont l'adresse n'est pas celle de l'unité, centre-ville de Montréal, 2004-2007	136
Graphique 4. 16. Répartition des différents intérêts, par région de provenance des propriétaires, selon la quantité d'unités d'évaluation, centre-ville de Montréal, 2004-2007	141
Graphique 4. 17. Répartition des différents intérêts détenus conjointement par région de provenance des propriétaires, selon la quantité d'unités d'évaluation, centre-ville de Montréal, 2004-2007 ..	142
Graphique 5. 1. Unités d'évaluation bénéficiant d'exemption fiscale, par secteur, centre-ville de Montréal, 2007	169
Graphique 5. 2. Pourcentage d'augmentation de la valeur totale, par secteur, centre-ville de Montréal 2004-2007	170
Graphique 5. 3. Pourcentage d'augmentation de la valeur terrain, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007	172
Graphique 5. 4. Unités d'évaluation ayant subi une dévaluation de la valeur totale, centre-ville de Montréal, 2004-2007	174
Graphique 5. 5. Unités d'évaluation ayant subi une dévaluation de la valeur terrain, centre-ville de Montréal, 2004-2007	175
Graphique 5. 6. Unités d'évaluation ayant subi une dévaluation de la valeur bâtiment, centre-ville de Montréal, 2004-2007	176
Graphique 5. 7. Unités d'évaluation, pourcentage de la valeur du bâtiment par rapport à la valeur totale, centre-ville de Montréal, 2007	178

Graphique 5. 8. Unités d'évaluation dont la valeur bâtiment est inférieure à 30 % de la valeur totale,
centre-ville de Montréal, 2007180

LISTE DES ABRÉVIATIONS, SIGLES ET ACRONYMES

AMT	Agence métropolitaine de transport
BANQ	Bibliothèque et archives nationales du Québec
CDP	Caisse de dépôt et placement du Québec
CÉLAT	Centre interuniversitaire d'études sur les lettres, les arts et les traditions
CHSLD	Centre hospitalier et soins de longue durée
CHUM	Centre hospitalier de l'Université de Montréal
CPE	Centre de la petite enfance
CSDM	Commission scolaire de Montréal
CSSS	Centre de santé et services sociaux
CUBF	Code d'utilisation des biens-fonds
ETS	École de technologie supérieure
FTQ	Fédération des travailleurs du Québec
IATA	Association internationale du transport aérien
OMH	Office municipal d'habitation
OSBL	Organisme sans but lucratif
PDA	Place des Arts
REQ	Registraire des entreprises du Québec
SCHL	Société canadienne d'hypothèque et logement
SHDM	Société d'habitation et de développement de Montréal
SIQ	Société immobilière du Québec
STM	Société de transport de Montréal
VDM	Ville de Montréal

RÉSUMÉ

Ce mémoire de maîtrise explore plusieurs caractéristiques significatives de l'évolution du capital immobilier et de la propriété foncière au centre-ville de Montréal pour les années 2004 et 2007, années de production des deux derniers rôles d'évaluation émis par la Ville de Montréal.

Outre l'analyse des valeurs foncières, l'auteure identifie les principaux propriétaires du centre-ville élargi de Montréal. Dès lors, en regard au contexte de la mondialisation économique dans lequel il s'inscrit, ce mémoire éclaire un aspect relativement peu étudié de la propriété foncière montréalaise et mesure, selon un territoire bien délimité, l'ampleur des récentes hausses par catégorie de propriétaires et selon l'usage fonctionnel des unités d'évaluation inscrites au rôle. De même, l'auteure aborde la question des propriétés sous emphytéose, dresse un portrait des unités d'évaluations exemptes de taxes et analyse les projets immobiliers réalisés au cœur du centre-ville de Montréal au cours des dix dernières années.

Cette recherche documentaire exhaustive au rôle d'évaluation de la Ville de Montréal et au Registraire des entreprises du Québec réussit à lever le voile sur l'identité des propriétaires d'immeubles au centre-ville de Montréal et à mesurer l'ampleur des dernières hausses enregistrées.

Malgré l'envergure des données prélevées, nous découvrons que les deux propriétaires les plus importants, selon les valeurs détenues, appartiennent à des intérêts québécois, c'est-à-dire la Caisse de dépôt et placement du Québec et la coopérative Financière Desjardins. De même, en dépit de la présence de grandes corporations internationales, acteurs clés de la mondialisation, la majorité des unités d'évaluation sont effectivement détenues par des intérêts québécois, seuls ou en partenariats, mais plus de 50 % de la valeur foncière totale du centre-ville de la métropole québécoise appartient à un groupe restreint de grands propriétaires, incluant plusieurs établissements publics. Cela dit, les autorités publiques sont également très présentes au centre-ville, particulièrement par la somme totale des valeurs détenues. En effet, le quart de la richesse foncière incluse dans le territoire étudié est de propriété publique; partagé entre la Ville de Montréal et le gouvernement provincial, par l'entremise de diverses entités publiques et parapubliques, incluant les valeurs détenues par la CDP Capital.

En réponse à l'actualité immobilière récente faisant état de hausses importantes partout sur l'île de Montréal, ce mémoire soulève toutefois que ce sont les unités d'évaluation résidentielles qui ont enregistré les hausses les plus marquées dans le territoire étudié, soit une augmentation moyenne de plus de 60 % entre les années 2004 et 2007. Cette formidable appréciation trouve en partie une explication par la réalisation de nombreux immeubles résidentiels en copropriété au centre-ville de Montréal au cours des dix dernières années, confirmant ainsi l'augmentation de près de 10 % de nouveaux résidents dans le secteur à l'étude entre les recensements de 2001 et 2006.

L'originalité de ce mémoire repose sans doute sur l'analyse exhaustive des données issues du rôle d'évaluation de la Ville de Montréal et celles extraites au Registraire des entreprises du Québec. En effet, au-delà des informations transmises par les acteurs-clés de l'industrie immobilière, ce mémoire analyse la totalité des usages fonctionnels et considère ainsi la présence d'une population résidente en croissance au centre-ville. Ce mémoire comble alors une lacune importante sur l'évolution récente des valeurs foncières et sur la composition du propriétaire au centre-ville de la métropole québécoise.

Mots clés : Montréal – centre-ville – propriété – propriétaire – valeurs foncières

INTRODUCTION

Au cours de l'histoire, les villes ont le plus souvent été transformées à l'initiative d'acteurs sociaux qui souhaitent en tirer profit ou y exercer leur pouvoir. En cette époque marquée par la mondialisation de l'économie, les transformations urbaines sont produites par les plus puissants acteurs qui accélèrent l'urbanisation du monde, font surgir de nouveaux types de villes et reprofilent les villes existantes (Guay, 2005). Au cours des dernières années, le centre-ville de Montréal a connu une certaine effervescence immobilière et plusieurs nouveaux projets ont été concrétisés. Pensons à la réalisation du Quartier international, à la Cité du multimédia, au déploiement actuel autour de la Place des Arts et du Quartier des spectacles, sans oublier l'érection de nombreux immeubles résidentiels au cœur même de la métropole québécoise. De même, ces dernières années ont été marquées par l'actualité économique soulignant largement la hausse soutenue des prix de l'immobilier au Canada et dans ses agglomérations urbaines.

L'amalgame de ces nombreuses transformations a été à l'origine de ce projet de recherche. Dès lors, diverses interrogations se sont imposées quant à l'identité des propriétaires du centre-ville de Montréal et par l'ampleur des hausses enregistrées. Ainsi, au cours des années soixante-dix et parfois en réaction à certaines politiques urbaines, plusieurs études (certaines marquées par une analyse marxiste¹) ont dressé le portrait de la situation des grands propriétaires urbains et de leur rôle dans l'économie du pays. Malgré qu'elles puissent paraître anachroniques en ce début du XXI^e siècle où la mondialisation et le libéralisme économique semblent avoir dominé, ces études ont néanmoins alimenté nos nombreuses réflexions et elles ont été déterminantes dans le choix de ce projet de recherche.

Dorénavant, les villes deviennent les incubateurs du changement des stratégies politiques et idéologiques. La prédominance du néolibéralisme se maintient depuis maintenant près de trois décennies (Brenner et Theodore, 2002). Les nouveaux investissements immobiliers, tant dans les bureaux que dans les secteurs commerciaux et résidentiels, concourent à la surenchère des centres-villes, qui, après avoir connu un certain déclin économique et social avec, entre autres, les cicatrices laissées par le « urban renewal » des années soixante,

¹ Entre autres : EZOP-Québec. 1981. *Une ville à vendre*. Coll. « Recherches et documents ». Montréal : Éditions coopératives A. Saint-Martin, xx, 559 p. et Lorimer, James. 1981. *La cité des promoteurs*. Montréal : Boréal Express, 276 p.

connaît un regain et un repositionnement auquel participent également les nouveaux développements de quartiers thématiques.

Or, plus de trente ans après la publication du livre de Henry Aubin « Les vrais propriétaires de Montréal », cette étude s'intéresse à la structure et à la nature de la propriété du centre-ville de Montréal afin de connaître l'importance relative des propriétaires étrangers et évaluer la prépondérance que prennent désormais les grands investisseurs institutionnels², joueurs clés de la mondialisation financière, dans le capital immobilier du centre-ville et ainsi saisir les changements survenus à cet égard. Parallèlement, l'évolution récente de la valeur marchande du sol et des bâtiments au centre-ville de Montréal, établie par le rôle d'évaluation municipale, sera analysée et un portrait sommaire de l'utilisation du sol observée au sein de la métropole québécoise sera dressé afin de mieux comprendre la composition fonctionnelle du centre-ville, mais également d'identifier quel type d'usage fut particulièrement affecté par les récentes hausses vertigineuses du marché immobilier montréalais.

Ainsi, dans le contexte du triomphe de la mondialisation économique, ce mémoire de maîtrise propose d'explorer l'évolution du capital immobilier au centre-ville de Montréal entre 2004 et 2007, années de production des deux derniers rôles d'évaluations émis par la Ville de Montréal.

Ce mémoire peut se lire en deux temps. D'abord, les premier et second chapitres précisent notre cadre conceptuel, exposent une mise en contexte globale ainsi que la méthodologie privilégiée pour répondre à nos questionnements et objectifs de recherche. Puis, les troisième, quatrième et cinquième chapitres proposent une importante analyse de la composition fonctionnelle du centre-ville de Montréal, de la structure et de la nature des propriétaires retrouvés au sein de notre territoire d'étude ainsi qu'un portrait global du centre-ville de Montréal à la lumière de ses valeurs foncières qui seront analysés selon plusieurs variables. Ainsi, certains choix méthodologiques seront précisés à même les chapitres concernés.

² Dans le cadre de ce mémoire, le terme « investisseurs institutionnels » fait allusion aux grandes corporations financières spécialisées dans l'investissement de l'épargne, c'est-à-dire les institutions financières, les Fonds et Caisses de retraite et autres corporations privées, dont la mission est de faire fructifier des sommes colossales. Donc, tout au long de ce mémoire, le vocable « investisseur institutionnel » est différencié de celui généralement admis lorsqu'il est question du secteur public ou des institutions publiques et parapubliques et concerne, la plupart du temps, le secteur privé.

a) Questions de recherche

Notre question de recherche peut se résumer ainsi :

Quelles sont les caractéristiques significatives de l'évolution du capital immobilier au centre-ville de Montréal ?

Ainsi, tout au long de la réalisation de ce travail de recherche, plusieurs sous-questions ont émergé :

- 1- Quelle est l'évolution récente des valeurs marchandes des propriétés du centre-ville de Montréal ? Dans quelle mesure les unités d'évaluations comprises dans notre territoire d'étude ont-elles vu leurs valeurs foncières augmenter ou diminuer entre les deux derniers rôles d'évaluation ?
- 2- Quels usages et quels types de propriétaires ont subi les plus importantes hausses de leurs valeurs entre les deux derniers rôles d'évaluation ou au contraire, certaines unités d'évaluation ont-elles plutôt enregistré une dévaluation ?
- 3- Quelle est la composition du « *propriétariat*³ » du centre-ville de Montréal ? Dans quelle proportion les autorités publiques y détiennent-elles des unités d'évaluation ? Les immeubles du centre-ville montréalais sont-ils détenus par un nombre restreint de grands propriétaires ou bien au contraire y retrouve-t-on une gamme variée de petits propriétaires ?
- 4- Montréal mérite-t-elle sa réputation de centre-ville mixte, tant par ses fonctions urbaines que par le profil socio-économique de ses résidents ?

b) Objectifs de recherche

En conséquence, deux principaux objectifs de recherche sont poursuivis, c'est-à-dire que ce travail vise à :

- 1- Faire l'analyse des valeurs foncières selon plusieurs variables (usage, années de construction, unité de voisinage, etc.) afin de connaître l'évolution récente des valeurs foncières au centre-ville de Montréal.
- 2- Identifier les principaux propriétaires du centre-ville élargi de Montréal afin de définir la part des propriétés détenues par les autorités

³ Malgré que ce terme ne soit pas défini dans les dictionnaires, il a été utilisé dans le résumé de : Charney, Igal. 2005. « Property developers and the robust downtown : the case of four major Canadian downtowns ». *Le Géographe canadien* 49, no 3

publiques et saisir l'importance relative des propriétaires étrangers détenant des immeubles au centre-ville de la métropole québécoise.

c) *Territoire couvert par l'étude*

Afin de répondre aux objectifs de recherche, un terrain d'étude élargi, calqué sensiblement sur celui adopté par Choko et Latouche (1999) fut privilégié, c'est-à-dire que les limites spatiales du territoire à l'étude sont la rue Sherbrooke au nord, la rue Notre-Dame au sud, la rue Atwater à l'ouest et la rue Saint-Hubert à l'est, comme illustré par la figure A.1. De la sorte, notre territoire d'étude couvre entièrement les limites du centre des affaires, tel que défini par l'arrondissement Ville-Marie auquel il est rattaché administrativement, et nous prenons en considération sa périphérie immédiate.

Figure A. 1. Illustration des limites du territoire d'étude



Source : logiciel Google Earth, modifiée par Lyne Bemier

d) *Hypothèses*

La valeur foncière des unités d'évaluation comprises dans notre territoire d'étude a subi d'importantes hausses qui participent à l'exclusion d'une partie de la population au marché immobilier du centre-ville de la métropole québécoise, du moins au cours de nos deux années de référence, telle est la première hypothèse de cette étude.

De même, le portrait de la propriété au centre-ville de Montréal a passablement évolué au cours des trente dernières années. Dès lors, l'étude de Aubin (1977) ne correspond plus au

portrait actuel de Montréal, c'est-à-dire que ce sont des intérêts québécois qui détiennent la majorité des propriétés au centre-ville de Montréal et que les grands propriétaires d'autrefois y sont dorénavant quasi absents. Ainsi, les grands investisseurs institutionnels du secteur privé, c'est-à-dire les Fonds et Caisses de retraite, les institutions financières et les grandes compagnies d'assurance détiennent la majorité des immeubles de prestige retrouvés au sein de notre territoire d'étude. Le secteur public, quant à lui, ne détient qu'une quantité négligeable d'unités d'évaluation sur l'ensemble du territoire étudié par rapport à celles détenues par l'entreprise privée et par les particuliers.

Finalement, la dernière hypothèse est que le centre-ville de Montréal constitue un espace mixte, tant dans sa composition urbanistique que sociale, c'est-à-dire que le centre-ville constitue un espace habité et animé où se concentre une vaste gamme d'activités.

e) Originalité et pertinence

Ce projet de recherche s'inscrit dans une préoccupation plus globale concernant la nature de la propriété des ressources que recèle le territoire d'une nation. Pourtant, ce questionnement légitime et d'actualité occulte entièrement la notion de la propriété du sol urbain, ressource non reproductible. En ce sens, ce projet de recherche questionne l'appropriation du centre-ville de la métropole du Québec par des intérêts étrangers, parfois déconnectés des réalités locales, la nature de son « propriété » ainsi que l'augmentation constante des valeurs foncières dans un contexte où l'économie montréalaise est primordiale pour l'ensemble du Québec. Par exemple, les prix de l'immobilier auraient grimpé de 110 % en moyenne à Montréal depuis 2000. Ainsi, le prix médian des maisons unifamiliales aurait progressé de 4 %, entre 2009 et 2010, pour se situer autour de 235 000 \$, celui des condos a crû de 5 % et se situerait autour de 194 500 \$, et celui des « plex », de 4 % pour s'élever à 349 000 \$ en 2010⁴.

Par ailleurs, la pertinence scientifique de ce projet de recherche se concrétise dans la mesure où les études antérieures relatives à la situation montréalaise ne présentent pas l'augmentation constante des valeurs foncières, selon plusieurs variables, parfois provoquée par des mouvements spéculatifs hors de portée des petits propriétaires. De même, les nombreuses études sur la propriété immobilière dans les grandes villes canadiennes n'exposent

⁴ Bergeron, Maxime. 2010. « Pas de bulle immobilière à Montréal ». *La Presse*. Édition du 30 janvier 2010. Montréal.

pas clairement les limites des territoires étudiés. En utilisant une méthodologie strictement qualitative se limitant souvent aux seules entrevues semi-dirigées avec des informateurs-clés issus de l'industrie immobilière, elles ne prennent en considération que les immeubles à bureaux et occultent la présence d'une population résidente en croissance. Par ailleurs, certaines de ces études négligent l'utilisation des données accessibles par l'entremise du rôle foncier. Cette recherche comble ainsi une lacune importante sur l'évolution récente des valeurs foncières au centre-ville de Montréal et sur la composition de son propriétaire.

En se questionnant sur l'appropriation du centre-ville montréalais par des grands investisseurs nationaux et étrangers, ce projet de recherche questionne le marché immobilier, parfois spéculatif, se reflétant sur l'ensemble des valeurs foncières de l'agglomération montréalaise. Ce questionnement comporte également une pertinence sociale. En effet, ce sont les citoyens montréalais, et dans une certaine mesure l'ensemble des citoyens québécois, qui se voient affectés par la hausse constante des valeurs foncières qui peut parfois comporter des effets pervers. En ce sens, nonobstant la possibilité d'une plus value fort intéressante lors de la vente éventuelle de leur propriété, certains propriétaires se verront dans l'incapacité de faire face à leurs charges fiscales, basées sur la valeur marchande de leur propriété, et seront parfois contraints de quitter un quartier qu'ils habitent depuis longtemps.

Devenu un bien échangeable au même titre que n'importe quelle marchandise, le territoire, mais plus particulièrement le sol urbain semble être parfois possédé par des intérêts qui peuvent être déconnectés des réalités sociales et économiques locales. De la sorte, plusieurs communautés voient leurs milieux de vie leur échapper et tomber aux mains de grands financiers recherchant la rentabilité à tout prix. En interrogeant les mécanismes d'augmentation des valeurs foncières et le rôle des grands investisseurs institutionnels privés et celui du secteur public⁵ dans le marché immobilier du centre-ville de Montréal, cette étude contribuera à la réflexion globale sur les grandes dynamiques urbaines afin d'anticiper les changements majeurs pouvant transformer irrémédiablement les environnements urbains.

⁵ Selon Des Rosiers, la hausse des valeurs foncières ne serait pas étrangère à l'investissement institutionnel massif des 30 dernières années.

CHAPITRE 1

Cadre conceptuel et mise en contexte

Ce projet de mémoire s'inscrit en effet dans un climat économique exacerbé par la hausse constante des valeurs foncières observée dans la plupart des villes canadiennes et plus généralement dans les grandes villes « mondiales ». Outre certains concepts qui seront définis dans ce premier chapitre, les thèmes plus globaux entourant ce projet de mémoire y seront également exposés. En ce sens, cette recherche documentaire effectuée à même le rôle d'évaluation municipale émis par la Ville de Montréal et au Registraire des entreprises du Québec a permis de valider les hypothèses de cette recherche. Dès lors, les résultats obtenus contribueront à démystifier certaines croyances populaires concernant la propriété au centre-ville de Montréal. De plus, ces interrogations trouvent également écho auprès du Comité des citoyens du Vieux-Québec qui s'interroge sur la mainmise des propriétaires étrangers dans ce quartier fondateur de l'Amérique francophone⁶ et sur les stratégies à adopter pour tenter d'y préserver une certaine mixité sociale.

L'analyse des données provenant de ces deux sources principales, en l'occurrence le rôle d'évaluation émis par la Ville de Montréal et le Registraire des entreprises du Québec, a permis de dresser un portrait global du centre-ville de la métropole québécoise et de comparer quelques-uns des résultats à d'autres études traitant de l'immobilier montréalais.

1.1 La propriété

Selon le Code civil du Québec :

La propriété est le droit d'user, de jouir et de disposer librement et complètement d'un bien, sous réserve des limites et des conditions d'exercice fixées par la loi. Elle est susceptible de modalités et de démembrements. La propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire, au-dessus et au-dessous, toutes les constructions, ouvrages et plantations qu'il juge à propos; il est tenu de respecter, entre autres, les droits publics sur les mines, sur les nappes d'eau et sur les rivières souterraines (Livre 4, titre 2, chapitre 1, article 947 et 951).

⁶ Journée d'études à l'occasion du 25^e anniversaire de l'inscription de Québec sur la liste des sites du patrimoine mondial de l'UNESCO « Vivre en patrimoine mondial », le 23 avril 2010, au CÉLAT de l'Université Laval à Québec.

Ce « droit de propriété » est relativement récent dans l'histoire de l'humanité et demeure, pour certains peuples, un concept qui peut paraître incompréhensible, du moins, en ce qui concerne la propriété du sol. En effet, né avec la Déclaration des droits de l'homme en 1789⁷, après les événements qui ont conduit à la Révolution française, le droit de propriété semble tellement ancré dans les mœurs occidentales que peu, aujourd'hui, s'interrogent sur sa légitimité. Pourtant, déjà au XIX^e siècle, plusieurs auteurs estimaient que celle-ci consistait plutôt en une usurpation, comme l'écrivait Proudhon : « la propriété, c'est du vol! ».

Plus près de nous, de Soto (2005) affirme que ce serait la propriété privée qui aurait permis à l'Occident de s'enrichir en légitimant et en encadrant juridiquement ce droit depuis le XVIII^e et le XIX^e siècle. Réconfortée par le triomphe mondial du capitalisme, la propriété privée, définie et conçue selon la pensée occidentale, devient dorénavant la norme partout sur la planète. La conception « autochtone » de concevoir le sol, c'est-à-dire comme un bien collectif n'appartenant à aucun individu en particulier, peut paraître obsolète et plusieurs croient que l'absence d'encadrement juridique adéquat et efficace autour de la propriété foncière fut et demeure la source même de la stagnation économique de certains peuples.

Cependant, par sa seule localisation et par les ressources que contient le sol, certains acteurs s'enrichissent sans nécessairement avoir contribué à sa valorisation, et ce, par le simple fait de « posséder » un lopin de terre. Cela dit, le but ici n'est pas tant de discourir sur le concept de la propriété, mais plutôt de s'interroger sur l'appropriation du sol urbain. À cet égard, nous avons voulu prendre connaissance de l'état de la propriété au centre-ville de Montréal. Voilà bientôt quarante ans, Aubin dénonçait l'appropriation de l'île de Montréal par des intérêts étrangers, c'est-à-dire par de grands groupes européens, étatsuniens et dans une moindre mesure canadiens, qui détenaient également des intérêts dans le domaine de la construction et dans l'industrie du pétrole. Qu'en est-il aujourd'hui? Est-ce que ces grands propriétaires d'autrefois détiennent encore des immeubles au centre-ville de Montréal? Finalement, collectivement, par l'entremise de nos institutions publiques, détenons-nous une part de la « richesse » du centre-ville de Montréal?

⁷ En fait, la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 canonise le droit de propriété en son article 2 : « Le but de toute association politique est la conservation des droits naturels et imprescriptibles de l'homme. Ces droits sont la liberté, la propriété, la sûreté et la résistance à l'oppression ». On comprend bien que les deux grands droits naturels révolutionnaires sont la liberté et la propriété indissolublement liées dans l'individualisme libéral (Le Pourhiet, 2003).

1.2 *La mondialisation et l'économie urbaine*

D'abord, précisons que la mondialisation économique suppose la subordination des politiques nationales au profit des intérêts privés. Elle se traduit donc par la libéralisation du commerce et de la finance, par la déréglementation et la privatisation, et par la primauté des investissements internationaux et financiers (Plihon, 2004; Michalet, 2004; Gélinas, 2000). Pour Plihon, la mondialisation financière fut possible grâce à une certaine volonté politique, guidée par l'idéologie néolibérale, combinée à un choc démographique. En ce sens, l'évolution démographique des pays développés joue un rôle moteur dans la mondialisation et la transformation du système financier. En effet, la longévité accrue des populations occidentales entraîne un accroissement de l'épargne dont l'objectif consiste à préserver le niveau de consommation future. Or, la gestion collective de l'épargne par des investisseurs institutionnels (privés ou publics) provoque la concentration du capital dans les mains de quelques grands investisseurs de plus en plus puissants à l'échelle internationale (Plihon, 2004; Michalet, 2004; Gélinas, 2000).

De même, la mondialisation du capital industriel et immobilier serait associée à la déterritorialisation de l'activité économique qui se traduit par la délocalisation des activités de certaines entreprises enregistrées sur un territoire national vers un autre pays; à la déconnexion entre l'économique et le politique et à la dualisation grandissante des sociétés. En ce sens, ce régime ne se traduirait plus par une richesse étroitement associée aux immobilisations, mais plutôt par la spéculation et par la virtualité sur lesquelles repose la finance de marché, c'est-à-dire par les marchés des capitaux qui se négocient en bourse. En conséquence, la mondialisation est un processus qui s'accomplit principalement dans les villes, de même que celles-ci en constituent le reflet (Kolossoff et O'Loughlin, 2004).

L'immobilier de bureau est sans doute l'élément le plus visible et le plus manifeste de la transformation économique des grandes métropoles occidentales. Il symbolise l'articulation des économies nationales au marché global. Tours, gratte-ciels et quartiers d'affaires sont devenus les symboles du pouvoir politique et économique (Kolossoff et O'Loughlin, 2004). Les nouvelles formes urbaines « globales » se traduisent ainsi par la prolifération de complexes de bureaux et autres complexes commerciaux et récréatifs dont les caractéristiques standardisées se déclinent à travers le monde (Tasan-Kok, 2006). En effet, il existe des mécanismes de production et des stratégies d'acteurs qui fonctionnent de manière identique

d'un continent à l'autre, quel que soit le pays dans lesquels ils s'inscrivent, peu importe la culture sociale ou économique environnante. Cette mondialisation immobilière, dans ses mécanismes de rentabilité, aurait tendance à accélérer les fractures territoriales (Crouzet, 2001 et 2003). En fait, la mondialisation immobilière conduit l'État à renoncer au principe d'équité territoriale et donc, à aggraver les disparités régionales (Kolossoff et O'Loughlin, 2004) pour mieux garantir la position concurrentielle de ses métropoles (Crouzet, 2001 et 2003).

Ainsi, la mondialisation tend à accroître la polarisation et la ségrégation sociale tout en participant à créer de nouvelles barrières et obstacles physiques dans la ville (Kolossoff et O'Loughlin, 2004). Selon Crouzet (2003), les marchés immobiliers et fonciers seraient la phase ultime de la mondialisation économique. Elle se déclinerait par une nouvelle économie urbaine duale, basée sur la spécialisation des espaces métropolitains et entraînerait une recomposition des tissus économique et social. En ce sens, la prolifération de plusieurs quartiers thématiques au centre-ville de Montréal et dans sa périphérie immédiate témoigne de cette tendance, qui peut également entraîner une certaine privatisation de l'espace public, tel que les citoyens montréalais peuvent la vivre lorsqu'un festival à grand déploiement s'empare d'une partie du centre-ville, encourager par les autorités publiques avec la consécration du Quartier des spectacles et de sa Place des festivals, entre autres.

Plusieurs chercheurs ont consacré de nombreux travaux sur les stratégies de localisation des activités économiques et sur la géographie des valeurs foncières et immobilières instaurée par le marché immobilier (Polèse, 2005; Charney, 2005, 2001; Crouzet, 2003, 2001). Cette étude empirique ne porte évidemment pas sur cet aspect précis de la localisation des activités économiques, cependant soulignons que les conditions géographiques du marché de l'offre sont déterminées principalement selon les stratégies des investisseurs qui conditionnent les structures spatiales de l'économie métropolitaine (Crouzet, 2001 et 2003). Depuis un certain temps déjà, les activités moins prospères sont contraintes à abandonner des lieux qu'elles occupaient depuis longtemps (Kolossoff et O'Loughlin, 2004), et certaines entreprises ont ainsi vendu leurs patrimoines immobiliers à des investisseurs pour ensuite leur payer des loyers.

D'ailleurs, très peu d'entreprises productives (industries légères) sont propriétaires des immeubles qu'elles occupent dans le centre-ville de Montréal, du moins selon les données obtenues par le rôle d'évaluation émis par la Ville de Montréal et selon l'activité économique déclarée par les entreprises propriétaires. En conséquence, il ne subsiste presque rien de certaines activités économiques historiques de quelques quartiers du centre-ville, c'est-à-dire celui de la fourrure et le district « paper hill ». Plusieurs des immeubles hébergeant historiquement ces activités ont fait l'objet de conversion, dont certains, en immeubles à vocation résidentielle. À cet égard, une étude menée en 2007 (Klein, Fontan et Tremblay, 2007) soulignait la cohésion qui avait, jusqu'ici, été garante de succès pour les entreprises œuvrant dans l'industrie de la fourrure localisée au centre-ville. Malheureusement, cette industrie est toujours menacée d'expulsion du centre de la métropole⁸, principalement à cause des hausses constantes des loyers, et certaines se voient ainsi contraintes de se déplacer, surtout vers le quartier Chabanel, au nord de l'île. Historiquement, cinq immeubles hébergeaient ces entreprises. Aujourd'hui, il en subsiste quatre qui sont détenus par des firmes déclarant des activités économiques de société de gestion ou encore d'investissements immobiliers, dont une qui appartient à des intérêts luxembourgeois. De même, ces immeubles ont connu des hausses variant entre 19 % et 144 % (!) entre nos deux périodes de référence. Cependant, ce sont les terrains qui ont enregistré le pourcentage d'augmentation le plus important. En effet, ces quatre unités d'évaluation ont subi une hausse de 50 % de la valeur terrain, entre les années 2004 et 2007.

En ce qui concerne le district Paper Hill, situé dans le quadrilatère formé par le boulevard René-Lévesque Ouest, les rues De Bleury et Viger et par la côte du Beaver Hall, outre la conversion de l'immeuble Unity 1 et 2 (dorénavant à vocation résidentielle), projet primé et bénéficiant d'une protection patrimoniale; certains projets actuellement à l'étude démontreraient, selon Héritage Montréal, un appétit excessif et menacent l'intégrité et l'échelle de cet ensemble patrimonial.

Désormais, les territoires, notamment les métropoles, se livrent une forte concurrence. Soutenus par les acteurs politiques et économiques qui aspirent à joindre le palmarès sélect des villes internationales, se développent de nouveaux programmes de promotion illustrant la

⁸ Toutefois, pour certains économistes (Des Rosiers, Polèse et Shearmur), il s'agirait d'une dynamique naturelle qui repose sur le concept d'usage optimal.

productivité et la compétitivité des villes afin d'attirer le plus grand nombre d'investisseurs étrangers qui participent également à élargir leur sphère d'influence.

À cet égard, il n'y a que peu d'investisseurs strictement étrangers au centre-ville de Montréal. En 2006, un article paru dans *L'Actualité* affirmait toutefois qu'en 1995, les premiers à avoir ciblé la ville de Montréal étaient des « spéculateurs » étatsuniens. Puis, à partir de 2000, après l'assouplissement par Israël de ses lois sur l'investissement à l'étranger, les acheteurs de ce pays auraient acquis une demi-douzaine d'immeubles à Montréal, suivis de près par les Allemands et les Italiens⁹. Selon le rôle d'évaluation de 2007 émis par la Ville de Montréal, les Étatsuniens détiennent effectivement la plus grande quantité d'unités d'évaluation (57 unités totalisant 344,5 M\$,) qui ne soit pas strictement résidentielle dans le territoire à l'étude, suivis par les Allemands (7 unités évaluées à 536,4 M\$), les Israéliens (4 unités affichant une valeur de près de 19,9 M\$) et les Italiens (3 unités évaluées à près de 2 M\$). Malgré que les quantités détenues soient marginales compte tenu de la totalité prélevée, c'est-à-dire 2 237 unités d'évaluation dont l'usage est autre que « résidentiel » et « stationnement », l'investissement allemand est de loin supérieur aux autres groupes et ces investisseurs sont aussi impliqués de près dans la réalisation des immeubles de la Cité du commerce électronique. Néanmoins, ces données ne concernent que les unités détenues en totalité par ces groupes et non pas celles détenues en partenariat avec des intérêts québécois ou canadiens.

Par ailleurs, une étude de la Banque de France, parue en 2005, constate les hausses récentes des prix du logement dans plusieurs pays industrialisés, dont le Canada, et fait craindre la constitution de bulles immobilières potentiellement dommageables pour la stabilité financière et l'activité économique (Lecat, 2005). Cependant, la poursuite de cette hausse (qui a été en moyenne largement supérieure à celle des prix à la consommation¹⁰) au même rythme que depuis le début de la décennie serait non souhaitable dans plusieurs pays. La bulle observée depuis la fin des années quatre-vingt-dix serait ainsi liée à la libéralisation financière qui l'a précédée (Lecat, 2005). Le boom actuel des prix du logement étonne par son extension géographique. En effet, ce phénomène est observable partout où des mesures de

⁹ Lamarche, Robert. 2006. « À qui appartient le centre-ville? » *L'Actualité*. Vol. 31, no 9. 1er juin 2006

¹⁰ À titre informatif, l'indice des prix à la consommation pour la RMR de Montréal avait augmenté de 6 % en trois ans (de 104,4 en 2004 à 110,3 en 2007). Source : Site internet de la Chambre de commerce du Montréal métropolitain, www.tableaubordmontreal.com

déréglementation du système financier ont été appliquées. Par ailleurs, la flambée des prix de l'immobilier comme du foncier aurait tendance à fragmenter de plus en plus les territoires, et ce, quelle que soit l'échelle d'observation (Duvillard, Sgard et Ziotti, 2007).

À cet égard, le prix moyen d'une propriété au Canada aurait atteint 337 410 \$ en décembre 2009, en hausse de 19 % sur un an. Malgré un léger fléchissement après la crise financière de 2008, les prix n'ont cessé d'augmenter depuis 10 ans, partout au Canada. Or, ils auraient bondi de 120 % à Calgary, 116 % à Vancouver et de 110 % à Montréal¹¹. Soulignons ici que les sources de données ainsi que la méthodologie utilisée pour arriver à ces pourcentages ne sont évidemment pas spécifiées dans l'article du quotidien *La Presse*.

De même, un autre article de ce quotidien montréalais, paru en avril 2010, rapporte que les appartements les plus inabordables de la planète se trouveraient à Hong Kong. En fait, l'étude de la société Demographia, citée par *La Presse*, compare les prix des appartements de différentes métropoles en divisant le prix moyen de l'immobilier par le salaire annuel brut des ménages. Dans le cas de Hong Kong, sa cote de 10,4 représente plus du double de la note suffisante pour obtenir la mention « sévèrement inabordable ». Les villes obtenant une note de 4 sont jugées « sérieusement inabordables », alors que les villes qui obtiennent une note de 3 sont considérées comme « abordables ». En comparaison, Vancouver obtient la note 9,3 – Londres 7,1 – Toronto 5,2 – Miami 4,4. À titre comparatif, le centre-ville de Montréal, selon les limites de notre territoire d'étude, obtiendrait la note de 8,7¹² ou encore la note de 6,2¹³. Bref, peu importe la provenance des données utilisées, il apparaît que le centre-ville de Montréal, selon ces deux principales variables, serait jugé « sévèrement inabordable ». Toutefois, cet exercice de comparaison doit évidemment être compris à titre informatif seulement. En effet, les limites des territoires dont il fut question dans l'étude de Demographia sont inconnues, et le territoire d'étude compris dans le centre-ville de Montréal et les RMR dont il est question dans cette étude ne peuvent évidemment pas être comparés. De même, le ratio de comparaison est biaisé du fait que plusieurs unités de copropriétés de luxe sont détenues pour des fins d'investissement et louées à des non résidents, comme on peut le lire à

¹¹ Bergeron, Maxime. 2010. « Immobilier au Canada : des craintes de surchauffe ». *La Presse*. Édition du 30 janvier 2010

¹² Calculée selon le prix moyen des unités d'évaluation prélevées dans notre territoire d'étude dont l'usage est résidentiel, c'est-à-dire 405 016 \$ (voir tableau 21) divisés par le revenu moyen du ménage privé pour les secteurs de recensement composant le territoire d'étude (voir tableau 44)

¹³ Cette note est obtenue par la division du coût moyen de la propriété, tel que déclaré par les répondants (voir tableau 15), par le revenu moyen du ménage privé (voir tableau 44).

la page 48 du présent mémoire : la grande majorité des résidants du secteur à l'étude est locataires.

L'économie mondiale semble aujourd'hui régulée par des politiques nationales concurrentes dont le résultat global est une coûteuse surenchère fiscale (Guay, 2005). À cet égard, le gouvernement provincial « a défiscalisé » certains territoires du centre-ville de Montréal dans le but de participer à la création d'emplois, mais compte tenu de certaines restrictions géographiques, ces programmes semblent plutôt participer à une revitalisation accélérée, dont les effets peuvent s'avérer complexes pour les résidants concernés.

1.3 Le capital immobilier et ses acteurs

Les puissants joueurs institutionnels, notamment les sociétés de gestion et de portefeuilles, les Fonds de retraite et les compagnies d'assurances, par leur primauté sur le système financier global, ont pris une place prépondérante sur le marché immobilier des grandes villes (Charney, 2001 et 2005; Crouzet, 2003 et 2001; Ezop-Québec, 1981; Tasan-Kok, 2006). La déréglementation des marchés financiers combinée à l'augmentation constante de l'accès aux flux de l'information a participé à la promotion de l'immobilier, devenu un produit financier international (Adair et al., 1999). En fait, la rapidité de la libéralisation des marchés financiers, de plus en plus intégrés et diversifiés, a rendu le marché immobilier beaucoup plus attractif aux yeux des investisseurs corporatifs (Adair et al., 1999). Ainsi, Adair et al. désignent deux phases distinctes caractérisant cette mondialisation de l'immobilier. Premièrement, le marché est devenu international lorsque des firmes, dont la croissance est dépendante de différents groupes incluant les promoteurs et les agents immobiliers, ont occupé les espaces au détriment des traditionnels propriétaires-occupants. Deuxièmement, le marché immobilier s'est internationalisé lorsque des investisseurs institutionnels ont voulu diversifier leurs portefeuilles en faisant l'acquisition de différents produits immobiliers. Ces changements de stratégies ont permis aux grands investisseurs institutionnels d'accroître la diversification de leurs portefeuilles, et ainsi devenir des joueurs clés sur les marchés internationaux de l'immobilier.

En investissant d'abord dans l'immobilier résidentiel, puis dans l'immobilier commercial pour finalement se concentrer sur l'immobilier de bureaux, les grandes firmes canadiennes ont ensuite été absorbées par les investisseurs institutionnels, dont les Fonds de retraite, depuis les années quatre-vingt-dix (Charney, 2005 et 2001); par ailleurs, le cas de Cadillac Fairview

illustre bien cette situation. En effet, cette importante firme immobilière canadienne a bénéficié d'une fusion simplifiée (selon le REQ) avec le Régime de retraite des enseignants de l'Ontario en 2000.

Quelques études (Charney, 2005; Crouzet, 2003; Adair et *al.*, 1999; Tasan-Kok, 2006) s'attardent sur la structure des grandes sociétés immobilières et les changements de stratégies déployées au cours des dernières décennies. Toutefois, en comparaison avec trois autres grandes villes canadiennes (Toronto, Vancouver, et Calgary), Montréal ferait exception (Charney, 2005). En effet, depuis la Révolution tranquille, des mesures auraient été mises en place afin d'exercer un meilleur contrôle et limiter la propagation des intérêts étrangers dans l'immobilier montréalais. En ce sens, selon Charney (2005), la Caisse de dépôt et placement du Québec (CDP), et son bras immobilier (SITQ) détenaient 43 % des immeubles du centre-ville de Montréal en 2002. Le deuxième propriétaire en importance serait le Fonds de retraite des employés municipaux de Toronto (OMERS), suivi par Desjardins et de Westcliff. Cependant, d'autres sources tendent à minimiser l'importance de la CDP et parlent plutôt qu'elle détiendrait 25 % de la part du marché immobilier montréalais, en 2006¹⁴.

Toutefois, la Caisse de dépôt et placement du Québec détient, selon la valeur totale des unités d'évaluation détenues, telles que prélevées au rôle d'évaluation 2007 émis par la Ville de Montréal, 10,8 % de la totalité de la valeur foncière prélevée dans le territoire à l'étude, mais seulement 3,4 % de sa superficie totale. Desjardins détient ainsi 9 % de sa valeur totale, mais 3,5 % de la superficie totale du territoire à l'étude. Finalement, Omers détient 2,8 % de la valeur totale et 2 % de la superficie de ce même territoire compris dans le centre-ville de la métropole québécoise. Cependant, en soustrayant les valeurs des unités à usage résidentiel (8 190 unités), la CDP détient alors 13,3 % de la valeur totale des 4 931 unités composant le territoire à l'étude et occupe 4 % de sa superficie totale.

En fait, aucune de ces études ne précise les limites géographiques des territoires analysés, rendant les comparaisons boiteuses. Il s'avère également difficile de déterminer qui sont en

¹⁴ Lamarche, Robert. 2006. « À qui appartient le centre-ville? *L'Actualité*. Vol. 31. No. 9. 1 juin 2006, p. 72. Lamarche cite Andrew Cross, éditeur de la revue *Espace Montréal* et spécialiste de l'immobilier. « La CDP joue un rôle de chef d'orchestre dans le marché montréalais : sa politique d'acquisitions et de reventes stratégiques lui permet d'exercer un contrôle sur la propriété étrangère et de s'assurer que le Québec maintient sa part de marché, sensiblement la même qu'en 1995, soit environ 25 % ».

réalité les vrais propriétaires immobiliers du territoire d'étude. En effet, ce concept dynamique dépend de nombreux facteurs cycliques et des partenariats complexes rendent d'autant plus difficile la tâche de retrouver une information parfois confidentielle (Charney, 2005). Cependant, dans la grande majorité des cas, il a été possible de retrouver l'actionnaire majoritaire des entreprises propriétaires, hormis pour 1,6 % des 13 121 unités prélevées, lesquelles détenaient, en 2007, 0,5 % de la valeur totale du territoire étudié.

L'observation des pratiques des compagnies immobilières canadiennes révèle bien la spatialité des mouvements de capitaux dans le développement du capital immobilier (Charney, 2005). Entre 1976 et 1987, les grandes compagnies immobilières canadiennes se sont attaquées au marché étasunien entraînant la chute de leurs investissements en sol canadien. La part du portefeuille canadien de ces entreprises est passée de 90 % à 47 % entre les années 1976 et 1987¹⁵. La ville de Montréal n'a pas échappé à cette défection. Par exemple, Cadillac Fairview, une des cinq plus grandes firmes immobilières au Canada, a transféré la plupart de ses investissements vers l'Ouest du pays. En 1978, cette entreprise consacrait 25 % de son portefeuille à Montréal contre 10 % en 2000. En effet, en 2007, la quasi-absence de cette firme dans le centre-ville de Montréal est symptomatique du changement de stratégie employé par les grandes firmes canadiennes. Cependant, les grands Fonds de retraite contrôlèrent 70 % et plus de tous les immeubles de bureaux de qualité dans les quatre plus grandes métropoles canadiennes : Toronto, Montréal, Vancouver et Calgary (Charney, 2005). En fait, la catégorie des « propriétaires institutionnels » (voir tableau 33) possèdent 31 % de la valeur totale du territoire à l'étude et 13,1 % de sa superficie totale, mais ne détiennent que 1,3 % des unités d'évaluation comprises dans celui-ci¹⁶.

En France, d'autres joueurs clés deviennent des incontournables dans les mécanismes de mutation du capitalisme urbain. En cherchant progressivement à faire obstacle au caractère cyclique de l'immobilier, les grands promoteurs urbains ont diversifié leurs investissements vers des activités moins enclines à des phases conjoncturelles ou présentant des cycles différents. Les grandes firmes d'infrastructures exploitant les réseaux urbains dans le domai-

¹⁵ Selon Des Rosiers (1987), les compagnies de promotion immobilière n'ont pu et ne peuvent concurrencer les offres des investisseurs institutionnels, ce qui expliquerait la chute des investissements des compagnies immobilières canadiennes au Québec, mais plus particulièrement à Montréal.

¹⁶ Incluant les unités d'évaluation détenues par la CDP, malgré qu'elle ait été classée dans la catégorie des propriétaires publics au tableau 33.

ne de l'électricité, l'eau ou les déchets deviennent ainsi des conglomérats industriels très diversifiés possédant de plus en plus de pouvoir sur le marché immobilier (Pollard, 2007).

Les zones centrales représentent les espaces les plus rentables pour la mise en place de stratégies de rendement immobilier qui se nourrit par le renforcement de la spécialisation des espaces, et qui alimentent, à leur tour, des mécanismes d'expulsion de certaines activités du centre (Crouzet, 2001; Polèse et Shearmur, 2005; Prévost, 1999). De surcroît, cette industrie, alimentée par l'apport massif de capitaux privés, est nourrie également par les pouvoirs publics qui y jouent un rôle significatif; soit par leurs réglementations, leurs décisions relatives à l'implantation d'infrastructures ou encore comme joueurs sur le marché immobilier (Prévost, 1999).

Possédant une dynamique liée à un processus spéculatif structuré à partir d'un discours marketing performant (Crouzet, 2003), les acteurs de l'industrie immobilière (agents et investisseurs) sont en mesure de fabriquer une dynamique de marché déconnectée des réalités économiques locales d'une ville (Crouzet, 2003). Ainsi, cette production immobilière de bureaux semble magnifier l'un des fondements de l'organisation urbaine, à savoir la rente du sol et sa mise en valeur (seul bien non reproductible), au détriment des autres équilibres (économiques, sociaux ou urbanistiques) qui font la ville (Crouzet, 2003). En conséquence, les décideurs publics doivent dorénavant composer avec un climat de concurrence économique exacerbée où l'offre immobilière est devenue un instrument nécessaire au développement économique et territorial (Crouzet, 2003). Or, toute intervention publique, qu'elle soit de nature réglementaire, fiscale, financière ou technique, a une influence réelle sur le développement, et donc un effet sur le marché immobilier. En ce sens, les interventions gouvernementales au Canada au cours des dernières décennies auraient contribué à la force économique de ses centres-villes qui n'aurait pas subi le même déclin que celui observé aux États-Unis, selon Charney (2005).

1.4 La dépendance à la taxe foncière

Environ 66 % des revenus des municipalités québécoises proviennent de la fiscalité basée sur la taxation foncière. Ainsi, les budgets municipaux dépendent de la taxation foncière calculée sur l'évaluation marchande des propriétés (bâtiments et terrains). Cette dépendance au champ foncier peut entraîner des effets pervers notamment sur les infrastructures et donner l'illusion que seul le développement immobilier peut augmenter les revenus nécessaires pour

que les municipalités puissent respecter leurs obligations (Prévost, 1999). De plus, cette dépendance incite également à une concurrence accrue entre municipalités voisines pour attirer chez elles le plus grand nombre d'investisseurs. Depuis la réforme Ryan au milieu des années quatre-vingt-dix, le milieu municipal recherche constamment de nouvelles sources de revenus tout en demeurant dans les limites du cadre légal imposé par le gouvernement provincial. La stratégie municipale reste donc balisée par des pouvoirs limités et, surtout, confinée à un cadre fiscal étroit, qui incite les autorités locales à permettre et souvent à encourager le développement immobilier de façon à augmenter les ressources fiscales disponibles. De même, l'absence de contrôle des dépenses au palier municipal explique en partie les doléances des élus locaux. Bref, les décisions sont souvent prises en fonction de leurs seuls effets sur les recettes fiscales (Prévost, 1999).

L'évaluation municipale sert à déterminer le rôle triennal d'évaluation basé sur l'ensemble de la valeur marchande des terrains et des immeubles. Tous les immeubles, sauf quelques exceptions (églises, cimetières, immeubles gouvernementaux, terrains de golf, biens culturels classés et cours de triage de chemin de fer), sont assujettis à une taxe. À cet égard, près de 20 % de la totalité des valeurs comprises dans le centre-ville montréalais demeure exempte de taxe. Ces exemptions concernent pour la plupart les unités d'évaluation appartenant à l'une ou l'autre des administrations publiques présentes au centre-ville. Toutefois, notons que ces unités bénéficiant d'une exemption de taxes ont vu leur valeur croître de façon plus modérée, c'est-à-dire d'environ 20 % entre les deux périodes étudiées, que la majoration moyenne observée pour l'ensemble des unités comprises dans le centre-ville qui s'élevait à près de 30 %.

Pour certains, ce mode de financement apparaît un peu désuet étant donné que les obligations municipales concernent de plus en plus une offre de services destinée à la population tandis que ses revenus proviennent majoritairement du cadre bâti (Prévost, 1999).

En fait, plusieurs attaquent le bien-fondé de l'impôt foncier assis sur la valeur marchande, qui serait à la fois inefficace et inéquitable, mais surtout incompatible avec la « nature » des municipalités (Hamel, 1990). Toutefois, selon Hamel, ces accusations ne seraient pas aussi fondées qu'elles paraissent, car leur fondement serait beaucoup plus politique et idéologique qu'économique ou administratif. En effet, certains affirment que le prélèvement de taxes fon-

cières n'a aucun rapport direct avec la consommation de services de chaque contribuable, et donc le prélèvement de taxes ne serait pas vraiment lié au bénéfice reçu (Hamel, 1990) et considèrent que les municipalités ne doivent pas et ne peuvent avoir de politiques redistributives, puisque ce serait « contre nature ».

De même, la concurrence accrue entre municipalités pour attirer de nouveaux résidents et entreprises justifie pour plusieurs la comparaison des taux de taxes foncières comme élément de vente. La fragmentation du territoire entraîne ce phénomène de concurrence et de pression pour abaisser le taux de taxe sous le taux des concurrents (Hamel, 1990). Outre les débats idéologiques autour de sa légitimité, certains constats de dépendance à la taxe foncière pourraient également s'avérer pervers et soulever certaines interrogations. En effet, historiquement les municipalités avaient fait preuve d'une grande imagination dans la création de nouvelles taxes pour faire face à leurs obligations de plus en plus nombreuses. Au fil du temps toutefois, le gouvernement du Québec a réussi à récupérer ces idées à son propre compte en laissant les municipalités dépendantes de la seule taxe foncière, et ce, malgré la signature en 2000 du « Pacte fiscal » entre le gouvernement du Québec et ses municipalités (Hamel, 2002).

1.5 Conclusion

Compte tenu de ce contexte, l'analyse et l'identification des propriétaires d'immeubles au centre-ville ont permis de déterminer si les grands acteurs du capital immobilier mondialisé avaient investi le marché immobilier du centre-ville montréalais au cours des dernières années. De même, ce mémoire mesure la hausse des valeurs foncières par secteur géographique distinctif afin d'évaluer si certains, connus sous diverses thématiques touristiques et commerciales, avaient enregistré des hausses plus significatives par rapport aux autres secteurs faisant l'objet de cette étude.

À cet égard, l'analyse de la valeur marchande entre les deux périodes à l'étude selon l'usage fonctionnel visait à dresser un portrait général des fonctions urbaines les plus significatives au centre-ville et à identifier les usages et les catégories de propriétaires qui ont enregistré les hausses les plus importantes dans le territoire à l'étude.

De surcroît, ce mémoire questionne la mixité fonctionnelle et sociale du centre-ville montréalais dans un contexte de mondialisation qui tend à la polarisation et à l'accroissement des iniquités territoriales. Dans le même ordre d'idée, cette étude mesure également la présence du secteur public au centre-ville de la métropole québécoise tant par les superficies qu'il occupe, que par les valeurs et les unités d'évaluation qu'il détient. En ce sens, cette analyse questionne l'influence que peuvent avoir les autorités publiques sur le développement urbanistique et immobilier du centre-ville. À cet égard, et compte tenu de la relative dépendance des autorités municipales aux revenus provenant de la taxation foncière, les unités d'évaluation bénéficiant d'une telle exemption ont été analysées. Dès lors, près de 20% de la richesse foncière du territoire étudié bénéficie d'une exemption fiscale. Toutefois, soulignons que cette richesse s'est accrue de plus de 7% au cours des deux périodes à l'étude, et ce, principalement par la réalisation de nombreux projets immobiliers au centre-ville de Montréal.

Le chapitre suivant présentera plus en détail la démarche méthodologique qui a permis d'atteindre nos objectifs de recherche. De même, le découpage géographique du territoire faisant l'objet de cette importante analyse de l'évolution des valeurs foncières au centre-ville de Montréal sera précisé et justifié dans le chapitre suivant.

CHAPITRE 2

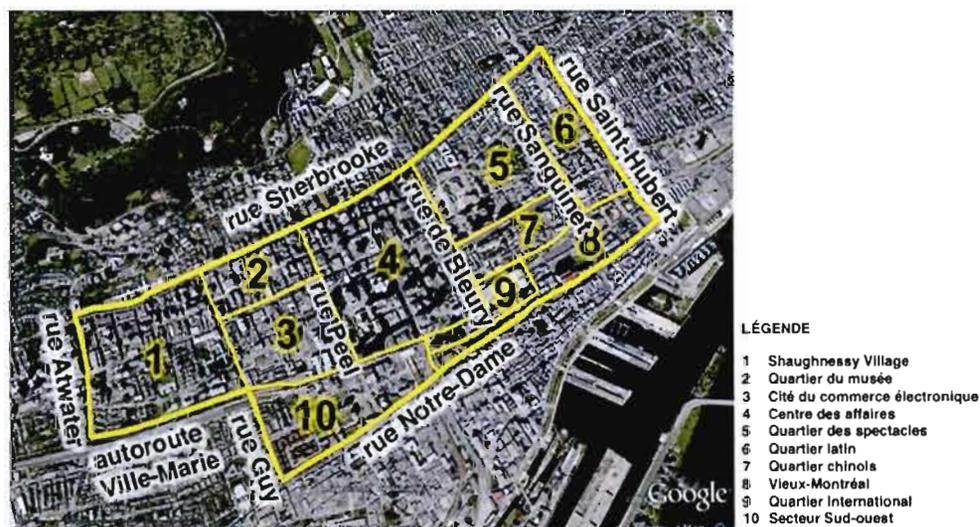
Démarche méthodologique

Cette étude de cas s'inscrit dans un processus inductif qui étudie une réalité objective. En ce sens, pour répondre aux questionnements et aux objectifs de recherche, une approche qualitative a été privilégiée, dans la mesure où ce mémoire cherche à produire de la connaissance sur l'identité des propriétaires et sur l'évolution récente des valeurs foncières au centre-ville de Montréal.

2.1 Territoire couvert par l'étude

Afin de faciliter les analyses et compte tenu de l'étendue du territoire à l'étude, celui-ci fut, dans un premier temps, divisé en dix secteurs distincts. Afin de préserver une certaine cohérence aux analyses, le découpage territorial correspond, à peu de chose près, aux frontières des quartiers composant une partie de l'arrondissement Ville-Marie, c'est-à-dire qu'à l'extrémité ouest, le premier secteur est délimité par la rue Atwater, l'autoroute Ville-Marie, la rue Sherbrooke et la rue Guy, correspondant sensiblement aux limites du quartier Shaughnessy Village.

Figure 2. 1. Les dix secteurs à l'étude et leurs limites respectives



Source : Logiciel Google Earth, modifiée par Lyne Bernier

Ensuite, les limites du deuxième secteur sont les rues Sherbrooke Ouest, Sainte-Catherine Ouest, Guy et Peel, c'est-à-dire selon une délimitation correspondant aux limites sud du Quartier du musée.

Le troisième secteur, la Cité du Commerce électronique, est quant à lui délimité par les rues Guy, Sainte-Catherine Ouest, Peel et Saint-Antoine Ouest. Précisons que ce troisième secteur d'étude est parfois illustré sur les cartes officielles de l'arrondissement Ville-Marie, mais ne représenterait officiellement et concrètement que deux immeubles localisés aux 1350 et 1360 du boulevard René-Lévesque Ouest. En fait, la dénomination « Cité du commerce électronique » serait plutôt liée à la mise en place d'un programme du gouvernement du Québec prévoyant l'obtention de subventions salariales et de congés fiscaux à des entreprises œuvrant dans le secteur économique ciblé, c'est-à-dire le commerce électronique. Une telle politique fut également mise de l'avant il y a quelques années pour le quartier surnommé « Cité du multimédia », situé au sud-est de l'avenue University, et qui a favorisé la revitalisation accélérée de l'ancien Faubourg des Récollets, situé à l'extrémité ouest de l'arrondissement historique du Vieux-Montréal. Débuté en 2000, ce programme doit prendre fin en 2011. Toutefois, le développement urbain décrit dans le bulletin ministériel ne semble pas avoir été complètement réalisé. Ce programme sera explicité davantage au chapitre IV.

Le Centre des affaires, le quatrième secteur, correspond au territoire compris entre les rues Peel, De Bleury, Sherbrooke Ouest, la portion de la rue Saint-Antoine Ouest située au sud-ouest de la rue University et par la portion de la rue Viger située à l'est de la rue University.

Le cinquième secteur d'étude, le Quartier des spectacles, correspond aux limites comprises entre la rue De Bleury, à l'ouest, la rue Sanguinet, à l'est, la rue Sherbrooke au nord et par le boulevard René-Lévesque, au sud.

Le Quartier latin, le sixième secteur, est délimité à l'ouest par la rue Sanguinet et par la rue Saint-Hubert à l'est, la rue Sherbrooke au nord et par la rue Viger au sud.

Le quadrilatère formant le Quartier chinois, le septième secteur, est compris entre le boulevard René-Lévesque et la rue Viger, pour ses frontières nord et sud, de même que par la rue De Bleury et la rue Sanguinet, dans ses limites ouest et est.

La portion restante située au sud-est du territoire d'étude débute à l'est par la rue Saint-Hubert, longe la rue Viger jusqu'à la rue Saint-Urbain, bifurque vers la rue Saint-Jacques jusqu'à la rue University et se termine au sud par la rue Notre-Dame. Malgré qu'il se nomme « Vieux-Montréal », le lecteur comprendra que celui-ci est beaucoup plus restreint que la superficie réelle de l'arrondissement historique du Vieux-Montréal.

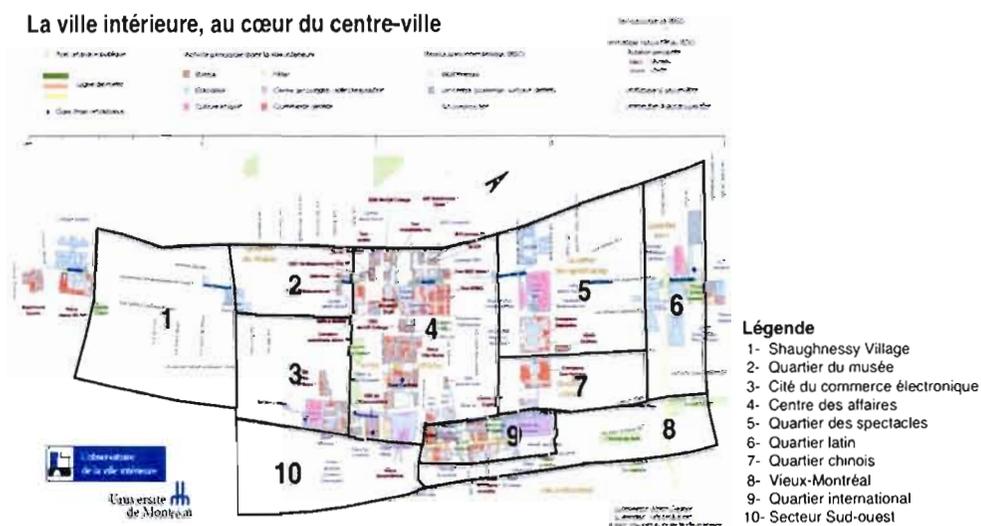
L'avant-dernier secteur d'étude correspond aux limites du Quartier international, c'est-à-dire qu'il couvre le territoire compris entre la rue Viger au nord, la rue Saint-Urbain à l'est jusqu'à la rue Saint-Jacques au sud pour se terminer à la rue University à l'ouest.

Finalement, le dernier secteur correspond à la portion résiduelle du territoire d'étude, c'est-à-dire la partie sud-ouest du territoire comprise entre la rue Guy à l'ouest, la rue University à l'est, la rue Saint-Antoine au nord et par la rue Notre-Dame au sud.

Cependant, ces secteurs ne représentent pas fidèlement les limites des quartiers de l'arrondissement Ville-Marie, qui s'étend au nord de la rue Sherbrooke jusqu'au flanc du Mont-Royal, au sud jusqu'au fleuve Saint-Laurent et se prolonge à l'est jusqu'à l'avenue Papineau.

Le quadrilatère élargi formant le territoire d'étude, d'une dimension équivalente à près de cinq kilomètres carrés, correspond également à l'ensemble de la ville souterraine initiée lors de la construction de la Place Ville-Marie en 1962.

Figure 2. 2. La ville intérieure, incluant les dix secteurs à l'étude



Source : L'Observatoire de la Ville Intérieure, Université de Montréal. Modifiée par Lyne Bernier

Dès lors, ce secteur a subi d'importantes transformations au cours des dernières décennies, il fut également le théâtre de nombreuses réalisations immobilières et on peut y observer le coût du sol le plus élevé de l'agglomération montréalaise¹⁷.

De surcroît, ce secteur symbolise également le déplacement du centre-ville montréalais depuis le XIX^e siècle. En effet, longtemps qualifiée de « Wall Street » du Nord, la rue Saint-Jacques fut à son apogée durant tout le XIX^e siècle, lorsque le centre-ville de Montréal était localisé autour de la Place d'Armes, pour ensuite se déplacer vers le Square Victoria, sans grand succès. La construction de la Place Ville-Marie au début des années soixante confirma la localisation actuelle du centre des affaires, tandis que la rue Saint-Jacques amorça son lent déclin pour ensuite renaître avec la réalisation de la Place du Commerce International et du Quartier international à la fin du XX^e et au début du XXI^e siècle.

2.2 Période couverte par l'étude

Cette étude couvre essentiellement les années 2004 à 2007 inclusivement. Compte tenu de la nature de cette étude et de l'ampleur des données prélevées, l'extraction des données fut limitée aux deux derniers rôles d'évaluation émis par la Ville de Montréal. Cependant, certains résultats ont pu être comparés avec ceux obtenus par Choko et Latouche en 1999. Plus spécifiquement, cette comparaison a permis d'identifier les projets ayant vu le jour dans le territoire d'étude au cours des dix dernières années.

Finalement, précisons que selon la *Loi sur la fiscalité municipale* (en vigueur depuis 1980), la valeur réelle d'une unité d'évaluation correspond à sa valeur d'échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence¹⁸. L'organisme municipal responsable de l'évaluation doit dresser tous les trois ans et pour les trois exercices financiers municipaux consécutifs, son rôle d'évaluation foncière¹⁹. Dès lors, l'évaluation de la propriété, telle que désignée dans le rôle d'évaluation de la Ville de Montréal, reflète sa valeur réelle au 1^{er} juillet du deuxième exercice

¹⁷ À cet égard, la Place Ville-Marie obtient le titre de l'immeuble dont l'évaluation foncière est la plus élevée dans le territoire d'étude. En effet, cet édifice affichait une valeur totale (terrain et bâtiment) en 2007 de 616 M\$. Toutefois, l'immeuble dont la valeur au mètre carré de terrain était la plus élevée en 2007 est sans conteste le Centre CDP Capital, avec une valeur totale en 2007 de 170 376 000 \$ pour une superficie de 2 389,3 m², c'est-à-dire 71 307,02 \$ le mètre carré ou si l'on préfère, 6 624,64 \$ le pied carré!

¹⁸ Article 43 de la *Loi sur la fiscalité municipale*

¹⁹ Article 14 de la *Loi sur la fiscalité municipale*

financier précédent le premier pour lequel il est conçu. Par conséquent, le rôle d'évaluation 2004 reflète le marché immobilier au 1^{er} juillet 2002 alors que celui de 2007 reflète le marché au 1^{er} juillet 2005²⁰, période caractérisée par de très fortes hausses des valeurs.

2.3 Sources et nature des données

Dans le but de répondre aux objectifs de recherche, la méthodologie s'appuie essentiellement sur une recherche documentaire. La principale source de données fut le rôle d'évaluation municipale émis par la Ville de Montréal. L'extraction des données disponibles au rôle d'évaluation a permis d'identifier les propriétaires pour chacune des unités d'évaluation comprises dans le territoire à l'étude. Par conséquent, l'identification des propriétaires a, par la suite, fait l'objet de recherches au sein du Registraire des entreprises du Québec du Ministère du Revenu du Québec, et de Corporations Canada du Ministère de l'Industrie du Canada, et ce, afin de connaître l'actionnariat des entreprises ciblées ainsi que leurs principaux secteurs d'activités économiques. La consultation de ces sources de données primaires a permis d'identifier les propriétaires ainsi que la valeur marchande des propriétés localisées au centre-ville de Montréal au cours des périodes à l'étude, c'est-à-dire lors des deux derniers rôles d'évaluation, 2004 et 2007.

Précisons ici qu'il n'y a pas de consensus autour de la fixation des valeurs « bâtiment et terrain » lors des évaluations foncières. En effet, le problème de la séparation des valeurs (valeur terrain et valeur bâtiment) est reconnu par les professionnels de l'évaluation²¹. Plus important, la définition même du terrain et du bâtiment en tant qu'entités séparées ne trouve pas de consensus. En ce sens, il existe deux grandes approches en terme d'évaluation foncière : une approche traditionnelle par les trois méthodes (comparaison, revenu et coût), et une approche « moderne » par la modélisation hédonique ou statistique des prix. Malgré la connaissance de cette problématique, l'évaluation séparée des deux composantes est en vigueur chez les évaluateurs. Les techniques d'évaluations les plus couramment utilisées, celle d'allocation notamment, permettent seulement d'extraire, à titre indicatif et approximatif, la valeur du terrain à partir de celle des propriétés. Ainsi, il en découle que les connaissances sur les valeurs séparées du terrain et du bâtiment d'une propriété immobilière demeurent

²⁰ Site internet de la Ville de Montréal. Section Évaluation foncière. www.ville.montreal.qc.ca

²¹ Özdilek, Ünsal. 2009. « Modèle d'estimation séparée des prix du terrain et du bâtiment ». Rapport de recherche. *Société canadienne d'hypothèques et de logements* (SCHL).

limitées sur les plans conceptuels et pratiques. Pourtant, les terrains existent et continuent à modeler les dynamiques du marché immobilier, comme les bâtiments. Toutefois, contrairement aux bâtiments qui perdent de la valeur avec le temps, la valeur des terrains s'apprécie en général. Les professionnels de l'évaluation déterminent dès lors la valeur d'un terrain « selon l'usage le meilleur et le plus profitable » qui consiste à « l'usage qui, au moment de l'évaluation confère à l'immeuble la valeur la plus élevée soit en argent, soit en agrément et/ou en commodité d'un lieu » (Groupe Altus, 2009). Or, malgré que cette question déborde de nos objectifs de recherche, ces implications n'en sont pas moins fondamentales pour permettre une interprétation nuancée de certains résultats de nos analyses. Malgré que le but de ce mémoire n'était pas de soulever cette problématique qui a cours chez les professionnels de l'évaluation et chez plusieurs chercheurs, ni de considérer les différentes méthodes utilisées pour l'élaboration du rôle d'évaluation foncière de la Ville de Montréal, il nous apparaissait tout de même important d'en faire mention. Dès lors, l'ensemble de nos analyses ne remet pas en question les valeurs — terrain et bâtiment — inscrites au rôle.

De même, nous tenons également à préciser que tout au long de ce mémoire, lorsqu'il est question de valeur au mètre carré ou de superficie, il s'agit bien sûr de la superficie du terrain, ou de l'emplacement, tel que l'indique le rôle foncier, et non pas de la superficie du bâtiment, ou de la superficie de l'espace de plancher (bureau ou logement).

CHAPITRE 3

Portrait global du centre-ville de Montréal

D'abord, quelques précisions méthodologiques concernant le traitement et l'analyse des données doivent être apportées. Le tableau 1 présente un sommaire de l'ensemble du territoire à l'étude. Cela dit, 13 121 unités d'évaluation, comprises dans le territoire étudié, furent prélevées au rôle d'évaluation. Ces unités d'évaluation représentent le nombre total d'unités, tel qu'évalué par la Ville de Montréal, c'est-à-dire qu'elles sont beaucoup plus nombreuses que le nombre de lots cadastraux, mais également plus nombreuses que les immeubles retrouvés au sein du territoire d'étude. Par exemple, un bâtiment peut, à lui seul, contenir une centaine d'unités d'évaluation ou même être construit sur plus d'un lot cadastral, malgré qu'il n'affiche qu'une seule adresse civique.

À cet égard, près de 2 750 lots et environ 3 200 adresses ont été identifiés dans la totalité du territoire à l'étude. Cependant, afin de faciliter la compréhension et d'uniformiser les analyses, dans la majorité des cas, seules les unités d'évaluation ont été délibérément prises en considération, telles que prélevées au rôle d'évaluation émis par la Ville de Montréal.

À titre comparatif, le sommaire d'évaluation foncière de la Ville de Montréal, pour l'exercice financier 2007, recensait 361 966 unités d'évaluation comprises dans la totalité du territoire de la Ville de Montréal (excluant les municipalités de banlieues défusionnées en 2006); le territoire faisant l'objet de cette étude correspond ainsi à 3,6 % de l'intégralité des unités d'évaluation de la Ville de Montréal, mais représente près de 12 % de sa richesse foncière (terrain et bâtiment inclus), nonobstant les valeurs non imposables.

3.1 Unités d'évaluation

Tel qu'illustré dans le tableau 3.1, le plus grand nombre d'unités d'évaluation a été prélevé dans le Secteur Sud-ouest, suivi par Shaughnessy Village et le Quartier des spectacles qui, avec 3 335, 2 187 et 2 160 unités d'évaluation respectivement, représentent à eux seuls 58,5 % des unités d'évaluation comprises dans le territoire à l'étude, c'est-à-dire que le premier secteur renferme 25 % de celles-ci, le second un peu moins de 17 % et le troisième 16,5 %. Le Centre des affaires, le Quartier du musée et le Vieux-Montréal représentent,

quant à eux, 27,4 % de l'ensemble, soit une proportionnalité respective de 9,9 %, 9,6 % et 7,9 %. Sensiblement comparable en terme d'unités prélevées, la Cité du commerce électronique (597 unités), le Quartier latin (572 unités), et le Quartier chinois (585 unités), représentent 13,4 % du territoire d'étude; soit 4,5 % dans le premier cas, 4,4 % dans le second et 4,5 % dans le dernier cas. Finalement, le Quartier international, avec ses 91 unités d'évaluation prélevées, représente à peine 0,7 % du territoire à l'étude. Ce dernier comporte toutefois 11 % de lots n'indiquant aucune adresse, comparativement à 7 % pour le Quartier chinois, 6,5 % pour la Cité du commerce électronique et 6,3 % pour le Quartier latin, dévoilant que ces secteurs semblent receler une portion relativement importante de lots non construits, en comparaison aux six autres secteurs à l'étude. Il faut cependant interpréter ces résultats avec prudence, car ces lots ne sont pas nécessairement aptes à être construits, tout comme ils peuvent être des portions résiduelles des voies de circulation traversant ces secteurs. Autrement dit, une part importante de ces lots appartient au Ministère des Transports du Québec ainsi qu'à la Ville de Montréal, comme nous le verrons dans une partie subséquente du présent mémoire.

Le plus grand nombre de logements²² (tel que prélevé au rôle d'évaluation) du centre-ville se retrouve dans le secteur Shaughnessy Village, à l'extrémité ouest du territoire d'étude, suivi par le Quartier des spectacles et le Secteur Sud-ouest. En fait, près de 44 % des logements retrouvés dans le centre-ville se concentrent dans le secteur Shaughnessy Village. Le Quartier international est celui comportant le moins de logements, ce qui semble tout à fait normal compte tenu de sa superficie réduite par rapport aux autres secteurs, et du nombre restreint d'unités prélevées. Pour sa part, le Centre des affaires compte le plus grand nombre de locaux autres que le logement, soit près de 42 % de tous les « autres locaux » du centre-ville, suivi par le Quartier du musée, avec 10,4 % et le Quartier des spectacles, avec 9,8 %.

Par ailleurs, nous observons une superficie terrain moyenne par unité d'évaluation plus petite dans les secteurs comportant une plus grande proportion de logements, c'est-à-dire le Secteur Sud-ouest, le Quartier du musée, le Quartier des spectacles, Shaughnessy Village et le

²² En ce qui concerne le nombre de logements, nous tenons à préciser que cette information est mentionnée à titre indicatif seulement. En effet, cette donnée ne reflète pas nécessairement la réalité, car nous avons pu observer quelques incongruités lors du prélèvement des données au rôle d'évaluation. En ce sens que cet indicateur n'apparaissait pas systématiquement lorsqu'il était question d'une unité dont l'usage était effectivement résidentiel, et parfois l'inscription logement était présente pour une unité dont l'usage était un stationnement, par exemple.

Vieux-Montréal; ayant tous une superficie moyenne inférieure à 250 m². Comme nous l'illustrerons dans la partie traitant de l'utilisation du sol, une grande proportion d'établissements publics est concentrée dans le Quartier latin, expliquant ainsi sa superficie moyenne de 580,3 m², c'est-à-dire près de deux fois et demie supérieures à la superficie moyenne de l'ensemble de notre territoire d'étude qui est de 244,2 mètres carrés.

Tableau 3. 1. Sommaire centre-ville de Montréal, 2004-2007

Secteur	Qté. unités d'évaluation	Qté. lots sans adresses	Qté. logements	Qté. autres locaux	Superficie-terrain moyenne en mètres carrés	Valeur moyenne totale en 2007	% augmentation terrain entre 2004 et 2007	% augmentation bâtiment entre 2004 et 2007	% augmentation totale entre 2004 et 2007	Valeur moyenne au mètre carré \$	Qté. unités plus de 10 M\$ 2007	Valeur totale nulle 2007
1- Shaughnessy Village	2 187	32	10 959	1 113	241,6	736 163	66,6	29,8	39,4	3 091,12	30	8
2- Quartier du musée	1 254	13	2 283	1 560	161,6	1 500 177	44,9	30,4	33,1	9 495,07	37	1
3- Cité du commerce électronique	597	39	367	1 345	450,6	2 871 188	56,9	23,6	31,0	6 414,42	19	3
4- Centre des affaires	1 310	36	1 214	6 268	529,8	3 850 980	42,8	18,2	23,3	9 017,12	97	2
5- Quartier des spectacles	2 160	49	2 977	1 473	198,5	901 423	54,3	26,7	32,5	4 603,00	21	3
6- Quartier latin	572	36	2 026	648	580,3	1 620 097	83,8	17,0	28,5	3 030,03	12	1
7- Quartier chinois	585	39	1 448	528	295,8	974 441	72,7	20,4	34,8	3 345,83	11	0
8- Vieux-Montréal	1 030	51	984	1 255	242,9	1 040 923	60,0	21,7	28,1	4 315,22	17	3
9- Quartier international	91	10	237	486	1 615,5	14 302 494	62,1	17,1	22,5	1 042,63	17	0
10- Secteur Sud-ouest	3 335	81	2 442	260	79,8	205 798	78,7	50,6	56,2	2 590,79	2	16
TOTAL CENTRE-VILLE	13121	386	24 937	14 936	244,2	1 365 454	54,1	22,9	29,3	5 592,59	263	37

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

La valeur moyenne totale la plus élevée, c'est-à-dire la somme de la valeur terrain et de la valeur bâtiment, est retrouvée dans le Quartier international avec 14 millions \$, suivi par le Centre des affaires qui affiche une valeur moyenne par unité d'évaluation de plus de 3,8 millions \$. Le Secteur Sud-ouest pour sa part trône au dernier rang avec une valeur moyenne totale de près de 206 000 \$. Quatre des secteurs étudiés présentent une valeur totale moyenne de plus de 1 M\$, et les quatre autres secteurs révèlent une valeur moyenne en deçà d'un million de dollars : le Quartier chinois, le Quartier des spectacles, Shaughnessy Village et le Secteur Sud-ouest. La valeur moyenne totale par unité d'évaluation du territoire d'étude est de 1 365 454 \$. Ces résultats témoignent d'une relative disparité entre certains des dix secteurs étudiés quant à la valeur foncière totale. Par exemple, une différence de plus de 500 000 \$ a été observée entre le secteur ayant la valeur moyenne la plus faible et celui qui le précède, c'est-à-dire le Secteur Sud-ouest et Shaughnessy Village.

À première vue, la valeur moyenne au mètre carré (1 043 \$) calculée pour les unités comprises dans le Quartier international, la plus faible des dix secteurs, est de loin inférieure à celle observée dans le Centre des affaires (9 017 \$), malgré que le premier soit l'un des derniers secteurs à avoir connu un développement soutenu au cours des dernières années. Soulignons toutefois que cette dernière observation n'est pas pleinement représentative compte tenu du nombre d'unités d'évaluation prélevées dans le Quartier international contrairement à l'ensemble des neuf autres secteurs d'étude. De plus, étant donné que 195 unités d'évaluation, soit 1,5 % de l'ensemble des unités prélevées, ne comportaient aucune donnée sur leur superficie, cette absence d'information biaise ainsi ces résultats.

En ce qui concerne le pourcentage d'augmentation de la valeur totale entre les années 2004 et 2007, années de production des deux rôles d'évaluation à l'étude, les unités d'évaluation du centre-ville ont enregistré une hausse de près de 30 % en trois ans, c'est-à-dire que la valeur terrain a connu un accroissement de 54,4 %, tandis que le bâtiment a vu sa valeur s'encherir de 22,9 %. Le Secteur Sud-ouest est cependant celui qui a enregistré la plus forte augmentation entre les deux rôles à l'étude. En effet, la valeur terrain de ses unités a bondi de 78,7 % et celle du bâtiment de 50,6 %, affichant alors une augmentation totale de 56,2 %, c'est-à-dire près du double de celle observée dans l'ensemble de notre territoire d'étude. Les unités comprises dans le Centre des affaires ont bénéficié de la plus faible augmentation de la valeur terrain, soit 42,8 %, tandis que les unités du Quartier latin ont enregistré la plus faible appréciation de la valeur du bâtiment, c'est-à-dire 17,0 %. Finalement, l'augmentation

la plus basse de la valeur totale a été observée dans le Quartier international, avec 22,5 %. En fait, ces résultats sommaires semblent illustrer que ce sont les secteurs comportant le plus grand nombre d'unités d'évaluation à vocation résidentielle qui ont connu les pourcentages d'augmentation les plus considérables observés entre les deux périodes à l'étude. À cet égard, le dernier chapitre traitera plus spécifiquement de la valeur foncière observée au centre-ville de Montréal même si cet aspect est abordé tout au long du présent mémoire.

3.2 Unités d'évaluation et immeubles de plus de 10 millions de \$

Le territoire à l'étude comporte 263 unités d'évaluation dont la valeur totale est supérieure à 10 M\$, tout usage confondu, représentant alors à peine 2,0 % de l'ensemble des unités prélevées. De ce nombre, 36,9 % sont localisés dans le Centre des affaires, suivi par le Quartier du musée, avec 14,1 %, puis Shaughnessy Village, qui en compte 11,4 %. Enfin, 8 % de celles-ci sont situées dans le Quartier des spectacles. La Cité du commerce électronique, le Vieux-Montréal et le Quartier international renferment respectivement 7,2 % et 6,5 % des unités d'évaluation de plus de 10 M\$ comprises dans le centre-ville de Montréal. Finalement, le Quartier latin, le Quartier chinois et le Secteur Sud-ouest ferment la marche avec respectivement 4,6 %, 4,2 % et 0,8 % des 263 unités affichant une valeur totale supérieure à 10 M\$.

L'analyse de ces 263 unités d'évaluation selon le code d'utilisation des biens-fonds (CUBF) divulgue que ce sont les immeubles à bureaux qui représentent évidemment le plus grand nombre d'unités d'évaluation ayant une valeur totale, en 2007, supérieure à 10 M\$, suivi par la catégorie « hôtel et autres résidences provisoires », avec une représentation de 12,9 %, puis les immeubles résidentiels représentent 11 % de celles-ci. Soulignons que les deux unités d'évaluation faisant parties de ce groupe et classées dans la catégorie « espaces non aménagés » concernent tout d'abord un lot, d'une superficie totale de 7 663,8 m², limitrophe à la Place des Arts, situé sur le boulevard de Maisonneuve Ouest entre les rues De Bleury et Jeanne-Mance, au cœur du Quartier des spectacles, appartenant conjointement à la Ville de Montréal et à la Société d'Habitation et de Développement de Montréal (SHDM), dont la valeur totale a augmenté de 67,7 %, passant de 7,4 M\$ en 2004, à 12,4 M\$ en 2007. De même, le deuxième lot faisant partie des espaces non aménagés est en fait la cour arrière de l'Hôtel de Ville de Montréal, c'est-à-dire le Champ-de-Mars, longeant la rue Saint-Antoine Est, voisin du Palais de justice de Montréal. Ce lot, d'une superficie totale de 17 222 mètres carrés, est également la propriété de la Ville de Montréal et a enregistré une augmentation

totale de 58,4 %, passant de 11 122 600 \$ en 2004 à 17 618 100 \$ en 2007. Dans le même ordre d'idée, les deux unités d'évaluation répertoriées dans la catégorie « parcs » visent deux lots; l'un étant le Square Dorchester, localisé au nord du boulevard René-Lévesque Ouest, et l'autre étant la Place du Canada, située au sud du même boulevard, dans la Cité du commerce électronique. Conjointement, ces deux lots évalués à 67,8 M\$ en 2007 ont vu leurs valeurs totales s'accroître de 39,1 % entre les deux périodes à l'étude.

Tableau 3. 2. Répartition par biens-fonds des unités d'évaluation ayant une valeur totale supérieure à 10 millions de \$, centre-ville de Montréal, 2007

Qté. unités d'évaluation	CUBF	%
29	Immeubles résidentiels	11,0
9	Lieux de culte et couvents	3,4
34	Hôtels et autres résidences provisoires	12,9
4	Industries légères	1,5
4	Gros équipements (gare, autobus et aqueduc)	1,5
4	Stationnements intérieurs et extérieurs	1,5
20	Immeubles commerciaux	7,6
111	Immeubles à bureaux	42,2
6	Immeubles dédiés à la santé	2,3
20	Immeubles dédiés à l'éducation	7,6
11	Immeubles dédiés à la culture	4,2
7	Administration publique	2,7
2	Parcs	0,8
2	Espaces non aménagés	0,8

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Cette première analyse ne concerne que les unités d'évaluation de plus de 10 M\$. Cependant, en considérant les immeubles (en lieu et place des unités d'évaluation) de plus de 10 M\$, les résultats diffèrent quelque peu. En effet, ces immeubles représentent alors 10,2 % de notre territoire d'étude, c'est-à-dire qu'en additionnant l'ensemble des unités d'évaluation compris dans un même immeuble, nous obtenons ainsi 317 immeubles de plus de 10 M\$ sur un total de 3 211 immeubles dénombrés dans l'ensemble du territoire à l'étude. Ainsi, la représentativité est légèrement différente par rapport au code d'utilisation des biens-fonds; la fonction résidentielle constitue alors 25,5 % de ce classement, tandis que la fonction immeubles à bureaux voit sa part chuter à 36.6 %. En conséquence, l'ensemble des autres usages diminue légèrement leur représentativité au bénéfice de l'usage résidentiel.

Finalement, soulignons que le territoire d'étude comporte 37 unités d'évaluation (représentant à peine 0,3 % du territoire) ayant une valeur totale à 0 \$ en 2007. 43,2 % et 21,6 % de celles-ci sont localisées à l'extrémité ouest de notre territoire, c'est-à-dire dans le Secteur Sud-ouest et dans Shaughnessy Village. 29 de ces 37 unités d'évaluation appartiennent au Ministère des Transports ou à la Ville de Montréal, laissant supposer que près de 80 % de ces unités d'évaluation sont en fait des lots limitrophes aux grandes voies de circulation, tels l'autoroute Ville-Marie et le boulevard René-Lévesque. Ces lots à valeur nulle, dont l'usage est essentiellement « stationnement pour automobile » et « espaces non aménagés », ont une superficie variant entre 12,3 et 3 849,7 mètres carrés. Précisons cependant que ce dernier lot d'une superficie de 3 849,7 m² est situé au 1980 du boulevard René-Lévesque Ouest et appartient à la Corporation Apostolique des frères mineurs Franciscains qui fut victime tout récemment d'un incendie qui a complètement détruit leur chapelle et endommagé sérieusement les bâtiments limitrophes. Curieusement, l'usage inscrit pour ce lot à valeur nulle est « immeubles à bureaux », mais bénéficie d'une exemption fiscale dans la catégorie « Institution religieuse et fabrique » (E-16 et E-96). Dès lors, nous pouvons présumer que les Franciscains ont auparavant demandé une modification du zonage afin de faciliter la vente de leur propriété.

Ces 263 unités d'évaluation ayant une valeur totale supérieure à 10 M\$ représentent plus de deux fois et demie l'échantillon de 100 édifices privilégié par Choko et Latouche en 1999. En effet, cet échantillon était principalement composé d'immeubles à bureaux (66), ainsi que de quelques immeubles dédiés à l'éducation (8), à la culture (6), à l'administration publique (3), aux hôtels et autres maisons d'hébergement provisoire (7), aux immeubles commerciaux (3) ainsi qu'une gare. Malgré que le territoire qui a fait l'objet de cette étude soit plus vaste que celui-ci; il s'étendait au-delà de la rue Sherbrooke au nord, jusqu'à l'avenue Des Pins, et englobait l'ensemble du Vieux-Montréal et de la Cité du multimédia, située dans l'ancien Faubourg aux Récollets, seulement six immeubles inclus dans cet échantillon ne font pas partie de notre territoire d'étude. Les différences concernent surtout le fait que certains types d'usage aient été délibérément écartés de l'étude, comme les hôpitaux, et, depuis les dix dernières années, l'augmentation constante des valeurs foncières a fait en sorte que de plus en plus d'immeubles, nonobstant leur usage, font dorénavant partie de la catégorie d'immeuble (ou unités d'évaluation) ayant une valeur totale supérieure à 10 M\$.

Tableau 3. 3. Immeubles de plus de 10 M\$ construits après 1997, centre-ville de Montréal

Secteur	CUBF	No. civique	Rue	Désignation
Année de construction : 1997				
Quartier des spectacles	Autres résidences provisoires	301-305	René-Lévesque E.	Résidence étudiante de l'UQAM
Quartier latin	Cinéma	330-352	Émery	Cinéma du Quartier Latin
Année de construction : 1999				
Centre des affaires	Centre commercial régional	625	Sainte-Catherine O.	Promenades de la Cathédrale
Quartier des spectacles	Résidentiels et stationnement intérieur.	66 à 100	Saint-Norbert	Condos (46 logements)
Quartier chinois	Service d'hôpital	189	Viger Est	Hôpital chinois
Année de construction : 2001				
Centre des affaires	Agence de voyage et résidentiels	445	Viger Ouest	Condos (88 logements)
Année de construction : 2002				
Quartier des spectacles	Résidences étudiantes	1-11	René-Lévesque E.	Résidence Cégep du Vieux-Montréal
Quartier des spectacles	Hôtel, stationnements et espaces de rangement	155-191	René-Lévesque E.	Holiday Inn Express, 242 chambres
Quartier international	Stationnements	1001	Square-Victoria	Centre CDP Capital
Année de construction : 2003				
Quartier du musée	Résidentiels	1445	Stanley	Condos (82 logements)
Cité du commerce électronique	Immeubles à bureaux	1350-1356	René-Lévesque O.	Cité du commerce électronique, Phase I
Quartier des spectacles	Résidentiels	320	Sherbrooke Ouest	Condos (35 logements)
Quartier chinois	Immeubles à bureaux		Viger Ouest	
Quartier international	Immeubles à bureaux	1000	Place Jean-Paul-Riopelle	Centre CDP Capital
Secteur Sud-ouest	Résidentiels	1315	Notre-Dame Ouest	Condos (83 logements)
Année de construction : 2004				
Shaughnessy Village	Résidentiels et stationnements	1700	René-Lévesque O.	Condos (99 logements)
Quartier du musée	Résidentiels, stationnements, bureaux et entreposage	1200-1210	De Maisonneuve O.	Condos (289 logements)
Cité du commerce électronique	Immeubles à bureaux	1360	René-Lévesque O.	Cité du commerce électronique, Phase II
Quartier latin	Bibliothèque	475	De Maisonneuve E.	Bibliothèque et archives nationales
Secteur Sud-ouest	Université, syndicat, vente au détail et restaurant	1111	Notre-Dame O.	École de technologie supérieure (ETS)

Année de construction : 2005				
Quartier chinois	Résidentiels et stationnements	1100	Jeanne-Mance	Condos (48 logements)
Vieux-Montréal	résidentiels, restauration rapide, stationnements, et autres services d'affaires	10	Saint-Jacques	Condos (54 logements)
Vieux-Montréal	Résidentiels, stationnements et services informatiques	650	Notre-Dame O.	Condos (66 logements)
Secteur Sud-ouest	Résidentiels et stationnements	551	De la Montagne	Condos (94 logements)
Secteur Sud-ouest	Résidentiels et stationnements	550	Jean D'Estrées	Condos (91 logements)
Secteur Sud-ouest	Résidentiels, stationnements et autres services d'affaires	1195-1255	Notre-Dame O.	Condos (196 logements)
Année de construction : 2006				
Shaughnessy Village	Résidentiels et stationnements	1650	Sherbrooke Ouest	Condos (45 logements)
Quartier du musée	Résidentiels et stationnements	2000	Drummond	Condos (140 logements)
Quartier des spectacles	Résidentiels et stationnements	88-98	Charlotte	Condos (252 logements)
Secteur Sud-ouest	Résidentiels et stationnements	650	Jean D'Estrées	Condos (197 logements)
Secteur Sud-ouest	Résidentiels et stationnements	1200	Saint-Jacques	Condos (198 logements)
Secteur Sud-ouest	Résidentiels et stationnements	1280	Saint-Jacques	Condos (157 logements)
Secteur Sud-ouest	Résidentiels et stationnements	651	De la Montagne	Condos (89 logements)
Année de construction : 2007				
Centre des affaires	Résidentiels et commerciaux	345	De la Gauchetière O.	Condos (152 logements)
Centre des affaires	Résidentiels et stationnements	441	Du Président-Kennedy	Condos (128 logements)
Quartier des spectacles	Résidentiels et stationnements	125	Ontario Est	Condos (69 logements)
Quartier international	Hôtel	208	Saint-Antoine Ouest	Embassy Suites by Hilton, 204 chambres
Année de construction : 2008				
Cité du commerce électronique	Résidentiels et stationnements	1100	De la Montagne	Condos (53 logements)
Quartier des spectacles	Résidentiels et stationnements	150	Sherbrooke Est	Condos (80 logements)

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Dès lors, depuis 1997, trente-neuf nouveaux immeubles de plus de 10 M\$ ont été construits dans le territoire à l'étude, tel qu'illustré dans le tableau 3.3. Il semble donc que ce soit les immeubles résidentiels qui constituent la majorité de ces nouvelles constructions érigées sur le territoire étudié depuis la parution de cette étude en 1999. En effet, ils représentent près de 70 % de tous les nouveaux immeubles de plus de 10 M\$ construits depuis 1997 et offrent

plus de 2 800 logements. En contrepartie, les immeubles à bureaux représentent à peine 8 % de ces nouvelles constructions, témoignant sans doute d'un marché du bureau déprimé au centre-ville de Montréal pour la période. Cependant, soulignons qu'un « immeuble » dont l'usage est celui de stationnement se trouve parmi ce nombre, il s'agit du stationnement souterrain du Centre CDP Capital, situé au 1000 Place Jean-Paul-Riopelle, dans le Quartier international.

Toutefois, il faut interpréter ces résultats avec précaution, en effet, il aurait été nécessaire de s'attarder plus longuement aux comparaisons et faire des analyses approfondies afin de connaître le nombre d'immeubles résidentiels, et de logements, disparus depuis les douze dernières années, mais ce questionnement outrepassait nos objectifs de recherche. Or, cette récente manne résidentielle semble ne concerner que de nouveaux immeubles offrant des logements en copropriétés dont le coût d'achat n'est certainement pas à la portée de tous. Cependant, cette comparaison semblait intéressante afin d'identifier les projets qui ont effectivement vu le jour depuis sa publication.

Or, sur les 22 projets énumérés par Choko et Latouche en 1999, seulement neuf ont été entièrement réalisés, dont l'agrandissement du Palais des congrès, la Cité internationale ainsi que la Grande bibliothèque. En outre, cinq de ces projets étaient localisés hors du territoire à l'étude, quatre demeurent des stationnements alors qu'un des terrains visés en 1999 est toujours en quête d'un acheteur. Deux de ces projets semblent définitivement disparus des écrans radars, c'est-à-dire le Stade des Expos et le Musée des sciences et de la technologie. Finalement, le projet « les Cours des Seigneurs », situé à l'angle du boulevard René-Lévesque Ouest et de la rue Saint-Marc, ne semble pas avoir été réalisé, mais le lot concerné a depuis changé de propriétaires. Hébergeant l'ancien Hospice des Petites Sœurs des Pauvres, ce lot est demeuré intact, mais un nouveau projet de construction de tours résidentielles, prévoyant recycler et conserver une partie de l'immeuble existant, est à l'étape des études de faisabilité, et les travaux devraient débuter en 2010²³. De surcroît, la valeur de ce terrain s'est appréciée de près de 165 % entre les deux rôles à l'étude, tandis que le bâtiment a vu sa valeur décroître de 35,7 %. De plus, les lots composants ce terrain de 6939,8 m² n'ont pas encore été rénovés, c'est-à-dire que, comme indiqué au rôle, ils font parties de la paroisse 12, en l'occurrence la paroisse Saint-Antoine. À cet égard, plusieurs lots situés à

²³ Site internet de la Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

l'extrémité ouest de notre secteur d'étude n'ont toujours pas été rénovés, comme le prévoyait la réforme cadastrale débutée en 1994 et qui devrait se terminer en 2011²⁴.

3.3 Quelques statistiques éclairantes

Cette présente partie du chapitre III exposera quelques statistiques issues des données prélevées au centre-ville de Montréal. D'abord, la structure des unités de voisinage, tel que prélevée au rôle d'évaluation, sera analysée. Puis, suivra l'analyse des unités d'évaluation construites entre les années 2004 et 2008, ainsi qu'un bref survol de celles construites entre 1998 et 2008, à titre comparatif avec l'étude de Choko et Latouche (1999). Finalement, la recension des lots vacants observés dans le centre-ville de Montréal terminera cette partie du présent chapitre.

3.3.1 Unité de voisinage

Le concept d'unité de voisinage est essentiel dans le processus qui consiste à établir la valeur réelle des propriétés. En ce sens, il est d'usage que les propriétés qui ont fait l'objet de transaction servent de base pour inférer la valeur des autres propriétés comparables. La Ville de Montréal définit ainsi le concept d'unité de voisinage :

« ... comme étant l'ensemble du plus grand nombre possible d'unités d'évaluation situées à proximité les unes des autres et possédant des caractéristiques communes. Il s'agit, en fait, d'un secteur précis du territoire d'une municipalité ayant sa propre personnalité, de par sa localisation, et caractérisé par une dynamique distincte de celle des autres secteurs. Ainsi, la connexité, la similitude de certaines unités d'évaluation, l'utilisation qui en est faite et le caractère typique du marché observé ou potentiel qui est commun à cet ensemble, en fait un îlot homogène distinct du marché immobilier. L'unité de voisinage est donc la cellule par excellence du traitement des données tout au long du processus d'évaluation puisqu'elle permet et favorise des analyses et des comparaisons rationnelles. Adéquatement réalisée et utilisée, l'unité de voisinage constitue la clé de voûte de l'équité d'un rôle d'évaluation foncière » (Ville de Montréal, Rôle d'évaluation municipale. www.evalweb.com.qc.ca).

Le tableau 3.4 présente le nombre d'unités d'évaluation par unité de voisinage, tel que prélevé au rôle d'évaluation. À cet égard, un regroupement des unités de voisinage fut effectué selon la quantité d'unités d'évaluation incluses dans chacune d'entre elles. De la sorte, le territoire d'étude comporte 238 unités de voisinage dont certaines ne sont composées que d'une seule unité d'évaluation. Par exemple, l'unité de voisinage 2298 ne comprend qu'une

²⁴ Ministère des ressources naturelles et de la faune du Québec. Site internet : www.mrnf.gouv.qc.ca/foncier/cadastre/cadastre-reforme.jsp

seule unité d'évaluation, c'est-à-dire l'ancien couvent des Sœurs Grises de Montréal, appartenant dorénavant à l'université Concordia, situé au 1190-1200 de la rue Guy.

À l'origine, des cartes géographiques devaient illustrer ce tableau, mais malheureusement il fut impossible d'obtenir des cartes géoréférencées accessibles et manipulables comportant les unités de voisinage retrouvées dans le territoire d'étude. Compte tenu de la quantité d'unités d'évaluation (13 121) prélevées, il aurait été ardu de manipuler et de retracer ces unités de voisinage sans l'aide d'un outil mieux adapté, en plus d'outrepasser nos objectifs initiaux de recherche. Ainsi, les unités de voisinage du centre-ville de Montréal contiennent majoritairement entre deux et dix-neuf unités d'évaluation.

Tableau 3. 4. Unités d'évaluation par unité de voisinage, centre-ville de Montréal, 2004-2007

Quantité unités de voisinage		Quantité unités d'évaluation
Entre 100 et 736 unités d'évaluation par unité de voisinage	1	736
	1	621
	1	617
	1	450
	4	entre 300 et 399
	6	entre 200 et 299
	22	entre 100 et 199
Sous-total	36	8475
Entre 10 et 99 unités d'évaluation par unité de voisinage	2	entre 90 et 99
	7	entre 80 et 99
	6	entre 70 et 79
	8	entre 60 et 69
	6	entre 50 et 59
	17	entre 40 et 49
	12	entre 30 et 39
	21	entre 20 et 29
	38	entre 10 et 19
Sous-total	117	4273
Entre 1 et 9 unités d'évaluation par unité de voisinage	33	entre 9 et 6
	33	entre 5 et 2
	19	1
Sous-total	85	373
Total	238	13121

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Toutefois, aucune constante n'a pu être modélisée lors des observations, car le territoire comporte plusieurs unités de voisinage, et sans l'aide de cartes, il fut irréalisable d'illustrer ce découpage.

Cependant, près de la moitié des unités de voisinage retrouvées dans le territoire d'étude comprend entre 19 et 99 unités d'évaluation. De même, près de 36 % des unités de voisinage ne sont composées que d'une à neuf unités d'évaluation. Néanmoins, plus de 64 % des 13 121 unités d'évaluations composant le territoire d'étude est réparti dans 36 des 238 unités de voisinage recensées. Toutefois, en isolant les unités de voisinage qui ont subi les plus importantes augmentations, tel qu'illustrées dans le tableau 3.5, il s'avère que plusieurs lots vacants se retrouvent dans ce classement, dont l'ensemble de l'îlot Voyageur (unité de voisinage 2055) qui a subi une augmentation totale de 173,3 % et plus de 216 % pour la seule valeur terrain, entre les deux périodes à l'étude.

Tableau 3. 5. Unités de voisinage ayant subi les plus importantes augmentations de la valeur totale, centre-ville de Montréal, 2004-2007

No. unité voisinage	Cité. unité évaluation	Secteur	Δ % valeur terrain	Δ % valeur bâtiment	Δ % valeur totale
4616	158	4- Centre des affaires (345 rue de la Gauchetière O et rue De Bleury)	203,2	11 039,2	1 747,0
4237	13	9- Quartier international (275 rue Saint-Jacques et rue Saint-Pierre)	- 7,5	341,7	203,5
2055	5	6- Quartier latin (îlot Voyageur, rue Saint-Hubert)	216,6		173,3
1955	1	6- Quartier latin (1683 rue Saint-Hubert, hôtel)	63,3	183,2	147,6
2337	12	4- Centre des affaires / 7- Quartier chinois (1017 à 1100 rue De Bleury et 302-330 rue de la Gauchetière O)	89,6	407,3	147,4
2297	1	2- Quartier du musée (lot, rue Simpson et 1485 Sherbrooke O.)	132,3		132,3
2036	44	8- Vieux-Montréal / 9- Quartier international (rue Notre-Dame O et rue Saint-Jacques)	42,2	139,7	123,0
4280	85	8- Vieux-Montréal (10 rue Saint-Jacques)	39,4	129,1	118,6
2188	31	3- Cité du commerce électronique / 10- Secteur Sud-ouest (lot vacant et stationnement, rue Jean D'Estrée, rue Notre-Dame, rue Saint-Antoine O., rue Torrance, rue Saint-Jacques)	141,7	49,3	113,3

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

En fait, il semblerait que ce soit les immeubles construits entre nos deux périodes à l'étude qui ont vu leur valeur s'apprécier de façon substantielle, de même que les terrains visés par des projets d'aménagement. En conséquence, il aurait été intéressant d'isoler l'ensemble des projets réalisés dans notre secteur d'étude au cours des dix dernières années afin de saisir leur influence réelle sur les valeurs foncières des autres unités d'évaluations incluses dans ces unités de voisinage ainsi que sur les unités de voisinage les jouxtant. Compte tenu de

l'ampleur du territoire à l'étude, des objectifs de recherche et de l'impossibilité d'obtenir des cartes géoréférencées comportant cet indicateur, cet aspect a été volontairement occulté de ce projet de recherche.

3.3.2 Année de construction

Comme illustré dans le tableau 3.6, 148 unités d'évaluation, soit 1,1 % des 13 121 unités composant le territoire étudié, ne comportant aucune indication quant à la date de construction furent identifiées. En fait, il s'agit de 32 immeubles (selon l'adresse de l'unité d'évaluation) dont la date de construction demeure inconnue au rôle d'évaluation.

Tableau 3.6. Unités d'évaluation dont l'année de construction n'est pas spécifiée, centre-ville de Montréal, 2004-2007

Secteur	Qté. unités évaluation	Superficie terrain mètre carré	Valeur terrain 2007 \$	Valeur bâtiment 2007 \$	Valeur totale 2007 \$	Valeur totale au mètre carré \$	Δ % valeur totale 2004-2007
1- Shaughnessy village	10	9 716,5	8 848 900	4 593 700	13 442 600	1 383,48	50,0
2- Quartier du musée	2	0	0	298 900	298 900	0,00	0,0
3- Cité du commerce électronique	2	3 987,3	6 746 600	4 511 400	11 258 000	2 823,46	39,1
4- Centre des affaires	31	9 176,6	25 594 300	184 171 400	209 765 700	22 858,66	23,8
5- Quartier des spectacles	15	4 359,5	5 439 300	71 078 000	76 517 300	17 552,04	20,5
6- Quartier latin	25	3 194,4	1 694 000	10 481 800	12 175 800	3 811,57	166,1
7- Quartier chinois	3	1 665,4	1 642 100	23 685 400	25 327 500	15 208,06	1673
8- Vieux-Montréal	1	1 409,5	1 289 700	1 081 200	2 370 900	1 682,09	21,6
9- Quartier international	21	425,8	670 8000	9 886 900	10 557 700	24 792,65	
10- Secteur Sud-ouest	38	12 352,9	8 194 600	9 664 500	17 859 100	1 445,74	59,2
TOTAL	148	46 288,0	60 120 300	319 453 200	379 573 500	8 200,26	41,1
% total	1,1	1,4	1,4	2,4	2,1		

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

De même, lors du prélèvement des données, plusieurs unités d'évaluation indiquaient une année de construction improbable, c'est-à-dire l'année 1600. En ce sens, les tableaux 3.7 et 3.8 doivent être lus avec précaution, car les données prélevées au rôle peuvent contenir certaines erreurs.

Tableau 3. 7. Unités d'évaluation construites entre 2004 et 2008, par secteur, centre-ville de Montréal

Secteur	Qté. unités évaluation	Superficie terrain mètre carré	Valeur terrain 2007 \$	Valeur bâtiment 2007 \$	Valeur totale 2007 \$	Valeur totale au mètre carré \$	Δ% valeur totale 2004-2007
1- Shaughnessy village	400	4 274,0	13 349 800	85 464 400	98 814 200	23 120,00	144,6
% total du secteur	7,8	4,0	8,6	7,4	7,5		
2- Quartier du musée	981	6 677,1	28 730 200	227 634 200	256 364 400	38 394,63	48,7
% total du secteur	19,1	6,3	18,5	19,7	19,6		
3- Cité du commerce électronique	354	5 970,4	20 857 300	165 761 600	186 618 900	31 257,56	88,8
% total du secteur	6,9	5,6	13,5	14,4	14,3		
4- Centre des affaires	329	5 663,9	9 199 300	86 506 500	95 705 800	16 897,45	255,0
% total du secteur	6,4	5,3	5,9	7,5	7,3		
5- Quartier des spectacles	683	15 295,4	14 319 800	100 447 300	114 767 100	7 503,37	162,7
% total du secteur	13,3	14,3	9,2	8,7	8,8		
6- Quartier latin	13	20 835,3	19 432 200	83 752 500	103 184 700	4 952,41	22,1
% total du secteur	0,3	19,5	12,5	7,3	7,9		
7- Quartier chinois	102	7 238,1	4 867 400	29 193 000	34 060 400	4 705,74	90,3
% total du secteur	2,0	6,8	3,1	2,5	2,6		
8- Vieux-Montréal	306	2 894,6	6 121 200	70 604 170	76 725 370	26 506,20	64,5
% total du secteur	6,0	2,7	3,9	6,1	5,9		
9- Quartier international	1	2 279,7	2 085 900	57 914 100	60 000 000	26 319,25	3 975,3
% total du secteur	0,0	2,1	1,3	5,0	4,6		
10- Secteur Sud-ouest	1 954	35 463,6	36 091 900	246 722 300	282 814 200	7 974,78	77,2
% total du secteur	38,1	33,3	23,3	21,4	21,6		
TOTAL	5 123	106 592,0	155 055 000	1 154 000 070	1 309 055 070	12 280,99	89,1
% total du territoire	39,0	3,3	3,6	8,5	7,3		

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Par exemple, les 21 unités d'évaluation du Quartier international ne comportant aucune date de construction sont en réalité des appartements en copropriété du projet « Europa » aménagés dans l'immeuble connu autrefois sous les appellations « Montreal Street Railway Building », « Montreal Tramway Building » ou encore « Royal Trust Building Annex », situé au 750 de la côte de la Place d'Armes, qui aurait été construit vers 1893²⁵, mais semble avoir été laissé à l'abandon durant quelque temps. Afin de connaître la date de construction réelle,

²⁵ Inventaire des immeubles patrimoniaux du Vieux-Montréal. Site internet : www.vieux.montreal.qc.ca/inventaire/fiches/fiche_bat.php?num=13&sec=o

il aurait fallu diriger nos recherches vers d'autres sources, à savoir les permis émis par la Ville de Montréal ou même le Registre foncier du Québec. Néanmoins, les données obtenues par l'entremise du rôle d'évaluation de la Ville de Montréal dévoilent un portrait somme toute plausible des constructions récentes au centre-ville de Montréal. Ainsi, 5 123 unités d'évaluations furent construites entre 2004 et 2008, représentant 39 % de l'ensemble du territoire d'étude, mais seulement 3 % selon la superficie au mètre carré occupée, et 7,3 % selon l'évaluation de la valeur totale.

Ces unités d'évaluation correspondent à 109 immeubles érigés au centre-ville, et elles ont enregistré une hausse de 89,1 % de leur valeur totale entre les deux derniers rôles à l'étude. La valeur moyenne au mètre carré est légèrement supérieure à 12 000 \$, c'est-à-dire près du double de la moyenne observée pour la totalité des unités comprises dans le territoire d'étude qui est de 5 593 \$. De ces nouvelles constructions, 57,2 % l'ont été dans la portion ouest du centre-ville, c'est-à-dire 38,1 % dans le Secteur Sud-ouest (28 immeubles) et 19,1 % dans le Quartier du musée (4 immeubles). Notons que la grande majorité de ces constructions indiquait un usage résidentiel, incluant stationnement, malgré que quelques-unes soient également d'usage mixte, c'est-à-dire commercial et résidentiel. De plus, seulement deux de celles-ci sont classées dans la catégorie des immeubles à bureaux et sont localisées dans la Cité du commerce électronique et dans le Centre des affaires.

En résumé, les projets immobiliers qui ont été concrétisés au cours des cinq dernières années sont en majorité à usage résidentiel. Il s'avère alors que nous assistions, depuis le début des années 2000, à un retour soutenu de nouveaux résidents au centre-ville de la métropole québécoise.

Le Quartier du musée, le Vieux-Montréal et Shaughnessy Village présentent les unités d'évaluation de nature résidentielle dont la valeur totale moyenne au mètre carré est la plus élevée, c'est-à-dire 38 395 \$, 26 509 \$ et 23 120 \$ respectivement. Il s'avère également que ce sont les secteurs du Quartier chinois et du Quartier latin qui affichent les valeurs totales au mètre carré les plus faibles avec respectivement 4 706 \$ et 4 952 \$. En ce qui concerne les constructions récentes de la Cité du commerce électronique, il s'agit, pour l'essentiel, du Crystal de la Montagne, situé au 1100 rue De la Montagne, angle du boulevard René-

Lévesque Ouest, dont une partie des unités d'évaluation est classée dans la catégorie résidentielle et une autre dans la catégorie « hôtel ».

Tableau 3. 8. Unités d'évaluation construites entre 2004 et 2008, par année de construction, centre-ville de Montréal

Secteur	Qté. unités évaluation	Superficie terrain mètre carré	Valeur terrain 2007 \$	Valeur bâtiment 2007 \$	Valeur totale 2007 \$	Valeur totale au mètre carré \$	Δ % valeur totale 2004-2007
Année de construction 2008							
3- Cité du commerce électronique	350	2 014,2	4 526 700	73 617 000	78 143 700	38 797,36	
5- Quartier spectacles	107	5 070,6	5 763 000	23 818 400	29 581 400	5 833,95	
10- Secteur Sud-ouest	1	140,9	53 100	546 900	600 000	4 258,34	
TOTAL	458	7 225,6	10 342 800	97 982 300	108 325 100	14 991,83	
% année 2008	7,0	2,9	3,7	4,9	4,7		
Année de construction 2007							
4- Centre des affaires	327	4 788,6	6 278 800	58 407 300	64 686 100	13 508,49	394,6
5- Quartier des spectacles	99	1 709,9	1 365 200	11 801 000	13 166 200	7 699,85	4 288,5
6- Quartier latin	5	75,3	75 400	796 400	871 800	11 582,30	
7- Quartier chinois	2	1 022,4	857 400	7 242 600	8 100 000	7 922,54	8 494,1
9- Quartier international	1	2 279,7	2 085 900	57 914 100	60 000 000	26 319,25	1 847,6
10- Secteur Sud-ouest	11	1 816,68	1 628 400	2 854 600	4 483 000	2 469,69	3 975,3
TOTAL	445	11 692,5	12 291 100	139 016 000	151 307 100	12 940,49	3 321,9
% année 2007	6,8	4,7	4,4	6,9	6,6		
Année de construction 2006							
1-Shaughnessy Village	181	2 157,5	9 218 200	40 533 700	49 751 900	23 060,40	
2- Quartier du musée	686	2 198,2	9 466 200	88 724 800	98 191 000	44 668,41	54,4
3- Cité du commerce électronique	1	2,4	2 800	21 200	24 000	9 958,51	
5- Quartier des spectacles	385	3 636,1	2 822 600	52 122 700	54 945 300	15 111,14	69,9
7- Quartier chinois	2	2 483,3	1 652 000	6 880 000	8 532 000	3 435,75	32,5
10- Secteur Sud-ouest	1 184	14 019,2	16 116 300	132 013 200	148 129 500	10 566,21	149,5
TOTAL	2 439	24 496,6	39 278 100	320 295 600	359 573 700	14 678,49	122,4
% année 2006	37,2	9,9	13,9	16,0	15,7		

Année de construction 2005							
1- Shaughnessy Village	22	637,6	509 600	3 760 900	4 270 500	6 697,98	26,0
2- Quartier du musée	146	2 201,6	9 469 700	68 651 900	78 121 600	35 484,66	45,3
3- Cité du commerce électronique	2	539,0	619 700	1 131 500	1 751 200	3 248,98	32,6
4- Centre des affaires	1	346,5	1 212 800	1 887 200	3 100 000	8 946,61	19,2
5- Quartier des spectacles	91	1 273,8	1 845 500	9 872 400	11 717 900	9 198,88	50,7
6- Quartier latin	1	4 527,6	5 657 900	463 500	6 121 400	1 352,02	172,0
7- Quartier chinois	89	3 443,6	2 093 700	13 071 700	15 165 400	4 403,95	57,5
8- Vieux-Montréal	243	1 874,5	4 514 200	54 978 670	59 492 870	31 738,50	67,4
10- Secteur Sud-ouest	754	12 532,7	12 682 100	73 186 900	85 869 000	6 851,58	37,0
TOTAL	1 349	27 376,9	38 605 200	227 004 670	265 609 870	9 701,98	48,5
% année 2005	20,6	11,1	13,7	11,3	11,6		
Année de construction 2004							
1- Shaughnessy Village	197	1 478,9	3 622 000	41 169 800	44 791 800	30 286,63	21,0
2- Quartier du musée	179	2 277,3	9 794 300	70 257 500	80 051 800	35 151,91	45,2
3- Cité du commerce électronique	1	3 414,8	15 708 100	90 991 900	106 700 000	31 246,34	9,4
4- Centre des affaires	1	528,9	1 707 700	26 212 000	27 919 700	52 791,23	22,0
5- Quartier des spectacles	1	3 605,0	2 523 500	2 832 800	5 356 300	1 485,80	56,2
6- Quartier latin	7	16 232,4	13 698 900	82 492 600	96 191 500	5 925,90	16,9
7- Quartier chinois	9	288,8	264 300	1 998 700	2 263 000	7 836,69	60,3
8- Vieux-Montréal	63	1 020,2	1 607 000	15 625 500	17 232 500	16 892,12	54,9
10- Secteur Sud-ouest	4	6 954,1	5 612 000	38 120 700	43 732 700	6 288,76	19,6
TOTAL	432	35 800,3	54 537 800	369 701 500	424 239 300	11 580,15	22,1
% année 2004	6,6	14,5	19,3	18,5	18,6		
TOTAL 2004-2008	5123	106 592,0	155 055 000	1 154 000 070	1 309 055 070	12 280,99	89,1
% du territoire	39,0	3,3	3,6	8,5	7,3		

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Ce concept sera explicité plus en détail dans la partie traitant de l'utilisation du sol observée au centre-ville de Montréal. De même, près de 74 % des 5 123 unités construites entre les années 2004 et 2008 l'ont été au cours des années 2005 et 2006. De ce nombre, 1 954 unités furent construites dans le Secteur Sud-ouest.

Comme illustré dans le tableau 3.8, malgré que l'année 2004 ne représente que 6,6 % des nouvelles unités d'évaluations construites au centre-ville de Montréal, elle correspond cependant à 18,6 % de la valeur totale. Cette statistique s'explique par la construction de la Bibliothèque Nationale du Québec sur la rue Berri, dans le Quartier latin; par l'aménagement en tréfonds d'installations de l'Agence métropolitaine de transport au 1000 de la Gauchetière Ouest; de même que par la phase II de l'immeuble « Cité du commerce électronique » situé au 1360 boulevard René-Lévesque Ouest dans la zone du même nom. À elles seules, ces constructions d'une valeur totale de plus de 230 M\$ représentent plus de 54 % de la valeur totale des nouvelles unités d'évaluation construites au cours de l'année 2004.

Or, si nous prenons en considération les unités d'évaluation construites au cours des dix dernières années, c'est-à-dire entre les années 1998 et 2008, elles constituent alors 50 % des unités comprises dans le territoire à l'étude, c'est-à-dire 6 564 unités (environ 260 immeubles) comparativement aux 13 121 unités (environ 3 120 immeubles) effectivement prélevées, mais cette représentativité baisse à 8,3 % par rapport à la quantité d'immeubles répertoriée dans le centre-ville de Montréal. Cependant, selon la valeur totale, ces unités ne représentent que 12,7 % de la richesse foncière du territoire à l'étude.

Tableau 3. 9. Unités d'évaluation construites entre 1998 et 2008, centre-ville de Montréal

Secteur	Qté. unités évaluation	Superficie terrain mètre carré	Valeur terrain 2007 \$	Valeur bâtiment 2007 \$	Valeur totale 2007 \$	Valeur totale au mètre carré \$	Δ % valeur totale 2004-2007
TOTAL	6 564	247 298.6	282 511 000	2 001 317 570	2 283 828 570	9 235.11	50.0
% du territoire	50.0	7,7	6.5	14.8	12.7		

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Afin d'appuyer l'analyse des données issues du rôle d'évaluation de la Ville de Montréal, quelques données émises par Statistique Canada lors des deux derniers recensements de 2001 et 2006 furent également analysées. Pour ce faire, les données des dix-neuf secteurs de recensement correspondant sensiblement au territoire à l'étude furent prélevées, c'est-à-dire que les secteurs de recensement identifiés débordent des limites fixées des dix secteurs d'études, et ce, principalement dans la partie est du centre-ville, sur l'ensemble de la portion sud ainsi qu'un petit segment situé dans la portion sud-ouest. Les données prélevées aux recensements de Statistique Canada couvrent donc un territoire plus vaste que le territoire à l'étude, tel qu'illustré par la figure 4.

Figure 3. 1. Secteurs de recensement, centre-ville de Montréal, 2006



Source : Statistique Canada. Profil cumulatif, 2006, Montréal. Recensement de la population 2006.

Ainsi, selon le dernier recensement de 2006, 8,7 % des logements privés auraient été construits entre 2001 et 2006 sur un total de 18 035 logements privés.

Tableau 3. 10. Logements privés selon la période de construction, centre-ville de Montréal, 2006

Données échantillon (20 %), 2006	nb	%
Avant 1946	4 585	25,4
1946-1960	1 850	10,3
1961-1970	3 015	16,7
1971-1980	3 160	17,5
1981-1990	2 495	13,8
1991-2000	1 355	7,5
2001-2006	1 575	8,7
TOTAL	18 035	100,0

Source : Statistique Canada. Profil cumulatif, 2006, Montréal. Recensement de la population de 2006

La comparaison de ces données avec celles émises par le rôle d'évaluation dévoile quelques divergences par rapport au nombre de logements, c'est-à-dire que selon cette dernière source, il y aurait quelque 24 937 logements dans les limites de notre territoire d'étude, et nos observations révèlent que près de 42 % des unités prélevées (5 482 unités) ont été construites entre les années 2001 et 2006. Toutefois, selon les répondants, 25,4 % des logements privés auraient été construits avant 1946, 58 % seraient des appartements situés dans des immeubles de cinq étages ou plus, et plus de 39 % le seraient dans des immeubles de cinq étages et moins. Dès lors, plus de 77 % des logements situés dans les secteurs de recen-

sement compris dans notre territoire d'étude seraient loués et un peu plus de 22 % seraient possédés.

Tableau 3. 11. Logements privés selon le type de construction résidentielle, centre-ville de Montréal, 2006

Données intégrales (100 %), 2006	nb	%
Maison individuelle	10	0,1
Maison jumelée	5	0,0
Maison en rangée	290	1,6
Appartement, duplex	95	0,5
Appartement, immeuble de cinq étages ou plus	10 825	58,0
Appartement, immeuble de moins de cinq étages	7 335	39,3
Autre maison individuelle	90	0,5
Logement mobile	15	0,1
TOTAL	18 665	100,0

Source : Statistique Canada. Profil cumulatif, 2006, Montréal. Recensement de la population de 2006

En conséquence, la grande majorité des résidents du centre-ville sont des locataires. Toutefois, soulignons que le nombre de logements possédés a augmenté de 6,2 % entre 2001 et 2006, mais le nombre total de logements privés a progressé de plus de 11 % entre ces deux mêmes périodes.

Tableau 3. 12. Logements privés selon le mode d'occupation, centre-ville de Montréal, 2001-2006

Données échantillons (20 %)	nb 2006	%	nb 2001	%
Logements possédés (propriétaires)	4 055	22,4	2 630	16,2
Logements loués (locataires)	14 020	77,6	13 620	83,8
TOTAL	18 075	100,0	16 250	100,0

Source : Statistique Canada. Profil cumulatif. Montréal. Recensement de la population de 2001 et 2006

De même, il est particulièrement intéressant de découvrir que selon les données obtenues par le dernier recensement de 2006, plus de 54 % des ménages locataires du centre-ville montréalais déclaraient consacrer plus de 30 % de leur revenu au loyer brut, soit une progression de plus de 10 % depuis 2001.

Il va sans dire qu'une grande proportion de résidents locataires, compte tenu de la hausse des valeurs foncières observées ces dernières années, devront tôt ou tard quitter leur quartier à cause de l'impossibilité de faire face à leurs obligations pécuniaires rattachées aux lieux de résidence. Le loyer brut moyen serait de 775 \$, en hausse de plus de 24 % par rap-

port au loyer déclaré en 2001, pour un trois-pièces et demi, habité par 1,7 personne. En fait, les caractéristiques du logement dévoilent que les résidents du centre-ville de Montréal habitent un logement légèrement plus spacieux par rapport à celui de 2001, et ce, pour un même nombre moyen de personnes.

Tableau 3. 13. Quelques caractéristiques du logement, centre-ville de Montréal, 2001-2006

Données échantillon (20 %)	2006	2001
Nombre moyen de pièces par logement	3,6	3,4
Nombre moyen de chambres à coucher par logement	1,3	1,2
Nombre moyen de personnes dans les ménages privés	1,7	1,7

Source : Statistique Canada. Profil cumulatif. Montréal. Recensement de la population de 2001 et 2006

En contrepartie, 27,8 % des ménages propriétaires déclaraient consacrer plus de 30 % de leur revenu aux principales dépenses de propriétés en 2006, en hausse de 1 % depuis le recensement précédent.

Tableau 3. 14. Coûts des logements privés pour les ménages locataires, centre-ville de Montréal, 2001-2006

Données échantillons (20 %)	nb 2006	%	nb 2001	%
Ménages locataires consacrant 30 % ou plus du revenu du ménage au loyer brut	7 645	54,5	6 045	44,4
Total des logements occupés par un locataire	14 030	77,6	13 620	83,8
Nombre total de logements privés	18 090		16 255	
Loyer brut moyen	775 \$		624 \$	

Source : Statistique Canada. Profil cumulatif. Montréal. Recensement de la population de 2001 et 2006

Ces propriétaires déclaraient que leurs dépenses de propriétés mensuelles s'élevaient à 1 099 \$ pour une valeur moyenne de propriété de 286 178 \$, c'est-à-dire une augmentation de plus de 55 % de la valeur moyenne du logement entre les années 2001 et 2006.

Tableau 3. 15. Coûts des logements privés pour les ménages propriétaires, centre-ville de Montréal, 2001-2006

Données échantillons (20 %)	nb 2006	%	nb 2001	%
Ménages propriétaires consacrant 30 % ou plus du revenu du ménage aux principales dépenses de propriété	1 130	27,8	705	26,8
Total des logements possédés	4 060	22,4	2 630	16,2
Nombre total de logements privés	18 090		16 255	
Valeur moyenne du logement	286 178 \$		184 488 \$	
Principales dépenses de propriétés moyennes	1 099 \$		1 031 \$	

Source : Statistique Canada. Profil cumulatif, Montréal. Recensement de la population, 2001 et 2006

3.3.3 Lots vacants

En ce qui a trait aux terrains vacants retrouvés dans le secteur d'étude, le tableau 3.16 révèle que 43,4 % de l'ensemble des terrains vacants sont non desservis, pour une représentation de 1,3 % de la totalité du territoire selon le nombre d'unités d'évaluation, et plus de 40 % de ceux-ci sont localisés à l'extrémité ouest, c'est-à-dire dans le Secteur Sud-ouest et Shaughnessy Village.

Tableau 3. 16. Terrains vacants non desservis par secteur d'étude, centre-ville de Montréal, 2004-2007

Secteur	Qté. unités évaluation	Superficie terrain mètre carré	Valeur terrain 2007 \$	Valeur bâtiment 2007 \$	Valeur totale 2007 \$	Valeur totale au mètre carré \$	Δ% valeur totale 2004-2007
1- Shaughnessy village	25	35 977,1	21 576 300	190 100	21 766 400	605,01	59,7
2- Quartier du musée	5	2 170,8	4 216 700	0	4 216 700	1 942,49	105,2
3- Cité du commerce électronique	5	44 726,9	70 272 300	447 000	70 719 300	1 584,14	40,0
4- Centre des affaires	7	3 551,8	6 848 400	210 800	7 059 200	1 987,50	8,8
5- Quartier des spectacles	6	28 738,1	27 094 400	104 000	27 198 400	946,42	76,2
6- Quartier latin	11	40 217,7	22 655 100	13 200	22 668 300	563,64	58,7
7- Quartier chinois	19	14 519,6	11 599 300	823 800	12 423 100	855,61	72,7
8- Vieux-Montréal	21	41 706,0	38 000 500	349 70	38 350 200	919,54	62,8
9- Quartier international	23	6 188,6	12 613 500	0	12 613 500	2 038,17	72,1
10- Secteur Sud-ouest	46	29 138,9	10 226 700	0	10 226 700	350,96	77,1
TOTAL	171	246 935,4	225 103 200	2 138 600	227 241 800	920,25	55,4
% représentation des lots vacants	43,4	49,6	46,1	38,4	46,0		
% du territoire	1,3	7,7	5,2	0	1,3		

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Toutefois, c'est dans la Cité du commerce électronique que l'on observe la valeur totale la plus élevée; cinq terrains vacants non desservis pour un total de plus de 70 M\$, soit en moyenne plus de 14 M\$ chacun. La valeur totale au mètre carré la plus élevée se situe dans le Quartier international, mais ce sont les terrains localisés dans le Quartier du musée qui ont enregistré la plus forte hausse entre les deux derniers rôles d'évaluation, c'est-à-dire une

augmentation de plus de 105 %. Les terrains vacants desservis représentent 1,7 % de l'ensemble des unités d'évaluation du centre-ville, mais plus de 56 % de tous les terrains vacants, selon les indications inscrites au rôle d'évaluation.

Tableau 3. 17. Terrains vacants desservis par secteur d'étude, centre-ville de Montréal, 2004-2007

Secteur	Qté. unités évaluation	Superficie terrain mètre carré	Valeur terrain 2007 \$	Valeur bâtiment 2007 \$	Valeur totale 2007 \$	Valeur total au mètre carré \$	Δ % valeur totale 2004-2007
1- Shaughnessy village	3	1 411,8	481 600	0	481 600	341,13	- 36,8
2- Quartier du musée	11	12 604,2	19 288 700	121 000	19 409 700	1 539,94	93,0
3- Cité du commerce électronique	36	47 515,0	62 903 600	1 022 910	63 926 510	1 345,40	87,3
4- Centre des affaires	26	38 166,4	57 380 500	954 000	58 334 500	1 528,40	62,7
5- Quartier des spectacles	32	23 335,4	18 601 300	73 400	18 674 700	800,27	91,9
6- Quartier latin	20	22 520,9	21 174 400	88 100	21 262 500	944,12	155,7
7- Quartier chinois	21	26 408,6	33 193 900	579 200	33 773 100	1 278,87	63,5
8- Vieux-Montréal	37	26 433,2	22 848 000	452 700	23 300 700	881,49	27,1
9- Quartier international	1	663,1	606 700	0	606 700	914,94	70,0
10- Secteur Sud-ouest	36	51 601,1	26 921 000	142 500	27 063 500	524,48	95,5
TOTAL	223	250 659,7	263 399 700	3 433 810	266 833 510	1 064,52	93,1
% représentation des lots vacants	56,6	50,4	53,9	61,6	54,0		
% du territoire	1,7	7,8	6,0	0,0	1,5		

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Cette fois-ci, ce sont les secteurs du Vieux-Montréal (37), de la Cité du commerce électronique (36) et le Secteur Sud-ouest (36) qui renferment le plus grand nombre de terrains vacants desservis, c'est-à-dire 109 terrains équivalents à près de 50 % de la totalité des terrains vacants desservis. La valeur totale moyenne au mètre carré de 1 000 \$ est légèrement supérieure à celle observée de 920 \$ le mètre carré en moyenne pour les terrains non desservis. Le Quartier latin a connu la plus importante augmentation de la valeur totale, c'est-à-dire plus de 155 % entre les périodes 2004 et 2007, suivi par le Secteur Sud-ouest et le Quartier du musée, où l'on observe également la valeur totale au mètre carré la plus élevée, avec une hausse respective de 95,5 % et 93 %. En fait, 15,5 % de la superficie totale en

mètre carré du centre-ville montréalais serait des terrains vacants, c'est-à-dire plus de 250 000 mètres carrés de terrains desservis et près de 247 000 mètres carrés de terrains non desservis, mais ne représentant que 2,8 % de la valeur totale observée en 2007 au sein du territoire à l'étude.

Ces 394 unités d'évaluation ont toutefois subi une hausse de leur valeur foncière de plus de 73 % entre les deux derniers rôles. Selon les codes d'utilisation de biens-fonds, la majorité de ces terrains vacants sont classés dans les catégories « espaces non aménagés » et « stationnements », mais certains font également partie des catégories « chemins de fer », « immeubles à bureaux » et « parcs ».

Tableau 3. 18. Terrains vacants, desservis et non, centre-ville de Montréal, 2004-2007

Secteur	Qté. unités évaluation	Superficie terrain mètre carré	Valeur terrain 2007 \$	Valeur bâtiment 2007 \$	Valeur totale 2007 \$	Valeur totale au mètre carré \$	Δ % valeur totale 2004-2007
Terrains vacants	394	497 595,1	488 502 900	5 572 410	494 075 310	992,93	73,7
Unités totales	13 121	3 203 418,8	4 366 381 800	13 549 737 580	17 916 119 380	5 072,32	29,1
% territoire	3,0	15,5	11,2	0,0	2,8		

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Près de 46 % de ces lots vacants, desservis ou non, appartiennent à des particuliers ou à des entreprises privées et un peu plus de 45 % sont la propriété des autorités publiques, c'est-à-dire le gouvernement provincial et la Ville de Montréal. En fait, les autorités publiques détiennent plus de 50 % des terrains vacants du centre-ville de Montréal selon la valeur totale, comparativement à 39,1 % pour les particuliers et les entreprises privées. Toutefois, l'entreprise privée et les propriétaires institutionnels, représentés entre autres par les Caisses de retraite et les compagnies d'assurance, ont subi les plus importantes hausses enregistrées entre les deux périodes à l'étude, c'est-à-dire plus de 85 % et près de 93 % respectivement. Ce sont les terrains appartenant aux institutions religieuses qui ont enregistré les hausses de la valeur totale les moins significatives, soit un peu plus de 26 %, loin derrière les terrains appartenant au gouvernement du Québec, qui ont vu leur valeur s'accroître de près de 50 %, et ceux de la Ville de Montréal, dont la valeur s'est majorée de près de 60 %. En résumé, la totalité des terrains vacants, desservis ou non, a enregistré une augmentation totale de 65,6 % entre les années 2004 et 2007, plus du double de l'augmentation totale observée dans l'ensemble du territoire d'étude.

Tableau 3. 19. Lots vacants (desservis ou non), selon la nature des propriétaires, centre-ville de Montréal, 2004-2007

Catégorie de propriétaires	Qté. unités évaluation	Superficie terrain mètre carré	Valeur terrain 2007 \$	Valeur bâtiment 2007 \$	Valeur totale 2007 \$	Valeur totale au mètre carré \$	Δ% valeur totale 2004-2007
Gouvernement du Québec	76	77 445,5	58 576 100	187 800	58 763 900	758,78	49,7
% de représentation	19,3	15,6	12,0	3,4	11,9		
Ville de Montréal	103	170 692,7	190 335 500	906 900	191 242 400	1 120,39	59,9
% de représentation	26,1	34,3	39,0	16,3	38,7		
Association et syndicats de proprios.	6	8 523,3	5 092 600	10 000	5 102 600	598,67	32,1
% de représentation	1,5	1,7	1,0	0,2	1,0		
Particuliers et entreprises	181	204 991,3	189 746 700	3 566 800	193 313 500	943,03	85,5
% de représentation	45,9	41,2	38,8	64,0	39,1		
Institutions religieuses	6	7 483,1	5 108 900	34 200	5 143 100	687,30	26,7
% de représentation	1,5	1,5	1,0	0,6	1,0		
Société en commandite	12	16 544,2	28 613 300	231 000	28 844 300	1 743,47	35,6
% de représentation	3,0	3,3	5,9	4,1	5,8		
Caisse de retraite	10	11 915,1	11 029 800	635 710	11 665 510	979,06	92,9
% de représentation	2,5	2,4	2,3	11,4	2,4		
TOTAL	394	497 595,1	488 502 900	5 572 410	494 075 310	992,93	65,6

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Le tableau 3.20 expose les dix plus grands terrains vacants, selon la superficie terrain en mètre carré, observés au centre-ville de Montréal. Or, le plus vaste terrain vacant appartient à la Ville de Montréal, il s'agit en fait du Champ-de-Mars (voir page 32). La Ville détient également un terrain vacant de 9 766,7 m² situé rue Sainte-Catherine Est, dans le Quartier latin. Cette fois, il est question de la Place Émilie-Gamelin qui aurait dû être classée dans la catégorie « parcs ». Puis, le deuxième plus grand terrain vacant du territoire à l'étude, d'une superficie de près de 14 000 mètres carrés, propriété du Ministère des Transports du Québec, est limitrophe à l'autoroute Ville-Marie, au sud du célèbre Carré Viger. Le Canadien Pacifique paraît être un propriétaire important de terrains vacants au centre-ville montréalais. En effet, cette entreprise détient 35 194,8 m² de terrain vacant compris dans notre territoire d'étude; un peu moins de 13 000 m² dans Shaughnessy Village, mais la part la plus importante est située dans la Cité du commerce électronique. La lecture attentive du tableau 3.20 révèle que ce sont les terrains ayant le plus grand potentiel de développement qui ont vu leur valeur foncière s'accroître de façon importante entre les deux périodes à l'étude.

Tableau 3. 20. Terrains vacants (desservis ou non) selon les superficies les plus grandes, centre-ville de Montréal, 2004-2007

Propriétaires / secteurs	Superficie terrain mètre carré	Valeur terrain 2007 \$	Valeur bâtiment 2007 \$	Valeur totale 2007 \$	Valeur totale au mètre carré \$	Δ % valeur totale 2004-2007
Ville de Montréal / rue Saint-Antoine E., Vieux-Montréal	17 222,0	17 618 100	0	17 618 100	1 023,00	58,4
Ministères des Transports / rue Saint-Denis, Quartier latin	13 939,2	5 624 500	0	5 624 500	403,50	87,4
153104 Canada Inc. et Vergers Lafontaine / 1400-1410 boul. René-Lévesque O., Cité du commerce électronique	13 185,8	14 200 000	700 000	14 900 000	1 130,00	119,4
Canadien Pacifique Ltd / rue Guy, Shaughnessy Village	12 997,6	1 700 600	0	1 700 600	130,84	67,7
600 Peel Street Holding Ltd / rue Peel, Secteur Sud-Ouest	11 968,2	4 829 200	0	4 829 200	403,50	149,9
Canadien Pacifique Ltd / rue Saint-Antoine O., Cité du commerce électronique	11 329,5	1 482 400	0	1 482 400	130,84	67,7
Canadien Pacifique Ltd / rue de la Montagne, Cité du commerce électronique	10 861,7	1 421 100	0	1 421 100	130,84	67,7
Ville de Montréal / rue Sainte-Catherine E., Quartier latin	9 766,7	5 371 700	0	5 371 700	550,00	2,2
4410700 Canada Inc. / rue Jean D'Estrée, Secteur Sud-Ouest	8 842,8	4 757 400	100	4 757 500	538,01	149,2
Laurentienne Weloga et Desjardins / rue Notre-Dame O., Secteur Sud-ouest	8 804,1	7 556 300	43 700	7 600 000	863,23	53,9
TOTAL	118 917,6	64 561 300	743 800	65 305 100	549,16	73,2
% du territoire	23,9	13,2	13,3	13,2		

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Le premier de ces terrains, d'une superficie de près de 12 000 mètres carrés, est situé sur la rue Peel dans le Secteur Sud-ouest. Le deuxième terrain, occupant plus de 8 800 m², est également localisé dans le Secteur Sud-ouest mais cette fois-ci sur la rue Jean D'Estrée. Enfin, le troisième, de plus de 13 000 mètres carrés, est situé sur le boulevard René-Lévesque Ouest à l'angle de la rue Mackay, dans la Cité du commerce électronique. Ces trois terrains ont enregistré des hausses respectives de 149,9 %, 149,2 % et 119,4 % entre les années 2004 et 2007.

Pour conclure cette première partie du présent mémoire, soulignons que le territoire d'étude, représentant le Centre des affaires et sa périphérie, a vu son parc immobilier augmenter significativement, en terme d'unités d'évaluation, au cours des dix dernières années, mais

particulièrement durant les années 2005 et 2006, au plus fort de la dernière période de croissance économique soutenue.

Découpé en 238 unités de voisinage, nous avons vu que celles-ci ne pouvaient être modélisées à même cette étude, nous n'avons malheureusement pu interpréter si ces unités de voisinage représentaient un schéma facilement identifiable, et ce, afin de mieux comprendre la structure des augmentations subies au cours des périodes à l'étude. En conséquence, une prochaine étude pourrait se pencher sur ce point précis, c'est-à-dire la modélisation spatiale de certaines données issues du rôle d'évaluation afin d'observer les secteurs et les unités de voisinage ayant connu les plus importantes augmentations, et ainsi faciliter la compréhension de leur composition.

De même, l'analyse des lots vacants révèle qu'ils représentent un peu plus de 1 % du territoire d'étude, selon la quantité d'unités d'évaluation, mais 15,5 % selon la superficie au mètre carré. Or, ces lots appartiennent majoritairement à des particuliers et à des entreprises privées ainsi qu'aux autorités publiques, c'est-à-dire le gouvernement provincial et la Ville de Montréal. Ayant enregistré une hausse 65,6 % de leur valeur totale entre les années 2004 et 2007, il apparaît que certains de ces lots font ou feront l'objet de projets immobiliers dans les mois ou années à venir. Toutefois, il faut noter que parmi ces lots vacants, certains sont en fait des parcs importants du centre-ville. À cet égard, mentionnons que le Square Dorchester et la Place du Canada font présentement l'objet d'un projet de réaménagement et de mise en valeur, réalisé par Claude Cormier architecte-paysagiste et par le Groupe Cardinal Hardy, qui devrait se terminer en 2012²⁶. Par ailleurs, des études spécifiques réalisées par la Ville de Montréal visent également à définir les limites d'un éventuel site du patrimoine reconnu par le Ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine, qui inclurait notamment le Square Dorchester et la Place du Canada.

Ce portrait du centre-ville de Montréal se poursuivra dans la partie suivante où sera analysé l'utilisation du sol du territoire à l'étude, tel qu'observé au rôle d'évaluation émis par la Ville de Montréal.

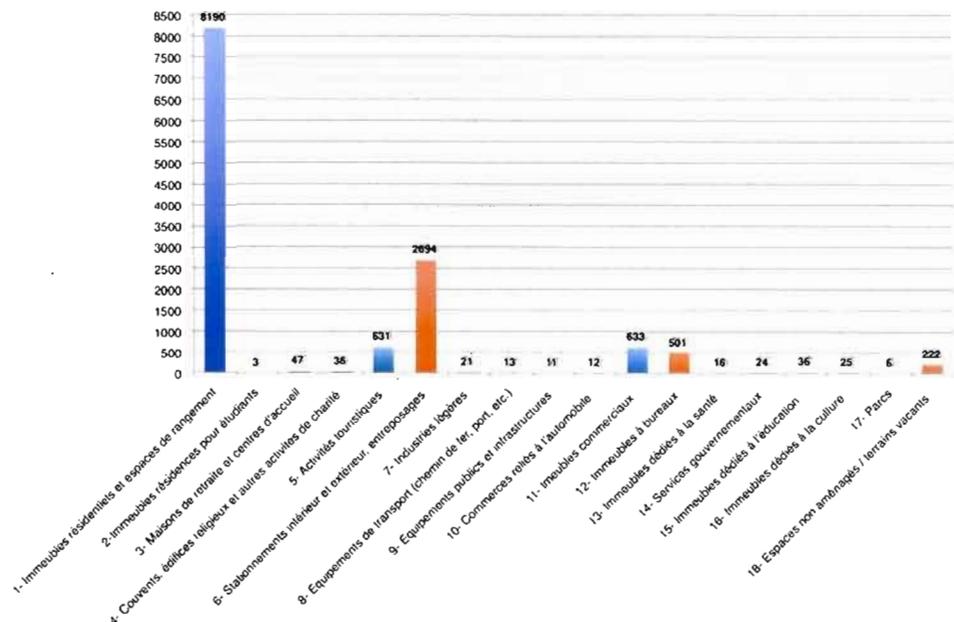
²⁶ Ville de Montréal. Site internet du patrimoine. www.patrimoine.ville.montreal.qc.ca

3.4 Utilisation du sol au centre-ville de Montréal

Afin de compléter ce portrait global du centre-ville de Montréal, cette partie sera consacrée à la présentation de quelques graphiques et tableaux illustrant l'usage des unités d'évaluation prélevées au rôle d'évaluation émis par la Ville de Montréal au cours des périodes à l'étude. Tout d'abord, précisons que compte tenu du grand nombre de code d'utilisation des biens-fonds (CUBF) observés au rôle, il fut nécessaire de regrouper ces 126 codes en 18 catégories, tels que décrits au tableau A.1 que vous trouverez en appendice A.

Comme illustré au graphique 3.1, l'usage résidentiel, avec 8 190 unités, occupe le premier rang des unités d'évaluation présentes au centre-ville de Montréal, constituant ainsi plus de 62 % des 13 121 unités prélevées, suivi par les stationnements avec 2 694 unités, correspondant alors à 20,5 % du territoire d'étude.

Graphique 3. 1. Utilisation du sol selon la quantité d'unités d'évaluation, centre-ville de Montréal, 2004-2007

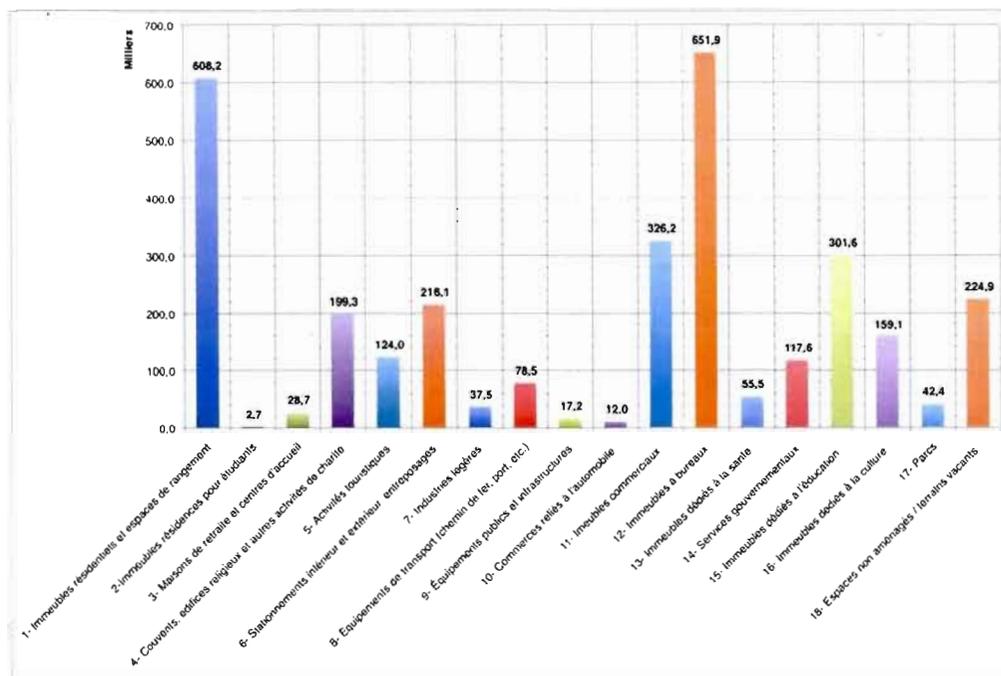


Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Presque à égalité, les usages commercial et touristique suivent avec 633 et 631 unités, représentant un peu moins de 10 % des unités de notre territoire d'étude. Puis, l'usage

immeubles à bureaux, avec ses 501 unités, correspond à 3,8 %, suivi par les espaces non aménagés, avec un peu moins de 2 % de représentativité. Ce sont les parcs et les résidences étudiantes qui s'avèrent être les moins nombreux, selon la quantité d'unités prélevées, avec respectivement 6 et 3 unités d'évaluation, mais comme nous l'avons déjà souligné, certains parcs ne sont pas classés dans les codes adéquats d'utilisation des biens-fonds. Toutefois, en illustrant ces mêmes données, mais selon la superficie terrain en mètre carré occupée, l'importance relative de chacun des usages modifie quelque peu la figure globale du centre-ville de Montréal. En effet, comme le démontre le graphique 3.2, l'usage des immeubles à bureaux, avec 651 900 mètres carrés de superficie terrain, représente alors plus de 20 % des 3 203 544,2 m² du territoire à l'étude, et se positionne comme étant l'usage occupant le plus d'espace au centre-ville montréalais.

Graphique 3. 2. Utilisation du sol, selon la superficie au mètre carré, centre-ville de Montréal, 2004-2007



Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Ensuite, l'usage résidentiel occupe la deuxième position avec un peu plus de 608 000 m², puis l'usage commercial arrive au troisième rang, avec plus de 326 000 m² de superficie totale, représentant respectivement un peu plus de 19 % et 10 % de la superficie du territoire à

l'étude. Puis, les catégories d'immeubles consacrés à l'éducation (9 %), les espaces non aménagés (7 %), les stationnements (7 %) et les édifices religieux (6 %) complètent les usages les plus significatifs, selon la superficie terrain occupée au centre-ville de Montréal. L'importance relative des superficies occupées par les immeubles dédiés à l'éducation s'explique aisément par la présence de quatre universités, incluant l'École de technologie supérieure, dans le territoire à l'étude. Cependant, ce pourcentage de représentativité est sous-évalué, car une grande partie des terrains et immeubles composant le Campus de l'Université McGill est située hors du territoire d'étude et de sa frontière nord, c'est-à-dire dans le secteur du « Golden Square Mile », qui se prolonge au nord de la rue Sherbrooke, et dans ce qui est communément nommé « le Ghetto McGill » situé au sud-ouest de l'arrondissement du Plateau Mont-Royal, débordant ainsi les limites de notre terrain d'étude. Ce sont les immeubles classés « résidences pour étudiants », avec un peu plus de 2 600 m², et les commerces reliés à l'industrie automobile, avec près de 12 000 m² qui occupent les superficies les moins importantes. Toutefois, comme souligné précédemment (voir page 31), environ 1,5 % des unités d'évaluation prélevées au rôle n'indiquaient aucune superficie au préalable, il faut donc interpréter ces résultats avec précaution, car nous ne disposons pas de l'ensemble des indicateurs pouvant illustrer clairement les catégories d'usage occupants le plus d'espaces au centre-ville de Montréal.

Afin de mieux articuler l'utilisation du sol au centre-ville de Montréal avec les questionnements de recherche, quelques-uns des usages les plus significatifs, par rapport à la quantité d'unités d'évaluation, furent isolés, et ce, dans l'objectif d'analyser les valeurs moyennes totales observées en 2007, selon l'usage et la superficie terrain occupée, par zone géographique.

À cet égard, la valeur moyenne totale en 2007 la plus élevée pour les unités comprises dans la catégorie résidentielle est observée dans le Quartier international. En effet, comme le révèle le tableau 3.21, les 34 unités d'évaluation résidentielles retrouvées dans cette zone ont une valeur (terrain et bâtiment) totale moyenne de 1,4 M\$ pour une superficie terrain moyenne de 126,7 m², et donc une valeur totale moyenne au mètre carré se chiffrant à plus de 11 000 \$. Cependant, parmi ces 34 unités, soulignons que deux de celles-ci font partie de la catégorie « Autres immeubles résidentiels » (code 1990) et sont localisées au 800 et au 900 Square Victoria. Il apparaît que ces deux unités d'évaluation auraient dû être classées dans

la catégorie des immeubles à bureaux, car il s'agit de la Tour de la Bourse ainsi que de l'immeuble hébergeant l'Association du transport aérien international (IATA).

Tableau 3. 21. Immeubles résidentiels et espaces de rangement, valeur moyenne par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007

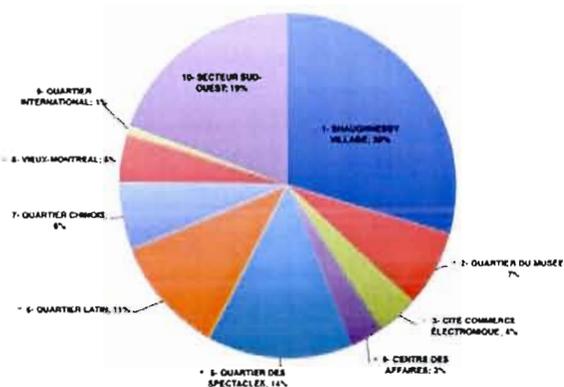
Secteur	Qté. unité d'évaluation	Superficie terrain mètre carré	Valeur terrain 2007 \$	Valeur bâtiment 2007 \$	Valeur totale 2007 \$	Valeur totale au mètre carré \$	Δ % valeur totale 2004-2007
1- Shaughnessy Village	1 458	123,3	154 387	489 521	643 908	5 224,37	48,5
2- Quartier du musée	497	87,4	177 780	1 087 150	1 264 930	14 464,86	57,2
3- Cité du commerce électronique	206	118,7	111 339	329 739	441 078	3 717,42	161,2
3- Cité du commerce électronique ***corrigé	204	99,3	100 595	325 398	425 993	4 292,00	187,6
4- Centre des affaires	831	23,2	41 111	290 538	331 649	14 317,23	103,9
4- Centre des affaires ***corrigé	830	20,1	36 251	290 175	326 426	16 200,31	105,7
5- Quartier des spectacles	1 097	77,1	66 312	233 108	299 420	3 882,56	65,6
6- Quartier latin	339	199,1	145 739	333 191	478 929	2 406,07	48,0
7- Quartier chinois	355	109,6	116 955	373 569	490 524	4 476,68	65,3
8- Vieux-Montréal	672	41,8	42 567	272 444	315 011	7 535,84	52,2
9- Quartier international	34	126,7	204 932	1 222 456	1 427 388	11 264,4	83,9
9- Quartier international ***corrigé	32	29,0	54 253	541 600	595 853	20 562,83	777,9
10- Secteur Sud-ouest	2 701	43,7	27 613	155 288	182 901	4 187,79	64,8
Valeur moyenne de l'ensemble	8 190	74,3	78 678	330 741	409 419	5 513,27	61,2
Valeur moyenne ***corrigée	8 185	73,1	77 295	327 721	405 016	5 542,70	61,8
% du territoire	62,4	19,0	14,8	20,0	18,7		
% ***corrigé	62,4	18,7	14,5	19,8	18,5		

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

En soustrayant ces deux unités de la catégorie résidentielle du Quartier international, la superficie terrain moyenne totalise alors 29 mètres carrés pour une valeur totale moyenne par unité résidentielle de 595 853 \$, c'est-à-dire une valeur moyenne au mètre carré s'élevant alors à plus de 20 500 \$, modifiant considérablement l'image résidentielle du Quartier international. Ce type d'erreur de classification a également été observé dans la Cité du

commerce électronique et dans le secteur Centre des affaires. Dans le premier cas, deux lots, dont un terrain vague desservi, ont été classés dans « autres immeubles résidentiels » (code 1990), mais auraient dû apparaître dans la catégorie « espaces non aménagés ». Il s'agit cette fois de deux terrains situés sur la rue De la Gauchetière Ouest, à l'angle de la rue De la Montagne, voisins du Centre Bell. En fait, ces deux lots classés « autres immeubles résidentiels » ont certainement bénéficié d'un changement de zonage, car il s'agit essentiellement de lots devant accueillir la Tour Molson et la Tour du Canadien, immeubles devant faire partie intégrante du projet de la Cité du commerce électronique, tel que décrété par le Ministère du Revenu du Québec en 2000. Les caractéristiques de ce projet seront présentées plus en détail au chapitre IV. En retranchant ces deux unités de la catégorie résidentielle, la superficie terrain moyenne observée équivaut alors à 99,3 m², pour une valeur moyenne au mètre carré de 4 292 \$ et une valeur totale moyenne s'élevant à 425 993 \$ par unité résidentielle. Finalement, un lot situé sur la rue Saint-Antoine Ouest, dans le Centre des affaires, dont les propriétaires sont les mêmes que ceux détenant la Tour de la Bourse, a été classé dans cette même catégorie, mais aurait dû l'être dans « espaces non aménagés ». En déduisant cette unité d'évaluation de la catégorie résidentielle, la valeur moyenne au mètre carré est dorénavant de 16 200 \$ pour une superficie terrain moyenne de 20,1 m², passant ainsi d'une valeur moyenne totale de plus de 331 000 \$ à 326 426 \$.

Graphique 3. 3. Immeubles résidentiels et espaces de rangement, selon la superficie au mètre carré, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007



Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Après avoir effectué ces corrections, la valeur totale moyenne au mètre carré des unités résidentielles situées dans le Quartier international, soit plus de 20 000 \$, est de loin supé-

rieure à la valeur moyenne observée pour la totalité des unités résidentielles comprises dans le territoire d'étude, qui se chiffre à plus de 5 500 \$. Le Quartier latin recèle la valeur moyenne au mètre carré la plus modeste du centre-ville, pour un usage similaire, c'est-à-dire un peu plus de 2 400 \$. De même, la valeur moyenne totale la plus élevée en 2007 pour une unité d'évaluation résidentielle est observée dans le Quartier du musée, c'est-à-dire plus de 1,2 M\$, comparativement à la valeur moyenne totale observée dans le Secteur Sud-ouest qui s'élève à 182 901 \$, une différence d'un peu plus de 1 M\$ entre ces deux secteurs, situés aux extrémités nord et sud de la portion ouest du centre-ville montréalais.

À la lecture du tableau 3.21 et du graphique 3.3, dans l'ensemble, l'unité résidentielle au centre-ville de Montréal occupe une superficie terrain moyenne de 73,1 m², sa valeur au mètre carré se chiffre à 5 543 \$, pour une valeur moyenne totale (terrain et bâtiment) s'élevant à 405 016 \$ en 2007. Par ailleurs, les unités résidentielles du centre-ville ont subi une augmentation moyenne de leur valeur de 61,8 % entre les années 2004 et 2007. Toutefois, ne pas oublier que le rôle d'évaluation 2007 reflète le marché immobilier au 1^{er} juillet 2005, dès lors, la valeur moyenne observée selon les données extraites au rôle d'évaluation semble ne pas concorder avec l'opinion des répondants lors du dernier recensement de 2006. En effet, les répondants se déclarant propriétaire soutenaient posséder une résidence d'une valeur de 286 178 \$, soit près d'une fois et demie en deçà de nos observations, et ce, même si les 679 unités résidentielles construites après 2006 sont retranchées. Alors, la superficie moyenne grimpe à 77,8 m² pour une valeur au mètre carré de 5 233 \$ et une valeur totale moyenne correspondant à 407 264 \$ par unité d'évaluation résidentielle.

63 % de la totalité des superficies terrains au mètre carré consacrées à l'usage résidentiel est concentrée à l'ouest du Centre des affaires, et 37 % est situé dans la partie orientale du centre-ville, c'est-à-dire à l'est de ce même secteur. En bref, Shaughnessy Village est de loin la zone où est localisée la part la plus importante de superficie consacrée à l'usage résidentiel, soit 30 %, suivi par le Secteur Sud-ouest avec 19 %, puis par le Quartier des spectacles avec 14 %. Le Quartier international, le Centre des affaires et la Cité du commerce électronique sont les secteurs où l'on observe la part la moins importante de superficie terrain consacrée à l'usage résidentiel avec 1 %, 3 % et 4 % respectivement.

Ce même exercice a été effectué avec la catégorie nommée « activités touristiques », car celle-ci comprend plusieurs unités d'évaluation classifiées « hôtel ». Parmi elles se trouvent deux immeubles qui totalisent 456 unités d'évaluation. Il s'agit du 1100 rue De la Montagne (le Crystal), dans la Cité du commerce électronique et du 155-191 boulevard René-Lévesque Est, dans le Quartier des spectacles (le Holiday Inn Express). Le Holiday Inn comprend 323 unités d'évaluation, détenues intégralement par le même propriétaire, tandis que le Crystal en compte 133, dont une centaine appartenant à un seul propriétaire.

Dans le cas du Crystal, il s'agit du concept condo-hôtel ou « condotel », c'est-à-dire qu'une partie de l'immeuble étant réservée à l'activité hôtelière et l'autre partie étant occupée (en fait les étages supérieurs) par des unités résidentielles (condominiums) de luxe, donnant toutefois accès à leurs propriétaires à toutes les commodités offertes par l'hôtel. Ce nouveau concept touristique-habitation est également présent dans le Vieux-Montréal depuis 2002 avec l'hôtel Saint-Sulpice, nommé également « Hôtel boutique ». Ce concept de condo-hôtel serait l'une des tendances récentes du tourisme mondial et semble être en expansion dans la métropole québécoise. Ainsi, selon le Réseau de Veille en tourisme de la Chaire de tourisme Transat de l'ESG-UQAM :

« Cette nouvelle approche susciterait un fort engouement parce qu'elle comporterait un intérêt tant pour le promoteur immobilier que pour l'investisseur individuel. Il s'agit notamment d'une nouvelle façon pour l'industrie de financer la construction d'un hôtel, toutefois les promoteurs seraient très sélectifs par rapport aux sites qui doivent être fort prisés par la clientèle touristique et d'affaires. Outre le fait qu'un « condotel » soit à la base une propriété de loisirs de type condominium localisée à l'intérieur d'un hôtel, trois possibilités régissent ce concept à savoir :

- *L'investisseur qui achète une copropriété en devient pleinement propriétaire et peut l'offrir en location par l'entremise d'un programme établi entre une société de gestion et un locataire.*
- *L'hôtel prend en charge la gestion de la location des unités et en partage les revenus avec le propriétaire, une fois soustraits les frais de gestion et autres frais afférents.*
- *Le propriétaire des unités de condos conserve le privilège d'utiliser sa propriété à sa guise sans l'aide d'un intermédiaire. »²⁷ (Péloquin, Claude, 2005).*

Ainsi, ne pas confondre ce concept touristique avec la formule du temps partagé ou « *time sharing* ».

Il n'est pas surprenant de constater que le Quartier des spectacles compte le plus grand nombre d'unités d'évaluation consacrées à l'activité touristique, avec 336 unités, suivi par la

²⁷ Péloquin, Claude. 2005. « Les condotels, nouveau levier financier du tourisme. » Réseau de Veille en tourisme. Chaire de tourisme Transat de l'École des sciences de la gestion de l'UQAM. Site internet : <http://veilletourisme.ca/2005/01/18/les-condotels-nouveau-levier-financier-du-tourisme/>

Cité du commerce électronique, avec 141 unités. Cependant, la valeur totale moyenne au mètre carré la plus élevée, c'est-à-dire plus de 14 000 \$ le mètre carré, est retrouvée dans le Quartier international. À l'opposé, le Secteur Sud-ouest et le Quartier latin disposent des valeurs au mètre carré les plus faibles, c'est-à-dire autour de 4 000 \$.

Tableau 3. 22. Activités touristiques, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007

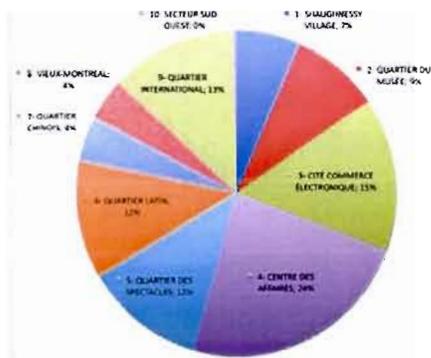
Secteur	Qté. unité d'évaluation	Superficie terrain mètre carré	Valeur terrain 2007 \$	Valeur bâtiment 2007 \$	Valeur totale 2007 \$	Valeur totale au mètre carré \$	Δ % valeur totale 2004-2007
1- Shaughnessy Village	50	162,7	338 486	1 163 258	1 501 744	9 228,18	23,9
2- Quartier du musée	13	858,8	2 147 708	5 957 531	8 105 238	9 437,71	-2,1
3- Cité du commerce électronique	141	133,6	212 396	988 833	1 201 229	8 992,30	32,4
4- Centre des affaires	18	1 632,9	4 853 100	16 689 439	21 542 539	8 062,23	7,7
5- Quartier des spectacles	336	44,4	60 477	363 100	423 576	9 550,65	29,1
6- Quartier latin	39	373,0	313 077	1 255 810	1 568 887	4 205,64	29,6
7- Quartier chinois	12	454,7	693 158	2 157 417	2 850 575	6 269,70	40,3
8- Vieux-Montréal	9	594,9	467 689	3 038 633	3 506 322	5 894,44	22,5
9- Quartier international	11	1 441,2	3 071 073	17 299 655	20 370 727	14 134,91	53,6
10- Secteur Sud-ouest	2	170,2	132 300	556 150	688 450	4 044,95	40,9
Valeur moyenne	631	196,5	382 333	1 570 633	1 952 966	9 939,49	21,9
% du territoire	4,8	3,9	5,5	7,3	7,2		

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Le Vieux-Montréal ne contient que neuf unités d'évaluation classées dans cette catégorie, mais celles-ci présentent une valeur moyenne totale près de deux fois supérieure à la moyenne calculée pour l'ensemble du territoire à l'étude. Toutefois, cette observation s'explique facilement par le fait que le secteur baptisé Vieux-Montréal ne reflète pas les limites réelles du quartier du même nom, de loin le plus touristique de la métropole, qui se prolonge au sud jusqu'au fleuve Saint-Laurent. Or, notre secteur Vieux-Montréal exclut la portion sud-est dénommée Faubourg Québec, qui a connu un développement immobilier important au cours des dernières années, de même que la portion sud-ouest, nommée « Cité du multimédia » qui est en profonde transformation depuis plusieurs années, ainsi que la portion située au sud de la rue Notre-Dame. De même, la dévaluation observée entre les

deux derniers rôles d'évaluation dans le Quartier du musée trouve son explication par l'effritement de la valeur bâtiment de deux immeubles situés au 1425 rue de la Montagne et au 1226-1290 rue Sherbrooke O. En effet, l'hôtel le Ritz-Carlton de Montréal, rue Sherbrooke Ouest, a vu sa valeur totale diminuer de 14,5 M\$ entre nos deux périodes à l'étude. Évaluée à 22 M\$ en 2004, cette unité affiche désormais une valeur totale de 7,5 M\$ en 2007. Cette dévaluation peut trouver une explication par les travaux qui ont cours depuis quelque temps et qui consiste à la transformation et à l'aménagement de ce célèbre hôtel en formule « condotel », tel que défini plus haut. Le même scénario a été observé dans le cas du Loews Hôtel Vogue de la rue de la Montagne dont la valeur totale de 18,3 M\$ en 2004 se chiffre dorénavant à 12,4 M\$ en 2007. La dévaluation de ces immeubles entre les années 2004 et 2007 s'élève à plus de 66 % dans le premier cas et à près de 32 % dans le second. Somme toute, cette catégorie d'usage a vu sa valeur totale s'accroître de 21,9 %, en moyenne en 2007, et représente ainsi plus de 7 % de l'ensemble de la valeur foncière du centre-ville montréalais. Toutefois, la représentativité de l'activité touristique chute à moins de 5 % par rapport au nombre d'unités d'évaluation et occupe près de 4 % de la superficie totale de notre territoire d'étude. Or, 24 % des superficies terrain occupées par l'activité touristique sont concentrées dans le Centre des affaires. Toutefois, comme illustré au graphique 3.4, cet usage semble assez bien réparti à travers les 10 secteurs composant notre territoire d'étude, outre le fait que le Secteur Sud-ouest soit quasi exclu de cette représentation.

Graphique 3. 4. Activités touristiques, selon la superficie aux mètres carrés, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007



Source . Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

En ce qui concerne les unités d'évaluation classées dans la catégorie « stationnement », elles représentent 6,7 % de la superficie terrain en mètre carré de notre territoire d'étude, soit

près de deux fois celle de la représentation touristique. Toutefois, soulignons que ces données doivent, une fois de plus, faire l'objet d'une interprétation attentive.

Graphique 3. 5. Stationnements, selon la superficie au mètre carré, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007



Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

En effet, cette catégorie comprend les unités d'évaluation classées « stationnement », tout type confondu, c'est-à-dire qu'elle inclut les grandes surfaces de stationnements extérieurs et intérieurs, de même que les stationnements individuels, intérieurs ou extérieurs, parfois présents dans les immeubles résidentiels et vendus à l'unité. En ce sens, la superficie des uns est de loin supérieure à celle des autres, ce qui explique la superficie moyenne de 80,2 m² calculée pour cette catégorie. Toutefois, cet exercice avait pour but premier d'illustrer l'importance de la surface au sol (et en sous-sol) dédiée à cet usage, et donc à l'automobile, au cœur du centre-ville. Néanmoins, le graphique 3.5 illustre que 25 % de la superficie totale consacrée à l'usage « stationnement » se situe dans le Secteur Sud-ouest, 18 % dans le Centre des affaires et 14 % dans la Cité du commerce électronique. Shaughnessy Village et le Quartier du musée contiennent la part la moins importante de la superficie consacrée à cet usage, avec 2 % pour le premier et 4 % pour le second. Un regard rapide nous amène à considérer que ce sont les deux secteurs où se concentre une forte proportion d'immeubles à bureaux qui possèdent une part importante des stationnements du centre-ville montréalais. De même, avec plus du quart de la représentativité de la superficie totale consacrée à cet usage, nous pouvons également supposer que le Secteur Sud-ouest renferme d'importantes surfaces de terrains non construits. La tendance observée jusqu'à maintenant permet de

croire que ce secteur connaîtra un développement résidentiel important au cours de la prochaine période de croissance économique.

Les unités d'évaluation comprises dans la catégorie « stationnements » ont subi une augmentation moyenne de la valeur totale de 61,4 % entre les deux périodes de référence. En fait, ce qui est mis en évidence dans le tableau 3.23 est sans contredit le stationnement du Quartier international, d'une superficie de plus de 11 700 m² dont la valeur moyenne totale est de plus de 28 M\$.

Tableau 3. 23. Stationnements intérieurs et extérieurs, entreposage, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007

Secteur	Qté. unité d'évaluation	Superficie terrain mètre carré	Valeur terrain 2007 \$	Valeur bâtiment 2007 \$	Valeur totale 2007 \$	Valeur totale au mètre carré \$	Δ % valeur totale 2004-2007
1- Shaughnessy Village	479	10,7	8 824	23 477	32 301	3 023,25	83,1
2- Quartier du musée	550	16,2	25 860	33 919	59 779	3 696,52	63,0
3- Cité du commerce électronique	128	229,9	354 208	80 198	434 406	1 889,18	88,9
4- Centre des affaires	168	227,2	329 759	268 996	598 755	2 634,86	37,9
5- Quartier des spectacles	541	30,8	24 516	21 236	45 752	1 487,43	81,1
6- Quartier latin	18	559,8	406 922	38 689	445 611	795,95	72,3
7- Quartier chinois	86	276,0	269 229	30 069	299 298	1 084,29	64,6
8- Vieux-Montréal	180	101,2	73 241	108 364	181 605	1 795,26	42,1
9- Quartier international	1	11 719,4	1 460 400	26 641 400	28 101 800	2 397,89	121,2
10- Secteur Sud-ouest	543	99,6	54 077	20 816	74 893	752,20	61,6
Valeur moyenne	2 694	80,2	76 814	58 493	135 306	1 687,02	61,4
% du territoire	28,5	6,7	4,7	1,2	2,1		

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Ce stationnement, localisé au 1001 rue du Square Victoria, est la propriété de la Société immobilière Camont, filiale de la Caisse de dépôt et placement du Québec, et se révèle en fait être le stationnement du Centre CDP Capital, situé au 1000 Place Jean-Paul-Riopelle. Toutefois, malgré sa valeur totale appréciable, sa valeur moyenne au mètre carré et légère-

ment plus grande que celle observée dans l'ensemble du territoire d'étude et elle est même en deçà de ce qui est observé dans Shaughnessy Village et dans le Quartier du musée. En effet, ces deux derniers secteurs présentent les valeurs moyennes au mètre carré les plus élevées du centre-ville pour cette catégorie d'usage et qui s'explique par le prix de vente moyen d'un stationnement individuel qui se négocie entre 20 000\$ à plus de 55 000\$ à l'achat d'un appartement en copropriété. Ces deux exemples s'expliquent par la présence de nombreux immeubles résidentiels disposant de cases de stationnement individuelles, tel qu'en témoigne la superficie moyenne observée de 10,7 et 16,2 m². Il s'avère que les immeubles commerciaux du Quartier latin ont connu la plus importante augmentation de la valeur totale entre 2004 et 2007, c'est-à-dire 70 %. En fait, il semblerait que le projet de l'Îlot Voyageur ait affecté l'ensemble des valeurs foncières des unités limitrophes. Il appert que c'est la valeur des terrains situés à proximité, dont certains appartenant à des entreprises ou organisations localisées à même le complexe de l'Université du Québec à Montréal, qui ait enregistré les plus importantes augmentations, c'est-à-dire entre 100 % et 200 %, et dans certains cas jusqu'à 274 %, entre les deux périodes à l'étude. Dans l'ensemble, l'augmentation totale observée entre les deux rôles suit la même tendance que celle observée pour l'ensemble du centre-ville, nonobstant l'utilisation des biens-fonds, c'est-à-dire autour de 30 %.

Sans surprise, les superficies terrains moyennes les plus grandes ainsi que les valeurs moyennes totales les plus élevées des unités à usage commercial sont observées dans le Centre des affaires; plusieurs commerces offrant une gamme très diversifiée de produits y ont pignon sur rue et certains sont d'ailleurs considérés comme étant des centres commerciaux à portée régionale. En fait, les immeubles commerciaux situés dans la partie est du centre-ville présentent des valeurs moyennes totales inférieures à ce qui est observé pour les immeubles situés dans la partie ouest. Soulignons que la superficie terrain moyenne dédiée à l'usage commercial retrouvée dans le Quartier international paraît aberrante. En effet, ces seize unités d'évaluation sont en réalité des surfaces commerciales localisées à même le Palais des congrès. Le rôle d'évaluation émis par la Ville de Montréal ne mentionnait aucune donnée concernant cet indicateur, expliquant ainsi cette superficie moyenne douteuse, avec ses 7,9 m² pour une valeur moyenne au mètre carré de plus de 29 000 \$! Or, en retranchant de l'ensemble du territoire les données du Quartier international, les valeurs moyennes ainsi calculées ne changent pas vraiment; la superficie moyenne des immeubles commerciaux de ce secteur s'élève alors à 528,4 m², la valeur moyenne au mètre carré fléchit légèrement

pour se situer à 4 687 \$ et la valeur moyenne de l'unité d'évaluation commerciale se chiffre à un peu plus de 2,4 M\$.

Tableau 3. 24. Immeubles commerciaux, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007

Secteur	Qté. unité d'évaluations	Superficie terrain moyenne mètre carré	Valeur moyenne terrain 2007 \$	Valeur moyenne bâtiment 2007 \$	Valeur moyenne totale 2007 \$	Valeur totale-moyenne mètre carré \$	Δ % valeur totale 2004-2007
1- Shaughnessy Village	88	879,5	672 089	809 760	1 481 849	1 684,84	34,7
2- Quartier du musée	118	389,6	920 805	1 790 595	2 711 400	6 959,39	40,8
3- Cité du commerce électronique	67	695,1	1 283 378	1 172 613	2 455 991	3 533,44	52,9
4- Centre des affaires	84	1 094,4	2 644 477	5 993 055	8 637 532	7 892,17	24,1
5- Quartier des spectacles	82	335,1	317 900	286 039	603 939	1 802,37	30,2
6- Quartier latin	66	327,1	312 259	366 106	678 365	2 074,16	70,0
7- Quartier chinois	61	290,1	277 716	454 197	731 913	2 522,65	37,7
8- Vieux-Montréal	41	516,3	419 798	582 415	1 002 212	1 941,31	36,7
9- Quartier international	16	7,9	43 125	192 344	235 469	29 756,73	49,8
10- Secteur Sud-ouest	10	790,6	397 310	375 670	772 980	977,77	54,4
Valeur moyenne	633	515,3	886 909	1 533 283	2 420 192	4 696,88	33,1
% du territoire	4,8	10,2	12,9	7,2	9,0		

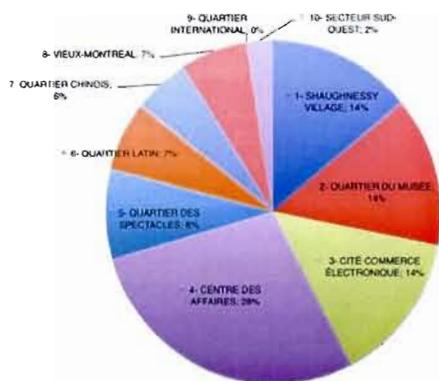
Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

En résumé, 10,2 % de la superficie terrain en mètre carré du centre-ville de Montréal est occupée par la fonction commerciale, c'est-à-dire près du double de la superficie occupée par l'activité touristique, et elle représente un peu moins de la moitié de celle occupée par la fonction résidentielle.

Comme le démontre le graphique 3.6, une partie de la portion sud de notre territoire d'étude renferme la part la moins importante des superficies consacrées à l'usage commercial, c'est-à-dire une représentativité presque nulle dans le Quartier international et d'à peine 2 % dans le Secteur Sud-ouest. De même, la portion est du centre-ville de Montréal semble également contenir une part beaucoup moins importante de superficies consacrées à l'usage commer-

cial. En fait, le Quartier des spectacles, le Quartier latin, le Quartier chinois et la partie du Vieux-Montréal compris dans notre étude comptent pour 28 % de la totalité des superficies commerciales comprises dans notre territoire d'étude comparativement à la portion ouest, qui totalise 72 % de représentativité.

Graphique 3. 6. Immeubles commerciaux, selon la superficie au mètre carré, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007



Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

En ce qui a trait à l'usage « immeubles à bureaux », celui-ci représente 3,8 % du centre-ville en terme d'unités d'évaluation, mais plus de 20 % selon la superficie terrain et plus de 41 % par rapport à la valeur foncière totale de notre territoire d'étude. Le lecteur remarquera que le tableau 3.25 a fait l'objet de corrections, compte tenu des erreurs soulevées dans l'attribution des codes d'utilisation des biens-fonds, comme cité précédemment (voir page 59). Dès lors, nous avons fait l'exercice de modifier les données afin de valider nos observations. En conséquence, les valeurs moyennes totales les plus élevées se retrouvent dans la Cité du commerce électronique et dans Quartier international, avec respectivement plus de 45,9 M\$ et 40,6 M\$. Ces secteurs comprennent également les valeurs moyennes au mètre carré les plus importantes, soit plus de 16 800 \$ et 17 200 \$, respectivement. Toutefois, une grande disparité est observée quant à la valeur moyenne au mètre carré selon les secteurs à l'étude. En effet, il subsiste un écart de plus de 12 000 \$ entre la valeur totale au mètre carré observée dans le Quartier international à celle affichée dans le Secteur Sud-ouest, équivalente à 1 650 \$, ce qui semble normal étant donné la moindre densité observée dans la géographie de ce dernier secteur. Les immeubles à bureaux ont subi une augmentation légèrement en

deçà de ce qui a été noté pour l'ensemble du territoire à l'étude, tout usage confondu, c'est-à-dire 21 % comparativement à 29,3 % pour la totalité du centre-ville.

Tableau 3. 25. Immeubles à bureaux et autres services d'affaires, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007

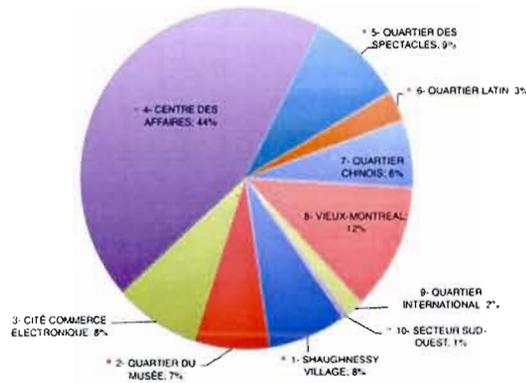
Secteur	Qté. unité d'évaluations	Superficie terrain moyenne mètre carré	Valeur moyenne terrain 2007 \$	Valeur moyenne bâtiment 2007 \$	Valeur moyenne totale 2007 \$	Valeur totale-moyenne mètre carré \$	Δ % valeur totale 2004-2007
1- Shaughnessy Village	49	946,1	1 204 839	2 124 727	3 329 565	3 519,40	23,1
2- Quartier du musée	56	795,0	1 771 404	4 032 711	5 804 114	7 300,33	20,6
3- Cité du commerce électronique	19	2 728,6	7 251 711	38 725 658	45 977 368	16 850,11	15,3
4- Centre des affaires	160	1 707,0	5 000 194	20 183 332	25 183 526	14 753,09	21,9
5- Quartier des spectacles	21	1 661,6	3 841 421	16 456 362	20 297 782	12 215,90	22,9
6- Quartier latin	41	433,8	328 527	1 452 780	1 781 307	4 106,76	34,5
7- Quartier chinois	28	1 421,4	2 657 786	4 273 704	6 931 489	4 876,41	13,9
8- Vieux-Montréal	81	921,7	818 309	3 417 505	4 235 814	4 595,51	34,7
9- Quartier international	15	2 445,0	6 415 413	37 692 187	44 107 600	18 039,55	15,6
9- Quartier international *** corrigé	17	2 356,3	5 968 400	34 683 241	40 651 641	17 252,43	15,9
10- Secteur Sud-ouest	18	593,2	489 150	489 972	979 122	1 650,47	34,2
Valeur moyenne	501	1 301,3	2 965 796	11 746 164	14 711 960	11 305,87	21,0
Valeur moyenne *** Corrigée	503	1 302,8	2 964 405	11 747 635	14 712 040	11 292,50	21,0
% du territoire	3,8	20,4	34,0	43,4	41,1		
% *** corrigée	3,8	20,5	34,1	43,6	41,3		

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Néanmoins, on observe les augmentations les plus importantes entre les années 2004 et 2007 pour les unités d'évaluation situées dans le Vieux-Montréal, le Quartier latin et le Secteur Sud-ouest, qui ont subi respectivement 34,7 %, 34,5 % et 34,2 % d'augmentation de la valeur totale. À l'opposé, le Quartier chinois, la Cité du commerce électronique et le Quartier international ont enregistré une augmentation de la valeur des immeubles de 13,9 %, 15,3 % et 15,6 %, respectivement. Le Centre des affaires se démarque des autres secteurs et en-

globe 44 % des superficies totales consacrées à l'usage « immeubles à bureaux » dans le centre-ville de Montréal.

Graphique 3. 7. Immeubles à bureaux, selon la superficie au mètre carré, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007



Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Le contraste soulevé par le graphique 3.7 est sans doute la représentativité de 12 % de la superficie terrain des immeubles à bureaux situés dans le Vieux-Montréal, comparativement à ceux situés dans la Cité du commerce électronique et dans le Quartier international. Malgré que le premier secteur semble beaucoup plus étendu que notre division du Vieux-Montréal, celui-ci détient une part plus importante de superficie consacrée à l'usage de bureaux, soit 12 % contre 8 % pour la Cité du commerce électronique. De même, le Quartier international ne renferme que 2 % de l'ensemble des superficies terrain des immeubles à bureaux compris dans le territoire d'étude, malgré que son étendue soit presque équivalente à celle fixée pour la subdivision du secteur Vieux-Montréal.

En prenant en considération les trois unités d'évaluation classées dans la catégorie « autres immeubles résidentiels » (voir page 59), mais qui s'avèrent plutôt être des espaces non aménagés, les unités d'évaluations classées dans cette catégorie d'usage ont vu leur valeur totale enregistrer une augmentation de plus de 65 % entre les années 2004 et 2007. Dès lors, nous retrouvons dans le territoire d'étude, 225 terrains vacants, représentant 1,7 % de la superficie totale de celui-ci. Dans cette catégorie, le Quartier latin se démarque par la superficie moyenne des espaces non aménagés qui occupent près de 2 250 m², par

l'augmentation totale subie entre les deux derniers rôles, soit plus de 98 %, et par la valeur moyenne de ses unités qui s'élèvent à plus de 1,5 M\$.

Tableau 3. 26. Espaces non aménagés et terrains vacants, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007

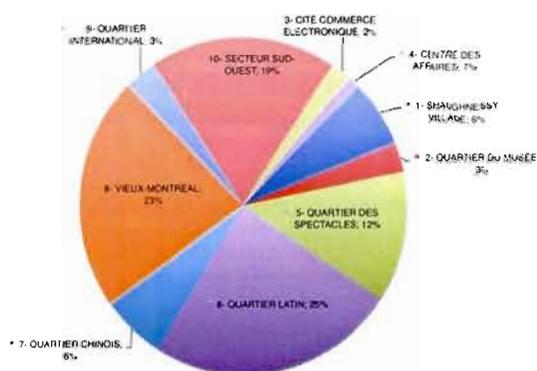
Secteur	Qté. unité d'évaluation	Superficie terrain moyenne mètre carré	Valeur moyenne terrain 2007 \$	Valeur moyenne bâtiment 2007 \$	Valeur moyenne totale 2007 \$	Valeur totale-moyenne mètre carré \$	Δ % valeur totale 2004-2007
1- Shaughnessy Village	25	569,4	378 192	5 872	384 064	674,53	60,1
2- Quartier du musée	10	627,3	1 098 440	0	1 098 440	1 751,01	87,9
3- Cité du commerce électronique	12	350,8	287 992	8	288 000	821,06	64,0
3- Cité du commerce électronique *** corrigé	14	600,3	419 314	110 372	529 686	882,40	11,0
4- Centre des affaires	12	662,8	1 162 258	0	1 162 258	1 753,69	71,1
4- Centre des affaires *** corrigé	13	806,0	1 386 315	45 538	1 431 854	1 776,39	59,9
5- Quartier des spectacles	31	884,5	866 148	0	866 148	979,24	71,3
6- Quartier latin	24	2 248,1	1 552 458	0	1 552 458	690,57	98,2
7- Quartier chinois	19	717,9	575 237	0	575 237	801,31	64,7
8- Vieux-Montréal	29	1 704,6	1 539 007	0	1 539 007	902,88	44,0
9- Quartier international	9	761,3	1 468 911	0	1 468 911	1 929,47	72,0
10- Secteur Sud-ouest	51	802,0	336 643	0	336 643	419,78	98,7
Valeur moyenne	222	1 012,2	846 403	662	847 065	836,27	70,1
Valeur moyenne *** corrigée	225	1 020,3	838 960	10 151	874 111	849,25	65,8
% du territoire	1,7	7,0	4,3	0,0	1,0		
%*** corrigée	1,7	7,2	4,5	0,0	1,1		

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Sans doute que ces chiffres dévoilent l'influence du projet de la construction du CHUM sur les unités d'évaluation comprises dans ce secteur. En effet, la plupart de ces espaces non aménagés sont localisés sur les rues Saint-Denis et Viger. Le Secteur Sud-ouest, le Quartier des spectacles et le Vieux-Montréal renferment les plus importantes quantités d'espaces non aménagés avec respectivement 51, 31 et 29 unités, c'est-à-dire près de 50 % de la totalité des espaces non aménagés compris dans le centre-ville de Montréal. Le Quartier internatio-

nal, le Centre des affaires et le Quartier du musée, quant à eux, comportent les valeurs totales au mètre carré les plus élevées, soit plus de 1 900 \$ dans le premier cas et plus de 1 700 \$ pour les deux autres. Encore une fois, les unités situées dans le Secteur Sud-ouest dévoilent les plus faibles valeurs totales au mètre carré pour un usage similaire, avec un peu moins de 420 \$ le mètre carré, ce qui correspond à une valeur près de cinq fois moindre à celle observée dans le Quartier international. En fait, la superficie totale des espaces non aménagés occupe 7 % du centre-ville de Montréal pour une valeur moyenne totale ne représentant que 1 % de celui-ci.

Graphique 3. 8. Espaces non aménagés et terrains vacants, selon la superficie au mètre carré, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007



Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

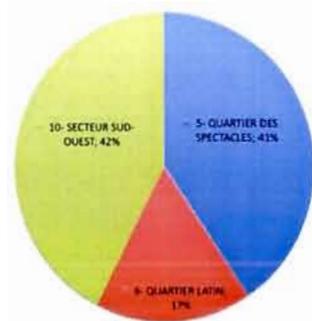
Le graphique 3.8 révèle que 67 % de la superficie terrain totale en mètre carré vouée aux espaces non aménagés est essentiellement concentrée dans trois secteurs; 25 % dans le Quartier latin, 23 % dans le Vieux-Montréal et 19 % dans le Secteur Sud-ouest. Toutefois, comme nous l'avons déjà mentionné, il ne faut pas perdre de vue que le terrain accueillant le Champ-de-Mars, situé à l'arrière de l'Hôtel de Ville de Montréal a été classé dans cette catégorie, expliquant ainsi la part importante des superficies d'espaces non aménagés retrouvés dans le Vieux-Montréal. Ce graphique illustre également la quantité importante de terrains classés « non aménagés » retrouvés dans le Quartier latin en prévision de la construction future du méga hôpital universitaire projeté depuis plus de dix ans. Outre ces observations, il semble également que le Quartier des spectacles recèle une part importante des espaces non aménagés compris dans l'ensemble du centre-ville montréalais, laissant supposer, sans étonnement, que ce secteur fera l'objet d'un développement soutenu au cours des prochai-

nes années, comme nous le savons tous avec le très médiatisé projet du Quartier des spectacles entamé depuis quelque temps déjà.

Avant de clore cette partie du portrait global du centre-ville de Montréal, nous ne pouvons passer sous silence la représentativité des superficies terrains totales consacrées aux autres usages présents dans le territoire d'étude. Ainsi, les graphiques 3.9 à 3.20 illustrent la superficie terrain totale en mètres carrés, par secteur, consacrée aux différents usages observés au centre-ville de Montréal, comme indiqué par le rôle d'évaluation émis par la Ville de Montréal, pour les périodes 2004 et 2007.

Sur le total des superficies consacré à l'usage « résidence pour étudiants », le Secteur Sud-ouest ainsi que le Quartier des spectacles se partagent équitablement 84 % de celles-ci tandis que le Quartier latin en héberge 17 %. Somme toute, on peut affirmer que cet usage est concentré essentiellement dans la partie est du territoire à l'étude, avec près de 60 % de la superficie des résidences étudiantes et qui s'explique par la présence de l'Université du Québec à Montréal et du Cégep du Vieux-Montréal.

Graphique 3. 9. Résidences pour étudiants, selon la superficie au mètre carré, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007

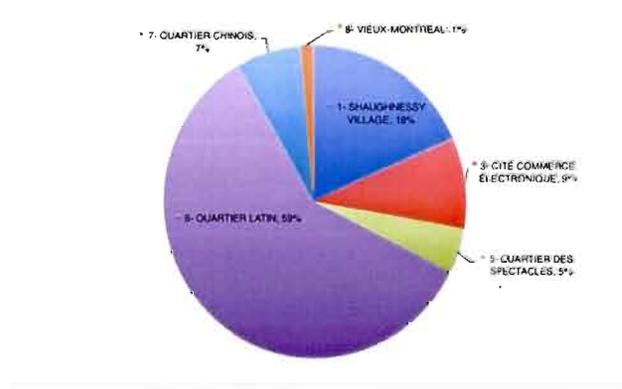


Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Toutefois, il s'agit essentiellement dans ce cas-ci de l'hôtel sis au 1 du boulevard René-Lévesque Est qui accueillait jusqu'à tout récemment la résidence étudiante du Cégep du Vieux-Montréal. Cependant, après analyse, soulignons que deux immeubles faisant partie de cette catégorie semblent également avoir subi une erreur de classification. En effet,

l'immeuble du Quartier latin situé au 306 rue Sherbrooke Est, propriété des Sœurs du Divin Maître, est classé dans « autres résidences d'étudiants » (code 1539) alors que cet immeuble héberge plutôt le centre liturgique de cette communauté religieuse. De même, l'immeuble du Secteur Sud-ouest, classé également dans cette catégorie, héberge le pavillon Macaulay de la Mission Bon Accueil, localisé sur la rue Saint-Antoine Ouest. Il apparaît que ces deux immeubles auraient dû être classés dans la catégorie « Autres maisons d'institutions religieuses » (code 1559), ou encore dans la catégorie « Service de bien-être et de charité » (code 6920). Suite à ces explications, il s'avère que cette catégorie ne contient en réalité aucune unité d'évaluation; les « vraies » résidences étudiantes ayant plutôt été classées sous un autre code d'utilisation, en l'occurrence celui des immeubles dédiés à l'éducation.

Graphique 3. 10. Maison de retraite et centre d'accueil, selon la superficie au mètre carré, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007



Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Les superficies dédiées aux maisons de retraite et centres d'accueil, c'est-à-dire environ 1 % des superficies totales du territoire à l'étude, sont majoritairement localisées dans le Quartier latin, recelant 59 % des superficies totales de cette catégorie d'usage, suivi par Shaughnessy Village avec 19 %. Or, afin de pousser l'analyse un peu plus loin, quelques données émises lors du dernier recensement de 2006 (tableau 3.27) furent extraites et analysées. À cet égard, il s'avère que le centre-ville montréalais compte 33 825 résidents, dont 44,7 % de sexe féminin et 55,3 % de sexe masculin. De cette population, les groupes d'âge les moins représentatifs de notre territoire d'étude apparaissent aux extrémités de la pyramide, c'est-à-dire les 14 ans et moins, avec 7,3 % dont 3,1 % sont des bambins âgés de 0 à 4 ans, et les plus de 65 ans qui représentent 12,6 % de la population totale, dont 6 % ont plus de 75 ans. Le groupe d'âge dont la population est la plus nombreuse au centre-ville de la métropole est

celui des 25 à 49 ans, qui représente 44,7 % de la totalité des répondants, dont près de 59 % sont de sexe masculin.

Tableau 3. 27. Population totale selon le sexe et le groupe d'âge, centre-ville de Montréal, 2006

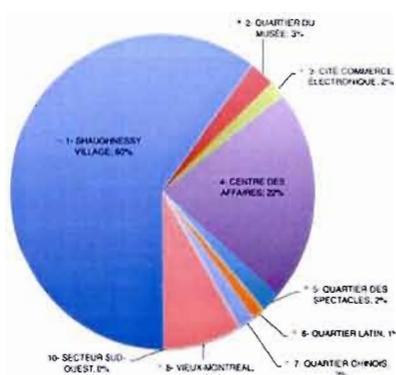
Données intégrales (100 %)	nb	%	hommes	%	femmes	%
Population totale	33 825	100,0	18 695	55,3	15 130	44,7
0 à 4 ans	1 045	3,1	580	55,5	465	44,5
5 à 9 ans	750	2,2	380	50,7	370	49,3
10 à 14 ans	680	2,0	350	51,5	330	48,5
Total 0 à 14 ans	2 475	7,3	1 310	52,9	1 165	47,1
15 à 19 ans	1 340	4,0	735	54,9	605	45,1
20 à 24 ans	4 635	13,7	2 455	53,0	2 180	47,0
total 15 à 24 ans	5 975	17,7	3 190	53,4	2 785	46,6
25 à 29 ans	4 645	13,7	2 505	53,9	2 140	46,1
30 à 34 ans	3 475	10,3	2 030	58,4	1 445	41,6
35 à 39 ans	2 630	7,8	1 580	60,1	1 050	39,9
40 à 44 ans	2 265	6,7	1 495	66,0	770	34,0
45 à 49 ans	2 110	6,2	1 300	61,6	810	38,4
total 25 à 49 ans	15 125	44,7	8 910	58,9	6 215	41,1
50 à 54 ans	2 160	6,4	1 250	57,9	910	42,1
55 à 59 ans	2 070	6,1	1 175	56,8	895	43,2
60 à 64 ans	1 755	5,2	975	55,6	780	44,4
total 50 à 64 ans	5 985	17,7	3 400	56,8	2 585	43,2
65 à 69 ans	1 235	3,7	620	50,2	615	49,8
70 à 74 ans	985	2,9	535	54,3	450	45,7
total 65-74 ans	2 220	6,6	1 155	52,0	1 065	48,0
75 à 79 ans	865	2,6	370	42,8	495	57,2
80 à 84 ans	595	1,8	210	35,3	385	64,7
85 ans et plus	585	1,7	150	25,6	435	74,4
Total 75 ans et +	2 045	6,0	730	35,7	1 315	64,3
65 ans et plus	4 265	12,6	1 885	44,2	2 380	55,8

Source : Statistique Canada. Profil cumulatif, 2006, Montréal. Recensement de la population de 2006

Les hommes sont d'ailleurs les plus nombreux dans l'ensemble des groupes d'âge, à l'exception des 75 ans et plus où les femmes dominent avec plus de 64 % de représentativité, cette statistique pouvant s'expliquer aisément par une longévité accrue, en moyenne, chez les femmes. De même, la forte représentativité masculine trouve une explication partielle par la présence, à l'extrémité est du centre-ville, mais hors de notre territoire d'étude, du Village où la communauté gaie s'est « réfugiée » voilà maintenant quelques décennies.

Toujours selon la superficie terrain totale occupée, l'espace consacré aux couvents et aux activités religieuses représente environ 6 % de l'ensemble de notre territoire d'étude dont 60 % est concentré dans le secteur Shaughnessy Village, 22 % dans le Centre des affaires et 8 % dans le Vieux-Montréal, comme en témoigne le graphique 3.11. Soulignons ici que l'ancien couvent des Sœurs Grises, rue Guy, demeure classé dans cette catégorie même si celui-ci a été vendu au cours des dernières années à l'Université Concordia, qui prévoit d'ailleurs le convertir en y aménageant une résidence étudiante en plus d'y loger un pavillon consacré aux Beaux-Arts, regroupant de ce fait la totalité des activités de sa Faculté des Arts.

Graphique 3. 11. Couvents, édifices religieux et autres activités de charité, selon la superficie au mètre carré, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007



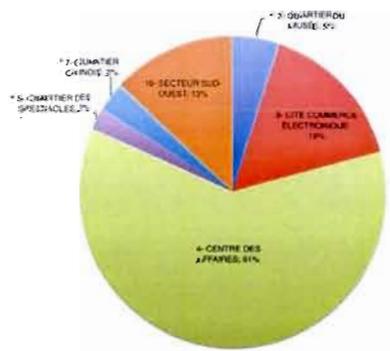
Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Somme toute, la fonction religieuse demeure bien présente au centre-ville, malgré que plusieurs bâtiments aient été détruits au cours du siècle dernier. Toutefois, l'avenir de ces immeubles demeure encore incertain et leur sauvegarde, un défi de taille. En fait, une grande portion de cette superficie appartient encore aux Sulpiciens, avec le Vieux Séminaire situé dans le Vieux-Montréal ainsi que l'ensemble du domaine du Grand Séminaire de Montréal situé rue Sherbrooke Ouest dans le secteur Shaughnessy Village, comme nous le verrons dans le chapitre suivant.

N'occupant qu'un maigre 1 % de la totalité des superficies de notre territoire d'étude, l'industrie légère se concentre principalement dans le Centre des affaires, qui comporte 61 % de cet usage, suivi par la Cité du commerce électronique et le Secteur Sud-ouest, qui en détiennent 18 % et 13 %, respectivement. En conséquence, la désindustrialisation, amorcée

depuis les années soixante, semble bien avoir atteint sa phase finale, ou du moins est en voie de l'atteindre. En effet, il ne subsiste presque plus de cette catégorie d'usage au centre de la métropole québécoise, sinon une trace à peine perceptible, essentiellement dans la partie ouest de notre territoire d'étude, du moins selon la classification de l'usage au rôle d'évaluation. À titre d'exemple, seulement deux des treize propriétaires des unités classées « industrie légère », déclaraient une activité économique reliée à l'industrie du vêtement, et sont localisés dans le secteur que l'on nommait il n'y a pas si longtemps, le quartier de la fourrure, dans le Centre des affaires.

Graphique 3. 12. Industries légères, selon la superficie au mètre carré, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007



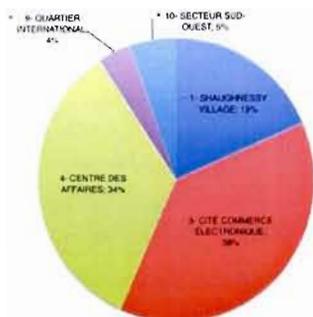
Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Les onze autres propriétaires des unités classées dans cet usage sont essentiellement des compagnies déclarant des activités de portefeuille ou de « *real estate développement* », c'est-à-dire des promoteurs ou gestionnaires immobiliers. Nous pouvons donc présumer que les sites actuels occupés par l'industrie légère seront, à leur tour, appelés à connaître des changements d'usage dans un avenir prochain par la réalisation de nouveaux développements immobiliers.

En ce qui concerne la superficie totale occupée par la catégorie « gros équipements de transport », ces unités d'évaluation sont principalement situées dans la Cité du commerce électronique (38 %), le Centre des affaires (34 %) et Shaughnessy Village (19 %). Il s'agit essentiellement des espaces occupés par le chemin de fer ou par des emprises ferroviaires, incluant les gares, et appartenant majoritairement à la compagnie Canadien Pacifique ainsi qu'aux Chemins de fer nationaux. Toutefois, la société en commandite Homco Realty Fund

(130) limited partnership²⁸ possède deux des treize unités d'évaluation comprises dans cet usage qui ne représente que 2 % de la superficie totale observée dans notre territoire d'étude.

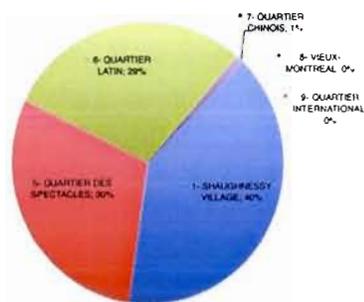
Graphique 3. 13. Gros équipements de transports, selon la superficie au mètre carré, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007



Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Occupant 1 % de la superficie totale du centre-ville montréalais, les équipements publics et infrastructures sont principalement localisés dans le secteur Shaughnessy Village, qui renferme 40 % de la superficie terrain octroyée à cet usage, suivi par le Quartier des spectacles et par le Quartier latin, avec une représentation de 30 % dans le premier secteur et 29 % pour le suivant.

Graphique 3. 14. Équipements publics et infrastructures, selon la superficie au mètre carré, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007



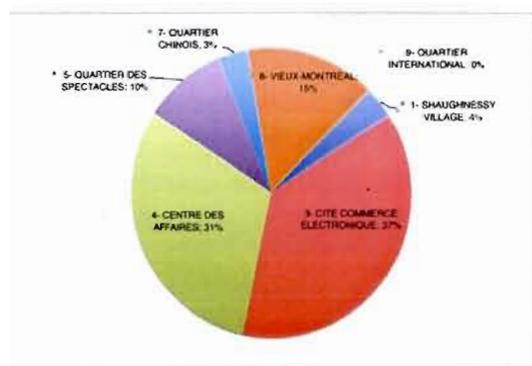
Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

²⁸ Son commanditaire principal est la société Homburg Investment, basée aux Pays-Bas, ayant pour activités économiques l'acquisition, l'investissement et la gestion immobilière.

Précisons que dans ce cas-ci, encore une fois, quelques particularités concernant la classification des unités d'évaluation composant cet usage furent observées. En effet, on y retrouve trois unités d'évaluation, d'une superficie totale de plus de 6 150 m², situées dans Shaughnessy Village qui, selon les données prélevées, sont en réalité des immeubles appartenant, dans le premier cas, à la Corporation Apostolique des frères mineurs Franciscains, localisée au 2080 boulevard René-Lévesque Ouest, et les deux autres unités, situées sur la rue Lincoln, appartiennent à The Montreal Diet Dispensary. De même, une unité d'évaluation, située sur la rue Saint-Hubert dans le Quartier latin, appartenant à la Maison Saint-Jacques dont l'activité économique est « centre d'intervention en santé mentale pour adultes », a également été classée dans la catégorie « autres transports, communications et services publics (infrastructures) (code 4990) » ainsi que l'unité d'évaluation située sur la rue Hôtel-de-Ville, détenue par la Corporation dite servantes de Marie Immaculée qui déclare une activité économique d'organisme de charité. En résumé, sur la totalité des onze unités d'évaluation comprises dans ce groupe, six semblent réellement faire partie de la catégorie d'usage « équipements publics et infrastructures »; c'est-à-dire quatre unités appartenant à la Ville de Montréal et deux appartenant à Hydro-Québec dont une sous-station électrique, située dans le Quartier latin.

Également, les commerces liés à l'automobile ont été isolés de l'ensemble des catégories d'usage présent au centre-ville. À cet égard, cet exercice avait pour but de connaître la surface relative du territoire dédiée à l'automobile, outre celle affectée à l'usage « stationnement ».

Graphique 3. 15. Commerces liés à l'automobile, selon la superficie au mètre carré, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007

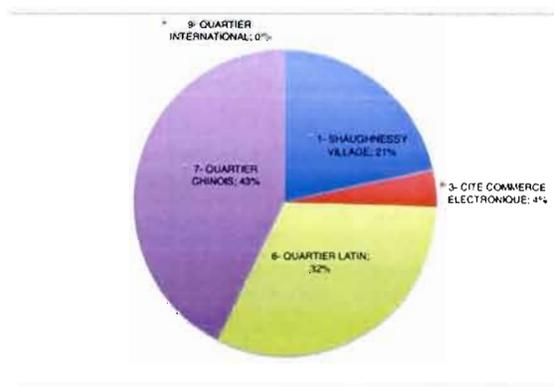


Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Somme toute très minime, la superficie totale de cette catégorie ne représente même pas 1 % de l'ensemble de notre territoire d'étude. Celle-ci est principalement concentrée dans la Cité du commerce électronique, qui en recèle 37 %, et dans le Centre des affaires, détenant 31 % de cet usage. Encore une fois, spécifions que certaines erreurs de classement concernant les codes d'utilisation de biens-fonds ont été observées. En effet, deux des douze unités composant cette catégorie sont en réalité des stationnements dont un est situé dans la Cité du commerce électronique et l'autre dans le Quartier chinois. Étonnamment, le territoire d'étude ne comprend que trois stations-services, situées respectivement dans Shaughnessy Village, la Cité du commerce électronique ainsi que dans le Vieux-Montréal. Bien entendu, il est fort probable que certains commerces reliés à l'automobile aient naturellement été classés dans la catégorie des immeubles commerciaux, malgré nos efforts pour les isoler de l'ensemble, mais compte tenu du grand nombre d'unités prélevées, certaines erreurs ont pu ainsi nous échapper.

Les immeubles dédiés à la santé, quant à eux, ne représentent que 2 % de la superficie terrain totale du centre-ville de Montréal et leur localisation est partagée notamment par le Quartier chinois et le Quartier latin, où nous retrouvons les installations actuelles du CHUM, de l'Hôpital chinois de Montréal et de la résidence Saint-Charles-Borromée. Le site occupé par l'Hôpital de Montréal pour enfants, situé dans Shaughnessy Village, représente 21 % de l'ensemble des superficies consacrées à cet usage. Accessoirement, cet usage est également composé d'immeubles hébergeant des cliniques et autres services reliés à la santé.

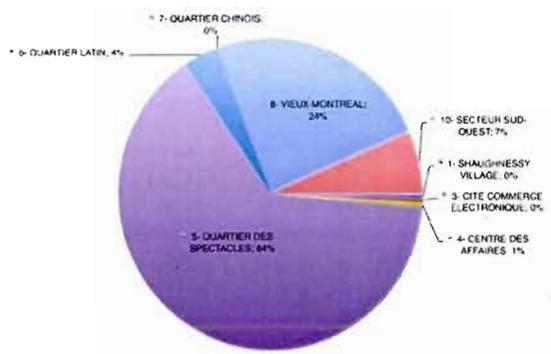
Graphique 3. 16. Immeubles dédiés à la santé, selon la superficie au mètre carré, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007



Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Le territoire à l'étude accueille 18 unités d'évaluation classées dans la catégorie « services gouvernementaux et administration publique » dont les superficies totales représentent 4 % du centre-ville.

Graphique 3. 17. Services gouvernementaux et administration publique, selon la superficie au mètre carré, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007



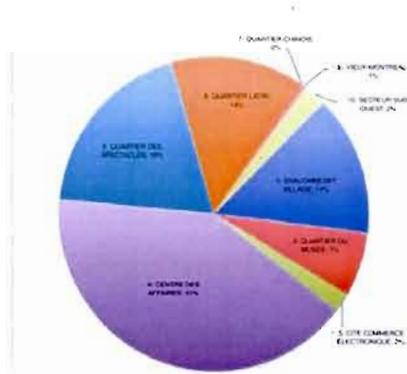
Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Celles-ci sont majoritairement présentes dans le Quartier des spectacles, avec 64 % de superficie terrain consacrée à cet usage, suivi par le Vieux-Montréal, avec 24 %. Quelques immeubles classés dans cette catégorie sont présents dans six autres secteurs, mais ne représentent qu'entre 1 % et 7 % de la superficie totale de la catégorie « services gouvernementaux ». Ces superficies appartiennent principalement à la SHDM, à la SIQ, aux gouvernements fédéral et provincial ainsi qu'à la Ville de Montréal. Toutefois, deux de ces unités, situées dans le Quartier des spectacles, auraient dû être classées dans la catégorie des immeubles dédiés à la culture, car il s'agit d'une unité appartenant au Festival de Jazz de Montréal et une autre à la compagnie de danse contemporaine O Vertigo Danse Inc.

36 unités d'évaluation classées dans la catégorie « immeubles dédiés à l'éducation », représentant 9 % de l'ensemble des superficies du centre-ville, ont été relevées. Majoritairement situées dans le Centre des affaires (41 %), ces unités sont également réparties dans le Quartier des spectacles (19 %), le Quartier latin (14 %) et Shaughnessy Village (14 %). Ces quatre secteurs renferment 88 % des superficies totales affectées à l'éducation. Avec la présence de quatre universités, incluant l'ETS, un cégep, des écoles de théâtre, une école de cirque et quelques collèges privés sans oublier des immeubles appartenant à la Commission scolaire de Montréal, la catégorie « immeubles dédiés à l'éducation » est donc bien présente

et entraîne nécessairement un flux d'activités et un achalandage important pour le centre-ville montréalais.

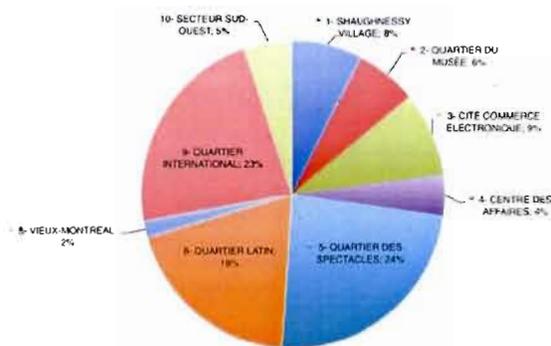
Graphique 3. 18. Immeubles dédiés à l'éducation, selon la superficie au mètre carré, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007



Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

La catégorie des immeubles reliés à la culture, quant à elle, représente environ 6 % de l'ensemble des superficies de notre territoire d'étude et seul le Quartier chinois n'héberge aucun immeuble faisant partie de cette catégorie d'usage, selon les données obtenues par le rôle d'évaluation émis par la Ville de Montréal. Or, ces superficies dédiées à la culture sont les plus nombreuses dans le Quartier des spectacles, avec près de 25 % de celles-ci, suivi par le Quartier international (23 %) et le Quartier latin (19 %). Soulignons ici que l'importante superficie dédiée à la culture dans le Quartier international est en fait créée par la présence du Palais des congrès. À lui seul, le Palais des congrès représente 23 % des superficies terrains de notre territoire d'étude consacrées à l'usage des immeubles dédiés à la culture. À titre d'exemple, les cinq unités d'évaluation de cette catégorie prélevées dans le Quartier des spectacles représentent 25 % de la superficie terrain totale consacrée à la culture, c'est-à-dire que la superficie totale des sites occupés par la Place des Arts, le Musée d'art contemporain, l'immeuble du Festival de Jazz, sur la rue Sainte-Catherine, et la Maison Théâtre sur la rue Ontario (voisin du Cégep du Vieux-Montréal) correspondent sensiblement à la superficie occupée par le site du Palais des congrès. De même, le Centre Bell occupe à lui seul 9 % de l'ensemble des superficies des immeubles dédiés à la culture. Malgré que le pourcentage global des superficies dédiées à la culture présentes au centre-ville ne représente que 6 % de l'ensemble, ce pourcentage équivaut, somme toute, à peu d'immeubles, mais ceux-ci occupent de grands espaces.

Graphique 3. 19. Immeubles dédiés à la culture, selon la superficie au mètre carré, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007

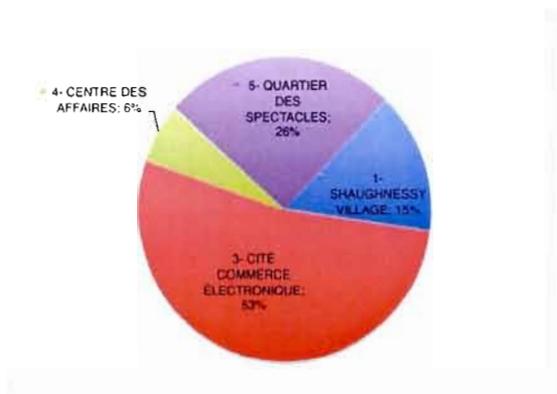


Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Bien entendu, les mises en garde concernant la classification générale des usages des unités d'évaluation prélevées au centre-ville se doivent d'être répétées. En effet, on retrouve au cœur des secteurs d'étude une quantité bien plus appréciable d'immeubles, ou de locaux, dont l'usage principal est associé à la culture en général. Toutefois, ceux-ci ne sont pas reflétés dans le rôle d'évaluation, car souvent ce sont des immeubles ou locaux en location. Pour avoir un aperçu plus réaliste de cet aspect précis, une analyse utilisant d'autres sources de données, par exemple les documents relatifs aux permis d'occupation ou encore à la taxe d'affaires, aurait pu être réalisée.

Comme soulevé précédemment, le centre-ville montréalais ne comprend que six unités d'évaluation classées dans la catégorie des parcs, qui ne représentent qu'un maigre 1 % de l'ensemble des superficies prélevées au rôle d'évaluation. À cet égard, 53 % de cette superficie terrain est représentée par le Square Dorchester, localisé dans la Cité du commerce électronique. 26 % de celle-ci est localisée dans le Quartier des spectacles et désigne le parc des Habitations Jeanne-Mance. Puis, le Square Cabot, dans Shaughnessy Village, représente 15 % de la superficie consacrée au parc, suivi par le Square Philips, au cœur du Centre des affaires, représentant 6 % des parcs du centre-ville. En l'occurrence, plusieurs parcs ou « squares » importants du centre-ville n'apparaissent pas dans cette catégorie. Ainsi, le parc Strathcona, voisin du Centre Canadien d'architecture situé dans Shaughnessy Village, appartient au CCA et a donc été classé dans la catégorie musée, c'est-à-dire les immeubles dédiés à la culture.

Graphique 3. 20. Parcs, selon la superficie au mètre carré, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007



Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Le square Victoria, situé dans le Quartier international, a été classé dans la catégorie « espaces non aménagés », de même que la Place Émilie-Gamelin, à l'angle des rues Sainte-Catherine Est et Berri dans le Quartier latin ainsi que le Square Viger, situé rue Saint-Denis, entre les rues Viger et Saint-Antoine Est, également dans le Quartier latin. Finalement, la Place d'Armes, localisée entre les rues Saint-Jacques et Notre-Dame Ouest dans le Vieux-Montréal, a été classée dans la catégorie « immeubles à bureaux » par la Ville de Montréal. Dès lors, en additionnant l'ensemble des parcs « officiels », non classés en tant que tels, la superficie terrain totale obtenue pour la catégorie parcs est de 82 672,7 mètres carrés, au lieu des 42 393,2 m² actuels, représentant alors un peu plus de 2,6 % de l'occupation du sol de la catégorie « parc » dans le centre-ville montréalais, doublant ainsi leur représentativité.

3.5 Conclusion du chapitre III

Comme nous l'avons vu tout au long de ce chapitre, le centre-ville de Montréal paraît contrasté quant à ses usages et aux valeurs des unités d'évaluation inscrites au rôle d'évaluation de la Ville de Montréal. En ce sens, un contingent important d'unités d'évaluation figure dans la catégorie des immeubles résidentiels, en particulier celles construites au cours des 10 dernières années, tandis que ce sont les immeubles à bureaux qui occupent la part la plus importante des superficies de notre territoire d'étude. De même, il appert que le centre-ville de la métropole québécoise semble contenir une quantité appréciable d'usages divers, ce qui en fait un territoire passablement diversifié où se côtoient quotidiennement résidents, travailleurs, touristes, étudiants ou tout simplement gens de passage, et ce, malgré que

quelques-uns de nos secteurs d'étude soient davantage unifonctionnels, suivant ainsi une tendance initiée par la thématization des territoires.

Relativement peu d'immeubles ou d'unités d'évaluation du centre-ville ont une valeur totale supérieure à 10 millions de \$, mais parmi ceux-ci, plusieurs ont été construits assez récemment et comportent une forte vocation résidentielle. De même, malgré l'urbanisation croissante et le développement urbain qu'a connu la région montréalaise au cours des quarante dernières années, de grandes superficies demeurent disponibles au centre-ville. Ces terrains non aménagés feront probablement l'objet, dans un avenir prochain, de développement immobilier qui participera à accroître la densification du territoire, déjà bien amorcée, comme nous avons pu le constater jusqu'à présent. Or, depuis les dix dernières années, plus de la moitié des projets ont effectivement été réalisés dans le territoire d'étude, laissant supposer que, malgré les délais nécessaires à leur concrétisation, le centre de Montréal demeure un territoire dynamique, en constante évolution.

Toutefois, soulignons l'absence de cartes géographiques géoréférencées dans ce troisième chapitre traitant du portrait global du centre-ville de Montréal, ce qui en aurait grandement facilité la lecture. Celles-ci auraient pu notamment contribuer à soutenir la connaissance, la compréhension et les intentions derrière la structure des unités de voisinage comprises dans le territoire à l'étude ainsi que l'articulation des valeurs foncières déterminées en partie par ce concept d'unité de voisinage. Malgré l'inexactitude de certaines données contenues au rôle d'évaluation, nous avons pu toutefois les confronter avec celles issues des derniers recensements de 2001 et 2006, qui dévoilaient d'ailleurs certaines disparités quant à la perception des répondants avec le froid réalisme des chiffres de l'évaluation municipale.

Le chapitre suivant s'attardera plus longuement à l'analyse de la propriété, c'est-à-dire qu'il sera consacré, dans un premier temps au dévoilement des propriétaires les plus importants du centre-ville de Montréal, selon différentes variables. Puis, l'analyse de la part relative des propriétés détenues par certaines catégories de propriétaires, telles les autorités publiques, les entreprises privées, etc. suivra. Finalement, l'importance relative des propriétés détenues par des « étrangers », c'est-à-dire, selon les régions de provenance, telles qu'obtenues par les adresses civiques des particuliers et selon celles des actionnaires majoritaires des entreprises concernées, sera discutée. De même, nous tenterons de comprendre les

changements survenus cet égard depuis les trente dernières années en comparaison avec Aubin (1977), ce qui pourrait confirmer ou infirmer certaines croyances autour de l'identité des propriétaires de Montréal.

CHAPITRE 4

Propriétaires du centre-ville de Montréal

Ce chapitre sera essentiellement consacré aux propriétaires du centre-ville de Montréal. Outre les quelques précisions méthodologiques nécessaires à une meilleure compréhension du lecteur, nous discuterons des propriétaires les plus importants observés dans le territoire d'étude selon différentes variables, c'est-à-dire selon la quantité d'unités d'évaluation possédées, la valeur totale des unités d'évaluation, soit la somme de la valeur du terrain et de la valeur du bâtiment, de même que la superficie terrain totale détenue. Ensuite, nous présenterons les propriétaires selon chacune des catégories suivantes : les propriétaires publics, institutionnels, les institutions religieuses et associations sans but lucratif, les entreprises privées et les particuliers. Puis, l'importance relative des propriétaires selon le pays d'appartenance de(s) actionnaire(s) majoritaire(s) ou de la localité de l'entreprise tel qu'inscrit au Registraire des entreprises du Québec ou de Corporation Canada sera divulguée. Finalement, dans la dernière partie de ce présent chapitre, nous exposerons de façon globale la provenance des propriétaires du centre-ville montréalais selon l'adresse inscrite au rôle d'évaluation, dans le cas des particuliers, ou celle de l'actionnaire majoritaire, dans le cas des entreprises. Dès lors, il sera possible de dégager l'importance relative des propriétés détenues par des intérêts étrangers et nationaux et ainsi répondre à notre principale interrogation de recherche.

4.1 Précisions méthodologiques

Avant tout, certaines précisions méthodologiques doivent être apportées avant d'aborder la structure du « propriétaire » observée au centre-ville de Montréal correspondant aux limites du territoire d'étude. Dans un premier temps, il est nécessaire de préciser que la quantité d'unités d'évaluation prélevées au rôle d'évaluation émis par la Ville de Montréal est légèrement supérieure dans ce présent chapitre que dans le précédent. En effet, le lecteur pourra constater que certains tableaux dénombrent un total de 13 169 unités d'évaluation comparativement aux 13 121 unités prélevées effectivement au rôle. Cette différence trouve une explication lorsqu'une unité d'évaluation est détenue par plusieurs propriétaires. Alors, afin de saisir l'importance relative des propriétaires les plus significatifs du centre-ville, le choix fut fait d'inclure ces 48 unités détenues par plus d'un propriétaire dans la somme respective de

chacun d'eux. Par exemple, une unité d'évaluation peut être détenue conjointement par la Caisse de dépôt et placement du Québec et par une entreprise privée, en conséquence elle sera incluse dans le total d'unités possédées par chacun de ces propriétaires. De même, selon les regroupements effectués, certaines unités d'évaluation partagent plus d'une catégorie de propriétaires, c'est-à-dire que nonobstant les 48 unités détenues par plus d'un propriétaire, dix unités d'évaluation ont également été classées à la fois dans la catégorie des propriétaires publics et dans la catégorie des propriétaires institutionnels. Cette dernière précision explique pourquoi certains tableaux totalisent 13 179 unités d'évaluation prélevées tandis que d'autres en comptent 13 169. En fait, nous n'avons pas voulu exclure de l'une ou l'autre des catégories les unités possédées par plus d'un propriétaire ne partageant pas le même groupe, ceci afin d'illustrer l'importance relative des propriétaires lorsque ceux-ci détenaient effectivement plusieurs unités.

Dans plusieurs cas, l'entreprise inscrite au rôle ne fut pas considérée comme étant le propriétaire de l'unité d'évaluation, mais bien l'actionnaire majoritaire de cette entreprise, car fréquemment, il est également l'actionnaire majoritaire de nombreuses autres entreprises possédant plusieurs unités d'évaluation situées dans le territoire d'étude. Il s'est avéré fondamental de dissocier l'actionnaire majoritaire des entreprises propriétaires, car nous avons maintes fois observé qu'une entreprise est parfois créée lors de la transaction (achat de l'actif immobilier) et ne génère aucune autre activité que celle d'être le gestionnaire ou le propriétaire dudit immeuble. Ainsi, certains actionnaires possèdent autant d'entreprises que d'immeubles; c'est-à-dire qu'une entreprise correspond alors à une adresse. En d'autres mots, nous avons extrait du rôle d'évaluation un nombre appréciable d'entreprises distinctes associées à chacun des immeubles détenus par elles, mais ayant tous en commun le ou les mêmes actionnaires majoritaires.

Lors des recherches au Registraire des entreprises du Québec, nous nous sommes heurtés à quelques difficultés, c'est-à-dire lorsque la recherche au fichier du REQ ne donnait aucun résultat probant, nous avons alors effectué des recherches auprès de Corporation Canada. Ces circonstances étaient la majorité du temps attribuables au fait que l'entreprise recherchée n'avait jamais fait l'objet d'un enregistrement conforme au Québec, dès lors, soit qu'elle était régie par une charte canadienne ou simplement qu'elle s'avérait être une société « étrangère ». De même, parfois l'entité propriétaire ne figurait pas au Registre des entreprises du Québec, mais plutôt au fichier central des entreprises (FCE) avant 1994, témoignant

ainsi que l'entreprise n'a pas fait l'objet d'une mise à jour suite à l'adoption du nouveau Code civil en 1995. En l'occurrence, les données issues du rôle d'évaluation émis par la Ville de Montréal, malgré qu'elles soient mises à jour mensuellement, ne se sont pas révélées entièrement fiables. En effet, les données relatives aux valeurs foncières sont régulièrement mises à jour, mais les renseignements généraux sur les noms légaux et adresses des propriétaires ne sont pas systématiquement modifiés, lorsqu'il y a lieu, excepté dans les cas où une transaction immobilière a été enregistrée.

À cet égard, nous aurions aimé réaliser la chaîne des titres de propriété de certaines unités d'évaluation prélevées au rôle, mais nous avons très rapidement abandonné cet aspect de notre questionnement initial de recherche. En effet, il aurait été beaucoup trop coûteux²⁹ de la réaliser dans le cadre de ce projet de recherche, de même qu'elle aurait nécessité un travail considérable, dépassant ainsi les limites de ce projet.

Dès lors, dans la grande majorité des cas, nous avons eu accès à l'information essentielle, à savoir la localité d'enregistrement de l'entreprise, son code d'activité économique, sa date de création, le nom et l'adresse de l'actionnaire majoritaire ainsi que ceux des deuxième et troisième actionnaires, les noms et adresses des administrateurs, les différentes raisons sociales ainsi que les noms et adresses des établissements secondaires, et ce, pour les entreprises privées, certaines fiducies, les autorités publiques, les organisations sans but lucratif et certaines communautés religieuses. En conséquence, il fut possible de retracer l'actionnariat des entreprises détentrices de biens immobiliers au centre-ville de Montréal, hormis pour moins de 1 % des entreprises propriétaires. En effet, dans ces quelques cas, il s'est avéré impossible d'obtenir l'information par l'entremise de nos principales sources, c'est-à-dire que le REQ ne mentionnait que l'administrateur, en l'occurrence le président de l'entreprise, et omettait d'inscrire l'actionnaire majoritaire, ou bien l'entreprise n'était tout simplement pas enregistrée sous le nom du propriétaire indiqué au rôle. De même, lorsque l'actionnaire majoritaire était un particulier ou une entreprise étrangère, nous avons fait le choix d'arrêter nos recherches, car nous avons ainsi l'information requise. Toutefois, nous ne prétendons pas avoir retrouvé la totalité de l'actionnariat des entreprises propriétaires au centre-ville de Montréal. Toutefois, plusieurs données indispensables furent rassemblées afin

²⁹ Chacune des transactions effectuées au Registre foncier du Québec est facturée 1\$. Dès lors, la facture se serait élevée à des milliers de dollars si nous avions confectionné la chaîne des titres de propriété pour les immeubles les plus significatifs du centre-ville de Montréal.

d'obtenir des réponses satisfaisantes à nos questionnements et atteindre nos principaux objectifs de recherche. Dès lors, un regroupement des entreprises propriétaires selon cinq catégories fut effectué, à savoir celles dont l'actionnaire majoritaire ou la localité d'enregistrement était localisée dans une autre province canadienne, au Québec, à l'étranger, inconnue, et conjointement au Québec et dans une autre province canadienne. Ainsi, selon la localité d'enregistrement de l'entreprise ou l'adresse de l'actionnaire majoritaire, on a obtenu une première réponse sur la provenance des entreprises propriétaires.

Dans un deuxième temps et afin d'alléger la manipulation des nombreuses données, nous avons regroupé en région les informations obtenues sur le pays, ou la localité, des actionnaires et des particuliers. Dès lors, pour illustrer la part relative des unités d'évaluation détenues par des intérêts étrangers, cette information fut regroupée en dix régions géographiques, c'est-à-dire : le Québec, le Canada, les États-Unis, l'Amérique latine et les Antilles, l'Europe, le Moyen-Orient, la Russie, l'Afrique, l'Afrique du Nord et l'Asie. De même, nous avons également cherché à comprendre si les propriétaires particuliers semblaient effectivement habiter leur résidence, lorsqu'il était question d'unités résidentielles, en comparant les adresses civiques des unités avec celles indiquées au compte de taxe municipale. Outre ces mises au point, certaines autres précisions méthodologiques seront exposées à même chacune des parties composant ce présent chapitre.

4.2 Propriétaires les plus importants du centre-ville de Montréal

Dans un premier temps, les propriétaires ont été regroupés selon la quantité d'unités d'évaluation possédées afin d'en dégager ceux qui en détenaient le plus grand nombre en 2007. De la sorte, le Groupe Aquilini Immobilier Inc. arrive bon premier au sein de ce classement. Cette entreprise, dont l'actionnaire majoritaire déclare une adresse à Vancouver, détient en effet 538 unités d'évaluation situées dans notre territoire d'étude. Il s'agit essentiellement de deux immeubles localisés dans le Quartier des spectacles, c'est-à-dire le 155-191 du boulevard René-Lévesque Est et le 88-98 rue Charlotte, construits en 2002 et en 2006. Au deuxième rang, nous retrouvons Les Tours 1200 ouest Inc.³⁰ qui détient 226 unités d'évaluation situées aux 1200 et 1210 du boulevard de Maisonneuve Ouest dans le Quartier du musée, construites en 2006.

³⁰ Cette société en commandite a pour commanditaire principal The Moose Trust de Toronto, tandis que la société commanditée est une entreprise à numéro enregistrée au Québec dont l'actionnaire majoritaire est The El-Ad Group Ltd de Fort Lee au New Jersey.

Tableau 4. 1. Propriétaires possédant le plus grand nombre d'unités d'évaluation, centre-ville de Montréal, 2004-2007

Nom du propriétaire	Qté. unité évaluation	Superficie terrain mètre carré	Valeur terrain 2007 \$	Valeur bâtiment 2007 \$	Valeur totale 2007 \$	Valeur totale mètre carré \$	Δ % valeur totale 2004-2007
Groupe Aquilini Immobilier Inc. (Vancouver)	538	4 493,0	3 478 800	37 543 300	41 022 100	9 130,31	35,6
Les tours 1200 ouest Inc. (The Moose Trust, Toronto)	226	1 530,8	6 588 100	46 556 200	53 144 300	34 717,59	45,7
Groupe Pacific Southam Inc. / FME Investment	160	12 003,3	9 272 200	25 152 000	34 424 200	2 867,89	501,4
The JE Trust (James Essaris)	126	15 897,1	18 276 700	27 598 900	45 875 600	2 885,78	248,8
La Ville de Montréal	119	205 257,4	219 709 700	140 215 400	359 925 100	1 753,53	35,3
Finance MC Inc. / 606 Cathcart Co. / 9090-6421 Québec (Luxembourg et Monaco)	117	11 027,7	29 498 200	46 263 200	75 761 400	6 871,97	39,1
Mike Yuval et Jack Sofer)	75	18881,0	27 653 900	50 024 400	77 678 300	4 114,10	25,5
Gouvernement du Québec	65	57 549,9	31 129 700	2 137 900	33 267 600	578,07	48,0
Gestion Stal Inc. / Gestion Financière Bizzotto	52	1 176,1	1 582 300	8 738 500	10 320 800	8 775,82	45,4
SHDM	47	22 791,21	17 125 300	65 893 600	83 018 900	3 642,58	21,5
La Capitale Assurance Générale	35	3 354,2	3 591 600	31 752 400	35 344 000	10 537,36	14,6
4136985 Canada Inc. / 4 cies à numéro (Pierre Varadi.)	31	10 010,4	12 422 300	26 566 100	38 988 400	3 894,81	309,6
Université Concordia	30	68 877,2	74 363 000	337 638 000	412 074 300	5 982,74	22,8
Gantcheff, Georges	29	9 645,8	23 321 300	143 505 100	166 826 400	1 606,78	22,4
9165-2115 Québec Inc. (Israël)	28	1 669,1	1 785 300	6 359 600	8 144 900	4 879,73	847,1
Khauv Saruen et Khauv Sovanny	27	289,6	305 400	1 780 100	2 085 500	7 201,31	133,0
Famille Drazin	26	30 160,0	61 250 100	145 614 000	206 864 100	6 858,89	34,5
TOTAL : 17 Propriétaires	1 731	474 610,7	541 427 200	1 143 338 700	1 684 765 900	3 549,79	38,5
% territoire	13,1	14,1	11,0	7,1	8,0		

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Par ailleurs, ces unités d'évaluation affichent la valeur moyenne au mètre carré la plus élevée de ce groupe, soit plus de 34 000 \$. Puis, le troisième propriétaire détenant le plus grand nombre d'unités d'évaluation est le Groupe Pacific Southam, dont l'actionnaire majoritaire est Pacific International Equities Corp. Inc., elle-même détenue par F.M.E. Investments Inc., avec 160 unités d'évaluations principalement situées au 345 de la Gauchetière Ouest dans le Centre des affaires³¹. À l'évidence, la présence de quatre propriétaires publics au sein de ce groupe paraît éloquent, il s'agit de la Ville de Montréal, du gouvernement du Québec, de la SHDM et de l'Université Concordia qui détiennent respectivement 119, 65, 47 et 30 unités d'évaluation au sein du territoire d'étude. Dans la plupart des cas, les propriétaires détenant le plus grand nombre d'unités d'évaluation possèdent en réalité quelques immeubles où sont concentrées ces unités, à l'exception de celles détenues par les autorités publiques. Ainsi, 17 propriétaires se partageaient 1 731 unités d'évaluation, représentant 13,1 % de la totalité des unités prélevées au rôle, mais 8 % de la valeur foncière du centre-ville montréalais et plus de 14 % de sa superficie totale. De même, une bonne proportion de ces unités a été construite au cours des années 2000, expliquant en partie le pourcentage élevé d'augmentation de la valeur totale entre les deux périodes à l'étude.

À titre de comparaison avec le groupe de propriétaires détenant 25 unités et plus, le nombre de propriétaires a été également réparti par unité détenue, comme illustré par le tableau 4.2. Dès lors, nous pouvons affirmer que la majorité des propriétaires du centre-ville possède entre une et trois unités d'évaluation, et représente alors plus de 71 % des propriétaires de notre territoire d'étude. Par ailleurs, 11,1 % des propriétaires disposent de trois unités d'évaluation, 25,4 % en possèdent deux et plus de 35 % n'en détiennent qu'une seule, mais selon la valeur foncière totale, ces trois catégories représentent un peu moins de 50 % de la totalité de la valeur observée au centre-ville montréalais. Dans ces circonstances, il s'agit ici essentiellement d'appartement en copropriété avec stationnement, et comprenant parfois un espace de rangement qui est considéré comme une unité d'évaluation distincte dans le cas d'immeubles récemment construits.

³¹ Dans ce cas, il a été impossible de retrouver l'adresse réelle de l'actionnaire F.M.E. Investment Inc. Néanmoins, nous pouvons présumer que l'entreprise Pacific International Equities Corp. Inc., dont le président déclare une adresse située en Floride, semble effectivement une entreprise étatsunienne malgré que l'adresse désignée soit à l'attention de F.M.E. Investments Inc. à Montréal, comme l'indique le REQ.

Tableau 4. 2. Propriétaires selon le nombre d'unités d'évaluations possédées, centre-ville de Montréal, 2004-2007

Nb de propriétaires	Qté. unité évaluation	Superficie terrain mètre carré	Valeur terrain 2007 \$	Valeur bâtiment 2007 \$	Valeur totale 2007 \$	Valeur totale au mètre carré \$	Δ % valeur totale 2004-2007
12 propriétaires détenant entre 24 et 15 unités d'évaluation							
Total	234	390 102,0	936 697 800	3 921 025 400	4 857 723 200	12 452,44	19,8
%	2,0	11,6	19,1	24,5	23,2		
22 propriétaires détenant entre 14 et 10 unités d'évaluation							
Total	256	114 282,0	134 333 900	376 517 500	510 851 400	4 470,09	30,4
%	1,9	3,4	2,7	2,3	2,4		
7 propriétaires détenant 9 unités d'évaluation							
Total	63	87 009,4	169 239 000	552 447 500	721 686 500	8 294,35	17,7
%	0,5	2,6	3,4	3,4	3,4		
13 propriétaires détenant 8 unités d'évaluation							
Total	104	27 841,0	30 156 000	95 602 400	125 758 400	4 517,02	21,1
%	0,8	0,8	0,6	0,6	0,6		
17 propriétaires détenant 7 unités d'évaluation							
Total	119	22 388,2	36 301 400	75 115 000	111 416 400	4 976,56	40,2
%	0,9	0,7	0,7	0,5	0,5		
41 propriétaires détenant 6 unités d'évaluation							
Total	246	200 512,0	221 952 600	749 322 600	971 275 200	4 843,98	25,6
%	1,9	6,0	4,5	4,7	4,6		
64 propriétaires détenant 5 unités d'évaluation							
Total	320	390 422,3	400 398 300	684 396 180	1 084 794 480	2 778,52	37,1
%	2,4	11,6	8,1	4,3	5,2		
160 propriétaires détenant 4 unités d'évaluation							
Total	640	146 481,0	263 136 500	904 923 000	1 168 059 500	7 974,14	26,1
%	4,9	4,4	5,4	5,6	5,6		
487 propriétaires détenant 3 unités d'évaluation							
Total	1 461	240 568,0	415 868 000	1 778 764 800	2 194 632 800	9 122,71	27,7
%	11,1	7,2	8,5	11,1	10,5		
1672 propriétaires détenant 2 unités d'évaluation							
Total	3 344	338 289,3	536 545 100	2 090 829 700	2 627 374 800	7 766,65	30,5
%	25,4	10,1	10,9	13,0	12,5		
4651 propriétaires détenant 1 unité d'évaluation							
Total	4 651	931 078,2	1 230 727 100	3 654 207 600	4 884 934 700	5 246,54	31,5
%	35,3	27,7	25,0	22,8	23,3		
TOTAL	11 438	2 888 973,4	4 916 700 500	14 883 151 680	19 258 424 980	6 666,18	26,9
% territoire	86,9	85,9	89,0	92,9	92,0		

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Toutefois, les valeurs totales des 12 propriétaires possédant entre 15 et 24 unités d'évaluation représentent plus de 23 % de la valeur foncière du centre-ville et affichent la valeur moyenne au mètre carré de loin la plus élevée, c'est-à-dire plus de 12 000 \$. À la lecture de ce tableau, il y a tout lieu de croire que le centre-ville de la métropole du Québec n'est pas détenu par quelques grands investisseurs, étrangers ou nationaux, du moins, selon la quantité d'unités d'évaluation possédée. Cependant, soulignons tout de même que selon la valeur totale détenue, ce nombre restreint de grands propriétaires se partage près du quart de la valeur foncière totale de notre territoire d'étude. En ce sens, la propriété au centre-ville de Montréal apparaît très diversifiée, à l'image de ses nombreux usages, mais une possible concentration du capital immobilier entre les mains de quelques-uns semble s'accroître, du moins en ce qui concerne les immeubles de prestige.

Par conséquent, le tableau 4.3 est plutôt révélateur de l'importance relative des propriétaires du centre-ville selon la valeur totale. Cette fois-ci, le propriétaire possédant la part la plus importante est la Caisse de dépôt et placement du Québec, classée dans la catégorie « propriétaires publics », puisque cette institution gère une bonne partie du bas de laine des Québécois, mais elle aurait pu également être classée dans la catégorie des propriétaires institutionnels. Puis, le Mouvement Desjardins arrive au deuxième rang, avec plus de 1,6 milliard \$ de portefeuille immobilier détenu au centre-ville de Montréal. À cet égard, précisons que plusieurs de ces entreprises ne détiennent pas un bien immobilier en totalité, mais bien en partenariat avec d'autres personnes morales. Arca Investment (dont l'actionnaire majoritaire est le Royal Trust Corporation of Canada, basé à Edmonton), pour sa part, arrive en troisième position avec plus de 600 M\$ de biens immobiliers, malgré que cette valeur ne s'applique que pour deux unités d'évaluation. Une de celles-ci est en fait la Place Ville-Marie, immeuble affichant la valeur totale la plus élevée du territoire d'étude, avec 616 M\$, mais détenue à la fois par CDP Capital, le Régime des rentes du Mouvement Desjardins, Arca Investment et la Caisse de retraite de l'Université Laval. Ce groupe de 27 propriétaires ne détient que 2,7 % des unités d'évaluation de notre secteur d'étude, mais plus de 51,8 % de sa valeur foncière totale et 35,2 % de sa superficie terrain. De plus, 9 de ces 27 propriétaires sont en réalité des établissements publics, tels l'Université du Québec à Montréal, le Palais des congrès, la Place des Arts, etc., qui détiennent ainsi 42 % de la valeur totale de ce groupe de propriétaires dont les biens immobiliers situés au centre-ville montréalais totalisent plus de 150 M\$. Nous y retrouvons également au moins cinq Fonds de retraite ainsi que quatre institutions financières.

Tableau 4. 3. Propriétaires détenant plus de 150 M\$ en unités d'évaluation selon la valeur totale, centre-ville de Montréal, 2004-2007

Nom	Qté. unité évaluation	Superficie terrain mètre carré	Valeur terrain 2007 \$	Valeur bâtiment 2007 \$	Valeur totale 2007 \$	Valeur totale mètre carré \$	Δ% valeur totale 2004-2007
CDP Capital	23	107 562,0	351 341 800	1 578 235 000	1 929 577 100	17 939,21	19,5
Mouvement Desjardins	17	114 934,5	328 793 500	1 275 328 200	1 604 121 700	13 956,83	19,4
Arca Investment	2	30 615,3	103 102 000	530 539 000	633 641 000	20 696,87	20,4
UQAM	15	119 489,1	89 549 600	523 974 600	613 524 200	7 110,88	19,1
Omers	4	64 639,3	105 229 100	398 150 900	503 380 000	7 787,53	13,2
Université Concordia	30	68 877,2	74 436 300	337 638 000	412 074 300	5 982,74	22,8
Rio Tinto Alcan	9	22 350,1	88 872 400	316 230 800	405 103 200	18 125,34	17,2
La Ville de Montréal	119	205 257,4	219 709 700	140 215 400	359 925 100	1 753,53	35,3
Industrielle Alliance	6	17 030,7	64 967 100	292 042 900	357 010 000	20 962,79	19,7
Université McGill	5	122 776,5	83 581 600	249 158 200	332 739 800	2 710,13	13,2
Palais des congrès	1	36 065,8	43 263 500	256 384 200	299 647 700	8 308,36	8,3
SIQ	9	41 701,9	48 506 600	224 045 600	272 552 200	6 535,72	12,8
Monit International	20	27 107,1	56 956 900	191 350 300	248 307 200	9 160,22	21,2
Banque Nationale	3	8 901,9	30 678 200	214 263 900	244 942 100	27 515,71	14,8
Kanam Grund Kapitalanlage-gesellschaft	3	8 303,8	30 672 200	209 488 500	240 160 700	28 921,78	9,4
Redbourne	3	7 712,0	24 754 400	202 345 600	227 100 000	29 447,61	21,4
Gillett Family	3	14 073,0	26 515 800	199 156 700	225 672 500	16 035,83	50,4
Welloga Laurentienne	6	374 630,3	46 239 500	169 011 400	215 250 900	574,57	20,6
Marsilli, Borsellino et Saputo	3	10 687,6	33 610 200	179 239 800	212 850 000	19 915,62	22,4
Famille Drazin	26	30 160,0	61 250 100	145 614 000	206 864 100	6 858,89	34,5
Lord Realty Holding	4	7 772,1	27 692 600	171 407 400	199 100 000	25 617,40	13,3
9103-1013 Québec (Gibraltar, Israël)	1	6 571,5	21 219 400	150 080 600	171 300 000	26 067,11	15,4

Gantcheff	29	9 645,8	23 321 300	143 505 100	166 826 400	17 295,22	22,4
Hydro Québec	2	5 872,8	20 292 500	140 607 500	160 900 000	27 397,49	14,8
Société Immobilière W9/PBI	4	19 078,8	57 325 700	101 001 300	158 327 000	8 298,60	47,5
Fonds immobilier Homburg	5	49 485,8	82 411 200	73 708 800	156 120 000	3 154,85	12,0
Place des Arts	1	35 520,9	61 455 600	89 555 900	151 011 500	4 251,34	22,0
TOTAL : 27 propriétaires	353	1 184 084,1	2 205 748 800	8 502 279 900	10 708 028 700	9 043,30	19,6
% territoire	2,7	35,2	45,3	53,8	51,8		

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

La totalité de ces 27 propriétaires a toutefois subi une augmentation moyenne de la valeur totale entre les deux rôles en deçà de celle observée dans notre territoire d'étude, c'est-à-dire 19,6 % comparativement à plus de 29 % pour l'ensemble. La majorité de ces propriétaires détiennent des immeubles de prestige ayant une valeur moyenne au mètre carré de 9 043 \$, équivalent à près du double de celle observée dans le territoire à l'étude qui est de 5 592 \$. Parmi ces 27 propriétaires les plus importants du centre-ville de Montréal en terme de valeur détenue, notons que seulement six de ceux-ci semblent être des entreprises étrangères, ou appartenant à des intérêts étrangers. Ainsi, deux de ces entreprises propriétaires affichent une adresse en Allemagne, une au Royaume-Uni, une à la fois à Gibraltar et en Israël, une aux États-Unis, et dans le cas de la dernière, la situation n'est pas très claire. En effet, Fonds immobilier Homburg semble être une entreprise des Pays-Bas, malgré qu'elle soit enregistrée en Nouvelle-Écosse³². Toutefois, elle paraît également liée aux Fonds de Placement Alexis-Nihon, en plus de se présenter sous différentes raisons sociales, par exemple Homburg Canada Inc., Homburg Real Estate Trust, etc.

Bref, il appert que la majorité des propriétaires détenant plus de 150 M\$ de valeur totale dans notre territoire d'étude sont des entreprises ou des institutions appartenant à des intérêts canadiens et québécois.

³² En effet, certaines dénominations Homburg sont liées à l'entreprise Homburg Uni-Corp Holdings B.V. basée au Pays-Bas, dont le président Richard Homburg, déclare également une adresse à Amsterdam. De plus Frank Matheson, administrateur du Fonds de Placement Immobilier Alexis-Nihon est également fiduciaire de Fonds immobiliers Homburg. Cette dernière firme étant déclarée « autre dénomination » au dossier d'entreprise du Fonds de Placement Immobilier Alexis-Nihon, tel qu'observé au REQ.

Le même exercice a été fait, mais cette fois-ci, avec les propriétaires possédant plus de 25 000 mètres carrés de superficie terrain au sein du territoire à l'étude. En fait, nous y retrouvons sensiblement les mêmes propriétaires que ceux présentés dans les classements précédents, mais on y perçoit tout de même quelques distinctions.

Cette fois-ci, la Ville de Montréal se classe en première position avec plus de 205 000 m² de superficie détenue, suivie par l'Université McGill, et ce, malgré que la totalité de ses biens immobiliers ne soit pas incluse dans notre territoire d'étude (voir page 58). Ensuite, le Mouvement Desjardins devance la CDP Capital au sein de ce groupe. En effet, Desjardins détient 122 776,5 m² de superficie comparativement à plus de 107 000 m² pour cette dernière. De plus, nous y retrouvons la Compagnie des prêtres de Saint-Sulpice, au 6^e rang, possédant plus de 81 000 mètres carrés de superficie totale, ainsi que celle du Collège de Montréal, occupant la 16^e place, avec près de 33 500 m². Précisons ici que le site du Collège de Montréal est en réalité une emphytéose au bénéfice des Sulpiciens. En conséquence, les prêtres de Saint-Sulpice détiennent des intérêts dans plus de 115 000 mètres carrés de superficie au cœur du centre-ville montréalais. De même, trois des cinq plus importantes universités du Québec s'inscrivent dans ce classement, totalisant collectivement une superficie de près de 278 000 m². La Société canadienne d'hypothèque et logements se classe également parmi ce groupe de propriétaires. Dans ce cas, il s'agit essentiellement des sites occupés par les Habitations Jeanne-Mance, composées de plusieurs immeubles abritant essentiellement du logement social, situés dans le Quartier des spectacles, appartenant conjointement à la SCHL et à la Ville de Montréal, aux droits de la province du Québec. Finalement, la compagnie Canadien Pacifique Ltée, détenant plus de 44 500 m², fait également partie de ce groupe de grands propriétaires.

En résumé, ces 21 propriétaires détenant plus de 25 000 mètres carrés de superficie au centre-ville de Montréal disposent de 377 unités d'évaluation, représentant presque 3 % de la totalité des unités d'évaluation du territoire d'étude. Toutefois, ils se partagent 40,4 % de la superficie totale du centre-ville et 40 % de sa valeur foncière. De même, soulignons la valeur au mètre carré relativement faible des unités possédées par les prêtres de Saint-Sulpice, la SCHL et le Collège de Montréal, avec 631 \$, 693 \$ et 718 \$ respectivement, bien en deçà de la moyenne observée dans l'ensemble du territoire d'étude qui affichait plus de 5 500 \$ le mètre carré.

Tableau 4. 4. Propriétaires détenant plus de 25 000 mètres carrés de superficie de terrain, centre-ville de Montréal, 2004-2007

Nom	Qté. unité évaluation	Superficie terrain mètre carré	Valeur terrain 2007 \$	Valeur bâtiment 2007 \$	Valeur totale 2007 \$	Valeur totale mètre carré \$	Δ% valeur totale 2004-2007
La Ville de Montréal	119	205 257,4	219 709 700	140 215 400	359 925 100	1 753,53	35,3
McGill University	5	122 776,5	83 581 600	249 158 200	332 739 800	2 710,13	13,2
Desjardins	17	114 934,5	328 793 500	1 275 328 200	1 604 121 700	13 956,83	19,4
CDP Capital	23	107 562,0	351 341 800	1 578 235 300	1 929 577 100	17 939,21	19,5
UQAM	16	86 279,6	89 549 600	523 974 600	613 524 200	7 110,88	19,1
Prêtres de Saint-Sulpice	5	81 647,9	42 292 100	9 202 600	51 494 700	630,69	44,2
Concordia University	30	68 877,2	74 436 300	337 638 000	412 074 300	5 982,74	22,8
Omers	4	64 639,3	105 229 100	398 150 900	503 380 000	7 787,53	13,2
SCHL	6	62 984,5	18 456 300	25 209 200	43 665 500	693,27	34,4
Gouv. du Québec	65	57 549,9	31 129 700	2 137 900	33 267 600	578,07	46,0
Fonds immobilier Homburg	5	49 485,8	82 411 200	73 708 800	156 120 000	3 154,85	12,0
Canadien Pacifique	6	44 511,6	11 129 100	38 623 300	49 752 400	1 117,74	14,9
SIQ	9	41 701,9	48 506 600	224 045 600	272 552 200	6 535,72	12,8
Palais des congrès	1	36 065,8	43 263 500	256 384 200	299 647 700	8 308,36	8,3
Place des Arts	1	35 520,9	61 455 600	89 555 900	151 011 500	4 251,34	22,0
Collège de Montréal	1	33 496,6	16 078 400	7 964 500	24 042 900	717,77	35,7
CHUM	11	32 371,4	26 282 700	95 398 500	121 681 200	3 758,91	17,4
Arca Investment	2	30 615,3	103 102 000	530 539 000	633 641 000	20 696,87	20,4
Famille Drazin	26	30 160,0	61 250 100	145 614 000	206 864 100	6 858,89	34,5
Monit International	20	27 107,1	56 956 900	191 350 300	248 307 200	9 160,22	21,2
Welloga Laurentienne	6	25 100,9	46 239 500	169 011 400	215 250 900	8 575,42	20,6
TOTAL : 21 propriétaires	377	1 358 646,0	1 901 195 300	6 361 445 800	8 262 641 100	6 081,53	19,5
% territoire	2,9	40,4	39,0	40,3	40,0		

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Curieusement, outre celles appartenant aux Drazin qui ont connu une augmentation de 34,5 %, ce sont les superficies détenues par la Ville de Montréal, la SCHL, le gouvernement du Québec et les Sulpiciens qui ont enregistré les plus importantes augmentations entre les deux périodes à l'étude, c'est-à-dire 35,3 %, 34,4 %, 46,0 % et 44,2 % respectivement. En fait, nous présumons que dans ces derniers cas, ces unités semblent plutôt avoir subi un redressement de leur valeur foncière qui, auparavant, pouvait avoir été sous-évaluée étant donné que ces propriétaires bénéficient d'une exemption fiscale liée à leur activité économique. Globalement, ce groupe de propriétaires détenant les plus grandes superficies au centre-ville a enregistré une augmentation moyenne de sa valeur totale de 19,5 % entre 2004 et 2007.

Avant de clore cette première partie du chapitre IV traitant des propriétaires les plus importants de notre territoire d'étude selon les valeurs totales, le nombre d'unités et les superficies possédées, nous avons cru pertinent d'inclure un tableau identifiant les immeubles régis par des emphytéoses retrouvées dans notre territoire d'étude, tel que prélevé au rôle d'évaluation émis par la Ville de Montréal. À titre informatif, le nom apparaissant entre parenthèses dans le tableau 4.5 est celui des emphytéotes, c'est-à-dire du locataire. À cet égard, 32 unités d'évaluation comprises dans notre territoire d'étude sont régies par des baux emphytéotiques, représentant près de 10 % de la valeur totale du centre-ville en 2007. De ce nombre, douze sont localisées au cœur du Centre des affaires et nous n'en retrouvons aucun dans les secteurs du Quartier international et du Secteur Sud-ouest. Plusieurs des immeubles concernés sont détenus par ce que nous avons désigné être des « propriétaires institutionnels », c'est-à-dire, les Fonds et Caisses de retraite. Bon nombre d'immeubles prestigieux de Montréal sont ainsi légalement régis par des baux emphytéotes. À titre d'exemple, notons la Place Ville-Marie, au bénéfice de la compagnie Canadien National Railway dont le bail arrive à échéance le 31 décembre 2013. Toutefois, le rôle d'évaluation de la Ville de Montréal ne mentionnait pas systématiquement la présence d'un bail emphytéote, car dans au moins deux cas, cette particularité n'était pas indiquée en tant que tel, c'est-à-dire dans le cas de la Place Ville-Marie et dans celui du 1000 de la Gauchetière Ouest (au bénéfice de l'Archevêque catholique romain de Montréal). Cependant, la totalité des unités sous emphytéose n'a pas été vérifiée auprès du Registre foncier du Québec, sinon les deux exemples cités précédemment ainsi que les deux suivants.

Tableau 4. 5. Unités emphytéotes, par secteur, centre-ville Montréal, 2004-2007

Adresse	Qté. unité évaluation	Superficie terrain mètre carré	Valeur terrain 2007 \$	Valeur bâtiment 2007 \$	Valeur totale 2007 \$	Valeur totale mètre carré \$	Δ % valeur totale 2004-2007
Shaughnessy Village							
2080 rue Sainte-Catherine O. (Collège Lasalle)		1 537,6	1 784 000	6 325 000	8 109 000	5 273,94	20,0
2080 rue Sainte-Catherine O. (Collège Lasalle)		1 882,1	2 352 600	15 839 400	18 192 000	9 666,00	20,0
1931 rue Sherbrooke O. (Collège de Montréal)		33 496,6	16 078 400	7 964 500	24 042 800	717,77	35,7
TOTAL	3	36 916,3	20 215 000	30 128 900	50 343 900	1 363,73	27,0
% secteur	9,4	19,1	5,4	2,2	2,9		
Quartier du musée							
1120-1150 boul. de Maisonneuve O. (Mashaal)		1 819,9	3 639 800	6 820 200	10 460 000	5 747,57	12,5
1230 boul. de Maisonneuve O. (D E S Holdings)		690,5	1 381 000	1 419 000	2 800 000	4 055,03	55,6
1210-1214 rue Sherbrooke O. (Mashaal)		674,3	2 360 100	4 239 900	6 600 000	9 787,93	24,5
TOTAL	3	3 184,7	7 380 900	12 479 100	19 860 000	6 236,07	21,1
% secteur	9,4	1,7	2,0	0,9	1,2		
Cité du commerce électronique							
1200-1260 rue de la Gauchetière O. (Gillett)		14 054,9	26 475 000	198 525 000	225 000 000	16 008,66	50,0
1025 rue Lucien L' Allier (Kanam, Allemagne)		1 816,6	831 100	529 600	1 360 700	749,04	0
1350-1356 boul. René-Lévesque O. (Kanam, Allemagne)		3 072,4	14 133 000	117 967 000	132 100 000	42 995,70	9,4
1360 boul. René-Lévesque O. (Kanam, Allemagne)		3 414,8	15 708 100	90 991 900	106 700 000	31 246,34	9,4
TOTAL	4	22 358,7	57 147 200	408 013 500	465 160 700	20 804,47	25,9
% secteur	12,5	11,6	15,2	30,4	27,1		
Centre des affaires							
600 boul. de Maisonneuve O. (Omers)		21 268,0	57 230 000	51 770 000	109 000 000	5 125,07	11,8
385-405 boul. de Maisonneuve O. (STM et CSN, retraite)		1 714,5	2 768 900	18 931 100	21 700 000	12 656,75	13,0
1500 rue McGill Collège (CDP, Ontario Teachers, Cadillac)		10 276,6	47 015 400	24 884 600	71 900 000	6 996,49	38,3
1600-1800 rue McGill Collège (STM retraite, Redbourne, etc.)		2 793,6	9 777 600	96 522 400	106 300 000	38 051,26	18,1
Lot rue Metcalfe (Benatar)		560,8	1 962 800	0	1 962 800	3 500,00	12,2
2005-2015 rue Peel (Mashaal)		932,0	3 262 000	2 238 000	5 500 000	5 901,29	7,8

620 boul. René-Lévesque O. (Mashaal)	1 784,1	3 840 800	10 559 200	14 400 000	8 071,30	32,1
600 boul. René-Lévesque O. (Electech Holding et Tidosh)	1 063,8	2 290 200	8 709 800	11 000 000	10 340,29	1,5
555 boul. René-Lévesque O. (Wener)	1 472,9	2 945 800	16 054 200	19 000 000	12 899,72	74,3
777 boul. René-Lévesque O. (CDP et Desjardins)	29 114,7	101 901 500	514 098 500	616 000 000	21 157,70	19,6
625 rue Sainte-Catherine O. (Omers)	29 483,2	6 334 800	16 165 200	22 500 000	763,15	-16,7
1002 rue Sherbrooke O. (Monit et Kotler)	2 989,0	10 461 500	74 338 500	84 800 000	28 370,69	17,8
2020 rue University (Realvest Invest et Candere)	3 958,1	13 853 400	51 146 600	65 000 000	16 422,02	30,8
TOTAL	12	107 411,2	263 644 700	885 418 100	1 149 062 800	10 697,79
% secteur	46,2	55,7	70,3	66,0	66,9	
Quartier des spectacles						
300 rue Sainte-Catherine E. (Cactus)	286,7	262 300	660 700	923 000	3 219,39	502,5
% secteur	3,1	0,1	0,1	0,0	0,1	
Quartier latin						
Lot rue Berri (Busac)	3 415,1	2 220 300	0	2 220 300	650,14	216,6
Lot rue Berri (Busac)	2 056,8	3 145 400	0	3 145 400	1 529,27	216,6
505 boul. de Maisonneuve E. (Busac)	3 926,1	4 906 200	1 536 800	6 443 000	1 641,07	108,8
505 boul. de Maisonneuve E. (Busac)	4 527,6	5 657 900	463 500	6 121 400	1 352,02	172,0
Lot rue Saint-Hubert (Busac)	6 373,0	9 436 200	0	9 436 200	1 480,65	216,6
TOTAL	5	20 298,6	25 366 000	2 000 300	27 366 300	1 348,19
% secteur	15,6	10,5	6,8	0,1	1,6	
Quartier chinois						
69-73 rue de la Gauchetière O. (Ent. Kuo Feng Hong Inc.)	442,4	404 800	741 200	1 146 000	2 590,42	50,2
51-53 rue de la Gauchetière O. (2423-4551 Québec, Lee)	232,7	212 900	468 100	681 000	2 926,51	51,3
TOTAL	2	675,1	617 700	1 209 300	1 827 000	2 706,27
% secteur	6,3	0,4	0,2	0,1	0,1	
Vieux-Montréal						
514-512 rue Notre-Dame E. (Cirque Eloize)	1 752,7	136 800	2 022 400	2 159 200	1 231,93	0
% secteur	3,1	0,9	0,0	0,2	0,1	
TOTAL	32	192 884,0	374 770 600	1 341 932 300	1 716 702 900	8 900,18
% territoire	0,2	6,0	8,5	9,7	9,4	

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Or, une brève analyse dévoile que les récents développements immobiliers de la Cité du commerce électronique, c'est-à-dire les Phases I et II des immeubles « Cité du Commerce électronique », situés sur le boulevard René-Lévesque Ouest, détenus par une entreprise

allemande, ainsi que le Centre Bell, inscrit au rôle comme étant la propriété de la Famille Gillett³³, sont également des emphytéoses. Après vérification, il appert que dans les deux premiers cas, les Phase I et II de la Cité du Commerce électronique, les emphytéoses sont aux bénéficiaires de la SDM (Société de Développement de Montréal, qui a connu un changement de nom depuis l'inscription de ses baux). Enregistrés sous les actes numéro 5266375 et 5315058 pour l'unité située au 1350 du boulevard René-Lévesque Ouest, ces baux de 99 ans ont été conclus entre la SDM et Assurance-vie Desjardins, en 2001 et 2002. De même, une des clauses concerne l'usage des immeubles, c'est-à-dire que

« cet ensemble immobilier sera principalement utilisé pour le maintien et l'opération d'un édifice à bureaux et, initialement, soit jusqu'au 31 décembre 2010, aux fins de l'établissement d'une ou plusieurs phases de la Cité du commerce électronique, laquelle fait l'objet d'un Bulletin d'Information du ministère des Finances du Québec (11 mai 2000, numéro 2000-3), après cette date, il n'y aura plus de restriction conventionnelle quant à l'usage dont peut faire l'emphytéote de l'ensemble immobilier ».

À cet égard, il est stipulé dans le Bulletin d'Information 2000-3 émis par le Ministère des Finances du Québec que la Cité du commerce électronique concernera un emplacement situé au centre-ville de Montréal, et sera constitué d'immeubles à construire situés dans le quadrilatère formé par la rue De la Montagne, la rue Saint-Antoine, la rue Lucien L'Allier et le boulevard René-Lévesque Ouest, ainsi que trois tours à bureaux à construire reliées au Centre Molson (aujourd'hui le Centre Bell). Outre les usuelles subventions salariales et crédits d'impôt, certains autres avantages étaient également prévus. Par exemple, la possibilité d'un congé fiscal de cinq ans pour les spécialistes étrangers œuvrant au sein de la Cité du commerce électronique. Les entreprises admissibles doivent ainsi attester que leurs activités principales atteignent les objectifs du programme dans une proportion de 75 %. Les activités admissibles sont composées de deux volets, à savoir les activités de développement et de fourniture de produits et de services liées aux affaires électroniques, ainsi que les activités liées à l'exploitation de solutions d'affaires électroniques, comprenant notamment, la gestion, l'exploitation, l'entretien et l'évolution des systèmes, des applications et des infrastructures, incluant les services d'assistance technique aux entreprises et à la clientèle.

Dans le cas du Centre Bell, l'emphytéose, aux droits de la compagnie Canadien Pacific Railway, fut enregistrée sous les actes portant les numéros 4658445, 4953226 et 4953226. Il est

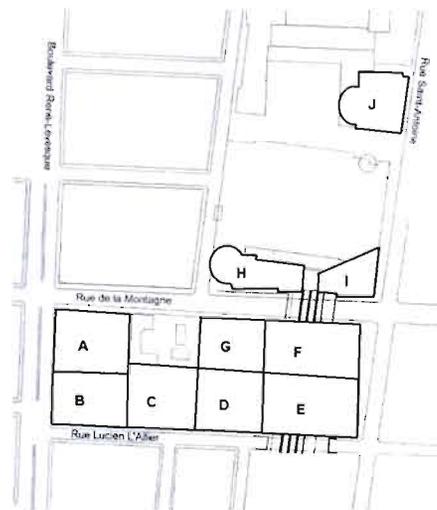
³³ L'ensemble des données a été prélevé au rôle d'évaluation de la Ville de Montréal au cours du printemps 2008 et à l'hiver 2009. En ce sens, la récente transaction entre le propriétaire inscrit du Centre Bell, soit 1481874 Ontario Inc. (emphytéote) de l'homme d'affaire étatsunien Georges Gillet, avec le consortium formé entre autre par la famille Molson de Montréal n'avait donc pas eu lieu au moment de l'extraction des données.

à noter que le lot inscrit au rôle et désigné sous le nom du Centre Bell a également fait l'objet d'un amendement cadastral en 2009, à la demande de son propriétaire, c'est-à-dire monsieur Gillet.

Figure 4. 1. Projet de la Cité du commerce électronique, centre-ville de Montréal, 2000

Légende

- A, un immeuble situé coin sud-ouest de la rue De la Montagne et du boulevard René-Lévesque;
- B, un immeuble situé au coin sud-est du boulevard René-Lévesque et de la rue Lucien L'Allier;
- C, un immeuble dont la façade donne sur la rue Lucien L'Allier et adjacent aux immeubles B et D;
- D, un immeuble dont la façade donne sur la rue Lucien L'Allier et adjacent aux immeubles C et E;
- E, un immeuble situé au coin nord-est de la rue Lucien L'Allier et de la rue Saint-Antoine;
- F, un immeuble situé au coin nord-ouest de la rue Saint-Antoine et de la rue De la Montagne;
- G, un immeuble dont la façade donne sur la rue De la Montagne et adjacent aux immeubles D et F;
- H, la Tour du Canadien, située à l'angle de la rue De la Montagne et de la rue Saint-Antoine;
- I, la Tour Molson, située à l'angle de la rue De la Montagne et de la rue Saint-Antoine;
- J, la Tour Windsor, dont la façade donne sur la rue Saint-Antoine.



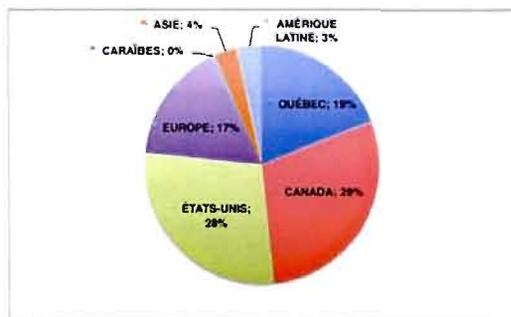
Source : Ministère du Revenu du Québec,
Bulletin d'information, 2000-3

Comme nous l'avons déjà mentionné, nous n'avons pas poursuivi davantage nos recherches en ce qui concerne les bénéficiaires des 32 baux emphytéotiques relevés dans notre territoire d'étude. Ce questionnement outrepassait nos objectifs de recherche, mais il nous apparaissait tout de même significatif de connaître les termes régissant quelques-uns de ces contrats. Ainsi, une recherche future pourrait se donner comme objectif d'élucider cet aspect peu étudié de la propriété foncière montréalaise.

Pour résumer cette première partie du chapitre traitant de l'importance relative des propriétaires de Montréal à la lumière de trois principales variables, nous avons vu que, en terme de quantité d'unités d'évaluation, de superficie et de valeur totale détenues, les unités d'évaluation visées appartiennent en majorité ou en partie à des intérêts québécois. De même, CDP Capital apparaît être un joueur majeur dans le marché immobilier du centre-ville

montréalais, en ce sens qu'elle ne détient que 0,2 % des unités d'évaluation comprises dans le territoire d'étude, mais 10,8 % de sa valeur totale et 3,4 % de sa superficie terrain totale.

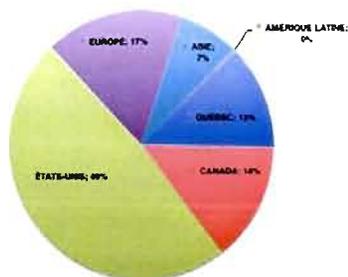
Graphique 4. 1. Caisse de dépôt et placement du Québec et filiales, biens immobiliers par région, 2008



Source : Rapport annuel 2008, Caisse de dépôt et placement du Québec. Disponible en ligne.

Cependant, à titre comparatif, le portefeuille immobilier de la Caisse de dépôt et placement du Québec, et ses nombreuses filiales, n'est composé que de 19 % d'actifs localisés en sol québécois. Cela dit, la Caisse semble toutefois avoir investi de façon plus importante chez nos voisins du Sud, où est concentré 28 % de son portefeuille immobilier (graphique 4.1).

Graphique 4. 2. CDP Capital et filiales, financement de 5 M\$ et plus, biens immobiliers, par région, 2008



Source : Rapport annuel 2008, Caisse de dépôt et placement du Québec. Disponible en ligne.

De plus, en analysant les financements supérieurs à 5 M\$ octroyés par cette dernière dans l'immobilier, on constate que près de la moitié furent investis aux États-Unis, soit 49 %, mais seulement 13 % au Québec (graphique 4.2).

À la lumière de ces résultats, les sources de la récente débâcle financière vécue par cette importante institution québécoise sont compréhensibles. Il semble en effet évident que la chute dramatique du marché immobilier étatsunien provoquée par la crise des hypothèques à très haut risque, c'est-à-dire ce que les médias ont nommé les « *subprimes* », a certainement contribué de façon importante à la baisse du rendement des actifs détenus par la CDP, compte tenu de l'importance relative des intérêts qu'elle possède au sud de la frontière comparativement à ce qu'elle détient dans d'autres marchés.

Outre la CDP, nous avons également observé que les autorités publiques, c'est-à-dire le gouvernement du Québec (institutions publiques et sociétés parapubliques), ainsi que la Ville de Montréal font également partie du palmarès des plus importants propriétaires de Montréal selon les trois principales variables. De même, la présence indéniable de certains acteurs très influents au sein de ce classement, c'est-à-dire les investisseurs institutionnels et les institutions financières, illustre bien la montée en puissance de ces acteurs de la mondialisation économique, tandis que la quasi-absence de grands groupes immobiliers canadiens, autrefois très influents dans le marché immobilier montréalais, est observée. Par exemple, la société Cadillac Fairview semble avoir délaissé Montréal au profit de l'Ouest canadien et des États-Unis (Charney, 2005), de même que Trizec Corporation, sans oublier Olympia & York. En effet, une bonne partie de ces groupes immobiliers ont cédé la place aux investisseurs institutionnels qui ont ainsi récupéré un fort pourcentage de leurs actifs non-résidentiels (Des Rosiers, 1987).

Cela dit, la quantité d'unités d'évaluation détenues ne semble pas représentative de l'importance relative de leur propriétaire respectif. En effet, plusieurs des entreprises possédant le plus grand nombre d'unités d'évaluation ne sont en réalité détentrices que de quelques immeubles dont la valeur totale ne permet pas de les considérer comme des acteurs influents au centre-ville. De même, le centre-ville de Montréal semble assez bien réparti en terme d'unités d'évaluation détenues par une gamme variée de propriétaires, dès lors, le territoire d'étude n'est manifestement pas la proie d'un groupe restreint de grands propriétaires, tel qu'il peut apparaître dans certaines villes ou qu'il ait pu apparaître dans un passé pas si lointain (Aubin, 1977). En ce sens, le portrait global des propriétaires de Montréal ne semble plus concorder avec les conclusions soulevées par Aubin en 1977. C'est-à-dire que ce journaliste au quotidien *The Gazette* signalait que les vrais propriétaires de Montréal étaient en fait quelques grandes sociétés, étrangères ou canadiennes, détenant une portion impor-

tante de Montréal. Parmi ceux-ci, le journaliste mentionnait le Vatican (par les possessions des institutions catholiques présentes sur l'île de Montréal), certaines grandes compagnies européennes détenant des intérêts dans plusieurs entreprises liées au domaine de la construction, le gouvernement fédéral, la famille Bronfman et la Banque Royale, pour n'en citer que quelques-uns. Soulignons tout de même que les comparaisons doivent s'arrêter ici, car Aubin couvrait l'ensemble de l'île de Montréal de même qu'une partie de la Rive-Sud immédiate du fleuve Saint-Laurent, et non pas exclusivement le centre-ville de la métropole québécoise. Nous pouvons tout de même évoquer que certains de ses souhaits semblent avoir été concrétisés, c'est-à-dire qu'il croyait que les institutions financières nationales devaient libérer des capitaux afin d'encourager les innovations des entrepreneurs québécois dans le développement de la métropole. De même, avant l'utilisation du terme « mondialisation de l'économie », et en particulier avant l'ouverture massive des marchés financiers, Aubin soulignait :

Les compagnies d'assurances et les caisses de retraite ont à leur disposition, elles aussi, d'énormes réserves de fonds publics qui pourraient être investis au Canada dans des projets dont la communauté pourrait tirer meilleur profit. Des représentants bien choisis de la collectivité pourraient, dans ce genre de décisions jouer un rôle beaucoup plus important que celui qu'ils ont joué jusqu'ici. À l'heure actuelle, beaucoup de travailleurs ignorent que leurs cotisations hebdomadaires au fonds de pension peuvent servir à créer des villes-dortoirs ou même être placées à l'étranger, comme c'est le cas très souvent. En somme, ce qui manque le plus à l'heure actuelle, ce ne sont donc pas les capitaux, mais plutôt la volonté des gens d'ici de se servir des richesses de leur pays pour le bien de leur communauté (Aubin, 1977 : 445).

En ce sens, les grands investisseurs institutionnels, québécois ou canadiens, semblent avoir misé une partie de leurs avoirs sur l'acquisition d'actifs immobiliers, mais comme nous l'avons constaté dans le cas de la Caisse de dépôt et placement du Québec, ces investissements semblent se conclure plus souvent à l'étranger qu'au centre-ville de la métropole québécoise. De même, il n'est pas encore dit, tant s'en faut, que les investissements de ces grands détenteurs de capitaux contribuent au bien général de la communauté, du moins par le type de développement privilégié à court et moyen terme, selon le rendement recherché.

Cela dit, la deuxième partie de ce chapitre sera consacrée à la divulgation des résultats obtenus à propos de l'importance relative de chacune des catégories de propriétaires retrouvées dans le territoire à l'étude. Par la suite, la provenance des propriétaires, par région géographique, telle qu'obtenue par le Registraire des entreprises du Québec et par le rôle d'évaluation émis par la Ville de Montréal, sera exposée.

4.3 *Catégories de propriétaires du centre-ville*

Nous aurions pu d'ores et déjà présumer intuitivement que les particuliers formaient le groupe de propriétaires le plus représentatif du secteur d'étude en terme d'unités d'évaluation possédées. En effet, ceux-ci représentent près de 70 % de tous les propriétaires présents dans le centre-ville de Montréal, en 2007, mais à peine 10 % selon la valeur totale possédée, et un peu plus de 12 % par rapport à la superficie occupée. Ensuite, les entreprises privées forment le deuxième groupe de propriétaires le plus représentatif et détiennent plus de 25 % de la totalité des unités d'évaluation du centre-ville montréalais, mais possèdent 43,8 % de sa valeur totale et près de 40 % de sa superficie. Étonnamment, le troisième groupe de propriétaires le plus important selon le nombre d'unités d'évaluation détenues est celui du secteur public, avec une représentation de 2,7 %, comparativement à 1,2 % pour les propriétaires institutionnels et 1,8 % pour les institutions religieuses et les organisations sans but lucratif. Toutefois, le secteur public détient 25 % de la valeur totale des unités d'évaluation du centre-ville, les propriétaires institutionnels 17,5 % et les institutions religieuses, conjointement avec les OSBL, en détiennent plus de 3 %. Malgré la quantité restreinte d'unités d'évaluation détenues, la représentativité du secteur public se chiffre à près de 30 % selon la superficie terrain totale des unités possédées au sein de notre territoire d'étude.

Il apparaît évident, à la lecture du tableau 4.6, que les particuliers ont subi les hausses les plus importantes entre 2004 et 2007, soit une majoration de 62,7 % de la valeur totale. En excluant le secteur public, les propriétaires institutionnels ont connu les hausses les plus faibles avec 20,6 % d'augmentation de la valeur totale entre les deux périodes à l'étude, suivies par les entreprises privées, avec 29,3 %, les institutions religieuses, avec 31 % et les OSBL, avec 37,8 %. Ce constat trouverait une explication par le faible pouvoir de contestation des particuliers en regard des autres catégories de propriétaires du centre-ville de Montréal. Finalement, les institutions religieuses et les OSBL sont les propriétaires des immeubles affichant la valeur au mètre carré la moins élevée du territoire à l'étude, c'est-à-dire 1 167 \$ dans le premier cas et 2 962 \$ dans le second. Puisque la majorité des propriétaires inclus dans ces deux catégories disposent d'une exemption fiscale, cette dernière donnée n'a effectivement rien d'étonnant. Ce dernier aspect sera analysé plus en détail dans la seconde partie du chapitre V, consacré à la valeur foncière. Le tableau 4.7 illustre l'importance relative de chacune des organisations que nous avons considérées dans la catégorie « propriétaires publics ».

Tableau 4. 6. Propriétaires, par catégorie, centre-ville de Montréal, 2004-2007

Catégorie	Qté. unités d'évaluation	Superficie terrain mètre carré	Valeur terrain 2007 \$	Valeur bâtiment 2007 \$	Valeur totale 2007 \$	Valeur totale mètre carré \$	Δ % valeur totale 2004-2007
Public	359	1 003 592,3	1 175 057 800	4 081 405 100	5 256 462 900	5 237,65	19,2
%	2,7	29,4	23,6	25,7	25,2		
Institutionnel	152	310 659,3	767 584 300	2 883 118 210	3 650 702 510	11 751,47	20,6
%	1,2	9,1	15,4	18,1	17,5		
Association (OSBL)	184	150 604,2	143 637 000	302 453 200	446 090 200	2 962,00	37,8
%	1,4	4,4	2,9	1,9	2,1		
Religieux	49	185 133,1	162 087 500	54 112 500	216 200 000	1 167,81	31,0
%	0,4	5,4	3,3	0,3	1,0		
Particulier	9 085	424 420,3	420 951 200	1 751 442 800	2 172 394 000	5 188,78	62,7
%	68,9	12,4	8,5	11,0	10,4		
Entreprise privée	3 350	1 335 543,6	2 311 361 200	6 825 379 280	9 136 740 480	6 841,21	29,3
%	25,4	39,2	46,4	42,9	43,8		
TOTAL	13 179	3 409 952,7	4 980 679 000	15 897 911 090	20 878 590 090	6 122,84	28,0

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Dès lors, le gouvernement du Québec et la Ville de Montréal se partagent 48,5 % et 47,1 % des 359 unités d'évaluation comprises dans cette catégorie. Le gouvernement fédéral, pour sa part, en détient 3,9 %, soit 14 unités d'évaluation situées dans notre territoire d'étude. En ce qui concerne les deux unités détenues par un gouvernement étranger, il s'agit, d'une part, de l'État marocain qui détient un bien immobilier dans le secteur Quartier latin, et d'autre part, du Royaume du Maroc qui possède un immeuble situé dans Shaughnessy Village. Toutefois, selon la valeur totale, le gouvernement du Québec s'illustre en détenant plus de 88 % de celle-ci, comparativement à 8,7 % et 2,6 %, pour la Ville de Montréal et le gouvernement fédéral, respectivement. Sans conteste, ce sont les deux unités appartenant à un gouvernement étranger qui ont subi les plus importantes hausses de leur valeur totale entre 2004 et 2007, c'est-à-dire près de 57 %. La Ville de Montréal, quant à elle, a vu la valeur de ses biens immobiliers augmenter de 32 %, contre 19,2 % pour le gouvernement fédéral et un peu plus de 18 % pour les propriétés détenues par les autorités provinciales. Encore une fois, cette dernière observation peut trouver une explication par la crainte de contestation qui

pourrait être exprimée par les gouvernements de palier supérieur en regard d'une évaluation foncière trop élevée.

Tableau 4. 7. Propriétaires publics, centre-ville de Montréal, 2004-2007

Nom	Qté. unité d'évaluation	Superficie terrain mètre carré	Valeur terrain 2007 \$	Valeur bâtiment 2007 \$	Valeur totale 2007 \$	Valeur totale mètre carré \$	Δ % valeur totale 2004-2007
Parcs Canada	2	1 143,1	738 500	1 087 400	1 825 900	1 597,32	27,5
Ministère de la Défense nationale	2	2 445,3	2 721 500	1 476 500	4 198 000	1 716,76	17,9
Travaux Publics	4	12 887,5	15 558 500	71 309 000	86 867 500	6 740,44	12,8
SCHL (dont 5 avec la Ville de Montréal)	6	62 984,5	18 456 300	25 209 200	43 665 500	693,27	19,2
TOTAL Fédéral	14	79 460,4	37 474 800	99 082 100	136 556 900	1 718,55	19,2
%	3,9	7,7	3,2	2,4	2,6		
Ministère des Transports	64	54 399,0	28 967 400	1 787 200	30 754 600	565,35	48,7
Ministère de la culture	1	3 150,9	2 162 300	350 700	2 513 000	797,55	19,9
AMT	1	528,9	1 707 700	26 212 000	27 919 700	52 791,23	22,0
BaNQ	1	15 820,9	13 431 500	82 000 000	95 431 500	6 031,99	16,6
Caisse de dépôt et placement	23	107 562,0	351 341 800	1 578 235 300	1 929 577 100	17 939,21	19,5
Cégep Vieux-Montréal	2	17 351,2	9 625 300	61 745 800	71 371 100	4 113,32	13,4
CSSS Jeanne-Mance	1	12 674,8	6 140 900	19 618 600	25 759 500	2 032,34	17,5
CHUM	11	32 371,4	26 282 700	95 398 500	121 681 200	3 758,91	17,4
CSDM	3	6 459,4	5 757 000	3 010 800	8 767 800	1 357,36	40,7
ETS	1	6 954,1	5 464 300	37 624 300	43 088 600	6 196,14	19,4
Hydro-Québec	3	12 013,8	9 810 700	67 883 600	77 694 300	6 467,09	21,7
Loto-Québec	1	4 585,6	16 049 600	66 950 400	83 000 000	18 100,14	18,6
McGill University	5	122 776,5	83 581 600	249 158 200	332 739 800	2 710,13	13,2
Montreal Children's Hospital	1	11 929,6	8 642 300	29 340 900	37 983 200	3 183,94	11,8
Palais des congrès	1	36 065,8	43 263 500	256 384 200	299 647 700	8 308,36	8,3

PDA	1	35 520,9	61 455 600	89 555 900	151 011 500	4 251,34	22,0
CHSLD Saint- Charles- Borromée	2	13 432,2	10 409 900	15 632 600	26 042 500	1 938,81	26,5
SIQ	9	41 701,9	48 506 600	224 045 600	272 552 200	6 535,72	12,8
Université Concordia	28	68 877,2	74 370 200	337 104 900	411 475 100	5 974,04	22,8
UQAM	15	86 279,6	89 549 600	523 974 600	613 524 200	7 110,88	19,1
TOTAL Provincial	174	690 455,6	896 520 500	3 766 014 100	4 662 534 600	6 752,84	18,1
%	48,5	68,8	76,3	92,3	88,7		
La Ville de Montréal	118	197 593,6	207 309 700	140 215 400	347 525 100	1 758,79	34,4
La Ville de Montréal avec SHDM	1	7 663,8	12 400 000	0	12 400 000	1 618,00	67,6
OMH	1	657,3	424 600	1 905 500	2 330 100	3 544,96	28,0
SHDM	47	22 791,2	17 125 300	65 893 600	83 018 900	3 642,58	21,5
STM	2	3 814,8	2 879 900	7 000 700	9 880 600	2 590,07	16,0
TOTAL municipal	169	232 520,7	240 139 500	215 015 200	455 154 700	1 957,48	32,0
%	47,1	23,2	20,4	5,3	8,7		
Gouv.. étran- ger	2	1 155,5	923 000	1 293 700	2 216 700	1 918,46	56,9
%	0,6	0,1	0,1	0,0	0,0		
TOTAL	359	1 003 592,3	1 175 057 800	4 081 405 100	5 256 462 900	5 237,65	19,2
% territoire	2,7	29,8	24,1	25,8	25,4		

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

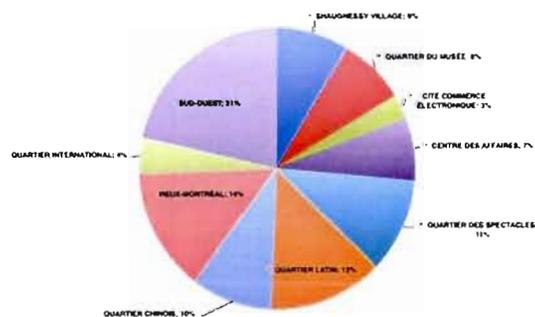
En fait, il semble que ce soit les immeubles ou lots ayant un potentiel non négligeable de plus value qui ont vu leur valeur totale augmenter de façon significative entre nos deux périodes d'étude. En effet, un lot situé sur le boulevard de Maisonneuve Ouest, au cœur du Quartier des spectacles, appartenant conjointement à la Ville de Montréal et à la SHDM, dont la valeur est passée de 7,4 M\$ en 2004 à 12,4 M\$ en 2007; plusieurs lots appartenant aux Ministères des Transports du Québec ont connu une appréciation moyenne de leur valeur totale de 48,7 %; ainsi que trois unités d'évaluation appartenant à la Commission scolaire de Montréal, situées dans Shaughnessy Village, la Cité du commerce électronique et dans le Quartier latin, qui ont vu leur valeur augmenter de plus de 40 %.

Ce classement indique également que les cinq unités d'évaluation détenues par l'Université McGill occupent près de 123 000 m² de superficie totale, soit environ 40 % de plus que celle

occupée par les quinze unités de l'Université du Québec à Montréal et représente près du double de la superficie des 28 unités d'évaluation détenues par l'Université Concordia. Ainsi, l'Université McGill a vu la valeur de ses unités d'évaluation s'accroître de 13,2 % entre nos deux périodes à l'étude, comparativement à 22,8 % pour l'Université Concordia et 19,1 % dans le cas de l'UQAM. De même, la valeur des 28 unités d'évaluations composant l'Université Concordia comprise dans le territoire d'étude représente 54 % de la valeur totale des quinze unités d'évaluation appartenant à l'UQAM (excluant le projet de l'îlot Voyageur), alors que les cinq unités de l'Université McGill ont une valeur totale équivalente à 54 % de celles appartenant à l'UQAM. En terme de valeur au mètre carré, l'UQAM présente manifestement les valeurs les plus élevées avec une moyenne de 7 110 \$ le mètre carré, comparativement à près de 6 000 \$ pour Concordia et à peine un peu plus de 2 700 \$ dans le cas de McGill.

Ainsi, ces unités d'évaluation détenues par les autorités publiques sont localisées dans le Secteur Sud-ouest, dans une proportion de 21 %, le Vieux-Montréal en contient 14 %, le Quartier latin et le Quartier des spectacles en renferment chacun 13 % et 11 %.

Graphique 4. 3. Propriétaires publics par secteur, selon le nombre d'unités d'évaluation, centre-ville de Montréal, 2004-2007



Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Cependant, cette représentativité, telle qu'illustrée par le graphique 4.3, ne concerne que la quantité d'unités d'évaluation effectivement détenues. Si nous avons choisi d'illustrer cette représentativité, mais cette fois-ci par rapport à la superficie des unités d'évaluation, le constat aurait été sans doute légèrement différent. Par exemple, le Quartier des spectacles renferme alors 22 % des superficies détenues par la catégorie des propriétaires publics (té-

moignant ainsi du rôle important joué par les autorités publiques dans la revitalisation de ce secteur du centre-ville), le Centre des affaires 21 % et le Quartier latin maintient sa représentativité de 15 %. Toutefois, compte tenu de la possibilité d'utiliser de nombreuses variables afin d'illustrer ces représentations, nous avons fait le choix de considérer les seules unités d'évaluation dans les quelques graphiques inclus dans cette présente partie. En effet, cette décision s'explique par l'absence d'informations relatives à la superficie de 195 unités d'évaluation, soit 1,5 % de la totalité des unités prélevées au rôle d'évaluation, ce qui contribue à biaiser quelque peu les résultats n'utilisant que cette seule variable.

Tel que l'indique le tableau 4.8, la catégorie des propriétaires institutionnels a été divisée en cinq grandes familles, c'est-à-dire les institutions financières (banques et caisses populaires), les compagnies d'assurance, les Caisses et Fonds de retraite, les syndicats et les organisations internationales malgré que ce dernier groupe ne contienne qu'une seule unité d'évaluation, située dans le Quartier international, détenue par l'Association du transport aérien international (IATA). De même, nous tenons à préciser que quatorze des unités d'évaluation du groupe « syndicat » appartiennent en réalité à quelques sociétés en commandite immobilières dont le principal commanditaire est le Fonds de Solidarité de la FTQ. Toutefois, les 24 autres unités composant ce groupe sont effectivement détenues par des syndicats et des ordres professionnels, tels le Collège des médecins du Québec, le syndicat des professeurs et professeures de l'Université du Québec à Montréal, l'Ordre des pharmaciens, etc. Cette dernière précision soulève simplement le fait que cette société de capital de développement destiné aux entreprises québécoises semble investir de façon importante dans le centre-ville montréalais, qui plus est, dans le développement immobilier, étroitement associé à celui de la construction, deux moteurs économiques qui furent, jusqu'à présent, passablement essentiels à la croissance économique et à la création de la richesse québécoise.

Globalement, 152 unités d'évaluation sont détenues par cette catégorie de propriétaire, ce qui représente 1,2 % de la totalité des unités incluses dans le territoire d'étude, mais ce groupe possède près de 18 % de sa valeur totale et un peu plus de 9 % de sa superficie terrain totale en mètre carré. Les unités d'évaluation détenues par les syndicats ont connu les plus importantes hausses, en moyenne, entre les deux périodes à l'étude avec une aug-

mentation de 33,8 % de la valeur totale entre 2004 et 2007, suivie par les institutions financières, avec près de 23 %.

Tableau 4. 8. Propriétaires institutionnels, centre-ville de Montréal, 2004-2007

Type / secteur d'activité	Qté. unités d'évaluation	Superficie terrain mètre carré	Valeur terrain 2007 \$	Valeur bâtiment 2007 \$	Valeur totale 2007 \$	Valeur totale mètre carré \$	Δ % valeur totale 2004-2007
Institutions financières	28	65 777,9	167 575 100	720 486 900	888 062 000	2 138,34	22,9
%	18,4	21,2	21,8	25,0	24,3		
Compagnies d'assurance	46	31 643,4	70 933 600	268 079 900	339 013 500	10 713,56	18,1
%	30,3	10,2	9,2	9,3	9,3		
Caisses de retraite	33	143 670,9	351 604 400	1 099 284 110	1 450 888 510	10 098,69	20,5
%	21,7	46,2	45,8	38,1	39,7		
Syndicats	38	23 517,0	24 924 800	34 333 700	59 258 500	2 519,81	33,8
%	25,0	7,6	3,2	1,2	1,6		
Banques et cie d'assurance	1	3 300,2	11 550 700	14 199 300	25 750 000	7 802,56	30,7
%	0,7	1,1	1,5	0,5	0,7		
Banques et caisses de retraite	3	38 803,0	130 366 300	680 513 700	810 880 000	21 005,64	18,5
%	2,0	12,4	17,0	23,6	22,2		
Caisses de retraite et syndicats	2	3 148,0	7 397 800	43 302 200	50 700 000	16 105,31	16,7
%	1,3	1,0	1,0	1,5	1,4		
Organisation internationale	1	1 000,8	3 231 600	22 918 400	26 150 000	26 429,10	21,6
%	0,7	0,3	0,4	0,8	0,7		
TOTAL	152	310 658,2	767 584 300	2 883 118 210	3 650 702 510	11 751,47	20,6
% territoire	1,2	9,2	15,8	18,3	17,7		

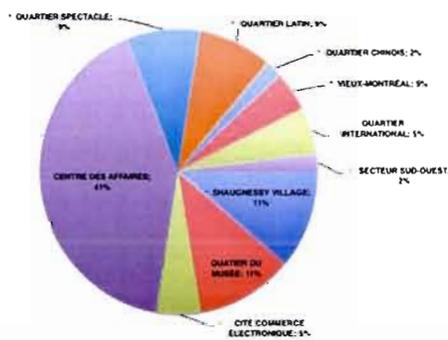
Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Dans l'ensemble, ce groupe a vu ses valeurs totales s'accroître de 20,6 %, tandis que la valeur moyenne au mètre carré observée s'élève à plus de 11 750 \$. Toutefois, nous devons souligner que la valeur au mètre carré de 2 138 \$ calculée pour les propriétaires appartenant au groupe des institutions financières est sous-estimée, car des 28 unités d'évaluations comprises dans ce groupe, douze de celles-ci ne dévoilaient aucune information quant à la superficie occupée, expliquant ainsi cette singularité. Cette même explication s'applique également pour la valeur au mètre carré de 2 520 \$ des unités incluses dans le groupe « syndicat », car huit des unités incluses dans les 38 appartenant à cette catégorie de propriétaires n'indiquaient aucune information quant à la superficie terrain occupée.

En terme de valeur totale possédée en 2007, les Caisses et Fonds de retraite détiennent plus de 1,4 milliard de \$ de biens immobiliers dans notre territoire d'étude, suivis par les institutions financières avec plus de 888 M\$, les compagnies d'assurance et les syndicats suivent avec des valeurs totalisant plus de 339 M\$, et 59 M\$, représentant ainsi 9.3 % et 1,6 %, respectivement, de l'ensemble des unités détenues par ce groupe de propriétaires.

Les 6 unités d'évaluation possédées conjointement par plus d'un groupe de propriétaires appartenant à la catégorie « institutionnelle » sont présentées de façon distincte afin de ne pas biaiser les résultats des unités faisant effectivement parties de ce groupe, sinon il y aurait eu une surévaluation des valeurs, des superficies ainsi que des quantités d'unités classées dans chacun de ces groupes. Ainsi, trois unités sont détenues à la fois par des institutions financières et des Caisses de retraite, elles totalisent une valeur de plus de 810 M\$, soit à peine en deçà de la valeur totale des 28 unités détenues par les seules institutions financières, pour une valeur au mètre carré de plus de 21 000 \$. Sans étonnement, les unités d'évaluation détenues par cette catégorie de propriétaires sont majoritairement localisées dans le Centre des affaires, puis 22 % de celles-ci sont situées dans Shaughnessy Village et dans le Quartier du musée.

Graphique 4.4. Propriétaires institutionnels par secteur, selon le nombre d'unités d'évaluation, centre-ville de Montréal, 2004-2007



Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Comme le dévoile le graphique 4.4, certains secteurs du centre-ville ne semblent pas être très attractifs aux yeux de ces investisseurs. En effet, le Secteur Sud-ouest et le Quartier chinois ne renferment respectivement que 2 % des 152 unités d'évaluation détenues par cette catégorie de propriétaires.

Tableau 4. 9. Associations et autres entreprises à but non lucratif, centre-ville de Montréal, 2004-2007

Type / secteur d'activité	Qté. unités d'évaluation	Superficie terrain mètre carré	Valeur terrain 2007 \$	Valeur bâtiment 2007 \$	Valeur totale 2007 \$	Valeur totale mètre carré \$	Δ % valeur totale 2004-2007
Communautaire (E-14, E-16, E-96)	9	9 558,9	7 872 600	20 279 000	28 151 600	2 948,08	19,6
%	4,9	6,3	5,5	6,7	6,3		
Communauté culturelle (E-11, E-14)	14	6 232,1	4 965 000	6 920 500	11 885 500	1 907,15	56,0
%	7,6	4,1	3,5	2,3	2,7		
Coopérative d'habitation (E-25)	17	7 513,4	6 313 500	10 241 000	16 554 500	2 203,33	52,3
%	9,2	5,0	4,4	3,4	3,7		
Culture (E11-, E-14, E-16, E-96)	34	49 005,5	61 642 600	133 613 500	195 256 100	3 984,37	49,5
%	18,5	32,5	42,9	44,2	43,8		
Développement	2	898,8	822 400	0	822 400	915,00	-9,4
%	1,1	0,6	0,6	0	0,2		
Éducation (E-14, E-21, E-31, E-32)	16	41 162,6	24 365 000	46 427 600	70 792 600	1 719,83	24,5
%	8,7	27,3	17,0	15,4	15,9		
Garderie (E-19)	3	1 119,6	975 600	1 488 300	2 463 900	2 200,70	145,1
%	1,6	0,7	0,7	0,5	0,6		
Hébergement (E-14, E-25, E-81)	31	18 850,5	21 083 000	42 738 500	63 821 500	3 385,68	28,2
%	16,8	12,5	14,7	14,1	14,3		
Loisir (E-14)	9	8 058,8	9 154 000	16 299 100	25 453 100	3 158,42	29,3
%	4,9	5,4	6,4	5,4	5,7		
Santé (E-14, E-19)	8	7 919,5	6 085 100	22 271 400	28 356 500	3 580,61	33,2
%	4,3	5,3	4,2	7,4	6,4		
Syndicat de proprios condos	41	284,7	358 200	2 174 300	2 532 500	8 895,33	64,1
%	22,3	0,2	0,2	0,7	0,6		
TOTAL ASSOCIATION	184	150 604,2	143 637 000	302 453 200	446 090 200	2 962,00	37,7
% territoire	1,4	4,5	2,9	1,9	2,1		

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Le tableau 4.9 expose les unités d'évaluation détenues par les associations et autres organisations à but non lucratif retrouvées dans le territoire d'étude. À cet égard, cette catégorie de propriétaires a été divisée en onze groupes distinctifs, selon l'activité économique déclarée au REQ. Ainsi, nous retrouvons dans notre secteur d'étude des associations aussi diverses que : organismes communautaires, associations œuvrant auprès des communautés culturel-

les, coopératives d'habitation, organismes culturels, organismes de développement, organismes dédiés à l'éducation, centres de la petite enfance et garderie, organismes offrant de l'hébergement aux démunis, associations de loisirs, organismes reliés au domaine de la santé et finalement, les syndicats de propriétaires de condominiums. Dans cette catégorie de propriétaires, le groupe le plus représentatif retrouvé dans le territoire d'étude est celui des syndicats de propriétaires de condominiums; affichant une représentativité de 22,3 % sur les 184 unités d'évaluation détenues par ce groupe. Ensuite, les organismes culturels sont les plus nombreux, avec 34 unités d'évaluation détenues, pour une représentation de 18,5 %, suivis par les organismes offrant de l'hébergement temporaire, avec 16,8 % de représentativité. Les organismes culturels occupent les superficies les plus importantes de cette catégorie de propriétaires, avec plus de 49 000 m², suivi par les organismes dédiés à l'éducation qui occupent 41 162,6 m² de superficie dans le territoire d'étude. Au troisième rang, les organismes d'hébergement temporaire représentant 12,5 % de la superficie totale occupée par les associations et autres entreprises à but non lucratif et occupent plus de 18 800 mètres carrés de superficie terrain totale.

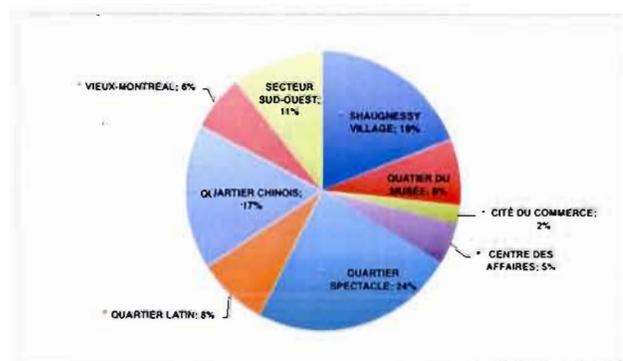
En 2007, 43,8 % de la valeur totale de cette catégorie de propriétaires est détenue par les organismes culturels qui se démarquent particulièrement des autres groupes. En effet, les deuxième et troisième groupes affichant les valeurs totales les plus élevées en 2007 sont les organismes dédiés à l'éducation, avec 15,9 % de représentativité, et les organismes offrant de l'hébergement temporaire affichant 14,3 % de représentation de la valeur totale en 2007. Tel que nous le présentons, les CPE et garderies ont subi les augmentations les plus importantes entre nos deux périodes à l'étude. Ce groupe a vu sa valeur totale s'accroître de plus de 145 % entre les années 2004 et 2007. Toutefois, en soustrayant de nos calculs un immeuble inscrit au rôle après 2004 appartenant à cette catégorie de propriétaire, l'augmentation réelle enregistrée s'élève à 60,3 %, et arrive alors au deuxième rang des propriétaires dont les variations de valeur s'avèrent être les plus élevées, après l'augmentation de 64,1 % calculée pour la catégorie des syndicats de propriétaires de condominiums. Les organismes œuvrant auprès des communautés culturelles et les organismes culturels ont vu leur valeur totale subir une augmentation de 56 % et de 52,3 %, respectivement.

Une des particularités affichées par cette catégorie de propriétaires est sans aucun doute la diminution de plus de 9 % de la valeur totale enregistrée entre nos deux périodes à l'étude, et la valeur au mètre carré de 915 \$ pour le groupe des organismes de développement. En fait,

ce sont deux unités d'évaluation détenues par la Société de Développement Angus, situées au cœur du Quartier des spectacles, c'est-à-dire deux lots localisés à l'angle du boulevard Saint-Laurent et de la rue Sainte-Catherine qui doivent accueillir l'immeuble phare du projet du Quartier des spectacles, le 2-22 Sainte-Catherine. Cette particularité s'explique par la démolition de l'immeuble situé angle rue Sainte-Catherine Est et boulevard Saint-Laurent, évalué à 424 400 \$ en 2004 et dont la valeur est nulle en 2007; tandis que le terrain s'est apprécié de 70 % entre les deux périodes, passant de 161 600 \$ en 2004 à 274 800 \$ en 2007.

En bref, les associations et autres entreprises à but non lucratif détiennent 184 unités d'évaluation dans le centre-ville montréalais, affichant ainsi une représentativité de 1,4 % de la totalité des unités prélevées. De même, cette catégorie occupe 4,5 % de la superficie du territoire d'étude et affiche une valeur totale de 446 M\$, soit 2,1 % de la valeur totale du centre-ville montréalais. Cette catégorie de propriétaires a subi une augmentation moyenne de 37,7 % entre les deux périodes à l'étude, comparativement à 29,3 % pour la totalité des unités d'évaluation prélevées et sa valeur moyenne au mètre carré s'élève à 2 962 \$.

Graphique 4. 5. Associations ou entreprises sans but lucratif, par secteur, selon le nombre d'unités d'évaluation, centre-ville de Montréal, 2004-2007



Source . Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Ainsi, on retrouve la plus grande part des unités détenues par les associations et autres entreprises à but non lucratif dans le Quartier des spectacles qui en compte 24 %. Ensuite, le secteur de Shaughnessy Village, le Quartier chinois et le Secteur Sud-ouest comprennent respectivement 19 %, 17 % et 11 % des unités d'évaluation classées dans cette catégorie de propriétaires. À l'opposé, le Quartier international ne renferme aucune unité d'évaluation

appartenant aux associations et autres entreprises à but non lucratif tandis que la Cité du commerce électronique en compte à peine 2 %.

Tableau 4. 10. Institutions religieuses, centre-ville de Montréal, 2004-2007

Type / secteur d'activité	Qté. unités d'évaluation	Superficie terrain mètre carré	Valeur terrain 2007 \$	Valeur bâtiment 2007 \$	Valeur totale 2007 \$	Valeur totale-mètre carré \$	Δ % valeur totale 2004-2007
Église catholique (E-11, E-12, E-16, E-19, E-34, E-96)	25	152 318,9	113 826 900	32 767 600	146 594 500	962,42	36,2
% représentation	51,0	82,3	70,2	60,6	67,8		
Église anglicane (E-11, E-19)	5	14 692,3	26 577 900	3 572 100	30 150 000	2 052,10	4,9
% représentation	10,2	7,9	16,4	6,6	13,9		
Tradition musulmane (E-11)	2	1 180,9	1 067 100	119 000	1 186 100	1 004,40	61,7
% représentation	4,1	0,6	0,7	0,2	0,5		
Église protestante/ pentecôtiste (E-11, E-16, E-96)	4	3 748,1	3 058 800	1 978 200	5 037 000	1 343,87	36,1
% représentation	8,2	2,0	1,9	3,7	2,3		
Église protestante / Autres (E-11, E-14)	3	3 123,5	5 215 100	8 232 800	13 447 900	4 305,39	28,9
% représentation	6,1	1,7	3,2	15,2	6,2		
Église unie (E-11)	3	6 227,8	8 164 900	1 959 900	10 124 800	1 625,74	43,0
% représentation	6,1	3,4	5,0	3,6	4,7		
Tradition bouddhiste (E-11)	1	268,9	208 400	446 100	654 500	2 433,99	42,0
% représentation	2,0	0,1	0,1	0,8	0,3		
Autres traditions (E-11, E14, E-16, E-96)	6	3 572,7	3 968 400	5 036 800	9 005 200	2 520,54	42,2
% représentation	12,2	1,9	2,4	9,3	4,2		
TOTAL Religieux	49	185 133,1	162 087 500	54 112 500	216 200 000	1 167,81	31,0
% du territoire	0,4	5,5	3,3	0,3	1,0		

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Comme illustré par le tableau 4.10, le choix de présenter les unités d'évaluation appartenant aux institutions religieuses de façon distincte s'explique par le fait que la majorité de celles-ci bénéficient d'une exemption fiscale tout comme la catégorie précédemment citée. Toutefois, cet aspect particulier sera discuté plus en détail dans le prochain chapitre, lequel illustrera puis traitera certaines variables en lien avec les seules valeurs foncières. Les institutions catholiques (églises, couvents et autres) affichent ainsi la part la plus importante d'unités d'évaluation détenues, soit 25 unités d'évaluations pour une représentativité de 51 % des 49 unités totalisant cette catégorie de propriétaires. Ensuite, ce sont les « autres traditions » qui

sont les plus représentatives avec six unités d'évaluation, suivies par les institutions anglicanes, qui détiennent cinq unités d'évaluation dans notre territoire d'étude, affichant une représentativité de 12,2 % dans le premier cas et plus de 10 % dans le second. De même, près de 82,3 % de la superficie terrain totale de cette catégorie de propriétaires est occupée par les institutions catholiques, comparativement à 7,9 % pour les Anglicans et 3,4 % pour l'Église unie du Canada.

Encore une fois, ce sont les catholiques qui détiennent les valeurs totales les plus élevées de cette catégorie de propriétaires, c'est-à-dire plus de 146 M\$, représentant près de 69 % des valeurs totales de cette catégorie. Le deuxième groupe détenant la représentativité la plus importante selon la valeur totale est l'Église anglicane, avec 13,9 %. Toutefois, ce sont les deux unités d'évaluation appartenant à des institutions musulmanes qui ont enregistré les hausses les plus considérables³⁴ entre nos deux périodes à l'étude, soit plus de 61 %, suivi par l'Église unie avec 43 %. Cette dernière augmentation trouve une explication plausible par la réalisation d'importants travaux de restauration de l'église Saint James, rue Sainte-Catherine Ouest, au cours des deux périodes à l'étude, qui, à terme, a permis de dégager la magnifique façade (auparavant emmurée entre des bâtiments commerciaux) de ce monument patrimonial.

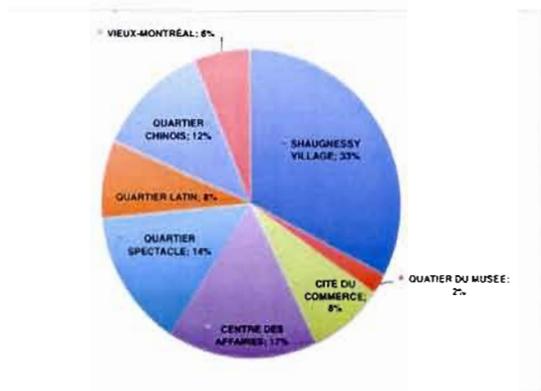
Soulignons que ce sont les institutions catholiques qui affichent la valeur moyenne au mètre carré la plus faible, avec 962 \$ comparativement à plus 4 300 \$ pour les trois unités d'évaluation appartenant aux autres traditions protestantes. En fait, la catégorie de propriétaires classés « institutions religieuses » détient seulement 0,4 % de la totalité des unités d'évaluation prélevées dans notre territoire d'étude, mais occupe 5,5 % de sa superficie et représente à peine 1 % de la valeur foncière du centre-ville de Montréal. En moyenne, ce groupe de propriétaires a vu sa valeur totale s'accroître de 31 % entre les deux périodes de référence tout en affichant une valeur au mètre carré bien en deçà de celle observée dans l'ensemble du territoire à l'étude, c'est-à-dire 1 168 \$. Néanmoins, ces quelques statistiques sur la valeur foncière des unités d'évaluation « églises » doivent être interprétées avec pru-

³⁴ L'une de ces unités, située sur la rue Saint-Dominique au nord de la rue Ontario, a subi une augmentation de 29,3 % entre 2004 et 2007, mais surtout, un terrain situé boulevard Saint-Laurent, appartenant à la Grande Mosquée de Montréal a vu sa valeur s'apprécier de 70 % entre les deux périodes à l'étude. Cette dernière augmentation n'est certainement pas étrangère au projet de revitalisation de cette partie du boulevard Saint-Laurent, faisant partie intégrante du Quartier des Spectacles, initié par la Société de Développement Angus.

dence. En effet, celles-ci ne reflètent que très rarement la valeur réelle de ces bâtiments, car l'exercice de comparaison servant à fixer la valeur marchande n'est pas aisé compte tenu de la particularité architecturale et symbolique de ces immeubles. Par ailleurs, le « marché » de la vente d'églises en est qu'à ses premiers balbutiements, et fréquemment, le prix fixé lors de la vente de ce type d'actif est attribuable à son usage futur, énonçant sans équivoque que la valeur inscrite au rôle d'évaluation semble alors obsolète.

Aucune de ces institutions n'est présente dans le Quartier international et dans le Secteur Sud-ouest. Cependant, 33 % de ces 49 unités d'évaluation sont situées dans Shaughnessy Village, 17 % dans le Centre des affaires et 14 % dans le Quartier des spectacles.

Graphique 4. 6. Institutions religieuses, par secteur, selon le nombre d'unités d'évaluation, centre-ville de Montréal, 2004-2007



Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Ces quelques données révèlent néanmoins le fait que les institutions religieuses sont encore nombreuses dans le centre-ville de la métropole québécoise, et ce, malgré la désaffectation croissante de la population envers la fréquentation des lieux de culte. Cette forte présence dans le paysage urbain pose de façon significative les défis futurs qui attendent les acteurs concernés par la reconversion possible de ces lieux, à plus ou moins long terme.

En ce qui concerne les entreprises privées propriétaires d'unités d'évaluation dans le territoire d'étude, ce sont celles appartenant à des intérêts québécois qui sont effectivement les plus représentatives. En effet, 1 754 unités d'évaluation sur un total de 3 350 unités classées dans cette catégorie de propriétaires, soit 53 %, sont détenues par des actionnaires québécois. Ensuite, les unités appartenant à des intérêts canadiens (les actionnaires ayant déclaré une localité située dans une autre province) représentent plus de 27 % des unités

d'évaluation faisant partie de cette catégorie, suivi par les entreprises étrangères, avec une représentativité de 17,3 %.

Toutefois, soulignons l'impossibilité de retrouver les actionnaires de 52 unités d'évaluation, c'est-à-dire 1,6 % des 3 350 unités prélevées comprises dans cette catégorie de propriétaires. Dans certains cas, le nom de l'entreprise concernée n'était pas enregistré au Québec ni au Canada, et donc nous ne pouvions avoir accès aux données de l'entreprise ni à la composition de son actionariat. Dans d'autres cas, l'entreprise propriétaire était une fiducie non enregistrée auprès du REQ et de Corporation Canada. De même, dans quelques cas, malgré l'enregistrement de l'entreprise auprès des autorités, les renseignements déclarés ne divulguaient que le nom du président ou de l'administrateur en omettant de signaler le ou les actionnaires majoritaires. Il y a même eu quelques cas où il était clairement mentionné que l'entreprise propriétaire avait comme activité économique principale d'être un prête-nom (!). Compte tenu de l'ensemble de ces informations, nous réitérons la mise en garde concernant la représentativité des entreprises privées propriétaires selon la localité déclarée, car les données effectivement disponibles peuvent biaiser certains des résultats. Malgré ces omissions, dans la grande majorité des cas, les renseignements nécessaires afin d'obtenir les réponses à nos questionnements de recherche ont pu être consultés, et ce, sans prétendre avoir été en mesure de déterminer l'actionariat de l'ensemble des entreprises privées propriétaires au centre-ville de Montréal.

Les entreprises québécoises détiennent ainsi près de 42 % des superficies recensées pour ce groupe qui représentent 39,2 % de la superficie totale de notre territoire d'étude. Toutefois, les entreprises étrangères occupent 18,8 % des 1,3 million de mètres carrés prélevés pour cette catégorie de propriétaires, et 12,4 % sont occupés par des intérêts canadiens, excluant ceux du Québec. De même, les Québécois détiennent près de 44 % de la valeur totale en 2007, comparativement à 28,1 % pour les entreprises étrangères, 15,5 % pour les entreprises détenues par des intérêts canadiens autres que québécois et 12 % de la valeur totale détenue par ce groupe appartient conjointement à des intérêts québécois et canadiens. Outre les 52 unités d'évaluation classées dans la catégorie « inconnue » qui ont enregistré une augmentation de 41,3 % entre les deux périodes à l'étude, ce sont les unités d'évaluations appartenant à des intérêts québécois qui ont connu les hausses les plus importantes, soit 34,2 %, contre 27,6 % pour celles détenues par des intérêts canadiens et 25,8 % pour les unités possédées par des entreprises étrangères.

Tableau 4. 11. Entreprises privées, selon l'adresse de l'actionnaire majoritaire, centre-ville de Montréal, 2004-2007

Localité	Qté. unités d'évaluation	Superficie terrain mètre carré	Valeur terrain 2007 \$	Valeur bâtiment 2007 \$	Valeur totale 2007 \$	Valeur totale mètre carré \$	Δ% valeur totale 2004-2007
Autres provinces	912	208 527,1	314 217 900	1 101 506 910	1 415 724 810	6 789,17	27,6
%	27,2	12,4	13,6	16,1	15,5		
Étrangères	579	316 041,8	649 391 400	1 919 875 500	2 569 266 900	8 129,52	25,8
%	17,3	18,8	28,1	28,1	28,1		
Inconnues	52	11 255,6	18 238 400	27 229 800	45 468 200	4 039,62	41,3
%	1,6	0,7	0,8	0,4	0,5		
Québec	1 764	706 385,5	1 083 796 400	2 928 332 370	4 012 128 770	5 679,80	34,2
%	52,7	41,9	46,9	42,9	43,9		
Québec et autres provinces	43	93 333,8	245 717 100	848 434 700	1 094 151 800	11 723,00	22,7
%	1,3	5,5	10,6	12,4	12,0		
TOTAL	3 350	1 335 543,6	2 311 361 200	6 825 379 280	9 136 740 480	6 841,21	29,3
% territoire	25,4	39,2	46,4	42,9	43,8		

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Globalement, cette catégorie de propriétaires détient plus du quart des unités d'évaluation prélevées dans notre territoire d'étude, mais en terme de valeur foncière, les entreprises privées possèdent plus de 43 % des valeurs du centre-ville et occupent 39,2 % de sa superficie. La valeur moyenne au mètre carré est sensiblement équivalente à celle de la totalité des 13 179 unités d'évaluation calculées lors de la classification de propriétaires (voir tableau 4.6), c'est-à-dire 6 841 \$ contre 6122 \$ pour l'ensemble.

Afin d'avoir une idée plus générale des entreprises privées propriétaires d'unités d'évaluation au centre-ville de Montréal, le tableau 39 regroupe les activités économiques les plus représentatives, telles que déclarées au REQ. À cet égard, les onze codes d'activités économiques les plus souvent déclarés (sur un total de 152 codes), selon les unités d'évaluation détenues, représentent plus de 85 % de la somme des valeurs affichées pour les entreprises privées au centre-ville de Montréal, et plus de 83 % de la quantité totale des unités d'évaluation de cette catégorie de propriétaire. Ces secteurs d'activités sont dans la grande majorité des cas liés à la gestion et à l'immobilier, c'est-à-dire que les codes déclarés,

même s'ils ne sont pas les mêmes, font parties de la grande famille de la gestion, de la promotion et de l'investissement immobilier ou encore ce sont des sociétés de portefeuille.

Tableau 4. 12. Activités économiques des entreprises privées propriétaires, centre-ville de Montréal, 2004-2007

Secteur d'activité	Qté. unités d'évaluation	Superficie terrain mètre carré	Valeur terrain 2007 \$	Valeur bâtiment 2007 \$	Valeur totale 2007 \$	Valeur totale mètre carré \$	Δ % valeur totale 2004-2007
4011 Compagnie de gestion en construction	57	8 105,0	11 878 200	8 264 800	20 143 000	2 485,26	87,3
7214 Investissement immobilier	575	40 815,5	87 250 200	281 179 400	368 429 600	9 026,70	22,9
7215 Gestion, placements	557	276 742,9	492 418 600	1 248 376 010	1 740 794 610	6 290,30	31,6
7299 Autres intermédiaires d'investissements	24	22 767,0	44 594 800	190 777 900	235 372 700	10 338,32	17,0
7511 Gestion d'immeubles	308	268 290,8	492 340 300	1 862 573 900	2 354 914 200	8 777,47	28,3
7512 Secteur immobilier	196	84 445,8	165 577 900	458 432 500	624 010 400	7 389,48	34,4
7612 Promotion immobilière	916	352 223,2	603 951 400	1 535 843 070	2 139 794 470	6 075,11	30,8
7771 Compagnie de gestion	80	3 842,2	4 474 200	15 530 600	20 004 800	5 206,56	58,7
9111 Exploitation d'hôtel	28	24 839,0	48 607 700	213 170 900	261 778 600	10 539,02	8,3
9211 Hôtel et restaurant avec permis d'alcool	23	7 546,4	10 379 200	19 926 000	30 305 200	4 015,83	36,8
9991 Gestion de parcs de stationnement	30	18 066,4	30 801 300	3 946 100	34 747 400	1 923,32	35,3
Total activités les plus présentes	2794	1 107 684,3	1 992 273 800	5 838 021 180	7 830 294 980	7 069,07	28,9
%	83,4	82,9	86,2	85,5	85,7		
Activité inconnue	134	15 113,6	20 485 600	62 948 400	83 434 000	5 520,47	53,9
%	4,0	1,1	0,9	0,9	0,9		
Autres codes d'activités déclarés	422	212 745,7	298 601 800	924 409 700	1 223 011 500	5748,70	30,4
%	12,6	15,9	12,9	13,5	13,4		
Total entreprises privées	3350	1 335 543,6	2 311 361 200	6 825 379 280	9 136 740 480	6 841,21	29,3

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

En ce sens, la plupart des entreprises propriétaires du territoire à l'étude ne semble plus être en lien direct avec une activité économique productive, mais œuvrent plutôt dans la virtualité

gestionnaire alors que leurs sources de profits semblent provenir du bien immobilier possédé ou encore de la seule rente foncière. Par ailleurs, plusieurs entreprises privées ne déclaraient aucune activité économique spécifique, incluant celles dont il fut impossible de trouver l'actionnariat, représentant alors 4 % des unités d'évaluations détenues par cette catégorie de propriétaires, tandis que 12,6 % de ces entreprises affichaient une gamme variée d'activité économique, pour la plupart, dans le secteur tertiaire. À cet égard, un tableau de l'ensemble des codes d'activités économiques prélevées au Registraire des entreprises du Québec se trouve en appendice C.

Dans le même ordre d'idée, nous avons voulu illustrer l'ancienneté des entreprises privées propriétaires au centre-ville de Montréal. Ainsi, plus de 30 % de ces entreprises propriétaires déclaraient une date de constitution comprise entre les années 1990 et 1999 et 30,4 % au cours de notre période à l'étude, c'est-à-dire comprise entre 2004 et 2008. Le but premier de cet exercice était surtout de saisir l'importance relative des entreprises nouvellement constituées au sein de cette catégorie. Dès lors, il apparaît que le centre-ville montréalais ne comporte qu'une proportion somme toute très restreinte d'entreprises propriétaires dont la constitution soit antérieure aux années quatre-vingt, et donc en activité depuis plus d'une trentaine d'années. En conséquence, il semblerait qu'une partie de l'activité immobilière au centre-ville soit le fruit de nombreuses entreprises récemment constituées, à l'image des récents développements immobiliers qui ont vu le jour dans le territoire d'étude depuis la fin des années quatre-vingt-dix. Encore une fois, il n'a pas été possible d'obtenir cette information pour 3,6 % des unités d'évaluation incluses dans cette catégorie de propriétaires. De même, il fut étonnant de constater que près de 1 % de ces entreprises privées propriétaires indiquaient avoir cessé leurs activités économiques, ou elles étaient tout simplement radiées au fichier des entreprises du REQ, confirmant l'observation préalable que les renseignements relatifs au propriétaire ne semblent pas systématiquement mise à jour au rôle d'évaluation émis par la Ville de Montréal.

Les entreprises privées les plus anciennes présentes au centre-ville de la métropole québécoise sont essentiellement BCE (Bell Canada), Canadien Pacifique Ltée et Exxon Mobil (Pétroles Esso Canada). Ce dernier classement exclut bien évidemment les associations à but non lucratif, institutions religieuses ou autres personnes morales présentes dans le territoire d'étude.

Tableau 4. 13. Année de constitution des entreprises propriétaires, centre-ville de Montréal, 2004-2007

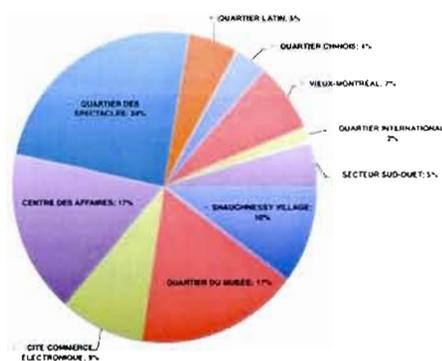
Année de constitution	Qté. unités d'évaluation	Superficie terrain mètre carré	Valeur terrain 2007 \$	Valeur bâtiment 2007 \$	Valeur totale 2007 \$	Valeur totale mètre carré \$	Δ % valeur totale 2004-2007
1880-1881	10	57 915,3	40 198 200	104 079 900	144 278 100	2 491,19	16,3
%	0,3	4,3	1,7	1,5	1,6		
Entre 1900 et 1959	59	49 023,7	70 566 100	129 053 900	199 620 000	4 071,91	36,9
%	1,8	3,7	3,1	1,9	2,2		
1960-1969	34	28 101,9	55 617 800	213 583 300	269 201 100	9 579,46	66,9
%	1,0	2,1	2,4	3,1	2,9		
1970-1979	102	57 513,2	69 357 400	166 153 900	235 511 300	4 094,91	38,2
%	3,0	4,3	3,0	2,4	2,6		
1980-1989	317	204 440,3	382 915 600	1 003 034 700	1 385 950 300	6 779,24	30,3
%	9,5	15,3	16,6	14,7	15,2		
1990-1999	1 025	324 323,7	581 359 800	1 820 330 810	2 401 690 610	7 405,23	27,1
%	30,6	24,3	25,2	26,7	26,3		
2000-2003	625	253 545,2	494 539 500	1 457 346 200	1 951 885 700	7 698,37	27,4
%	18,7	19,0	21,4	21,4	21,4		
2004-2008	1 019	323 084,6	552 234 400	1 761 543 270	2 313 777 670	7 161,52	28,2
%	30,4	24,2	23,9	25,8	25,3		
2009	6	7 888,7	10 125 800	24 402 200	34 528 000	4 376,89	27,1
%	0,2	0,6	0,4	0,4	0,4		
Inconnue	122	10 370,8	15 907 000	54 402 600	70 309 600	6 799,59	53,5
%	3,6	0,8	0,7	0,8	0,8		
Radiées	31	19 336,2	38 539 600	91 448 500	129 988 100	6 722,52	30,2
%	0,9	1,4	1,7	1,3	1,4		
TOTAL	3 350	1 335 543,6	2 311 361 200	6 825 379 280	9 136 740 480	6 841,21	29,3

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Par ailleurs, en prenant en considération l'ensemble des personnes morales propriétaires d'unités d'évaluation au centre-ville de Montréal, nous en retrouvons une quinzaine qui furent constituées au cours du 19^e siècle, la plus ancienne étant la Standard Life Insurance Company, constituée en 1825, puis la Banque de Nouvelle-Écosse en 1832 et les Ecclésiastiques du Séminaire de Saint-Sulpice de Montréal, enregistrés en 1840 malgré que leur création soit beaucoup plus ancienne et remonte en réalité au début de la Nouvelle-France. La majorité

de ces corporations légales sont des banques, des institutions religieuses ou encore des associations de personnes. Outre l'Union française (1887), il s'agit surtout d'associations issues de la tradition anglaise, tels le Mount Royal Club, le Ladies Morning Musical Club ou encore le Montefiore Club, tous constitués en 1899. La plus ancienne entreprise privée de tradition française semble être La Presse Ltée, dont la constitution d'origine remonte à 1904. Bien entendu, cette catégorie de propriétaires est présente dans les dix secteurs d'étude, bien que 25 % de ces unités soient localisées dans le Quartier des spectacles et 17 % dans le Centre des affaires, à égalité avec le Quartier du musée, comme illustré au graphique 4.7.

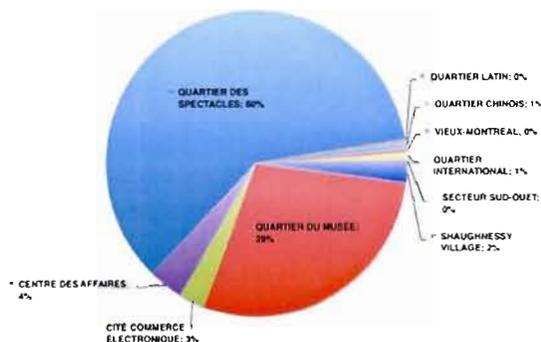
Graphique 4. 7. Entreprises privées, par secteur, selon le nombre d'unités d'évaluation, centre-ville de Montréal, 2004-2007



Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

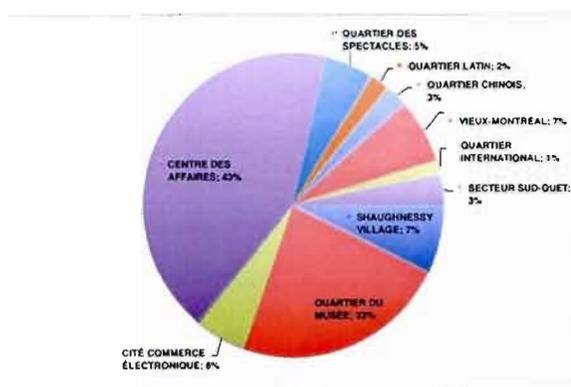
Toutefois, les entreprises privées dont l'actionnaire majoritaire est issu d'une autre province canadienne sont les plus représentatives dans le Quartier des spectacles et dans le Quartier du musée. Ces deux secteurs comptent respectivement 60 % et 29 % des unités détenues par ce groupe de propriétaires. Les autres étant localisés dans le Centre des affaires, avec 4 %, et la Cité du commerce électronique, avec 3 % de représentativité. Soulignons ici que lors du prélèvement des données au REQ, nous avons constaté que les renseignements relatifs à la localité paraissaient singuliers dans certains cas. En effet, plusieurs entreprises déclarant la Nouvelle-Écosse comme localité d'enregistrement étaient en réalité détenues par des actionnaires étrangers. De même, plusieurs entreprises dont la localité affichée était l'Alberta étaient composées d'un actionariat québécois. Ce point aurait par ailleurs mérité une recherche plus exhaustive quant aux avantages possibles offerts par la Nouvelle-Écosse aux entreprises étrangères, mais ce questionnement légitime outrepassait les limites imposées par cette étude.

Graphique 4. 8. Entreprises privées, autres provinces, selon le nombre d'unités d'évaluation, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007



Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Graphique 4. 9. Entreprises privées étrangères, selon le nombre d'unités d'évaluation, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007



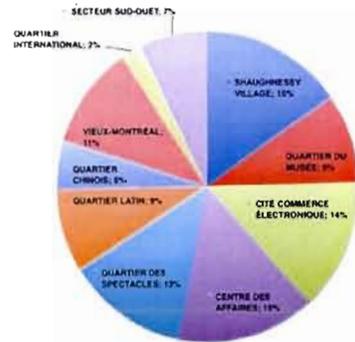
Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

En ce qui concerne les unités détenues par les entreprises étrangères, celles-ci sont majoritairement localisées dans le Centre des affaires, dans une proportion de 43 %, suivies par le Quartier du musée, avec 23 % puis par Shaughnessy Village qui renferme 7 % de ce groupe d'entreprises privées propriétaires dans le territoire à l'étude, tel que l'illustre le graphique 4.9.

Comme le dévoile le graphique 4.10, les unités d'évaluation dont les propriétaires sont des entreprises privées détenues par des intérêts québécois semblent assez bien réparties dans l'ensemble de notre territoire d'étude. Les représentativités les plus faibles sont celles du

Quartier international, qui comprend seulement 2 % de ces unités, et le Quartier chinois qui en compte 5 %, mais dans l'ensemble, les sept autres secteurs d'études se partagent entre 7 % et 15 % de la totalité des unités d'évaluation appartenant à ce groupe de propriétaires.

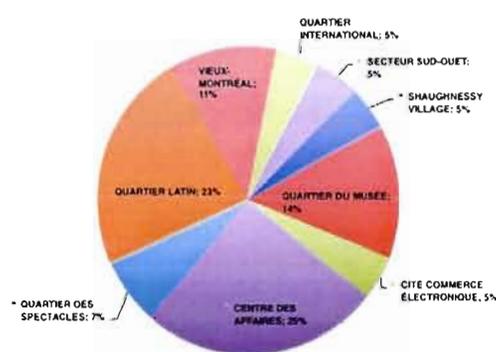
Graphique 4. 10. Entreprises privées, Québec, selon le nombre d'unités d'évaluation, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007



Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Le graphique 4.11, quant à lui, illustre la localisation des unités d'évaluation détenues conjointement par des intérêts québécois et canadiens. 25 % de ces unités sont situées dans le Centre des affaires, 23 % dans le Quartier latin et 15 % dans le Quartier du musée.

Graphique 4. 11. Entreprises privées, Québec et autres provinces, selon le nombre d'unités d'évaluation, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007

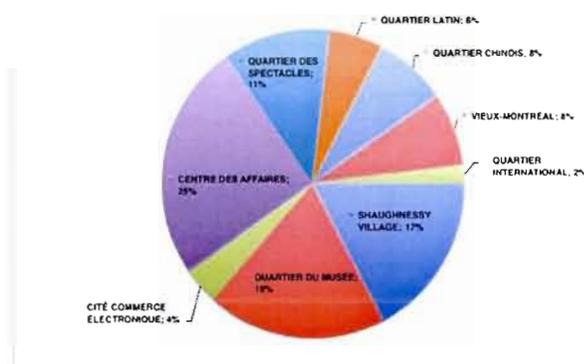


Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Finalement, le Centre des affaires, le Quartier du musée et Shaughnessy Village renferment la part la plus importante des unités d'évaluation détenues par des entreprises privées dont

l'actionnaire majoritaire demeure inconnu, avec 25 % dans le premier secteur, 19 % dans le second et 17 % dans le dernier. Par ailleurs, on ne retrouve aucune de ces entreprises dans le Secteur Sud-ouest.

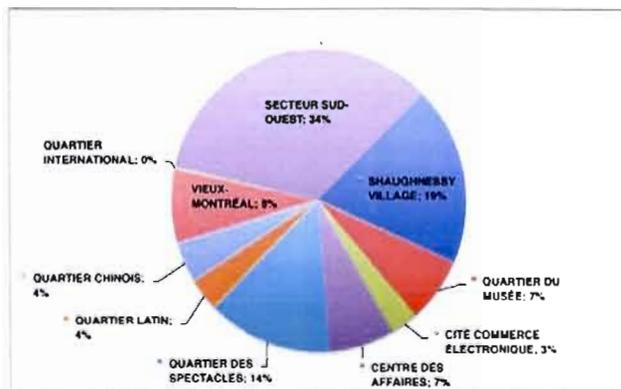
Graphique 4. 12. Entreprises privées, actionnaire inconnu, selon le nombre d'unités d'évaluation, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007



Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

En ce qui concerne les particuliers propriétaires d'unités d'évaluation au centre-ville de Montréal, la répartition semble assez équitable, compte tenu du nombre d'unités effectivement prélevées dans chacun des secteurs composant le territoire d'étude. À cet égard, et sans grande surprise, le Secteur Sud-ouest renferme près de 34 % des 9 085 unités comprises dans cette catégorie de propriétaires, suivi par Shaughnessy Village, avec 19,2 % et le Quartier des spectacles, avec 13,7 %.

Graphique 4. 13. Propriétaires particuliers, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007



Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Cette proportion est presque similaire en ce qui concerne la valeur totale des unités détenues et les superficies occupées. En effet, Shaughnessy Village, le Secteur Sud-ouest et le Quartier des spectacles détiennent 23,0 %, 22,3 % et 11,8 % des valeurs totales de cette catégorie de propriétaire tandis que 28,1 % des superficies détenues et occupées par les particuliers sont localisées dans Shaughnessy Village, 26,3 % dans le Secteur Sud-ouest, et 15 % dans le Quartier des spectacles.

Le tableau 4.14 dévoile la différence observée concernant les valeurs au mètre carré selon la zone de localisation des unités d'évaluation détenues par des particuliers. Ainsi, la valeur totale au mètre carré la plus élevée est observable dans le Quartier international, avec plus de 20 000 \$, le Centre des affaires affiche plus de 15 300 \$ le mètre carré et le Quartier du musée, près de 14 250 \$ le mètre carré pour les unités d'évaluation appartenant à des particuliers. À l'opposé, nous retrouvons la valeur totale moyenne au mètre carré la plus faible dans le Quartier latin, avec 2 308 \$. De même, l'augmentation totale la plus élevée entre les deux périodes à l'étude est celle de 566 % calculée pour les unités d'évaluation situées dans le Quartier international. Cette augmentation moyenne concerne principalement les douze unités d'évaluation, dont les propriétaires sont des particuliers, composant l'immeuble situé au 750 de la côte de la Place d'Armes. En effet, bien que ce bâtiment fût construit vers 1893 (voir page 42), il s'agit de la conversion d'un immeuble ancien en appartement en copropriété ne comportant aucune information au rôle d'évaluation quant à la valeur du terrain et du bâtiment pour l'année 2004, ni de superficie au mètre carré pour chacune de ses unités. Cette absence d'information explique ce pourcentage d'augmentation hors de l'ordinaire, de même que la valeur totale au mètre carré qui devient alors nettement surévaluée. Encore une fois, soulignons que ce sont les unités d'évaluation appartenant à des particuliers qui ont subi les hausses de la valeur totale entre les deux périodes à l'étude les plus significatives dans le territoire d'étude, c'est-à-dire une augmentation moyenne de 62,7 %, de loin supérieure à ce qui a été observé pour les unités détenues par les propriétaires institutionnels (20,6 %), les organisations sans but lucratif (37,7 %), les institutions religieuses (31 %) et les entreprises privées (29,3 %). Toutefois, ce pourcentage d'augmentation trouve une explication, du moins en partie, par le fait que plusieurs unités d'évaluation comprises dans cette catégorie de propriétaires ont été construites entre les deux périodes à l'étude, et donc, que le rôle d'évaluation ne comportait aucune information sur les valeurs du terrain et du bâtiment pour l'année de référence 2004, biaisant ainsi les résultats obtenus quant au taux d'augmentation de la valeur totale entre 2004 et 2007.

Tableau 4. 14. Particuliers, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007

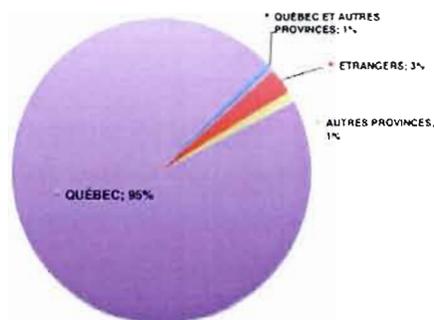
Secteur	Qté. unités d'évaluation	Superficie terrain mètre carré	Valeur terrain 2007 \$	Valeur bâtiment 2007 \$	Valeur totale 2007 \$	Valeur totale mètre carré \$	Δ % valeur totale 2004-2007
Shaughnessy Village	1 747	101 442,9	118 279 400	380 515 200	498 794 600	4 917,00	59,4
%	19,2	23,9	28,1	21,7	23,0		
Quartier du musée	630	16 296,8	40 707 700	191 516 800	232 224 500	14 249,74	45,7
%	6,9	3,8	9,7	10,9	10,7		
Cité du commerce électronique	274	19 025,3	22 606 100	63 955 000	86 561 100	4 549,80	191,2
%	3,0	4,5	5,4	3,7	4,0		
Centre des affaires	655	14 252,4	27 873 800	190 970 900	218 844 700	15 354,99	81,0
%	7,2	3,4	6,6	10,9	10,1		
Quartier des spectacles	1 243	63 788,5	54 042 000	202 434 600	256 476 600	4 020,73	74,8
%	13,7	15,0	12,8	11,6	11,8		
Quartier latin	317	47 186,0	35 215 600	73 697 100	108 912 700	2 308,16	51,7
%	3,5	11,1	8,4	4,2	5,0		
Quartier chinois	398	23 263,9	22 324 200	71 919 400	94 243 600	4 051,07	48,0
%	4,4	5,5	5,3	4,1	4,3		
Vieux-Montréal	717	27 146,5	26 813 100	155 157 400	181 970 500	6 703,29	48,9
%	7,9	6,4	6,4	8,9	8,4		
Quartier international	20	494,8	938 500	9 024 400	9 962 900	20 136,02	566,6
%	0,2	0,1	0,2	0,5	0,5		
Secteur Sud-ouest	3 084	111 523,5	72 150 800	412 252 000	484 402 800	4 343,50	65,7
%	33,9	26,3	17,1	23,5	22,3		
TOTAL	9 085	424 420,3	420 951 200	1 751 442 800	2 172 394 000	5 188,78	62,7
% territoire	68,9	10,2	8,4	10,9	10,3		

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

De même, cette hausse des valeurs foncières des unités détenues par des particuliers trouve également une explication partielle dans le fait que le marché de logements privés semble beaucoup plus actif que celui des autres types d'immeubles du secteur à l'étude.

Finalement, tel que l'illustre le graphique 4.14, la très grande majorité des particuliers propriétaires d'unités d'évaluation au centre-ville de Montréal déclarait une adresse québécoise, comparativement à 3 % dont l'adresse était située à l'étranger et 1 % dont le compte de taxe municipale affichait une adresse d'une autre province canadienne ou était détenue conjointement par des Canadiens et des Québécois.

Graphique 4. 14. Propriétaires particuliers, selon l'adresse civique déclarée, centre-ville de Montréal, 2004-2007



Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Tableau 4. 15. Propriétaires particuliers, moyenne par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007

Secteur	Qté. unités d'évaluation	Superficie moyenne terrain en mètre carré	Valeur moyenne terrain 2007 \$	Valeur moyenne bâtiment 2007 \$	Valeur totale moyenne 2007 \$	Valeur totale-moyenne mètre carré \$	Δ % valeur totale 2004-2007
Shaughnessy Village	1 747	58,1	67 704	217 811	285 515	4 917,00	59,4
Quartier du musée	630	25,9	64 615	303 995	368 610	14 249,74	45,7
Cité du commerce électronique	274	69,4	82 504	233 412	315 916	4 549,80	191,2
Centre des affaires	655	21,8	42 555	291 559	334 114	15 354,99	81,0
Quartier des spectacles	1 243	51,3	43 477	162 860	206 337	4 020,73	74,8
Quartier latin	317	148,9	111 090	232 483	343 573	2 308,16	51,7
Quartier chinois	398	58,5	56 091	180 702	236 793	4 051,07	48,0
Vieux-Montréal	717	37,9	37 396	216 398	253 794	6 703,29	48,9
Quartier international	20	24,7	46 925	451 220	498 145	20 136,02	566,6
Secteur Sud-ouest	3 084	36,2	23 395	133 674	157 069	4 343,50	65,7
TOTAL moyenne	9 085	46,7	46 335	192 784	239 119	5 188,78	62,7

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Nous avons fait l'exercice d'illustrer les unités d'évaluation possédées par des particuliers au centre-ville de Montréal selon la moyenne des différentes variables, par secteur. Ainsi, sans

aucun doute, les valeurs les plus élevées se retrouvent dans le Quartier international qui affiche une valeur totale moyenne de près de 500 000 \$ pour une unité de 24,7 m² détenue par un particulier. À l'autre extrémité, les valeurs moyennes les plus faibles se retrouvent dans le Secteur Sud-ouest, avec un peu plus de 157 000 \$ pour une unité de 36,2 mètres carrés. Fait étonnant, le Quartier latin affiche la superficie moyenne la plus élevée, avec 148,9 m² de même que la valeur terrain moyenne la plus élevée du groupe, soit 111 000 \$. Pour cette catégorie de propriétaires, l'unité d'évaluation moyenne affiche une superficie de 46,7 m² dont la valeur moyenne totale en 2007 se chiffrait à 239 119 \$. À cet égard, la valeur moyenne des unités détenues par des particuliers rejoint celle déclarée par les répondants propriétaires lors du dernier recensement de 2006. En effet, malgré que le calcul de la valeur moyenne selon le code d'utilisation des biens-fonds de la catégorie résidentielle s'élève à plus de 400 000 \$, celle de la catégorie de propriétaires particuliers affiche 239 000 \$, tandis que les répondants du dernier recensement déclaraient une valeur de propriété de plus de 286 000 \$.

À des fins de comparaison, différentes données issues des derniers recensements de 2001 et 2006 sont également analysées. Ainsi, le centre-ville de la métropole québécoise est habité, en majorité, par des ménages composés d'une seule personne, c'est-à-dire 56 % des 18 675 répondants, alors que 29,3 % des ménages sont composés de deux personnes. De même, 14,6 % des répondants déclaraient faire partie d'un ménage composé de plus de trois personnes, soit une représentation légèrement supérieure à celle de 2001.

Tableau 4. 16. Taille des ménages privés, centre-ville de Montréal, 2001-2006

Données intégrales (100 %)	nb 2006	%	nb 2001	%
1 personne	10 460	56,0	10 445	58,8
2 personnes	5 480	29,3	4 970	28,0
3 personnes	1 515	8,1	1 305	7,3
4-5 personnes	1 055	5,6	890	5,0
6 personnes et +	165	0,9	160	0,9
TOTAL	18 675	100,0	17 770	100,0

Source : Statistique Canada. Profil cumulatif. Montréal. Recensement de la population de 2001 et 2006

Près de 42 % des répondants déclaraient un revenu de ménage privé inférieur à 20 000 \$ en 2005, et 10,4 % bénéficiaient d'un revenu de ménage privé supérieur à 100 000 \$. Le revenu moyen du ménage privé au centre-ville en 2005 s'élevait alors à 46 616 \$, une augmentation de 9,5 % par rapport au revenu déclaré en 2000 qui s'élevait à 42 587 \$. De même, les ré-

pondants déclarant les plus bas revenus sont en légère diminution et ceux bénéficiant des plus hauts revenus de ménage sont en progression de 2 %, depuis l'année 2000.

Tableau 4. 17. Revenu total du ménage privé, centre-ville de Montréal, 2000-2005

Données échantillon (20%)	nb 2005	%	nb 2000	%
Moins de 20 000 \$	7 530	41,7	6 925	42,6
Entre 20 000 \$ et 39 999 \$	4 085	22,6	3 980	24,5
Entre 40 000 \$ et 59 999 \$	2 310	12,8	2 065	12,7
Entre 60 000 \$ et 79 999 \$	1 290	7,1	1 165	7,2
Entre 80 000 \$ et 99 000 \$	960	5,3	785	4,8
100 000 \$ et plus	1 880	10,4	1 335	8,2
TOTAL	18 055	100,0	16 255	100,0
Revenu moyen	46 616 \$		42 587 \$	

Source : Statistique Canada. Profil cumulatif. Montréal. Recensement de la population de 2001 et 2006

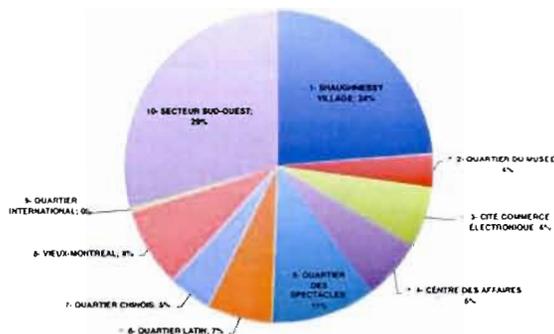
Dès lors, la comparaison des moyennes affichées dans le tableau 4.15 permet de croire qu'une part importante des propriétaires particuliers n'habitent pas les unités d'évaluation détenues, ou elles ne constituent pas leur résidence principale, du moins pour certains secteurs affichant les valeurs les plus élevées, comme le Quartier international, le Quartier du musée et le Centre des affaires, étant donné que plus de 64 % des répondants déclaraient un revenu du ménage inférieur à 40 000 \$.

Tableau 4. 18. Population active âgée de 15 ans et plus selon les catégories professionnelles, centre-ville de Montréal, 2006

Données échantillons (20%), 2006	nb	%
Gestion	2 415	13,6
Affaires, finance et administration	3 295	18,6
Science naturelle et appliquée et profession apparentée	2 005	11,3
Secteur de la santé	675	3,8
Science sociale, enseignement, administration publique et religion	2 375	13,4
Arts, culture, sports et loisirs	1 415	8,0
Ventes et services	3 930	22,1
Métiers, transport et machinerie	460	2,6
Professions propres au secteur primaire	40	0,2
Transformation, fabrication et services d'utilité publique	310	1,7
Sans profession	840	4,7
TOTAL	17 760	100,0

Source : Statistique Canada. Profil cumulatif, 2006, Montréal. Recensement de la population de 2006

Graphique 4. 15. Propriétaires particuliers dont l'adresse n'est pas celle de l'unité, centre-ville de Montréal, 2004-2007



Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

À cet égard, le tableau 4.19 expose la quantité d'unités d'évaluation détenues par des particuliers, par secteur, mais dont l'adresse inscrite au rôle d'évaluation ne correspondait pas à celle de l'unité. Dès lors, 22,7 % des 9 095 unités d'évaluations détenues par des particuliers ne semblaient pas constituées la résidence principale de son propriétaire, du moins selon l'adresse de correspondance déclarée. Cependant, cette proportion grimpe à plus de 47 % pour les unités situées dans la Cité du commerce électronique; il s'agit dans ces cas des unités composant l'immeuble « Le Crystal de la Montagne » (voir pages 43 et 62).

Le même exercice a été réalisé afin d'illustrer la moyenne des unités d'évaluation détenues, mais cette fois-ci pour l'ensemble des catégories de propriétaires retrouvées dans le territoire d'étude (tableau 4.20). En conséquence, les plus grandes superficies moyennes sont détenues par les institutions religieuses, avec 3 778,2 m². La moyenne de la valeur terrain de cette catégorie de propriétaire est deux fois supérieures à celle de la valeur moyenne du bâtiment, dévoilant ainsi les difficultés d'évaluer la valeur marchande de ces propriétés (en particulier celle du bâtiment) de même que les superficies importantes que ces institutions détiennent au cœur du centre-ville de Montréal, et qui feront l'objet d'une convoitise certaine lorsque la désaffectation généralisée et le manque de relève affecteront la pérennité de ces usages. Sans aucun doute, ce sont les propriétaires institutionnels qui détiennent les valeurs moyennes les plus élevées par unité d'évaluation, soit plus de 24 M\$, comparativement à 14 M\$ pour la catégorie des propriétaires publics. Cette donnée confirme donc que cette catégorie de propriétaires investit presque exclusivement dans les immeubles de prestige du centre-ville de la métropole québécoise.

Tableau 4. 19. Propriétaires particuliers dont l'adresse affichée est différente de celle de l'unité, centre-ville de Montréal, 2004-2007

Secteur	Qté. unités d'évaluation	Superficie terrain mètre carré	Valeur terrain 2007 \$	Valeur bâtiment 2007 \$	Valeur totale 2007 \$	Valeur totale mètre carré \$	Δ% valeur totale 2004-2007
Shaughnessy Village	487	50 250,4	52 573 600	131 223 100	183 796 700	3 657,61	43,2
% du secteur	29,9	49,5	44,4	34,5	36,8		
Quartier du musée	73	10 937,0	21 822 900	48 898 500	70 721 400	6 466,27	42,0
% du secteur	11,6	67,1	53,6	25,5	30,5		
Cité du commerce électronique	129	11 123,7	15 049 100	31 980 900	47 030 000	4 227,91	168,9
% du secteur	47,1	58,5	66,6	50,0	54,3		
Centre des affaires	131	4 277,2	7 320 100	30 022 800	37 342 900	8 730,69	64,8
% du secteur	20,0	30,0	26,3	15,7	17,1		
Quartier des spectacles	224	23 560,0	19 772 100	30 938 800	50 710 900	2 152,42	56,0
% du secteur	18,0	36,9	36,6	15,3	19,8		
Quartier latin	140	27 627,6	21 088 700	37 889 900	58 978 600	2 134,77	52,1
% du secteur	44,3	58,6	59,9	51,4	54,2		
Quartier chinois	93	9 291,7	9 029 300	17 215 100	26 244 400	2 824,49	44,9
% du secteur	23,4	39,9	40,4	23,9	27,8		
Vieux-Montréal	171	11 038,4	9 260 900	36 650 600	45 911 500	4 159,26	51,7
% du secteur	23,8	40,7	34,5	23,6	25,2		
Quartier international	9	198,2	362 900	4 012 300	4 375 200	22 070,22	995,4
% du secteur	45,0	40,1	38,7	44,5	43,9		
Secteur Sud-ouest	603	13 978,0	9 676 400	56 680 600	66 357 000	4 747,23	65,5
% du secteur	19,6	12,5	13,4	13,7	13,7		
TOTAL	2060	162 282,3	165 956 000	425 512 600	591 468 600	3 644,69	56,3
% territoire	22,7	38,2	39,4	24,3	27,2		

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

À cet égard, un tableau illustrant les immeubles certifiés BomaBest se trouve en appendice B, selon les quatre niveaux de certification, dont une part importante est détenue par cette catégorie de propriétaires. Se traduisant par *Building Environmental Standards*,

« cette norme est instaurée par BOMA Canada pour satisfaire aux besoins de l'industrie en matière de normes réalistes concernant la performance énergétique et environnementale des immeubles existants en se basant sur des informations exactes et vérifiées de façons indépendantes » (Site internet de BOMA Best, www.bomabest.com).

Tableau 4. 20. Propriétaires, moyenne par catégorie, centre-ville de Montréal, 2004-2007

Catégorie	Qté. unités d'évaluation	Superficie moyenne terrain en mètre carré	Valeur moyenne terrain 2007 \$	Valeur moyenne bâtiment 2007 \$	Valeur totale moyenne 2007 \$	Valeur totale-moyenne mètre carré \$	Δ % valeur totale 2004-2007
Publics	359	2 795,5	3 273 141	11 368 816	14 641 957	5 237,65	19,2
%	2,7	29,4	23,6	25,7	25,2		
Institutionnels	152	2 043,8	5 049 897	18 967 883	24 017 780	11 751,47	20,6
%	1,2	9,1	15,4	18,1	17,5		
Associations	184	818,5	780 636	1 643 767	2 424 403	2 962,00	37,8
%	1,4	4,4	2,9	1,9	2,1		
Religieux	49	3 778,2	3 307 908	1 104 337	4 412 245	1 167,81	31,0
%	0,4	5,4	3,3	0,3	1,0		
Particuliers	9 085	46,7	46 335	192 784	239 119	5 188,78	62,7
%	68,9	12,4	8,5	11,0	10,4		
Entreprises privées	3 350	398,7	689 959	2 037 427	2 727 386	6 841,21	29,3
%	25,4	39,2	46,4	42,9	43,8		
TOTAL	13 179	258,7	377 925	1 206 306	1 584 081	6 122,84	28,0

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Ce programme reflète donc la direction dans laquelle se dirige le domaine immobilier commercial au Canada et le rôle de BOMA Canada en tant que promoteur de pratiques communes dans toute l'industrie. Toutefois, soulignons que cette norme privée n'est pas contraignante, mais apparaît simplement comme une plus value pour les investisseurs potentiels. De même, le secteur public affiche une présence indéniable dans de nombreux immeubles et demeure sans l'ombre d'un doute un acteur majeur qui influence nécessairement le marché immobilier de notre territoire d'étude.

La dernière partie de ce chapitre consacré à la nature du « propriété » observée dans le territoire d'étude traitera plus spécifiquement de la région de provenance des propriétaires d'unités d'évaluation, selon l'adresse obtenue par l'entremise du rôle d'évaluation dans le cas des particuliers, et selon l'adresse déclarée de l'actionnaire majoritaire, tel qu'obtenu par le REQ.

4.4 Régions de provenance des propriétaires du centre-ville de Montréal

Le tableau 4.21 expose la région géographique de provenance des propriétaires du centre-ville de Montréal selon l'adresse obtenue par l'entremise du rôle d'évaluation ou encore celle de(s) actionnaire(s) majoritaire(s), dans le cas des entreprises, tel que dévoilé par le REQ. Outre le regroupement en dix régions, nous avons également choisi d'illustrer de façon distincte les unités détenues par plus d'un propriétaire, c'est-à-dire qu'à l'occasion, les propriétaires conjoints d'une unité d'évaluation déclaraient une adresse différente. Un tableau illustrant la composition de ses régions géographiques se trouve en appendice D.

Tableau 4. 21. Provenance des propriétaires, centre-ville de Montréal, 2004-2007

Régions	Qté. unités d'évaluation	Superficie terrain mètre carré	Valeur terrain 2007 \$	Valeur bâtiment 2007 \$	Valeur totale 2007 \$	Valeur totale mètre carré \$	Δ % valeur totale 2004-2007
Québec	11 207	2 417 777,8	2 889 389 800	8 933 681 670	11 823 071 470	4 890,06	31,7
%	85,4	75,5	66,2	65,9	66,0		
Canada	822	287 461,2	431 272 200	1 187 812 410	1 619 084 610	5 632,36	26,8
%	6,3	8,0	9,8	8,6	8,9		
États-Unis	142	69 844,6	141 329 300	540 823 300	682 152 600	9 766,72	29,1
%	1,1	2,2	3,2	3,9	3,7		
Europe	260	94 975,3	210 033 600	854 878 500	1 064 912 100	11 212,51	20,9
%	2,0	3,0	4,8	6,2	5,9		
Moyen-Orient	62	4 004,9	5 909 600	31 418 500	37 328 100	9 320,56	54,9
%	0,5	0,1	0,1	0,2	0,2		
Amérique latine et Antilles	17	9 052,9	18 869 300	34 040 800	52 910 100	5 844,53	-7,6
%	0,1	0,3	0,4	0,2	0,3		
Asie	5	3 528,5	5 996 800	12 485 400	18 482 200	5 237,95	8,8
%	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1		
Afrique du Nord	5	1 188,0	999 100	2 027 700	3 026 800	2 547,83	82,4
%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Afrique	2	25,8	29 700	244 800	274 500	10 631,29	0,0
%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Russie	4	58,4	249 500	574 700	824 200	14 122,69	0,0
%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Québec et Canada	153	141 841,0	318 014 900	984 744 600	1 302 759 500	9 184,65	24,4
%	1,2	4,4	7,2	7,1	7,2		

Québec et États-Unis	101	43 573,7	63 847 500	104 158 900	168 006 400	3 855,69	54,8
%	0,8	1,4	1,4	0,8	0,9		
Québec et Europe	55	32 671,9	24 613 300	91 627 200	116 240 500	3 557,81	13,7
%	0,4	1,0	0,6	0,7	0,6		
Québec et Moyen-Orient	12	6 511,4	6 169 300	4 396 900	10 566 200	1 622,73	26,7
%	0,1	0,2	0,1	0,0	0,1		
Québec et Afrique du Nord	2	23,1	23 100	201 600	224 700	9 748,37	33,0
%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Québec et Amérique latine, Antilles	12	1 625,1	5 305 900	5 226 500	10 532 400	6 481,16	19,0
%	0,1	0,1	0,1	0,0	0,1		
Québec et Asie	4	1 542,5	1 415 800	1 000 900	2 416 700	1 566,77	64,3
%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Canada et Asie	1	9 452,3	28 356 900	254 643 100	283 000 000	29 939,80	15,5
%	0,0	0,3	0,6	1,8	1,6		
Canada et États-Unis	232	17 283,6	39 212 000	134 241 100	173 453 100	10 035,73	17,0
%	1,8	0,5	0,9	1,0	1,0		
Canada et Europe	4	26 740,2	71 303 900	55 037 200	126 341 100	4 724,76	23,5
%	0,0	0,7	1,6	0,4	0,7		
Canada et Amérique latine, Antilles	4	75,6	181 700	899 100	1 080 800	14 290,63	286,0
%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
États-Unis et Europe	2	0	99 500	395 900	495 400	0,0	17,7
%	0,0	0	0,0	0,0	0,0		
Europe et Moyen-Orient	1	6 571,5	21 219 400	150 080 600	171 300 000	26 067,11	15,4
%	0,0	0,2	0,5	1,1	0,9		
Québec, Canada et Amérique latine, Antilles	1	860,1	1 032 100	897 900	1 930 000	2 243,93	13,5
%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Québec, Canada et Europe	3	1 288,6	5 945 800	6 544 400	12 490 200	9 692,84	41,9
%	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1		
Québec, Canada et États-Unis	7	25 038,9	75 079 100	157 125 600	232 204 700	9 273,78	41,2
%	0,1	0,8	1,7	1,1	1,3		
Amérique latine et Europe	1	527,5	482 700	528 300	1 011 000	1 916,59	30,6
%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
TOTAL	13 121	3 203 544,2	4 366 381 800	13 549 737 580	17 916 119 380	5 592,59	29,3

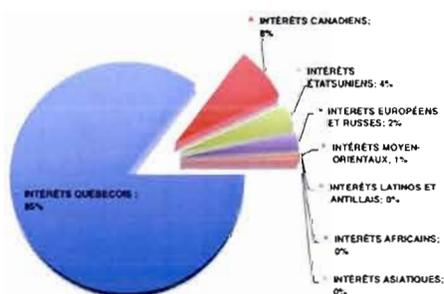
Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Ainsi, la très grande majorité des 13 121 unités d'évaluation prélevées dans le territoire d'étude affichait une adresse en sol québécois, soit dans une proportion de plus de 85 %,

mais ces propriétaires ne détenaient que 66 % de la valeur totale en 2007. Puis, dans une proportion d'un peu plus de 6 %, les propriétaires déclaraient une adresse au Canada, soit dans une autre province que le Québec, mais possédaient 8,9 % de la valeur totale du territoire d'étude. Ensuite, les propriétaires déclarant une adresse en sol européen détiennent 2 % des unités d'évaluation du territoire d'étude, pour une représentativité de 5,9 % selon la valeur totale, tandis que 1,1 % des unités appartiennent à des propriétaires dont l'adresse se trouve aux États-Unis, pour une représentativité de 3,7 % de la valeur totale. Cependant, les unités d'évaluation détenues par des propriétaires provenant de l'Amérique latine ou des Antilles ont enregistré une baisse de leur valeur totale de 7,6 % entre les deux périodes à l'étude, comparativement à l'augmentation moyenne de 286 % pour les quatre unités appartenant conjointement à des propriétaires Canadiens et Latino-américains ou Antillais. Globalement, les unités d'évaluation dont les propriétaires déclaraient une adresse québécoise affichent une valeur au mètre carré en deçà de la moyenne, c'est-à-dire près de 4 900 \$ contre 5 592 \$ pour l'ensemble des 13 121 unités comprises dans notre territoire d'étude, affichant néanmoins une augmentation légèrement supérieure à la totalité du territoire, soit 31,7 % comparativement à 29,3 %.

Les graphiques 4.16 et 4.17 illustrent la part des unités d'évaluation détenues par les différents intérêts, selon la région déclarée. En bref, les unités d'évaluation du centre-ville montréalais semblent bel et bien détenues, en grande majorité, par des intérêts québécois.

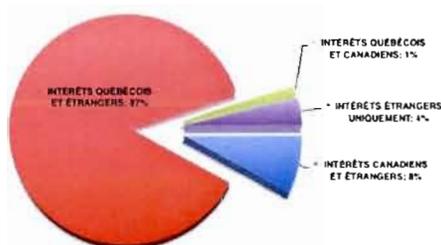
Graphique 4. 16. Répartition des différents intérêts, par région de provenance des propriétaires, selon la quantité d'unités d'évaluation, centre-ville de Montréal, 2004-2007



Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Les Québécois possèdent une plus grande quantité d'unités d'évaluation conjointement avec des intérêts étrangers, soit 87 % (ce pourcentage inclut les unités d'évaluation détenues par les seuls Québécois), comparativement à 1 % détenues conjointement avec des Canadiens, qui eux détiennent en partenariat avec des « étrangers » près de 8 % des unités d'évaluation de notre territoire d'étude, tandis que seulement 4 % semblent en effet être détenues par des intérêts étrangers, sans partenaire canadien ou québécois.

Graphique 4. 17. Répartition des différents intérêts détenus conjointement par région de provenance des propriétaires, selon la quantité d'unités d'évaluation, centre-ville de Montréal, 2004-2007



Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

De ceux-ci, comme illustré au graphique 4.16, ce sont les Étatsuniens qui détiennent la plus grande proportion d'unités d'évaluation situées au cœur du centre-ville de la métropole québécoise, avec 4 %, tandis que les intérêts asiatiques, africains et latino-américains semblent tout à fait marginaux au sein du territoire à l'étude. De même, 1 % des unités d'évaluation du territoire d'étude appartiennent à des propriétaires en provenance du Moyen-Orient. À titre informatif, précisons que lors du prélèvement des données, nous avons noté que plusieurs des propriétaires du centre-ville, particuliers, actionnaires ou administrateurs, affichaient une adresse montréalaise, mais une forte proportion de ceux-ci étaient des résidents de Westmount, de Ville Mont-Royal, de Côte-Saint-Luc, de Hampstead et de l'Île-des-Sœurs.

Selon les données du dernier recensement de 2006, près de 75 % des répondants du territoire d'étude déclaraient être citoyens canadiens. Alors que selon le statut d'immigrant, 50,3 % des répondants déclaraient être des immigrants dont 18,4 % étaient nés à l'extérieur du Québec. Des 50,3 % d'immigrants habitant les secteurs de recensements composant le centre-ville de Montréal, près de 35 % étaient arrivés en sol canadien entre les années 2001 et 2006 et plus de 17 % au cours de la période 1996-2000.

Tableau 4. 22. Population totale selon la citoyenneté, centre-ville de Montréal, 2006

Données échantillons (20%)	nb	%
Citoyens canadiens	23 665	74,8
ne sont pas citoyens canadiens	7 975	25,2
TOTAL	31 640	100,0

Source : Statistique Canada. Profil cumulatif, 2006, Montréal. Recensement de la population de 2006

De même, la population totale des secteurs de recensement composant le centre-ville s'est accrue de 8,9 % entre les années 2001 et 2006, justifiant ainsi les quelque 5 000 nouvelles unités d'évaluation construites entre nos deux périodes, soit 2004 et 2008.

Tableau 4. 23. Population totale selon le statut d'immigrant, centre-ville de Montréal, 2006

Données échantillons (20%)	nb	%
Non-immigrants	15 720	49,7
Immigrants	15 920	50,3
né dans la province	12 825	81,6
né à l'extérieur de la province	2 895	18,4
TOTAL	31640	100,0

Source : Statistique Canada. Profil cumulatif, 2006, Montréal. Recensement de la population de 2006

Tableau 4. 24. Population totale des immigrants selon la période d'immigration, centre-ville de Montréal, 2006

Données échantillon (20%)	nb	%
Avant 1961	515	4,0
1961-1970	650	5,1
1971-1980	1 080	8,4
1981-1990	1 865	14,6
1991-1995	2 035	15,9
1996-2000	2 210	17,2
2001-2006	4 460	34,8
Total immigrants	12 815	40,5
Total population	31 640	

Source : Statistique Canada. Profil cumulatif, 2006, Montréal. Recensement de la population de 2006

À cet égard, une portion relativement importante des propriétaires des 13 121 unités d'évaluation comprises dans notre territoire d'étude avait un nom à connotation étrangère, ou si l'on préfère, ne semblait pas être de « souche » francophone ou anglophone, laissant sup-

poser que peu de Québécois³⁵, comparativement aux différentes communautés culturelles, adoptent le centre-ville en tant que lieu de résidence permanent, ou bien celui-ci devient transitoire, selon l'âge, la situation familiale ou l'activité professionnelle exercée. Notons également que ces observations tendent à affirmer que selon les immeubles, certains de ceux-ci semblent regrouper une proportion importante de gens issus d'une même origine ethnique.

4.5 Conclusion du chapitre IV

Afin de conclure ce chapitre traitant de la nature et de la structure des propriétaires retrouvés dans le territoire d'étude, malgré que certains possèdent une quantité appréciable d'unités d'évaluation, cette variable n'illustre pas l'importance-relative de ceux-ci dans le centre-ville composant le territoire à l'étude. En effet, ces propriétaires ne détiennent en fait que quelques immeubles composés de plusieurs unités. Toutefois, les autorités publiques, c'est-à-dire le gouvernement provincial et ses diverses sociétés publiques, la Ville de Montréal ainsi que le gouvernement fédéral ne détiennent qu'une quantité négligeable d'unités d'évaluation, mais ils demeurent d'importants propriétaires au centre-ville montréalais par la somme des valeurs totales qu'ils détiennent ainsi que par l'étendue des superficies qu'ils occupent. De même, plus de 70 % des propriétaires retrouvés au sein du territoire étudié possèdent entre une et trois unités d'évaluation. Cependant, en terme de valeur totale de plus de 150 M\$ détenus, la CDP occupe le haut du pavé, suivie de près par le Mouvement Desjardins, totalisant à eux seuls près de 17 % de la valeur foncière totale du territoire d'étude. Le classement des vingt-sept propriétaires détenant plus de 150 M\$ d'unités d'évaluation se partagent ainsi 51,8 % de la totalité de la valeur du centre-ville de Montréal. Toutefois, selon la variable « superficie terrain au mètre carré détenue », les institutions trônant en tête du classement des propriétaires possédant les superficies plus grandes que 25 000 m² sont la Ville de Montréal, l'Université McGill et le Mouvement Desjardins.

Malgré son rôle majeur au sein du marché immobilier montréalais, seulement 19 % du portefeuille immobilier de la Caisse de dépôt et placement du Québec est localisé dans le centre-ville de la métropole, tout comme elle n'a octroyé que 19 % de l'ensemble de ses financements de 5 M\$ et plus dans l'immobilier du centre-ville. C'est donc dire que ses

³⁵ Nous ne voulons pas nous attarder longuement sur la définition du « Québécois », tel n'est pas l'objet de ce travail. Disons simplement que nous avons distingué les seuls noms de famille à consonance francophone ou anglophone, c'est-à-dire ceux qui nous apparaissaient issus des deux peuples colonisateurs, de ceux qui semblent effectivement issus de l'immigration, récente ou non.

investissements en sol montréalais semblent peu importants comparativement à ceux effectués à l'étranger. De même, l'absence remarquée des grandes firmes immobilières canadiennes au sein de ces classements, qui autrefois, possédaient une part importante de leur portefeuille dans la métropole du Québec appuie les changements de stratégies, comme souligné par Charney (2005). En fait, ces quelques analyses confirment la présence de grands propriétaires institutionnels au sein du territoire à l'étude qui, malgré le nombre restreint d'unités détenues, se démarquent quant à la valeur moyenne de 24 M\$ l'unité, de loin les plus importantes des différentes catégories de propriétaires, comparativement aux autorités publiques dont la valeur moyenne de l'unité se chiffre à 14 M\$.

Il apparaît ainsi que les 359 unités d'évaluation appartenant aux autorités publiques sont en réalité détenues dans une proportion de 48,5 % par le gouvernement provincial, et de 47,1 % par la Ville de Montréal et ses sociétés parapubliques, confirmant ainsi l'influence que celles-ci peuvent avoir sur l'ensemble du marché immobilier montréalais. Toutefois, la part des unités détenues par les OSBL est somme toute marginale, malgré que celles-ci œuvrent dans des domaines très variés. Les institutions religieuses catholiques sont de loin les plus nombreuses au centre-ville, détenant plus de 85 % des unités classées dans cette catégorie de propriétaires. Cependant, l'évaluation des valeurs détenues par ces propriétaires doit être lue avec précaution. En effet, compte tenu de l'absence de comparables, les valeurs affichées du terrain sont deux fois supérieures à celles du bâtiment, tandis que la superficie occupée par cette catégorie de propriétaires représente 5,5 % de la totalité des superficies du territoire d'étude.

En ce qui concerne les entreprises privées propriétaires au centre-ville de Montréal, nous n'avons pas été en mesure de retrouver les données essentielles afin de déterminer l'actionnariat dans 1,6 % des cas. Cependant, près de 83 % des 3 350 unités d'évaluation détenues par cette catégorie de propriétaires déclaraient une activité économique de société de portefeuille ainsi qu'une activité liée à la gestion, l'acquisition et la promotion immobilière. Dans 4 % des cas, l'activité économique demeurerait inconnue. Ces mêmes entreprises propriétaires ont, dans une proportion de 49,1%, été constituées au cours de la présente décennie tandis que plus de 30 % l'ont été au cours de la décennie précédente, soit entre les années 1990 et 1999.

De même, les propriétaires particuliers détiennent une unité d'évaluation dont la valeur moyenne se chiffre à plus de 239 000 \$, nonobstant sa localisation. De plus, la très grande majorité de ces propriétaires semblent effectivement avoir déclaré une adresse civile située au Québec. Selon le dernier recensement, 56,1 % des répondants des secteurs de recensement compris dans le territoire d'étude affirmaient faire partie d'un ménage composé d'une seule personne alors que près de 29 % déclarait que leur ménage était composé de deux personnes. De même, 41,7 % des répondants déclarent un revenu du ménage inférieur à 20 000 \$ et un peu plus de 10 % déclarent bénéficier d'un revenu du ménage supérieur à 100 000 \$. Le revenu moyen du ménage du secteur d'étude se chiffre à 46 616 \$, en progression de 9,5 % par rapport à l'année 2000. Cette donnée semble confirmer le remplacement d'une partie importante de la population du centre-ville par une autre beaucoup plus fortunée.

Finalement, la grande majorité des unités d'évaluation comprise dans le territoire à l'étude appartient à des intérêts québécois, alors que 7 % d'entre elles sont détenues par des intérêts strictement étrangers. Lorsque nous combinons les unités détenues conjointement, cette proportion s'élève alors à 87 % d'unités détenues par des intérêts québécois et 4 % de celles-ci sont détenues par des étrangers, c'est-à-dire que l'adresse inscrite au rôle d'évaluation émis par la Ville de Montréal se trouve à l'étranger ou celle de l'actionnaire majoritaire, inscrite au REQ, est située à l'étranger.

Enfin, 50 % de la population recensée dans les limites du centre-ville de Montréal déclarait être issue de l'immigration, mais plus de 75 % affirmait être citoyen canadien. Toutefois, 35 % de ceux-ci déclaraient avoir immigré au cours de la période 2001-2006 et plus de 17 % au cours de la période 1996-2000. De même, la population du centre-ville s'est accrue de près de 9 % entre les deux derniers recensements.

Malgré l'absence de certaines informations essentielles concernant l'actionnariat des entreprises privées propriétaires d'unités d'évaluation au centre-ville de Montréal, notre analyse révèle que la métropole semble effectivement « appartenir » à des intérêts québécois, et dans une moindre mesure à des intérêts canadiens. Toutefois, ce fort pourcentage ne concerne que la quantité d'unités détenues et baisse de façon relativement importante lorsqu'il est question de la valeur des propriétés détenues. De même, ces analyses dévoilent

également l'importance du secteur public dans l'immobilier du territoire d'étude, confirmant ainsi une certaine primauté quant à son rôle dans la planification et l'orientation du développement de la métropole. Somme toute, le centre-ville de Montréal ne semble pas être détenu par une poignée de grands propriétaires, mais apparaît plutôt réunir une panoplie d'acteurs différents, témoignant ainsi de sa diversité, tant au niveau des usages que de la structure de son « propriétéariat ».

De même, nous constatons une présence plus nombreuse d'une population résidente au cœur de la métropole du Québec. Ce constat confirme encore une fois que Montréal se démarque de certaines métropoles étatsuniennes affectées plus sérieusement par le phénomène du « trou de beigne ».

Le dernier chapitre de ce mémoire de maîtrise exposera les résultats obtenus à la lumière de différentes variables quant à l'évaluation foncière des unités d'évaluation comprises dans le territoire d'étude au cours des deux années de référence, c'est-à-dire les années 2004 et 2007.

CHAPITRE 5

Valeurs foncières

Ce dernier chapitre consacré à l'analyse des valeurs foncières du territoire à l'étude présentera sommairement les unités d'évaluation affichant les valeurs les plus élevées du centre-ville de Montréal selon différentes variables; soit la valeur totale en 2007 (la somme de la valeur terrain et de la valeur bâtiment) par secteur et pour l'ensemble du centre-ville, les valeurs totales au mètre carré les plus élevées et les plus faibles, ainsi que les unités d'évaluation qui ont enregistré les augmentations les plus importantes entre les deux périodes à l'étude, c'est-à-dire entre 2004 et 2007. Ensuite, seront exposées les unités d'évaluation bénéficiant d'une exemption fiscale retrouvée dans le centre-ville de Montréal formant le territoire d'étude, par code d'exemption et par secteur. Finalement, la dernière partie de ce chapitre traitera de l'augmentation ou de la dévaluation des valeurs foncières observées dans le territoire à l'étude, à la lumière de quelques indicateurs.

5.1 Palmarès 2007

Pour débiter, le tableau 5.1 expose les dix unités d'évaluation – dans ce cas précis, il s'agit également de dix immeubles – dont les valeurs totales (la somme de la valeur terrain et de la valeur bâtiment) sont les plus élevées parmi celles qui ont été prélevées au rôle d'évaluation, au cours de la période 2007, tout secteur confondu, au centre-ville de Montréal. Comme déjà mentionné précédemment, la Place Ville-Marie, située au cœur du Centre des affaires, occupe le sommet du classement en affichant la valeur totale la plus élevée, c'est-à-dire 616 M\$, soit près de 27 % supérieur à la valeur de 485 M\$ du Complexe Desjardins, situé dans le Quartier des spectacles, et qui occupe le deuxième rang de ce classement. Puis, en troisième place, le Palais des congrès, dans le Quartier international, affiche une valeur totale en 2007 de près de 300 M\$. Les unités d'évaluation retrouvées au quatrième rang jusqu'à l'avant-dernier rang affichent toutes une valeur supérieure à 200 M\$, tandis que le Palais de justice occupe le dernier rang, avec une valeur de plus de 174 M\$.

En fait, les valeurs totales de ces dix unités d'évaluation représentent près de 16 % de l'ensemble de la valeur totale des 13 121 unités prélevées au rôle d'évaluation. De même, quatre de ces immeubles sont localisés dans le Centre des affaires, deux dans le Quartier des spectacles, deux dans la Cité du commerce électronique, un dans le Quartier internatio-

nal et un dans le Vieux-Montréal. Sept de ces 10 immeubles sont détenus en totalité ou en partenariat par les autorités publiques.

Tableau 5. 1. Les 10 immeubles affichant les valeurs totales les plus élevées en 2007, centre-ville de Montréal

Secteur / adresse	Dénomination	Superficie terrain mètre carré	Valeur terrain 2007 \$	Valeur bâtiment 2007 \$	Valeur totale 2007 \$	Valeur totale mètre carré \$	Δ % valeur totale 2004-2007
Centre des affaires, 777 boul. René-Lévesque O.	Place Ville-Marie	29 114,7	101 901 500	514 098 500	616 000 000	21 157,70	19,6
Quartier des spectacles, 100-190 rue Sainte-Catherine O.	Complexe Desjardins	29 018,9	93 702 000	391 298 000	485 000 000	16 713,26	24,1
Quartier international, 200 rue Viger E.	Palais des congrès	36 065,8	43 263 500	256 384 200	299 647 700	8 308,36	8,3
Cité du commerce électronique, 1250 boul. René-Lévesque O.	Tour IBM	9 452,3	28 356 900	254 643 100	283 000 000	29 939,80	15,5
Quartier des spectacles, 141-201 rue du Président-Kennedy	Pavillon PK (ou des sciences) de l'UQAM	33 209,5	43 409 600	231 267 100	274 676 700	8 271,03	17,3
Centre des affaires, 677-961 rue Sherbrooke O.	Université McGill	115 996,6	67 858 000	200 288 000	268 146 000	2 311,67	13,9
Centre des affaires, 1000 rue de la Gauchetière O.	Édifice 1000 de la Gauchetière	8 285,8	26 754 800	223 245 200	250 000 000	30 172,10	30,5
Cité du commerce électronique, 1200-1300 rue de la Gauchetière O.	Centre Bell	14 054,9	26 475 000	198 525 000	225 000 000	16 008,66	50,0
Centre des affaires, 705 rue Sainte-Catherine O.	Centre Eaton	5 559,0	25 432 400	184 702 600	210 135 000	37 800,86	39,3
Vieux-Montréal, 1 rue Notre-Dame E.	Palais de justice	11 463,5	19 467 100	154 699 400	174 166 500	15 193,12	7,3

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Outre le Palais des congrès, le Palais de justice et les deux universités retrouvés dans ce classement; la Place Ville-Marie, le Centre Eaton et le 1000 de la Gauchetière Ouest sont détenus par la Caisse de dépôt et placement du Québec en partenariat avec quelques Fonds de retraite, soit celui du Mouvement Desjardins, des employés de l'Université Laval, des policiers et policières de Montréal et de Alcan Adminco (administrateur du régime de retraite de la compagnie anglaise Rio Tinto Alcan inc.). Les trois autres unités incluses dans ce classement sont détenues par des entreprises privées, c'est-à-dire le Centre Bell (George Gillet),

la Tour IBM (Canadian Realty Holdings PTE Ltd en partenariat avec Omers Realty Corporation) et le Complexe Desjardins (Mouvement des caisses Desjardins). L'Université McGill occupe la superficie la plus grande de ce groupe, mais affiche la valeur au mètre carré la plus faible, soit 2 311 \$. À l'opposé, le Centre Eaton affiche la valeur au mètre carré la plus élevée avec plus de 37 800 \$ et occupe la plus petite superficie terrain de ce classement, avec 5 599 m². Pour sa part, le Centre Bell a vu sa valeur totale croître de 50 % entre les années 2004 et 2007, ce qui se traduit par l'augmentation la plus importante des unités comprises dans ce classement des dix immeubles aux valeurs les plus élevées retrouvés dans le territoire à l'étude. Le Palais de justice et le Palais des congrès ont connu les plus faibles augmentations, c'est-à-dire 7,3 % et 8,3 % respectivement.

Les unités d'évaluation ayant les valeurs totales les plus élevées en 2007 exposées dans le tableau 5.2 le sont, cette fois-ci, par secteur d'étude. Dès lors, nous y observons des valeurs beaucoup moins importantes que celles dévoilées au tableau 5.1. Nous pouvons alors constater une différence de 1 202 % entre la valeur de la Place Ville-Marie (616 M\$) et celle de l'immeuble sis au 1650 de la rue Sherbrooke Ouest dans Shaughnessy Village, lequel affiche une valeur de 47 412 000 \$, correspondant à la valeur la moins élevée de ce classement. Par ailleurs, il est intéressant de remarquer que cet immeuble est le seul à avoir été construit entre les deux périodes à l'étude, c'est-à-dire en 2006, et qu'il est de surcroît réservé à l'usage résidentiel. 60 % de ces immeubles appartiennent en totalité ou en partie aux autorités publiques³⁶, tous niveaux confondus, mais celles-ci détiennent, selon la valeur totale, 55,3 % de l'ensemble de ces dix immeubles³⁷. La tour IBM, située au 1250 du boulevard René-Lévesque Ouest, affiche la valeur au mètre carré la plus élevée, soit près de 30 000 \$. Les trois immeubles dont les valeurs totales au mètre carré sont les plus élevées appartiennent à l'entreprise privée, dont deux sont détenus par une majorité de particuliers (propriétaires de condominiums). De même, les valeurs totales les moins élevées par secteur ont été observées dans Shaughnessy Village et le Secteur Sud-ouest, situés à l'extrémité ouest du territoire d'étude compris dans le centre-ville de Montréal, avec 47,3 M\$ et 48,6 M\$ respectivement.

³⁶ Notons toutefois que le Complexe Guy Favreau comprend trois unités d'évaluation distinctes dont une appartenant à la Fiducie Desjardins, une autre au Gouvernement fédéral (Ministère des Travaux Publics) et une dernière à la Banque Canadienne Impériale de Commerce. Nous avons donc additionné la somme de ses trois unités d'évaluation afin d'illustrer l'immeuble ayant la valeur la plus élevée en 2007, par secteur d'étude.

³⁷ Nous avons seulement pris en considération la valeur totale (17 769 900 \$) de l'unité détenue par le gouvernement fédéral afin d'aboutir à ce pourcentage

Tableau 5. 2. Immeubles affichant les valeurs totales les plus élevées, par secteur, 2007

Secteur / adresse	CUBF / dénomination	Superficie terrain mètre carré	Valeur terrain 2007 \$	Valeur bâtiment 2007 \$	Valeur totale 2007 \$	Valeur totale mètre carré \$	Δ % valeur totale 2004-2007
Shaughnessy Village / 1650 rue Sherbrooke O.	Résidentiels / stationnements	2 040,3	8 714 300	38 597 900	47 312 200	23 188,84	Construit en 2006
Quartier du musée / 1200-1210 boul. de Maisonneuve O.	Multifonctionnel (résidentiels, stationnements, bureaux)	6 139,8	22 431 200	145 340 600	167 771 800	27 325,15	44,0
Cité du commerce électronique / 1250 boul. René-Lévesque O.	Tour IBM / immeubles à bureaux	9 452,3	28 356 900	254 643 100	283 000 000	29 939,80	15,5
Centre des affaires / 777 boul. René-Lévesque O.	Place Ville-Marie / immeubles à bureaux	29 114,7	101 901 500	514 098 500	616 000 000	21 157,70	19,6
Quartier des spectacles / 100-190 rue Sainte-Catherine O.	Complexe Desjardins / immeubles à bureaux	29 018,9	93 702 000	391 298 000	485 000 000	16 713,26	24,1
Quartier latin / 1255-1295 rue Saint-Denis	Pavillon Hubert-Aquin de l'UQAM / Université	23 194,4	24 778 500	139 552 200	164 330 700	7 084,93	21,3
Quartier chinois / 200 boul. René-Lévesque E.	Complexe Guy Favreau / immeubles à bureaux	21 280,9	44 628 300	56 816 600	101 444 900	4 766,95	11,5
Vieux-Montréal / 1 rue Notre-Dame E.	Palais de justice / administration publique	11 463,5	19 467 100	154 699 400	174 166 500	15 193,12	7,3
Quartier international / 200 rue Viger E.	Palais des congrès / Autres aménagements publics pour différentes activités	36 065,8	43 263 500	256 384 200	299 647 700	8 308,36	8,3
Secteur Sud-ouest / 1015-1035 rue Saint-Jacques	Postes et bureau des douanes	7 734,5	7 494 700	41 105 300	48 600 000	6 283,53	18,5

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Finalement, l'immeuble situé au 1200-1210 boulevard de Maisonneuve Ouest, dans le Quartier du musée, a subi la plus importante hausse de sa valeur totale entre 2004 et 2007, soit 44 %, suivi par le Complexe Desjardins, dans le Quartier des spectacles dont l'augmentation de la valeur totale s'élève à plus de 24 %. En ce qui concerne la seule valeur terrain, le terrain accueillant la Place Ville-Marie est celui qui, une fois de plus, dévoile la valeur la plus

élevée dans le territoire d'étude, avec une valeur affichée de plus de 101 M\$ pour une superficie de 29 114,7 m², suivie par le Complexe Desjardins dont le terrain est évalué à plus de 93,7 M\$ pour une superficie sensiblement équivalente à la première.

Tableau 5. 3. Les 10 terrains affichant les valeurs les plus élevées, centre-ville de Montréal, 2007

Secteur / adresse	Dénomination	Superficie terrain mètre carré	Valeur terrain 2007 \$	Valeur bâtiment 2007 \$	Valeur totale 2007 \$	Valeur totale mètre carré \$	Δ % valeur totale 2004-2007
Centre des affaires / 777 boul. René-Lévesque O.	Place Ville-Marie	29 114,7	101 901 500	514 098 500	616 000 000	3 500,00	37,5
Quartier des spectacles / 100-190 rue Sainte-Catherine O.	Complexe Desjardins	29 018,9	93 702 000	391 298 000	485 000 000	3 229,00	20,0
Centre des affaires / 677-961 rue Sherbrooke O.	Université McGill	115 996,6	67 858 000	200 288 000	268 146 000	585,00	21,4
Centre des affaires / 895-945 rue de la Gauchetière O.	Édifce du CN	23 157,9	62 497 700	51 602 300	114 100 000	2 698,76	25,0
Quartier des spectacles / 140-200 boul. de Maisonneuve Ouest	Place des Arts	35 520,9	61 455 600	89 555 900	151 011 500	1 730,13	59,9
Centre des affaires / 600 boul. de Maisonneuve O.	Place de la Cathédrale / Tour KPMG	21 268,0	57 230 000	51 770 000	109 000 000	2 690,90	122,9
Centre des affaires / 800-900 rue de la Gauchetière O.	Place Bonaventure	16 386,7	49 236 800	85 263 200	134 500 000	3 004,69	100,0
Centre des affaires / 1500 rue McGill Collège	Place Montréal Trust	10 276,6	47 015 400	24 884 600	71 900 000	4 575,00	41,7
Quartier des spectacles / 141-201 rue du Président-Kennedy	Pavillon PK de l'UQAM	33 209,5	43 409 600	231 267 100	274 676 700	1 307,14	33,1
Quartier international / 200 rue Viger O.	Palais des Congrès	36 065,8	43 263 500	256 384 200	299 647 700	1 199,57	18,7

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Ensuite, l'Université McGill occupe le troisième rang, avec une valeur terrain de 67,8 M\$, mais occupe près de 116 000 m² de superficie terrain dans le territoire étudié, compris dans le centre-ville de Montréal. Au dernier rang, nous retrouvons le Palais des congrès dont le terrain, d'une valeur de 43,2 M\$, occupe une superficie de plus de 36 000 m².

Les unités composant ce classement sont essentiellement localisées dans trois secteurs du centre-ville, c'est-à-dire que six des dix unités d'évaluation de ce classement sont situées dans le Centre des affaires, trois dans le Quartier des spectacles et une seule dans le Quartier international. Ainsi, cinq unités d'évaluation incluses de ce classement n'apparaissent pas dans les classements précédents. En effet, nous retrouvons l'édifice du CN, situé rue de la Gauchetière Ouest, affichant une valeur terrain de près de 62,5 M\$, la Place des Arts, avec une valeur terrain de 61,4 M\$, la Place de la Cathédrale (Tour KPMG) dont la valeur terrain s'élève à 57,2 M\$, la Place Bonaventure, avec 49,2 M\$ et finalement, le 1500 rue McGill Collège (Place Montréal Trust) qui affiche une valeur terrain de 47 M\$, mais dont la valeur au mètre carré terrain se révèle être la plus élevée de ce groupe, soit 4 575 \$ le mètre carré. Finalement, la valeur du terrain de l'unité occupant le premier rang, soit la Place Ville-Marie, est de 42,5 % supérieure à celle du Palais des congrès trônant au dernier rang. Soulignons que la Place de la Cathédrale et la Place Bonaventure ont subi les plus importantes hausses de la valeur terrain entre nos deux périodes à l'étude, c'est-à-dire 122,9 % dans le premier cas et 100,0 % pour le second, tandis que la valeur terrain du Palais des congrès s'est accrue de 18,7 % entre 2004 et 2007.

Le tableau 5.3 illustre la même variable, c'est-à-dire les valeurs terrain les plus élevées observées dans le centre-ville de Montréal, mais cette fois-ci, selon les secteurs d'étude. À cet égard, outre la Place Ville-Marie, le Complexe Desjardins et le Palais des congrès, nous retrouvons au sein de ce classement le Complexe Guy Favreau, dans le Quartier chinois, qui affiche une valeur terrain de plus de 44,6 M\$, suivi par les sites du Square Dorchester et de la Place du Canada, dans la Cité du commerce électronique avec une valeur terrain s'élevant à plus de 35,7 M\$. Ensuite, le Grand Séminaire de Montréal situé dans Shaughnessy Village dont la valeur terrain totalise plus de 33,7 M\$, puis le terrain accueillant le Pavillon Aquin de l'UQAM, dans le Quartier latin, dévoile une valeur de 24,7 M\$, tandis que le terrain du Palais de justice, dans le Vieux-Montréal, est évalué à 19,4 M\$.

La Maison Alcan, localisée dans le Quartier du musée, affiche une évaluation terrain de 17,3 M\$, mais sa valeur au mètre carré correspond à celle de la Place Ville-Marie, c'est-à-dire 3 500 \$ le mètre carré terrain. Le bâtiment appartenant au gouvernement fédéral, situé dans le Secteur Sud-ouest, ferme la marche avec une valeur terrain équivalent à près de 7,5 M\$, soit 13,5 fois moins que l'unité dont la valeur terrain est la plus élevée du territoire d'étude, la Place Ville-Marie. Le Pavillon Aquin de l'UQAM a connu l'augmentation de la valeur terrain la plus importante parmi ces dix unités, c'est-à-dire près de 100 % entre les

années 2004 et 2007, suivi par le terrain accueillant le Complexe Guy Favreau et par celui formant le Square Dorchester et la Place du Canada, dont l'augmentation s'élève à 60,6 % pour le premier et à 60,0 % pour le second.

Tableau 5. 4. Terrains affichant les valeurs les plus élevées, par secteur, centre-ville de Montréal, 2007

Secteur / adresse	Dénomination	Superficie terrain mètre carré	Valeur terrain 2007 \$	Valeur bâtiment 2007 \$	Valeur totale 2007 \$	Valeur totale mètre carré \$	Δ % valeur totale 2004-2007
Shaughnessy Village / 1911-2065 rue Sherbrooke O.	Grand Séminaire de Montréal	70 469,0	33 741 300	7 004 100	40 745 400	478,61	54,5
Quartier du musée / 1172-1188 rue Sherbrooke O.	Maison Alcan	4 948,1	17 318 400	22 681 600	40 000 000	3 500,01	30,1
Cité du commerce électronique / boul. René-Lévesque O.	Square Dominion – Dorchester	11 857,1	35 571 300	255 200	35 826 500	3 000,00	60,0
Centre des affaires / 777 boul. René-Lévesque O.	Place Ville-Marie	29 114,7	101 901 500	514 098 500	616 000 000	3 500,00	37,5
Quartier des spectacles / 100-190 rue Sainte-Catherine O.	Complexe Desjardins	29 018,9	93 702 000	391 298 000	485 000 000	3 229,00	20,0
Quartier latin / 400-455 rue Sainte-Catherine E.	Pavillon Hubert-Aquin de l'UQAM	23 194,4	24 778 500	139 552 200	164 330 700	1 068,30	99,9
Quartier chinois / 200 boul. René-Lévesque O.	Complexe Guy Favreau	21 280,9	44 628 300	56 816 600	101 444 900	2 097,11	60,6
Vieux-Montréal / 1 rue Notre-Dame E.	Palais de justice	11 463,5	19 467 100	154 699 400	174 166 500	1 698,18	57,8
Quartier international / 200 rue Viger O.	Palais des congrès	36 065,8	43 263 500	256 384 200	299 647 700	1 199,57	18,7
Secteur Sud-ouest / 1015-1035 rue Saint-Jacques	Postes et bureau des douanes	7 734,5	7 494 700	41 105 300	48 600 000	6 283,53	18,5

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Hormis trois unités (la Maison Alcan, le Complexe Desjardins et le Grand Séminaire de Montréal), les terrains affichant les valeurs les plus élevées dans notre territoire d'étude appartiennent aux autorités publiques; une unité à la Ville de Montréal, deux unités au gouvernement fédéral et quatre unités au gouvernement provincial. Outre le Palais des congrès qui affiche la plus faible augmentation, les unités détenues par les autorités publiques semblent avoir connu les augmentations les plus importantes entre 2004 et 2007.

Comme illustré au tableau 5.5, l'Université McGill occupe la plus grande superficie de terrain du territoire d'étude avec près de 116 000 mètres carrés. Ensuite, la deuxième plus grande

superficie est occupée par le Grand Séminaire de Montréal, dans le secteur Shaughnessy Village, avec près de 70 500 m² de même que le Collège de Montréal, qui occupe le cinquième rang, avec une superficie totale de 33 496,6 m². Puis, le Palais des congrès apparaît encore une fois au sein de ce classement, mais cette fois-ci au troisième rang, avec une superficie occupée de 36 065,8 m². Cette fois, la Place Ville-Marie occupe le dernier rang de ce classement avec une superficie totale de 29 114,7 m², près de quatre fois inférieures à la superficie occupée par l'Université McGill qui trône au premier rang.

Tableau 5. 5. Les 10 immeubles affichant les superficies les plus grandes, centre-ville de Montréal, 2004-2007

Secteur / adresse	Dénomination	Superficie terrain mètre carré	Valeur terrain 2007 \$	Valeur bâtiment 2007 \$	Valeur totale 2007 \$	Valeur totale mètre carré \$	Δ % valeur totale 2004-2007
Centre des affaires / 677-691 rue Sherbrooke O.	Université McGill	115 996,6	67 858 000	200 288 000	268 146 000	2 311,67	13,9
Shaughnessy Village / 1911-2065 rue Sherbrooke O.	Grand Séminaire de Montréal	70 469,0	33 741 300	7 004 100	40 745 400	578,20	42,4
Quartier international / 200 rue Viger Ouest	Palais des congrès	36 065,8	43 263 500	256 384 200	299 647 700	8 308,36	8,3
Quartier des spectacles / 1400-200 boul. de Maisonneuve Ouest	Place des Arts	35 520,9	61 455 600	89 555 900	151 011 500	4 251,34	22,0
Shaughnessy Village / 1931 rue Sherbrooke Ouest	Collège de Montréal	33 496,6	16 078 400	7 964 500	24 042 900	717,77	35,7
Quartier des spectacles / 141-201 rue du Président-Kennedy	Pavillon PK, Complexe des Sciences UQAM	33 209,5	43 409 600	231 267 100	274 676 700	8 271,03	17,3
Shaughnessy Village / 1190-1200 rue Guy	Université Concordia (Couvents des Sœurs Grises)	32 406,0	15 716 900	12 560 000	28 276 900	872,58	35,8
Centre des affaires / 625 rue Saint-Catherine O.	Place de la Cathédrale	29 483,2	6 334 800	16 165 200	22 500 000	763,15	-16,7
Quartier des spectacles / 155-285 boul. de Maisonneuve Est	Habitations Jeanne-Mance	29 442,5	7 529 900	10 370 100	17 900 000	607,96	34,6
Centre des affaires / 777 boul. René-Lévesque O.	Place Ville-Marie	29 114,7	101 901 500	514 098 500	616 000 000	21 157,70	19,6

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

En fait, seuls les secteurs du Centre des affaires, de Shaughnessy Village et du Quartier des spectacles se partagent chacun trois unités d'évaluation de ce classement des immeubles

affichant les plus grandes superficies, alors qu'une autre est située dans le Quartier international. Notons la présence des trois universités du centre-ville de Montréal au sein de ce classement, le site de l'Université McGill situé dans le Centre des Affaires, le Pavillon des Sciences de l'UQAM, dans le Quartier des spectacles, ainsi que l'ancien Couvent des Sœurs Grises, aujourd'hui propriété de l'Université Concordia, dans Shaughnessy Village. De même, deux autres institutions d'enseignement (le Grand Séminaire et le Collège de Montréal) apparaissent également dans ce classement. Ainsi, cinq des dix plus grandes superficies du centre-ville de Montréal sont occupées par des institutions d'enseignement. Encore une fois, les unités d'évaluation affichant les plus grandes superficies de notre territoire d'étude appartiennent en majorité aux autorités publiques, en totalité ou en partenariat. L'unité occupant le dernier rang parmi les dix affichant les superficies les plus grandes, la Place Ville-Marie, affiche sans contredit la valeur au mètre carré la plus élevée de ce classement, c'est-à-dire plus de 21 000 \$ contre 578,20 \$ le mètre carré pour le Grand Séminaire de Montréal, soit près de 36 fois inférieures à la valeur au mètre carré de la première. Malgré l'occupation d'une superficie équivalente, la valeur au mètre carré des Habitations Jeanne-Mance, dans le Quartier des spectacles est près de 35 fois moins élevée que celle de la Place Ville-Marie. De ce groupe, la seule unité dont la valeur totale a bénéficié d'une diminution entre les deux périodes à l'étude est celle située au 625 rue Sainte-Catherine Ouest (Place de la Cathédrale), dans le Centre des affaires. La valeur totale de cette unité passa de 27 M\$ en 2004 à 22,5 M\$ en 2007, soit une diminution de 16,7 %. L'augmentation la plus substantielle de la valeur totale de ce classement revient toutefois au Grand Séminaire de Montréal, propriété des Prêtres de Saint-Sulpice, qui a enregistré une hausse de plus de 42 % entre les années 2004 et 2007.

Les unités d'évaluation affichant les superficies les plus grandes par secteur composant le territoire d'étude sont exposées au tableau 5.6. Outre les unités déjà présentes dans les quatre secteurs du tableau 5.5, nous retrouvons au cinquième rang le pavillon Hubert-Aquin de l'UQAM, suivi par le Complexe Guy-Favreau dans le Quartier chinois. Ensuite, l'ancienne gare-hôtel Viger, située à l'angle des rues Saint-Antoine Est et Berri dans le Vieux-Montréal occupe le septième rang, avec une superficie totale de plus de 21 000 m², suivie par le Centre Bell, qui occupe une superficie de 14 054,9 m². Puis, l'avant-dernier rang est occupé par un stationnement de la rue Saint-Jacques, dans le Secteur Sud-ouest, dont la superficie totale est de 13 245,4 m².

Tableau 5. 6. Immeubles affichant les superficies les plus grandes, par secteur, centre-ville de Montréal, 2007

Secteur / adresse	Dénomination	Superficie terrain mètre carré	Valeur terrain 2007 \$	Valeur bâtiment 2007 \$	Valeur totale 2007 \$	Valeur totale mètre carré \$	Δ % valeur totale 2004-2007
Shaughnessy Village / 1911-2065 rue Sherbrooke O.	Grand Séminaire de Montréal	70 469,0	33 741 300	7 004 100	40 745 400	578,20	42,4
Quartier du musée / 1455 boul. de Maisonneuve O.	Université Concordia	6 549,7	13 034 900	68 458 700	81 493 600	12 442,34	25,0
Cité du commerce électronique / 1200-1260 rue de la Gauchetière O.	Centre Bell	14 054,9	26 475 000	198 525 000	225 000 000	16 008,66	50,0
Centre des affaires / 677-691 rue Sherbrooke O.	Université McGill	115 996,6	67 858 000	200 288 000	268 146 000	2 311,67	13,9
Quartier des spectacles / 1400-200 boul. de Maisonneuve Ouest	Place des Arts	35 520,9	61 455 600	89 555 900	151 011 500	4 251,34	22,0
Quartier latin / 400-455 rue Sainte-Catherine E.	Pavillon Hubert-Aquin de l'UQAM	23 194,4	24 778 500	139 552 200	164 330 700	7 084,93	21,3
Quartier chinois / 200 boul. René-Lévesque E.	Complexe Guy Favreau	21 280,9	44 628 300	56 816 600	101 444 900	4 766,95	11,5
Vieux-Montréal / 785-811 rue Berri	Ancienne gare-hôtel Viger	21 092,7	4 698 400	4 301 600	9 000 000	426,69	-42,6
Quartier international / 200 rue Viger Ouest	Palais des Congrès	36 065,8	43 263 500	256 384 200	299 647 700	8 308,36	8,3
Secteur Sud-ouest / 885-889 rue Saint-Jacques	stationnement	13 245,4	7 126 000	626 900	7 752 900	585,33	20,6

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

En dernière position de ce classement, nous retrouvons une unité d'évaluation située au 1455 du boulevard de Maisonneuve Ouest, dans le Quartier du musée, détenue par l'Université Concordia, ayant une superficie de 6 549,7 m². En fait, cette dernière unité occupe un site 17 fois plus exigu que celui de l'Université McGill, en tête du classement. Fait étonnant, la valeur totale de l'ancienne gare-hôtel Viger a fondu de 42,6 % entre les années de référence 2004 et 2007, tandis que la valeur de son terrain s'est accrue de 111,4 % au cours de cette même période. De même, cette unité détenue par une entreprise à charte

fédérale de la Nouvelle-Écosse dont l'actionnaire majoritaire³⁸ est Homburg Canada, elle-même appartenant à Homburg Uni-Corp Holdings B.V. des Pays-Bas, affiche la valeur au mètre carré la plus faible du groupe, soit 426,69 \$. En comparaison, le Centre Bell affiche la valeur au mètre carré la plus élevée, c'est-à-dire plus de 16 000 \$ et a vu sa valeur totale s'accroître de 50 % entre les années 2004 et 2007.

Le tableau 5.7, pour sa part, expose les valeurs totales au mètre carré les plus élevées dans le territoire d'étude. Soulignons que cette fois-ci, nous avons tenu compte des immeubles et non pas des seules unités d'évaluation, autrement dit, nous avons pris en considération la somme des unités comprises dans un même immeuble afin d'en déterminer la superficie totale ainsi que la valeur totale, nécessaire au calcul de la valeur au mètre carré.

Dès lors, ce classement est dominé par le Centre CDP Capital, situé au cœur du Quartier international, qui affiche une valeur au mètre carré supérieure à 71 000 \$. De même, neuf des dix unités d'évaluation comprises dans le tableau 5.7 apparaissent dans les classements pour la première fois. Ainsi, la deuxième unité affichant la valeur au mètre carré la plus élevée au centre-ville de Montréal est la Tour McGill, située dans le Centre des affaires. Puis, le troisième rang est occupé par l'immeuble « Château Drummond », dans le Quartier du musée, qui affiche pour l'ensemble de ses unités résidentielles une valeur au mètre carré de plus de 44 000 \$. En fait, nous retrouvons au sein de ce classement au moins trois immeubles dont l'usage dominant est résidentiel, soit le Crystal de la Montagne, le Château Drummond ainsi que l'immeuble Le Concorde, une tour de condominium construite en 2007, située sur la rue du Président-Kennedy dans le Centre des affaires. Outre la valeur au mètre carré du Centre CDP Capital, quatre des immeubles faisant partie de ce classement affichent une valeur totale au mètre carré supérieure à 40 000 \$ et cinq ont une valeur supérieure à 30 000 \$. De même, la majorité des immeubles, c'est-à-dire cinq immeubles dans le Centre des affaires, deux dans la Cité du commerce électronique et deux dans le Quartier du musée, sont localisés dans la portion ouest du centre-ville de Montréal. Il apparaît également que les deux immeubles ayant subi la hausse la moins importante de leur valeur totale entre les années 2004 et 2007 sont le Centre CDP Capital et l'immeuble de la Phase I de la Cité du commerce électronique, c'est-à-dire 6,8 % pour le premier et 9,4 % pour le second.

³⁸ Dans ce cas, le deuxième actionnaire est l'entreprise Développement Télémedia, dont le président, Philippe Beaubien de Gaspé III occupe également le poste de président de l'entreprise à charte fédérale détenant cette unité d'évaluation occupée depuis quelques temps par le service de la géomatique de la Ville de Montréal.

Tableau 5. 7. Immeubles affichant les valeurs les plus élevées au mètre carré, centre-ville de Montréal, 2004-2007

Secteur / adresse	CUBF / dénomination	Superficie terrain mètre carré	Valeur terrain 2007 \$	Valeur bâtiment 2007 \$	Valeur totale 2007 \$	Valeur totale mètre carré \$	Δ % valeur totale 2004-2007
Quartier international / 1000 Place Jean-Paul Riopelle	Centre CDP Capital	2 389,3	7 175 400	163 200 600	170 376 000	71 307,02	6,8
Centre des affaires / 1501 rue McGill Collège	Tour McGill	1 656,6	5 798 000	77 002 000	82 800 000	49 982,49	17,4
Quartier du Musée / 2000 rue Drummond	Château Drummond / résidentiel	1 959,6	8 429 800	78 981 200	87 411 000	44 606,10	55,7
Cité du commerce électronique / 1350-1356 boul. René-Lévesque Ouest	Phase I Cité du commerce électronique	3 072,4	14 133 000	117 967 000	132 100 000	42 995,70	9,4
Centre des affaires / 1178-1184 Place Philipps	commercial	26,2	852 400	201 600	1 054 000	40 229,01	66,2
Cité commerce électronique / 1100 rue de la Montagne	Le Crystal	2 014,2	4 526 700	73 617 000	78 143 700	38 797,36	---
Centre des affaires / 1600-1800 rue McGill Collège	Place Montréal Trust	2 793,6	9 777 600	96 522 400	106 300 000	38 051,26	18,1
Centre des affaires / 705 rue Sainte-Catherine O.	Centre Eaton	5 559,0	25 432 400	184 702 600	210 135 000	37 800,86	39,3
Quartier du musée / 1515 rue Sainte-Catherine Ouest	Université Concordia	4 154,1	6 256 600	150 700 700	156 957 300	37 783,71	13,9
Centre des affaires / 441 rue du Président-Kennedy	Le Concorde / Résidentiel	963,5	1 831 400	33 798 800	35 630 200	36 979,59	---

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Il semble donc que les grands immeubles à bureaux qualifiés de « prestige » ont subi les hausses les moins importantes, en comparaison avec l'édifice localisé au 1178-1184 de la Place Philipps, dans le Centre des affaires, dont la valeur totale s'est accrue de plus de 66 % durant la même période.

Faisant suite aux tableaux précédents illustrant les immeubles dont les valeurs totales sont les plus élevées au mètre carré, le tableau 5.8 a, cette fois-ci, la particularité d'identifier les

immeubles par secteur compris dans le territoire d'étude. Cette fois, nous retrouvons au sein de ce classement, six immeubles à vocation résidentielle.

Tableau 5. 8. Immeubles affichant les valeurs les plus élevées au mètre carré, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007

Secteur / adresse	Dénomination / CUBF	Superficie terrain mètre carré	Valeur terrain 2007 \$	Valeur bâtiment 2007 \$	Valeur totale 2007 \$	Valeur totale mètre carré \$	Δ % valeur totale 2004-2007
Shaughnessy Village / 1700 boul. René-Lévesque Ouest	La Closerie / Résidentiel	1 476,8	3 616 900	41 109 00	44 726 400	30 285,41	21,0
Quartier du musée / 2000 rue Drummond	Château Drummond / résidentiel	1 959,6	8 429 800	78 981 200	87 411 000	44 606,10	55,7
Cité du commerce électronique / 1350-1356 boul. René-Lévesque Ouest	Phase I Cité du commerce électronique	3 072,4	14 133 000	117 967 000	132 100 000	42 995,70	9,4
Centre des affaires / 1501 rue McGill Collège	Tour McGill	1 656,6	5 798 000	77 002 000	82 800 000	49 982,49	17,4
Quartier des spectacles / 61-75 boul. René-Lévesque Est	Hydro Québec	2 442,2	3 910 600	65 089 400	69 000 000	28 253,21	19,6
Quartier latin / 440-450 rue Sherbrooke Est	Résidentiel	575,2	345 100	6 654 900	7 000 000	12 169,68	30,8
Quartier chinois / 1009 rue De Bleury	Résidentiel	1 499,5	1 496 000	23 504 000	25 000 000	16 672,22	1 835,9
Vieux-Montréal / 329 rue Notre-Dame Est	Chaussegros-de-Léry / Résidentiel	658,0	2 412 700	20 392 400	22 805 100	34 660,84	43,0
Quartier international / 1000 Place Jean-Paul Riopelle	Centre CDP Capital	2 389,3	7 175 400	163 200 600	170 376 000	71 307,02	6,8
Secteur Sud-ouest / 650 rue Jean D'Estrées	Jardins Windsor / Résidentiel	3 715,0	4 276 800	42 972 000	47 248 800	12 718,32	61,2

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

En effet, outre le Château Drummond, l'immeuble Chaussegros-de-Léry II, situé au 329 rue Notre-Dame Est dans le Vieux-Montréal, affiche une valeur totale au mètre carré de plus de 34 600 \$, suivi par La Closerie au 1700 du boulevard René-Lévesque Ouest, dans Shaughnessy Village, dont la valeur au mètre carré s'élève à plus de 30 000 \$. Ensuite, le 1009 rue De Bleury, dans le Quartier chinois, affiche une valeur totale au mètre carré supérieure à 16 600 \$, tandis que la valeur au mètre carré des Jardins Windsor au 650 rue Jean D'Estrées dans le Secteur Sud-ouest totalise plus 12 700 \$. Finalement, l'immeuble situé au 440-450

Sherbrooke Est³⁹, angle rue Berri, dans le Quartier latin termine ce classement avec une valeur au mètre carré se chiffrant à plus de 12 100 \$. De même, pour la première fois au sein des classements de cette première partie du chapitre traitant des valeurs foncières, nous retrouvons l'Édifice Hydro Québec, dans le Quartier des spectacles, dont la valeur au mètre carré s'élève à plus de 28 000 \$. Encore une fois, il semble que ce soit les immeubles à vocation résidentielle qui ont subi les hausses les plus importantes parmi ceux apparaissant dans ce classement, affichant des hausses de leur valeur totale variant entre 21,0 % à plus de 61 %. En ce qui concerne la hausse remarquable de 1 835,9 % pour l'immeuble du 1009 rue De Bleury, soulignons que celui-ci semble avoir été construit entre les périodes à l'étude. En effet, bien qu'une valeur terrain soit indiquée au rôle de 2004, aucune valeur bâtiment n'y figure de même qu'aucune date de construction n'y est mentionnée, expliquant ainsi ce pourcentage exceptionnel.

À l'opposé, les deux derniers tableaux de cette première partie traitant des valeurs foncières, soit les tableaux 5.9 et 5.10, exposent les immeubles, ou unités d'évaluation, affichant les valeurs totales au mètre carré les plus faibles pour l'ensemble du territoire d'étude et pour chacun des secteurs le composant. Selon cette variable, l'unité affichant la valeur au mètre carré la moins élevée, c'est-à-dire 69,35 \$, appartient au Centre Canadien d'Architecture, situé sur le boulevard René-Lévesque Ouest dans Shaughnessy Village. Cette unité, dont l'usage a été catégorisé dans « entreposage en vrac extérieur », a d'ailleurs vu sa valeur totale fléchir de près de 84 % entre les deux périodes à l'étude. Ensuite, les deux unités positionnées au second et au troisième rang appartiennent respectivement à la Ville de Montréal et au Ministère des Transports du Québec. Dans le premier cas, il s'agit d'un espace non aménagé situé sur la rue Notre-Dame Est dans le Vieux-Montréal qui affiche une valeur de près de 75 \$ le mètre carré. Dans le second cas, il s'agit également d'un espace non aménagé, mais situé cette fois-ci sur la rue Saint-Antoine Ouest dans la Cité du commerce électronique et dont la valeur au mètre carré s'élève à 79,73 \$. De même, la plupart des autres unités comprises dans ce classement sont catégorisées selon l'usage « chemin de fer ». Trois d'entre elles sont la propriété de l'entreprise Canadien Pacifique Ltd., et une autre est la propriété des Chemins de Fers Nationaux. Deux de ces unités sont situées dans le secteur de la Cité du commerce électronique, une se trouve dans le Secteur Sud-ouest et l'autre

³⁹ Construit en 1967, cet immeuble phare (en forme d'ovale allongée), propriété de l'entreprise Timbercreek Real Estate Investment Trust de Toronto, offre des appartements en location

dans Shaughnessy Village, c'est-à-dire dans la portion ouest du territoire à l'étude. Ces dernières unités affichent des valeurs de 130 \$ le mètre carré.

Tableau 5. 9. Immeubles / unités affichant les valeurs les plus faibles au mètre carré, centre-ville de Montréal, 2004-2007

Secteur / adresse	CUBF / dénomination	Superficie terrain mètre carré	Valeur terrain 2007 \$	Valeur bâtiment 2007 \$	Valeur totale 2007 \$	Valeur totale mètre carré \$	Δ % valeur totale 2004-2007
Shaughnessy Village / lot boul. René-Lévesque O.	CCA / entreposage	1 175,3	81 500	0	81 500	69,35	-83,9
Vieux-Montréal / lot rue Notre-Dame Est	Ville de Montréal / espace non aménagé	949,8	71 200	0	71 200	74,96	16,2
Cité du commerce électronique / lot rue Saint-Antoine O.	Ministère des Transports / espace non aménagé	47,7	3 800	0	3 800	79,73	22,6
Cité du commerce électronique / lot rue de la Montagne	Autres immeubles résidentiels	2 210,7	278 900	10	278 910	126,16	-66,7
Secteur Sud-ouest / lot rue Notre-Dame ouest	CN / chemin de fer	4 162,7	544 600	0	544 600	130,83	67,6
Cité du commerce électronique / lot rue Guy	CP / chemin de fer	10 861,7	1 421 100	0	1 421 100	130,84	67,7
Shaughnessy Village / lot rue Guy	CP / chemin de fer	12 97,6	1 700 600	0	1 700 600	130,84	67,7
Cité du commerce électronique / lot rue Saint-Antoine Ouest	CP / chemin de fer	11 329,5	1 482 400	0	1 482 400	130,84	67,7
Vieux-Montréal / lot rue Saint-Antoine Est	Ministère des Transports / stationnement	372,2	65 900	100	66 000	177,32	---
Secteur Sud-ouest / lot arrière rue de Versailles	Ministère des Transports / espace non aménagé	2,7	500	0	500	183,15	66,7

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Nous retrouvons ensuite un lot situé sur la rue De la Montagne, dans la Cité du commerce électronique dont l'usage « autres immeubles résidentiels » affiche une valeur au mètre carré de 126,16 \$. Ce lot appartient à l'entreprise Black Property Holdings L.P. de Toronto, commanditée par la firme immobilière Cadillac Fairview qui a bénéficié d'une fusion simplifiée en

2000 avec le Régime de retraite des enseignants de l'Ontario. Nous avons constaté une diminution de 66,7 % de la valeur totale de cette unité entre les deux années de référence, 2004 et 2007. Aux deux derniers rangs, nous retrouvons deux lots appartenant au Ministère des Transports du Québec; d'une part, un lot situé rue Saint-Antoine Est, dont l'usage « stationnement », est évalué à 177,32 \$ le mètre carré, et d'autre part, un lot situé rue de Versailles, dans le Secteur Sud-ouest, dont l'usage « espace non aménagé » affiche une valeur au mètre carré de 183,15 \$. Il est à noter que cette dernière unité possède à la fois la plus petite superficie et la valeur la moins élevée de ce classement, soit 500 \$. Quatre unités de ce même classement sont localisées dans la Cité du commerce électronique, deux dans Shaughnessy Village, deux sont situées dans le Vieux-Montréal et deux autres dans le Secteur Sud-ouest.

Selon cette même variable, mais cette fois-ci classées par secteur d'étude, nous constatons que les unités affichant les valeurs les plus faibles, lesquelles ne font pas parties du classement du tableau 5.9, dévoilent tout de même des valeurs au mètre carré un peu plus élevées, comme démontré au tableau 5.10. En effet, l'unité d'évaluation située dans le Quartier du musée, un lot de la rue Sainte-Catherine Ouest appartenant à la Ville de Montréal, affiche une valeur au mètre carré de plus de 950 \$. Puis, dans le Centre des affaires, l'unité située au 400 rue Dowd, dont l'usage est « industrie légère », affiche une valeur au mètre carré de 630,24 \$, la plus faible de ce secteur, mais qui a tout de même enregistré une augmentation de 100 % de sa valeur totale entre les années 2004 et 2007. Les quatre unités affichant la valeur au mètre carré la plus faible dans les secteurs situés dans la portion est du territoire d'étude, c'est-à-dire un lot de la rue Sherbrooke Est dans le Quartier des spectacles, un lot de la rue de la Gauchetière Est dans le Quartier latin, un lot de la rue Viger Est dans le Quartier chinois et un lot de la rue Viger Ouest dans le Quartier international, affichent tous une valeur comprise entre 320 \$ et 353 \$ le mètre carré. L'usage inscrit de ces unités est « espace non aménagé » ou « stationnement », et deux de celles-ci sont détenues par la Ville de Montréal et par le Ministère des Transports du Québec. En fait, le lot situé dans le Quartier des spectacles est celui qui a subi la plus importante hausse de sa valeur totale entre les deux périodes à l'étude, c'est-à-dire 101 %.

En résumé, plusieurs immeubles ou unités d'évaluation apparaissent plus d'une fois dans les tableaux illustrant les différentes variables reliées à la valeur foncière, soit la valeur totale la plus élevée en 2007, la valeur terrain la plus élevée en 2007, les immeubles occupant les

superficies les plus grandes, ainsi que les valeurs totales au mètre carré les plus élevées. Or, plusieurs des unités comprises dans ces classements semblent de ce fait appartenir aux différentes autorités publiques.

Tableau 5. 10. Immeubles / unités affichant les valeurs les plus faibles au mètre carré, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007

Secteur / adresse	Dénomination / CUBF	Superficie terrain mètre carré	Valeur terrain 2007 \$	Valeur bâtiment 2007 \$	Valeur totale 2007 \$	Valeur totale mètre carré \$	Δ % valeur totale 2004-2007
Shaughnessy Village / lot boul. René-Lévesque O.	CCA / entreposage	1 175,3	81 500	0	81 500	69,35	-83,9
Quartier du musée / lot rue Sainte-Catherine O.	Ville de Montréal / espace non aménagé	110,3	104 800	0	104 800	950,39	47,6
Cité du commerce électronique / lot rue Saint-Antoine O.	Ministère des Transports / espace non aménagé	47,7	3 800	00	3 800	79,73	22,6
Centre des affaires / 400 rue Dowd	industrie légère	1 586,7	435 500	564 500	1 000 000	630,24	100,0
Quartier des spectacles / lot arr rue Sherbrooke Est	espace non aménagé	64,4	20 900	0	20 900	324,53	101,0
Quartier latin / lot rue de la Gauchetière Est	stationnement	1 437,9	464 300	10 000	474 300	329,86	53,1
Quartier chinois / lot rue Viger Est	Ministère des Transports / espace non aménagé	1 559,1	498 900	0	498 900	319,99	41,6
Vieux-Montréal / lot rue Notre-Dame Est	Ville de Montréal / espace non aménagé	949,8	71 200	0	71 200	74,96	16,2
Quartier international / lot rue Viger Ouest	Ville de Montréal / espace non aménagé	708,4	250 000	0	250 000	352,91	---
Secteur Sud-ouest / lot rue Notre-Dame ouest	CN / chemin de fer	4 162,7	544 600	0	544 600	130,83	67,6

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

La partie suivante traitera des unités d'évaluation retrouvées au sein du territoire d'étude bénéficiant d'une exemption fiscale, selon le code d'exemption indiqué au rôle d'évaluation.

5.2 Exemption fiscale au centre-ville

Dans un premier temps, le tableau 5.11 discerne les unités d'évaluation imposables prélevées au rôle d'évaluation émis par la Ville de Montréal selon le type d'inscription au rôle (MAJ). À cet égard, la grande majorité, soit 96,4 % des 13 121 unités comprises dans le territoire d'étude sont imposables, c'est-à-dire qu'elles ne sont pas exemptes de taxes. Cependant, nous avons différencié les quatre codes d'inscription indiqués au rôle. Dès lors, 67,4 % de la quantité totale d'unités prélevées a été déposée au rôle, un peu plus de 28 % affichait l'inscription « tenue à jour », 0,6 % était en révision administrative et seulement six unités indiquaient la mention « tribunal ».

Tableau 5. 11. Unités d'évaluation selon le code d'imposition et le type d'inscription au rôle (MAJ), centre-ville de Montréal, 2004-2007

Code imposition	MAJ ¹	Qté. unité évaluation	Valeur terrain 2007 \$	Valeur bâtiment 2007 \$	Valeur totale 2007 \$	Valeur totale mètre carré \$	Δ % valeur totale 2004-2007
1	1	8 848	2 449 060 000	7 994 275 010	10 443 335 010	6 541.45	26.4
	2	3 727	732 618 500	2 771 673 870	3 504 292 370	4 831.80	54.0
	3	74	117 222 500	245 375 100	362 597 600	5 235.27	11.3
	4	6	37 795 300	16 070 700	53 866 000	3 864.10	32.5
TOTAL		12 655	3 336 696 300	11 027 394 680	14 364 090 980	5 972,74	31,7
%		96,4	75,7	80,0	79,0		

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

MAJ : Code 1 : Dépôt au rôle
 Code 2 : Tenue à jour
 Code 3 : Révision administrative
 Code 4 : Tribunal

Deux de ces unités, localisées dans le Quartier des spectacles, étaient catégorisées sous l'usage « résidentiel » et ont subi une augmentation totale de 40 % entre les deux périodes de référence. Deux autres sont des stationnements localisés dans la Cité du commerce électronique et dans le Centre des affaires; le premier a vu sa valeur totale décroître de 10,3 % alors que l'autre a connu une augmentation totale de 20 % entre les années 2004 et 2007. Finalement, deux de ces six unités portant le code de l'inscription « tribunal » sont des immeubles à bureaux localisés dans le Quartier du musée. La première a vu sa valeur totale augmentée de 55,6 %, tandis que la valeur totale de la deuxième a progressé de 35,3 % entre les deux périodes de référence. Dans ce cas, il s'agit du magasin La Baie, situé dans le

Centre des Affaires. Malgré que l'entreprise ait été vendue à un magnat étatsunien en 2008, le propriétaire inscrit au rôle d'évaluation est demeuré « Biens immobiliers de la Compagnie de la Baie d'Hudson Limitée », bien que cette entreprise ait été radiée en 2006 au REQ. Toutefois, le tableau 5.13 expose les unités d'évaluation bénéficiant d'une exemption fiscale, selon le code d'exemption. La description de ces codes d'exemption est incluse au tableau 5.12.

Tableau 5. 12. Description des codes d'exemption, centre-ville de Montréal, 2004-2007

Code exemption	Description
E-01	Gouvernement du Canada et ses mandataires (compensable)
E-02	Gouvernement du Canada et ses mandataires (non compensable)
E-03	Gouvernement Provincial et (SIQ) (compensable)
E-04	Gouvernement Provincial et (SIQ) (non compensable)
E-06	Municipalité locale
E-08	S.T.M. ou mandataires de municipalité
E-10	Assiette - constructions des réseaux d'utilités publiques
E-11	Lieux de culte public
E-12	Presbytère
E-14	Reconnu par la CMQ
E-16	Institutions religieuses et fabriques
E-17	École primaire et secondaire publique ou immeuble d'une commission scolaire
E-18	Collège ou Université publique
E-19	Réseau de la Santé
E-21	École primaire et secondaire privée agréée à but lucratif ou école internationale
E-22	Gouvernement étranger ou organisme international reconnu
E-25	Bien culturel classé
E-27	Presbytère - Ministre du culte
E-31	Collège ou université privé sans but lucratif
E-32	Collège ou université privé agréé à but lucratif ou international
E-34	Institution religieuse utilisée par collège / université public ou privé agréé
E-36	Palais des congrès de Montréal
E-37	Place des Arts et ÉNPQ
E-38	Agence Métropolitaine de Transport
E-43	Gouvernement Provincial (STVD)
E-81	Occupant d'un immeuble du Gouvernement du Canada - selon article 208
E-83	Occupant d'un immeuble du Gouvernement Provincial - selon article 208
E-96	Institutions religieuses et fabriques

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Soulignons néanmoins que ces unités sont inscrites sous quatre différents codes d'imposition, c'est-à-dire selon les codes :

- 1 Imposable
- 2 Non imposable
- 4 Exemption golf
- 6 Exemption presbytère

La grande majorité, c'est-à-dire 79,2 % des unités d'évaluation bénéficiant d'une exemption étaient incluses dans le code d'imposition « non imposable », 20,6 % indiquaient à la fois les codes 1 et 2 et une seule unité indiquait à la fois les codes 1 et 6. À cet égard, mentionnons

que les 96 unités d'évaluation classées dans les codes 1 et 2, c'est-à-dire qu'une partie de la valeur de l'évaluation étant imposable et une autre ne l'étant pas, sont incluses dans le tableau 5.13 sous les codes E-06 (une unité), E-10 (deux unités), E-11 (deux unités), E-11, E-16, E-34, E-96 (une unité – le Grand Séminaire de Montréal), E-14 (15 unités), E-16, E-96 (deux unités) et E-25 (73 unités).

Tableau 5. 13. Unités d'évaluation, selon le code d'exemption, centre-ville de Montréal, 2004-2007

Code exemption	Qté. Unité évaluation	Superficie terrain mètre carré	Valeur terrain 2007 \$	Valeur bâtiment 2007 \$	Valeur totale 2007 \$	Valeur totale au mètre carré \$	Δ % valeur totale 2004-2007
E-01	10	73 325,0	29 046 300	69 727 600	98 773 900	1 347,07	25.0
E-01, E-02	3	6 103,9	8 404 000	29 127 300	37 531 300	6 148,72	6.3
E-03	9	32 146,2	39 469 800	207 806 000	247 275 800	7 692,24	10.5
E-03, E-04	1	3 096,7	5 800 000	1 762 700	7 562 700	2 442,17	13.0
E-04	52	39 272,7	22 618 200	24 400	22 642 600	576,55	66.3
E-06	119	205 257,4	219 709 700	140 215 400	359 925 100	1 753,53	35.3
E-08	2	3 814,8	2 879 900	7 000 700	9 880 600	2 590,07	16.0
E-10	2	9 571,6	5 900 100	2 794 200	8 694 300	908,34	40.4
E-11	23	63 242,8	85 158 100	23 497 600	108 655 700	1 718,07	22.3
E-11, E-16, E-34, E-96	1	70 469,0	33 741 300	7 004 100	40 745 400	578,20	42.4
E-12	3	16 088,7	19 666 900	2 526 600	22 193 500	1 379,45	43.2
E-14	45	63 729,8	61 575 800	151 765 800	213 341 600	3 347,60	20.7
E-16	2	3 062,1	1 148 200	0	1 148 200	374,97	-13.0
E-16, E-96	12	31 098,1	17 247 000	17 400 000	34 647 000	1 114,12	25.8
E-17	3	6 459,4	5 757 000	3 010 800	8 767 800	1 357,36	40.7
E-18	51	302 238,5	262 591 000	1 209 607 800	1 472 198 800	4 870,98	18,4
E-19	19	77 360,7	56 203 000	177 142 000	233 345 000	3 016,32	18.9
E-19, E-96	1	1 553,7	908 900	2 699 400	3 608 300	2 322,39	20.0
E-21	1	33 496,6	16 078 400	7 964 500	24 042 900	717,77	35.7
E-22	2	1 246,1	3 415 500	23 329 300	26 744 800	21 463,49	22.5
E-25	73	8 313,3	8 691 300	27 787 200	36 478 500	4 387,98	49.9
E-27	1	39,8	39 800	166 300	206 100	5 183,60	53.0
E-31	1	1 717,8	1 571 800	11 028 700	12 600 500	7 335,25	13.3
E-32	3	4 469,7	5 549 000	24 056 700	29 605 700	6 623,58	22.7
E-36	1	36 065,8	43 263 500	256 384 200	299 647 700	8 308,36	8.3
E-37	1	35 520,9	61 455 600	89 555 900	151 011 500	4 251,34	22.0
E-38	1	528,9	1 707 700	26 212 000	27 919 700	52 791,23	22.0
E-43	7	17 530,5	5 362 200	37 400	5 399 600	308,01	52.4
E-43, E-04	1	1 310,0	483 300	0	483 300	368,94	29.7
E-81	8	0	1 260 400	2 677 700	3 938 100	0	
E-83	8	0	2 981 800	29 900	3 011 700	0	
TOTAL	466	1 148 130,3	1 029 685 500	2 522 342 200	3 552 027 700	3 093,75	20,1
% territoire	3,6	32,3	23,6	18,6	19,8		

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

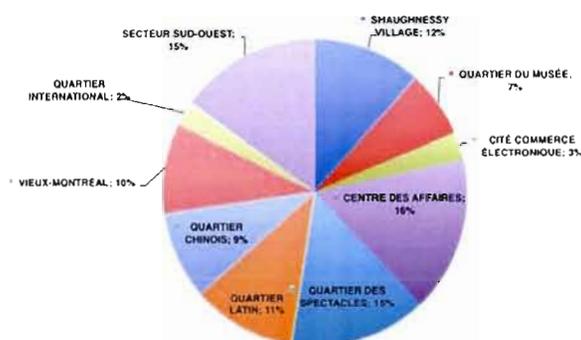
De même, nous retrouvons une unité comprise dans un immeuble résidentiel du Secteur Sud-ouest appartenant à la fois au code 1 et 6 et classée dans le code d'exemption E-27 (Presbytère – Ministre du culte). Évidemment, les 119 unités comprises dans le code E-06 (municipalité locale) concordent avec la totalité des unités appartenant à la Ville de Montréal (seule ou en partenariat), et représentent 25,5 % des 466 unités bénéficiant d'une exemption partielle ou totale. Nous retrouvons 73 unités incluses dans le code E-25 (bien culturel classé), c'est-à-dire plus de 15 % des 466 unités, mais celles-ci ne sont que partiellement imposables. En fait, 53 de ces unités sont localisées dans le Centre des affaires, essentiellement au 454 rue de la Gauchetière Ouest (immeuble connu sous la dénomination Unity Building), de même que l'unité du Restaurant Eaton sis au 9^e étage du 1500 rue University, appartenant à la Caisse de dépôt et placement du Québec. Ensuite, 19 de ces biens culturels classés sont localisés dans le Quartier des spectacles; deux unités sur la rue Sherbrooke Est comprise dans l'ancien Monastère du Bon Pasteur, une unité incluse dans le Mont Saint-Louis, également sur la rue Sherbrooke Est, alors que 16 autres unités sont localisées sur la rue Jeanne-Mance, face au Pavillon des Sciences de l'UQAM. Finalement, nous retrouvons la Maison Jane Tate ou Maison Nolin, localisée sur la rue Bonsecours, dans le Vieux-Montréal.

En fait, ce qui nous est apparu étonnant dans l'ensemble des unités bénéficiant d'une exemption fiscale est sans doute la présence de huit unités, sans information quant à la superficie occupée, classées dans le code E-83 (occupant d'un immeuble du gouvernement provincial) appartenant à des entreprises privées (dont deux sont détenues par la Société en commandite Stationnement de Montréal ayant pour commanditaire principal la Chambre de commerce du Montréal métropolitain), mais dont l'usage est celui de « stationnement ». De même, les sept unités comprises sous le code E-43 (gouvernement provincial) sont principalement des stationnements détenus par le Ministère des Transports du Québec et la Société Immobilière du Québec. Quant aux huit unités d'évaluation comprises sous le code E-81, il s'agit essentiellement d'unités comprises à l'intérieur du Complexe Guy Favreau, dont trois d'entre elles appartiennent aux Habitations Centre-Ville et une autre est la propriété de la Banque Canadienne impériale de Commerce.

Ces 466 unités d'évaluation bénéficiant en totalité ou en partie d'une exemption fiscale représentent 3,6 % des 13 121 unités d'évaluation comprises dans le territoire d'étude, mais occupent près du tiers de sa superficie totale et représentent près de 20 % de la totalité de la

richesse foncière du centre-ville de Montréal. Cependant, ce sont les unités comprises dans le code E-18 (collège ou université publique) qui occupent les plus grandes superficies des unités d'évaluations bénéficiant d'exemptions fiscales, tout comme elles représentent 41 % de la valeur totale de la richesse foncière de ce classement.

Graphique 5. 1. Unités d'évaluation bénéficiant d'exemption fiscale, par secteur, centre-ville de Montréal, 2007



Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Comme illustrées par le graphique 5.1, ces 466 unités d'évaluation semblent assez bien réparties dans les dix secteurs composant le territoire à l'étude. Cependant, le Quartier international et la Cité du commerce électronique en détiennent la plus faible proportion, avec 2 % et 3 % respectivement. La plus grande proportion de ces 466 unités, c'est-à-dire 16 %, est présente dans le Centre des affaires, suivi par le Secteur Sud-ouest et le Quartier des spectacles qui en détiennent une proportion identique, soit 15 %.

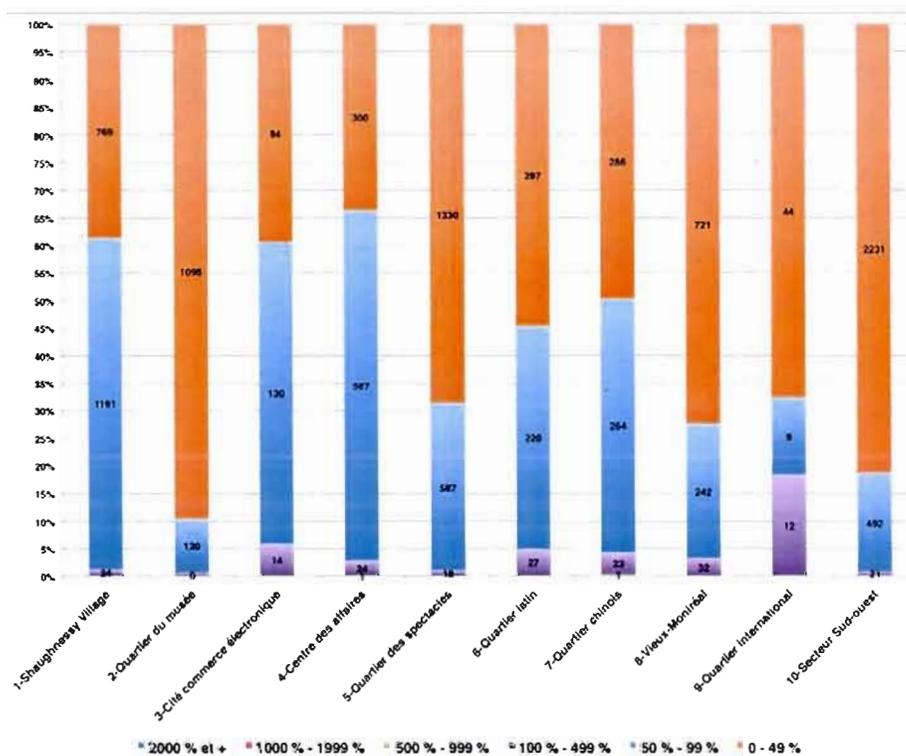
5.3 Augmentation et dévaluation foncière

Dans un premier temps, nous présenterons les unités par secteur selon le pourcentage d'augmentation de la valeur totale et de la valeur terrain calculé entre les deux périodes à l'étude. Puis, les unités ayant subi une dévaluation de la valeur totale, de la valeur terrain et de la valeur bâtiment, par secteur d'étude seront exposées. Finalement, nous discuterons des unités d'évaluation selon le pourcentage de représentation de la valeur du bâtiment par rapport à sa valeur totale (c'est-à-dire la somme de la valeur bâtiment et de la valeur terrain), puis ce présent mémoire se terminera en exposant les unités d'évaluation dont la valeur du bâtiment est inférieure à 25 % de sa valeur totale. Bien entendu, dans la mesure où les fortes augmentations de valeur relevées entre 2004 et 2007 découlent des additions ou rénovations

majeures, la comparaison entre les deux dates s'avère invalide pour les immeubles qui ont subi de telles modifications. Cependant, nous avons pris soin d'extraire de ces comparaisons les unités d'évaluations qui apparaissaient problématiques, par exemple les nouvelles constructions, mais nous ne disposons évidemment pas d'informations relatives aux rénovations majeures. Dès lors, les analyses suivantes ont été interprétées avec nuance et doivent donc être comprises en tenant compte de cette lacune.

Comme illustrée au graphique 5.2, la grande majorité des unités d'évaluation prélevées au rôle d'évaluation émis par la Ville de Montréal a subi des augmentations de la valeur totale variant entre 0 % et 49 %. Toutefois, en ce qui a trait aux secteurs de Shaughnessy Village et du Centre des affaires, nous observons qu'une majorité d'unités incluses dans chacun de ces secteurs, c'est-à-dire 60 % dans le premier et près de 64 % dans le second, ont plutôt enregistré une augmentation variant entre 50 % et 99 %.

Graphique 5. 2. Pourcentage d'augmentation de la valeur totale, par secteur, centre-ville de Montréal 2004-2007



Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

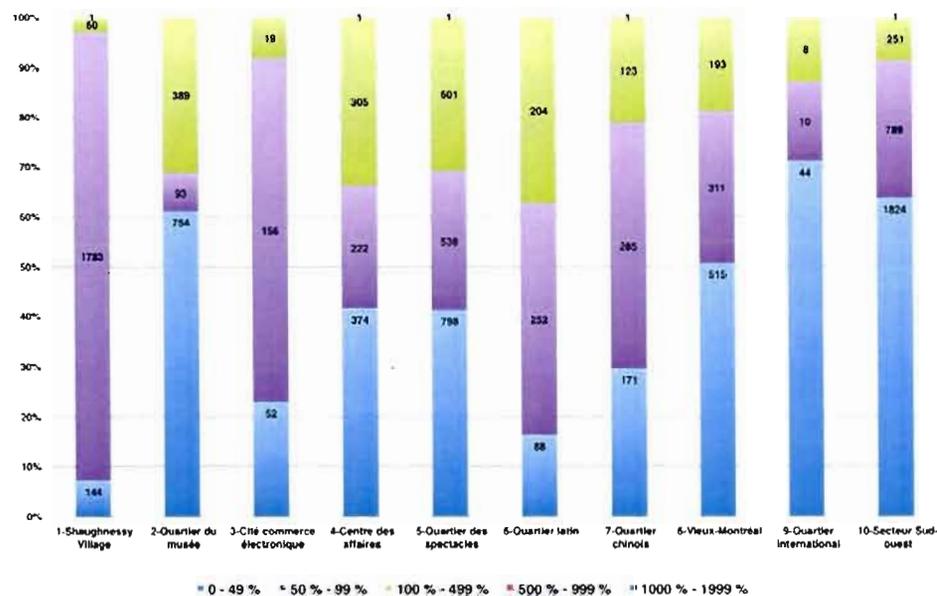
Mentionnons que la différence entre la quantité d'unités représentées dans les graphiques de cette partie et la quantité effectivement prélevée au rôle s'explique par l'absence d'informations relatives à la valeur terrain ou bâtiment au rôle de 2004 de certaines d'entre elles. Dans ces cas, il s'agissait d'unités construites entre les deux périodes à l'étude, ou simplement d'unités qui n'avaient pas fait l'objet d'une inscription au rôle, et ce, jusqu'à l'émission du rôle d'évaluation de 2007. Par exemple, certains locaux situés à même l'UQAM et appartenant à différentes associations comprenaient ou n'étaient pas considérés comme des unités d'évaluation à part entière avant le rôle de 2007, ou encore, nous avons observé que certains édicules de stations de métro, en l'occurrence la station de métro McGill, sont dorénavant considérés comme des unités d'évaluation au rôle de 2007. Dès lors, 18,5 % des unités comprises dans le Quartier international ont connu une augmentation de leur valeur totale variant entre 100 % et 499 %. Il en est de même pour 6 % des unités de la Cité du commerce électronique et 4 % des unités du Quartier chinois. Globalement, 1,8 % de la totalité des unités comprises dans ce graphique a subi cette même augmentation variant entre 100 % et 499 %.

En ce qui concerne les unités ayant subi des augmentations supérieures à 500 %, nous en retrouvons à peine quatre dans l'ensemble de notre territoire d'étude, ce qui est somme toute très marginal. De ce nombre, le Musée d'Art contemporain, dans le Quartier des spectacles, a vu l'évaluation de sa valeur totale passée de 452 600 \$ en 2004 à 39 791 100 \$ en 2007. Puis, un lot situé rue Sainte-Catherine Ouest, dans Shaughnessy Village, évalué à 5 100 \$ en 2004 est dorénavant évalué à 41 100 \$ en 2007. Ensuite, une unité résidentielle de la rue de la Gauchetière Ouest dans le Centre des Affaires a vu sa valeur totale augmentée de 909 %, passant de 26 260 \$ en 2004 à 265 000 \$ en 2007. Finalement, un lot de la rue Hôtel-de-ville dans le Quartier chinois, propriété du Ministère des Transports du Québec, est passé d'une valeur de 10 000 \$ à 99 000 \$ en 2007.

En résumé, 64 % des unités comprises dans ce graphique ont subi une variation de leur valeur totale comprise entre 0 % et 49 %. De même, 34,1 % de ces unités ont plutôt connu une variation de leur valeur totale comprise entre 50 % et 99 %, tandis que 1,8 % ont enregistré une augmentation supérieure à 100 %, entre les deux périodes à l'étude, soit entre les années 2004 et 2007.

En ce qui concerne les augmentations de la seule valeur terrain pour les unités comprises dans le territoire à l'étude, 41,9 % ont connu une variation de leur valeur terrain comprise entre 0 % et 49 %, tandis que 39,1 % ont plutôt subi une variation comprise entre 50 % et 99 %, tandis que 19 % ont vu leur valeur terrain progresser d'un pourcentage se situant entre 100 % et 499 % entre les années 2004 et 2007.

Graphique 5. 3. Pourcentage d'augmentation de la valeur terrain, par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007



Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

À cet égard, six des dix zones étudiées ont connu une augmentation de la valeur terrain variant entre 0 % et 49 % dans une proportion plus importante, c'est-à-dire le Quartier du musée (61 %), le Centre des affaires (41,5 %), le Quartier des spectacles (41 %), le Vieux-Montréal (50,5 %), le Quartier international (71 %) et le Secteur Sud-ouest dans une proportion de 64 %. Toutefois, Shaughnessy Village, la Cité du commerce électronique, le Quartier latin ainsi que le Quartier chinois ont enregistré une augmentation de la valeur terrain variant entre 50 % et 99 %, et ce, dans une proportion de 90 % pour le premier, 69 % pour le second, 46 % pour le troisième et 43 % pour le dernier secteur. De même, les secteurs du Quartier du musée, du Centre des affaires, du Quartier des spectacles et du Quartier latin ont tous, dans une proportion de 31 %, 34 %, 31 % et 37,5 % respectivement, connu un accroissement de la valeur terrain des unités comprises dans leur territoire variant entre 100 % et

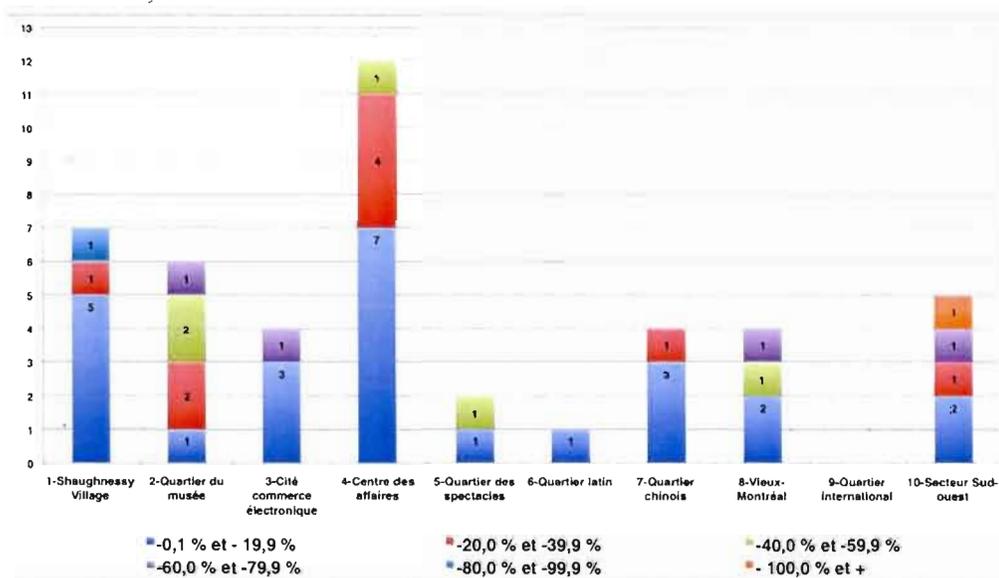
499 % entre les années de référence 2004 et 2007. Cependant, Shaughnessy Village est le secteur d'étude à avoir subi la plus faible proportion, soit 3 %, de l'accroissement de la valeur terrain au-delà du 100 %. Outre les trois unités déjà mentionnées, soit le Musée d'art contemporain dont la valeur terrain est passée de 153 800 \$ en 2004 à 14 401 300 \$ en 2007, le lot de la rue Sainte-Catherine Ouest dans Shaughnessy Village dont la valeur terrain de 5 100 \$ en 2004 est évaluée à 41 100 \$ en 2007, et le lot de la rue Hôtel-de-Ville dans le Quartier chinois qui a vu sa valeur augmentée de 89 000 \$ entre les deux périodes; deux autres unités ont subi des augmentations supérieures à 500 %. En effet, une unité d'évaluation située rue De Bleury dans le Centre des affaires dont la valeur terrain affichée en 2004 équivalente à 261 900 \$ est dorénavant évaluée à 2,5 M\$, puis une unité résidentielle de la rue Victor-Hugo dans le Secteur Sud-ouest a vu la valeur de son terrain passée de 4 570 \$ en 2004 à 72 400 \$ en 2007.

En résumé, il apparaît que la valeur terrain des unités d'évaluation comprises dans le territoire d'étude s'est accrue de façon plus substantielle que la valeur totale. Somme toute, il semble que ce soit dans les secteurs Shaughnessy Village, la Cité du commerce électronique, le Centre des affaires, le Quartier chinois et dans une moindre mesure dans le Quartier latin que nous observons les plus importantes hausses des valeurs foncières, mais particulièrement de la valeur terrain, selon les deux derniers rôles d'évaluation émis par la Ville de Montréal.

Le graphique 5.4, quant à lui, illustre les unités d'évaluation qui ont subi une dévaluation de leur valeur totale entre les périodes à l'étude, c'est-à-dire que 45 unités d'évaluation, soit 0,3 % de la totalité des unités comprises dans le territoire d'étude, ont vu leur valeur totale diminuer en 2007 comparativement à 2004. Les secteurs du Centre des affaires, de Shaughnessy Village et du Quartier du musée sont ceux comprenant le plus grand nombre d'unités d'évaluation ayant enregistré une dévaluation de la valeur totale, soit 12 unités dans le premier cas, 7 dans le second et 6 dans le dernier. Or, 34 de ces unités ont été dévaluées d'un pourcentage variant entre 0 % et 39,9 %, 9 entre 40,0 % et 79,9 %, mais deux ont vu leur valeur totale diminuer de plus de 80 %. Dans ces deux cas, il s'agit d'une unité située boulevard René-Lévesque Ouest dans Shaughnessy Village, appartenant au Centre Canadien d'Architecture, dont la valeur terrain, de 506 000 \$ en 2004, est dorénavant évaluée à 81 500 \$ en 2007, après une dévaluation de 83,9 %. Puis, la deuxième unité à avoir vu sa valeur décroître de 98,5 % est située sur la rue Jean D'Estrées, dans le Secteur Sud-ouest,

dont la valeur totale en 2004 de 163 300 \$ est passée à 2 000 \$ en 2007 pour une unité dont l'usage est celui d'espace de rangement. À cet égard, vous trouverez en appendice E, trois tableaux (E.1, E.2 et E.3) exposant plus en détail les unités d'évaluation qui ont vu leur valeur décroître entre les périodes à l'étude.

Graphique 5. 4. Unités d'évaluation ayant subi une dévaluation de la valeur totale, centre-ville de Montréal, 2004-2007

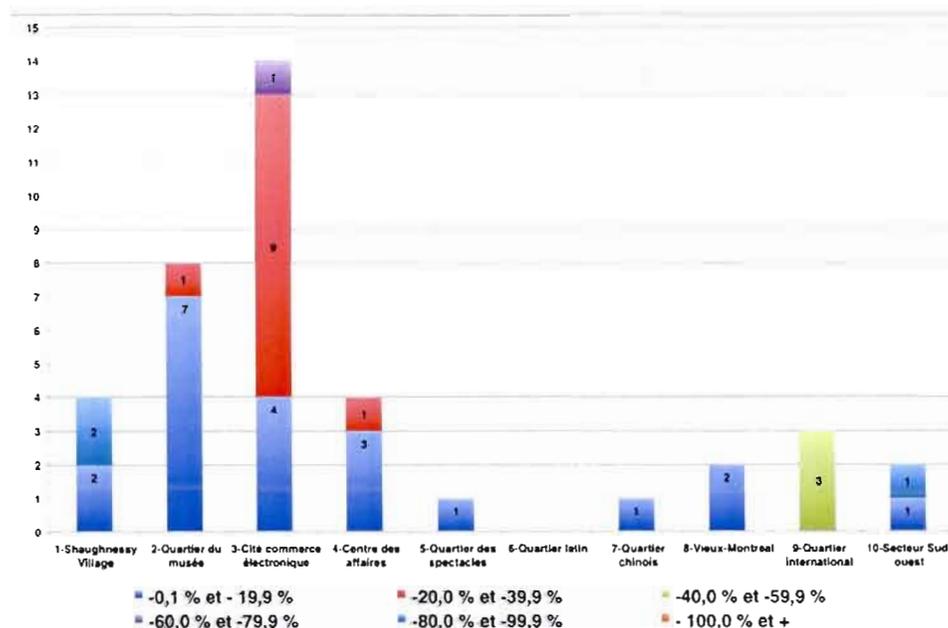


Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

En ce qui concerne la dévaluation de la valeur terrain entre les années 2004 et 2007, nos observations nous ont permis de constater une diminution de la valeur terrain de 39 unités, majoritairement localisées dans la Cité du commerce électronique, qui en compte 14, et 8 sont situées dans le Quartier du musée. Toutefois, 82 % de ces 39 unités ont connu une dévaluation variant entre 0 % et 39,9 %. De même, la valeur terrain de trois unités situées dans le Quartier international a connu une diminution variant entre 40 % et 59,9 %. Par ailleurs, l'unité située sur la rue de la Montagne dans la Cité du commerce électronique, propriété de Black Property Holdings de Toronto⁴⁰, a connu une diminution de sa valeur terrain de l'ordre de 66,7 % en 2007. Catégorisée sous l'usage « autres immeubles résidentiels », cette unité évaluée à 836 900 \$ en 2004 a été réévaluée à 278 900 \$ en 2007, tel que nous l'avons déjà mentionné précédemment (voir pages 60 et 162).

⁴⁰ Dont le commanditaire principal est la firme immobilière Cadillac Fairview qui a fusionné avec le Fonds de pension des enseignants de l'Ontario

Graphique 5. 5. Unités d'évaluation ayant subi une dévaluation de la valeur terrain, centre-ville de Montréal, 2004-2007



Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

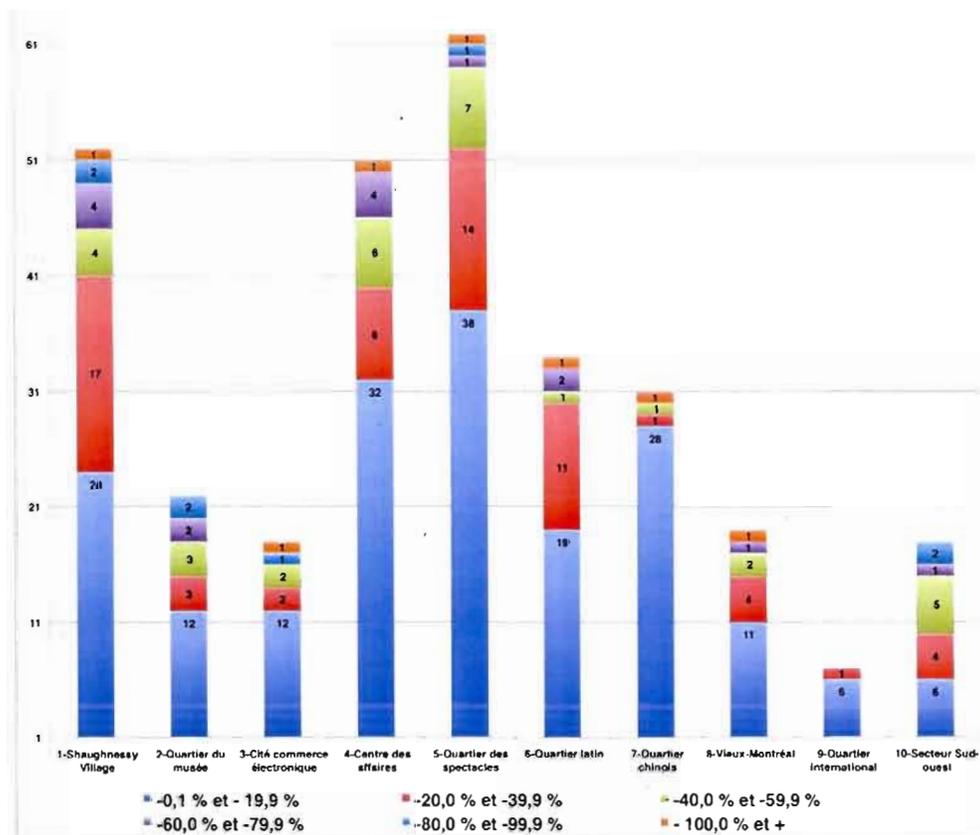
Finalement, trois unités ont connu une baisse de plus de 80 % de la valeur terrain en 2007. Deux d'entre elles se trouvent dans Shaughnessy Village. Il s'agit, une fois de plus, d'un lot localisé sur le boulevard René-Lévesque Ouest, appartenant au Centre Canadien d'architecture, et dont la valeur terrain de 506 000 \$ en 2004 a diminué de 83,9 % en 2007, pour se chiffrer à 81 500 \$. Puis, la valeur terrain d'une unité résidentielle située sur la rue Baile⁴¹ a décliné de 84,3 %, passant de 66 700 \$ en 2004 à 10 500 \$ en 2007. Finalement, l'unité « espace de rangement » de la rue Jean D'Estrées dans le Secteur Sud-ouest, que nous avons mentionnée précédemment (voir page 173) a vu sa valeur terrain décroître de 98,5 %. Évalué à 13 200 \$ en 2004, ce terrain affiche désormais une valeur de 200 \$ en 2007.

⁴¹ Le propriétaire inscrit au rôle d'évaluation se nomme John Ciaccia...peut-être s'agit-il de l'ancien député libéral de 1973 à 1998, ministre des Affaires internationales sous le gouvernement libéral de Robert Bourassa et qui a été impliqué de près lors de la crise d'Oka en 1990?

Nous retrouvons 314 unités d'évaluation dans l'ensemble du territoire d'étude qui ont vu la valeur de leur bâtiment être dévaluée au cours des deux années de références, soit 2,4 % de la totalité des unités comprises dans le centre-ville de Montréal.

Comme illustré au graphique 5.6, 19,7 % de ces 314 unités sont concentrés dans les limites du Quartier des spectacles, 16,6 % dans Shaughnessy Village, et 16,2 % dans le Centre des affaires, soit l'équivalent de 52,5 % de la totalité des unités ayant enregistré une dévaluation de la valeur du bâtiment.

Graphique 5. 6. Unités d'évaluation ayant subi une dévaluation de la valeur bâtiment, centre-ville de Montréal, 2004-2007



Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

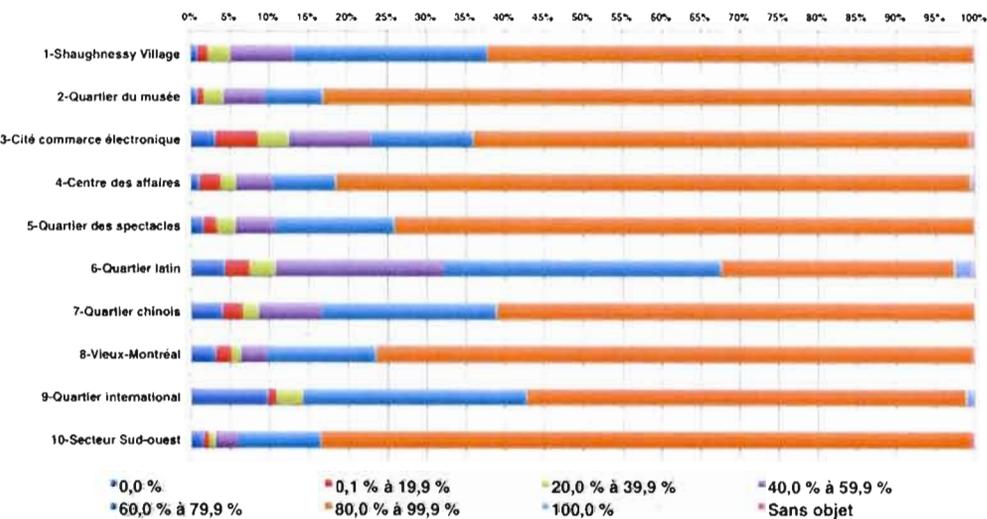
Près de 60 % de ces unités ont vu leur valeur diminuée d'un pourcentage variant entre 0 % et 19,9 %, 20,6 % ont vu leur valeur s'effritée d'un pourcentage variant entre 20 % et 39,9 %, tandis que près de 10 % ont chuté d'un pourcentage variant entre 40 % et 59,9 %. Puis, 30

unités, soit 9,6 %, ont vu leur valeur bâtiment diminuer de plus de 60 % entre les deux périodes à l'étude. Hormis le Quartier du musée, le Quartier international et le Secteur Sud-ouest, sept autres secteurs possèdent tous une unité ayant connu une dévaluation de la valeur terrain de plus de 100 %. Située rue Sainte-Catherine Ouest dans Shaughnessy Village, la première de ces sept unités est un bâtiment évalué à 118 500 \$ en 2004. La deuxième unité consiste en un bâtiment localisé au 1113-1115 rue Saint-Antoine Ouest dans la Cité du commerce électronique dont l'évaluation de 2004 a été fixée à 1 634 800 \$. La troisième unité est un lot de la rue Metcalfe dans le Centre des affaires dont l'évaluation de la valeur du bâtiment totalisait 240 000 \$ en 2004. La quatrième se révèle être un bâtiment implanté sur un lot de la rue Sainte-Catherine Est, coin Saint-Laurent, dans le Quartier des spectacles dont l'évaluation de 2004 totalisait alors 424 400 \$. La cinquième unité comprend un lot de la rue Saint-Denis (propriété de la Ville de Montréal) dans le Quartier latin évalué à 358 300 \$. En ce qui a trait à la sixième unité, il s'agit d'un lot évalué à 325 300 \$ implanté sur le boulevard Saint-Laurent dans le Quartier chinois. Enfin, la septième unité consiste en un lot de la rue Saint-Antoine Est (détenue par le CHUM) dans le Vieux-Montréal dont la valeur bâtiment s'élevait à plus de 3,5 M\$ en 2004. La valeur bâtiment de ces sept unités a été annulée au cours du dernier rôle d'évaluation émis en 2007, c'est-à-dire qu'elle équivaut depuis à 0 \$, résultat de la démolition de ces immeubles. À cet égard, vous trouverez en appendice E au tableau E.2 le détail des unités d'évaluation dont la valeur du bâtiment a subi une dévaluation supérieure à 50 % entre les deux années de références. En fait, 10 des 52 unités situées dans Shaughnessy Village qui ont connu une dévaluation de la valeur bâtiment entre les années 2004 et 2007 forment un ensemble d'immeubles de la rue Sainte-Catherine Ouest, à l'ouest de la rue Du Fort, qui fut placardé au cours des dernières années. Propriété du Ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine, la Bibliothèque Saint-Sulpice située rue Saint-Denis dans le Quartier latin a également été dévaluée au cours de cette même période; une dévaluation totalisant cette fois-ci 69,4%. En résumé, plusieurs unités d'évaluation affichent désormais une valeur bâtiment équivalente à 0 \$, ayant subi une dévaluation de la valeur bâtiment au cours des deux périodes de référence.

Les deux graphiques suivants illustrent les unités d'évaluation comprises dans le territoire d'étude selon le pourcentage de la valeur du bâtiment par rapport à la valeur totale de même que les unités d'évaluation dont la valeur du bâtiment représente 30 % et moins de la valeur totale de l'unité.

Comme le démontre le graphique 5.7, la grande majorité des 13 121 unités d'évaluation comprises dans le centre-ville de Montréal, soit 73 %, révèle une évaluation de la valeur bâtiment équivalente à 80 % de la valeur totale. C'est-à-dire que la valeur bâtiment inscrite au rôle d'évaluation pour l'année 2007 représente entre 80 % et 99,9 % de la valeur totale de l'unité. Par conséquent, la valeur terrain ne correspond qu'à environ 20 % de celle-ci, et ce, pour 9 579 unités dans neuf des dix secteurs à l'étude. Ceci étant, 29,8 % des 571 unités d'évaluation prélevées dans le Quartier latin sont comprises dans cette figure, mais 35,4 % dévoilent cependant une valeur bâtiment représentant entre 60 % et 79,9 % de la valeur totale de l'unité d'évaluation.

Graphique 5. 7. Unités d'évaluation, pourcentage de la valeur du bâtiment par rapport à la valeur totale, centre-ville de Montréal, 2007



Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

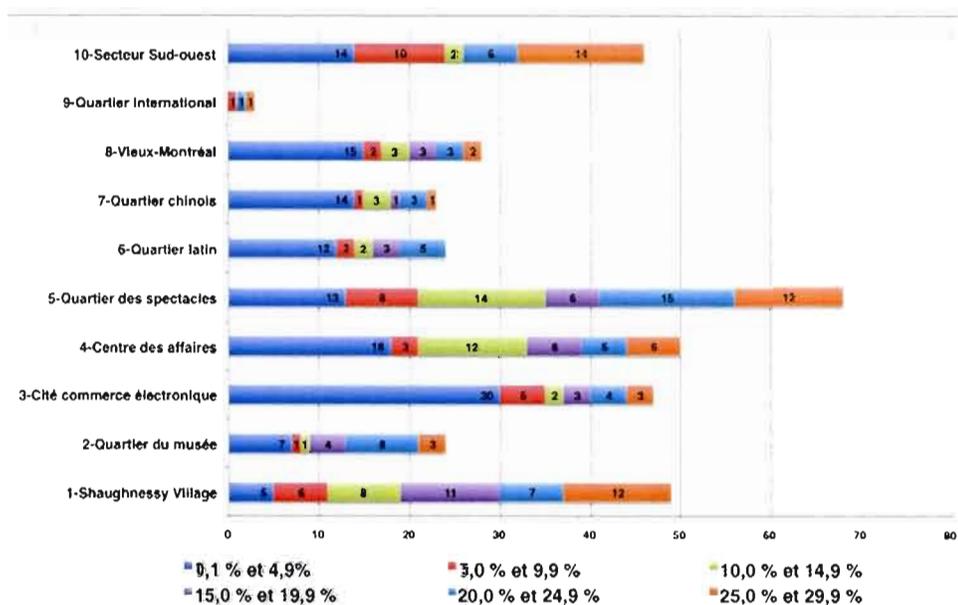
De surcroît, nous retrouvons seulement 26 unités dont la valeur du bâtiment représentait plus de 100 % de la valeur totale; deux situées dans le Quartier du musée, une dans la Cité du commerce électronique, cinq dans le Centre des affaires, quatorze dans le Quartier latin, une dans le Vieux-Montréal, une dans le Quartier international et deux dans le Secteur Sud-ouest. De même, 37 des 13 121 unités d'évaluation du territoire d'étude ne comportaient aucune information sur la valeur bâtiment et la valeur terrain, et ce, pour les deux années de références 2004 et 2007. La plupart de ces unités se trouvent à l'extrémité ouest du territoire à l'étude, c'est-à-dire huit dans Shaughnessy Village et 16 dans le Secteur Sud-ouest. La majorité de ces unités à valeur nulle sont la propriété du gouvernement du Québec et de la

Ville de Montréal, deux sont détenues par des institutions religieuses (Franciscains et Sulpiciens), trois par des entreprises privées et deux par des particuliers. Ces unités occupent toutefois plus de 31 700 m² de superficie terrain au centre-ville, c'est-à-dire environ 1 % de la superficie totale du centre-ville de Montréal. Puis, 15,1 % des unités présentaient une valeur bâtiment supérieure à 60 % et inférieure à 79,9 % de la valeur totale, et 6 % des unités se situaient dans un intervalle variant entre 40 % et 59,9 % de la valeur totale. Toutefois, les secteurs de la Cité du commerce électronique, du Centre des affaires, du Quartier chinois et du Vieux-Montréal comprenaient un nombre plus élevé d'unités dont la valeur du bâtiment était supérieure à 0,1 % et inférieure à 19,9 % que celles dont la valeur du bâtiment représentait un pourcentage variant entre 20 % à 39,9 % de la valeur totale. Cependant, les 488 unités comprises dans ces deux bornes, soient entre 0,1 % et 19,9 % et 20 % et 39,9 %, ne représentent que 3,7 % des unités prélevées au rôle d'évaluation émis par la Ville de Montréal. De même, nous retrouvons une quantité plus élevée d'unités dont la valeur bâtiment représente 0 % de la valeur totale dans les secteurs du Quartier latin (25 unités), du Quartier chinois (24 unités), du Vieux-Montréal (33 unités) et du Secteur Sud-ouest (56 unités), comparativement à celles incluses dans l'intervalle 0,1 % à 19,9 %. Ces 248 unités représentent 1,9 % des 13 121 unités d'évaluation comprises dans le territoire d'étude, bien qu'elles occupent 9,9 % de sa superficie totale. Dans ces cas, il s'agit essentiellement de terrains de stationnement et d'espaces non aménagés.

Avant de conclure cette dernière partie du chapitre V traitant des valeurs foncières, le graphique 5.8 illustre les unités d'évaluation comprises dans le territoire d'étude dont la valeur bâtiment en 2007 était inférieure à 30 % de la valeur totale, en excluant les valeurs bâtiment équivalent à 0 % de la valeur totale, ceux-ci étant pour la plupart des stationnements et des espaces non aménagés. Ainsi, outre l'intervalle compris entre 0,1 % et 4,9 %, les cinq autres intervalles comportent une quantité d'unités représentant entre 10,2 % et 15,7 % des 362 unités dont la valeur bâtiment est inférieure à 30 %, mais supérieure à 5 % de la valeur totale en 2007. De même, nous retrouvons la plus grande proportion, soit 71,8 %, de ces unités dans le Quartier des spectacles (68), dans le Centre des affaires (50), dans Shaughnessy Village (49) dans la Cité du commerce électronique (47) et dans le Secteur Sud-ouest (46). Suivent ensuite le Vieux-Montréal (28), le Quartier latin (24), le Quartier du musée (24) et le Quartier chinois (23) représentant alors 27,3 % des 362 unités dont la valeur bâtiment est inférieure à 30 %, tandis que le Quartier international n'en compte que trois, pour une représentation de 0,8 %. Toutefois, 128 unités affichaient une valeur bâtiment variant de 0,1 % à

4,9 % de la valeur totale, soit 35,4 % des 362 unités comprises dans ce groupe. Plus de 23 % de celles-ci, soit trente unités, étaient localisées dans la Cité du commerce électronique et pour la plupart, l'usage inscrit est « stationnement » et « espace non aménagé ». Cependant, nous y retrouvons également deux unités « parcs » qui sont en fait le Square Dorchester et la Place du Canada, de même que l'unité déjà mentionnée précédemment (voir pages 60, 162 et 180), dont l'usage est « autres immeubles résidentiels » (propriété de Black Property Holdings L.P de Toronto). Ces unités, en majorité, sont localisées sur les rues Bishop, Crescent, de la Montagne, Mackay, Saint-Antoine Ouest ainsi que sur le boulevard René-Lévesque Ouest. Le Centre des affaires, quant à lui, contient 18 de ces unités affichant une valeur bâtiment inférieure à 4,9 %, mais supérieure à 0,1 % de la valeur totale.

Graphique 5. 8. Unités d'évaluation dont la valeur bâtiment est inférieure à 30 % de la valeur totale, centre-ville de Montréal, 2007



Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Encore une fois, l'usage « stationnement » ou « espace non aménagé » est prépondérant pour la plupart de ces unités malgré la présence d'une unité localisée sur la rue De Bleury inscrite sous l'usage « industrie légère », d'une autre catégorisée dans l'usage « parc » correspondant au Square Phillips ainsi qu'une unité « immeuble à bureaux » localisée sur la rue Saint-Alexandre détenue par une filiale de la Caisse de dépôt et placement du Québec. Ce même scénario est observable dans le Vieux-Montréal; en effet, treize des quinze unités

comprises dans cet intervalle étaient identifiées selon l'usage « stationnement », alors qu'une autre, appartenant à une filiale de la Caisse de dépôt et placement du Québec, située sur la rue Saint-Antoine Est indiquait un usage « immeuble à bureaux » et une autre enfin, détenue par le Ministère des Transports du Québec, située sur la rue De Bleury dont l'usage désigné est « autres services gouvernementaux ». Douze des quatorze unités comprises dans cet intervalle et situées dans le Quartier chinois étaient des « stationnements » tandis que deux indiquaient un usage « immeuble à bureaux », dont une située sur la rue Viger Est (propriété de la Caisse de dépôt et placement du Québec) et l'autre sur la rue Clark, détenue par la Ville de Montréal. La totalité des quatorze unités du Secteur Sud-ouest dont la valeur bâtiment se situait entre 0,1 % et 4,9 % de la valeur totale, indiquait un usage « stationnement ». De même, les treize unités du Quartier des spectacles et les douze du Quartier latin inclus dans cet intervalle indiquent l'usage « stationnement », à l'exception de trois de celles-ci situées dans le Quartier des spectacles, c'est-à-dire une unité représentant le parc des Habitations Jeanne-Mance, une unité située à l'angle des boulevards de Maisonneuve et Saint-Laurent, dans le Quartier des spectacles, dont l'usage inscrit est « autres services de l'automobile », ainsi qu'une unité détenue par la Ville de Montréal, située sur le boulevard Saint-Laurent, dont l'usage inscrit est « autres services gouvernementaux ». Finalement, les deux secteurs possédant le moins d'unités dont la valeur bâtiment représente entre 0,1 % et 4,9 % de la valeur totale, soit Shaughnessy Village et le Quartier du musée, sont tous des stationnements à l'exception de cinq unités soit : l'unité du Square Cabot rue Sainte-Catherine Ouest, deux unités de la rue Sainte-Catherine Ouest dans Shaughnessy Village dont l'usage inscrit est « résidentiel », une unité sise au 1601 rue Sainte-Catherine Ouest à l'angle de la rue Guy, propriété de l'Université Concordia, dont l'usage est « immeuble à bureaux » de même qu'une unité à usage « commercial » localisée sur la rue Guy dans le Quartier du musée.

À titre informatif, sur les 362 unités dont la valeur bâtiment est inférieure à 30 % de la valeur totale, nous retrouvons 62 unités inscrites sous l'usage « résidentiel » dont 23 localisées dans Shaughnessy Village, et ce, principalement sur la rue Sainte-Catherine Ouest entre les rues Atwater et Du Fort. Notons par le fait même que 18 unités prennent place dans le Quartier des spectacles, en grande partie sur le boulevard Saint-Laurent. Ensuite, nous retrouvons 66 unités dont l'usage est « immeuble commercial », soit dix situées sur la rue Sainte-Catherine Ouest dans Shaughnessy Village, 23 sur le boulevard Saint-Laurent dans le Quartier des spectacles et sept autres dans le Vieux-Montréal, réparties majoritairement sur

la rue Saint-Jacques Est et sur la rue Saint-Antoine Est. Puis, sur les 362 unités du groupe, 28 indiquent un usage « immeubles à bureaux » dont onze principalement localisées sur la rue Mackay dans le Quartier du musée, cinq dans le Centre des affaires et cinq sur le boulevard René-Lévesque Ouest dans Shaughnessy Village. De même, cinq unités d'évaluation identifiées selon l'usage « maison de chambre » présentaient une valeur bâtiment inférieure à 30 % de la valeur totale. Trois d'entre elles étaient localisées dans le Quartier des spectacles, une dans le Quartier latin et une autre dans Shaughnessy Village. Le tiers des 36 unités d'évaluation de notre territoire d'étude catégorisées sous l'usage « couvents, édifices religieux et autres activités de charité », soit douze unités, présentaient également une valeur bâtiment inférieure à 30 % de la valeur totale. Finalement, le Grand Séminaire de Montréal, rue Sherbrooke Ouest dans Shaughnessy Village, et le Vieux Séminaire de Montréal, rue Notre-Dame dans le Vieux-Montréal, tous deux propriétés des Prêtres de Saint-Sulpice, affichaient une valeur bâtiment équivalent à 17,2 % de la valeur totale dans le premier cas et à 10,4 % pour le deuxième.

5.4 Conclusion du chapitre V

En guise de conclusion pour ce dernier chapitre de ce mémoire de maîtrise, résumons que les unités d'évaluation affichant les valeurs les plus imposantes dans le territoire d'étude appartiennent, en totalité ou en partenariat, en majorité aux principales autorités publiques. Évaluée à 616 M\$, l'unité d'évaluation de la Place Ville-Marie, située dans le Centre des affaires, place celle-ci au sommet dans l'échelon des valeurs les plus élevées au centre-ville de Montréal. La plus grande superficie de terrain dans le centre-ville montréalais est détenue par l'Université McGill. Les Prêtres de Saint-Sulpice s'approprient à eux seuls (personnellement ou sous emphytéose) la deuxième plus grande surface foncière avec plus de 103 000 m² de terrain. L'ancien couvent des Sœurs Grises, aujourd'hui propriété de l'Université Concordia, apparaît également au classement des plus grands détenteurs de superficies dans le territoire étudié.

Notons par ailleurs la présence de trois immeubles résidentiels au sein du classement des valeurs les plus élevées au centre-ville de Montréal bien qu'il s'agisse en fait d'immeubles à bureaux dans la plupart des cas. Évalué à 4 575 \$ le mètre carré, l'immeuble siégeant au 1500 avenue McGill College (Place Montréal Trust) possède la valeur terrain la plus élevée au mètre carré. De même, l'immeuble affichant la valeur totale au mètre carré la plus importante de l'ensemble du territoire d'étude est sans contredit le CDP Capital, immeuble phare

du Quartier international, avec plus de 71 000 \$ le mètre carré. Située au 1501 avenue McGill College dans le Centre des Affaires, la Tour McGill se classe loin derrière avec une valeur au mètre carré évaluée à près de 50 000 \$. Ceci dit, nous ne pouvons passer sous silence la présence de six immeubles à usage résidentiel au sein du classement des valeurs au mètre carré les plus élevées.

À l'opposé, la valeur la plus faible au mètre carré observée au sein du territoire à l'étude revient à un terrain appartenant au Centre Canadien d'Architecture, dans Shaughnessy Village. Ce même classement fait également apparaître la dominance de certains espaces non aménagés, de stationnements et d'emprises ferroviaires. Notons à ce sujet la présence d'une unité dans les limites de la Cité du commerce électronique classée selon la catégorie « autres immeubles résidentiels ». Soulignons par le fait même que l'unité dévoilant la valeur la plus faible au mètre carré, soit 69,35 \$, est bien inférieure à l'unité évaluée à plus de 950\$ au mètre carré que nous avons décelé dans le Quartier du musée.

Plus de 96 % des unités comprises dans le territoire d'étude sont imposables et la somme de celles-ci représente une valeur équivalente à 79 % du total de la richesse foncière du centre-ville de Montréal. En effet, 3.6 % des unités sont exemptes de taxes foncières bien qu'elles représentent près de 20 % de la valeur totale des 13 121 unités composant le territoire d'étude et qu'elles occupent 32 % de sa superficie. La majorité de ces unités bénéficiant d'une exemption fiscale, totale ou partielle, appartiennent aux autorités publiques bien qu'il s'agisse dans plus de 15% des cas de biens culturels classés, localisés pour la plupart dans le Centre des affaires et dans le Quartier des spectacles.

Au cours des deux périodes de référence, la valeur totale d'une majorité d'unités d'évaluation présente dans le territoire d'étude enregistra une hausse de leur pourcentage variant entre 0 % et 49 %. La valeur totale de la majorité des unités de Shaughnessy Village et du Centre des Affaires a plutôt enregistré une hausse variant entre 50% et 99% alors que seulement 1,8% des unités comprises dans le centre-ville montréalais ont été affectées par une augmentation totale supérieure à 100%. Nous avons également constaté que dans les secteurs de Shaughnessy Village, la Cité du commerce électronique, le Centre des affaires, le Quartier chinois et dans une moindre mesure dans le Quartier latin, la valeur terrain a subi une augmentation plus importante que la valeur totale.

D'après nos observations, à peine 0,3 % de la totalité des unités prélevées au rôle avaient subi une dévaluation de leur valeur totale entre les années 2004 et 2007, soit l'équivalent de 45 unités situées en grande partie dans Shaughnessy Village, dans le Quartier du musée et dans le Centre des affaires. Cependant, 39 unités, principalement localisées dans la Cité du commerce électronique et dans le Quartier du musée, ont connu une dévaluation de la seule valeur terrain inférieure à 39 %. De surcroît, 314 unités équivalant à 2,4 % de la totalité des unités touchées par une dévaluation de la valeur bâtiment sont principalement concentrées sur la rue Sainte-Catherine Ouest dans Shaughnessy Village et sur le boulevard Saint-Laurent dans le Quartier des spectacles.

Par ailleurs, la grande majorité des unités comprises dans le territoire d'étude présentaient une valeur bâtiment correspondant à 80 % de la valeur totale de l'unité. 362 unités, c'est-à-dire 2,8 % de la totalité des unités prélevées au rôle, affichaient toutefois une valeur bâtiment inférieure à 30 % de la valeur totale, celles-ci étant situées principalement dans Shaughnessy Village, dans la Cité du commerce électronique, dans le Centre des affaires, dans le Quartier des spectacles et dans le Secteur Sud-ouest. Et finalement, 17 % de ces 362 unités étaient classées dans l'usage « immeuble résidentiel », 18 % sous l'usage « immeuble commercial » alors qu'à peine 0,8 % apparaissaient sous celui des « immeubles à bureaux ». La plupart de ces unités demeuraient toutefois des « espaces non aménagés » et des « stationnements ». Cela dit, le tiers des unités classées dans la catégorie « couvent, édifices religieux et autres activités de charité » affichaient une valeur bâtiment inférieure à 30 % de la valeur totale.

CONCLUSION

Ces trois derniers chapitres dressant un portrait global du centre-ville de Montréal, de ses propriétaires et de ses valeurs foncières, mettent ainsi un terme à ce mémoire de maîtrise. Dès lors, nos analyses font état d'une grande diversité d'usages au centre-ville de la métropole québécoise, mais également, de la réalisation d'un contingent important de nouveaux immeubles à vocation résidentielle au cours des dix dernières années. L'analyse des données recueillies nous permet ainsi de démontrer la forte progression du nombre de résidents au centre-ville de Montréal coïncidant par le fait même avec les données de Statistique Canada faisant état d'une augmentation de la population de près de 8,9 %, et d'un accroissement de 11 % du nombre de logements privés entre 2001 et 2006, années de production des deux derniers recensements. Nous croyons pouvoir affirmer par conséquent que le portrait du centre-ville de Montréal n'est pas similaire à celui de certaines villes étatsunien-nes. Ceci étant, le phénomène du « trou de beigne » n'a pas encore été observé dans le centre-ville de Montréal malgré la forte concurrence qui existe actuellement entre les municipalités de banlieues pour augmenter leur population, sans oublier l'emballement qu'a connu le marché immobilier montréalais au cours des dernières années, et qui se poursuit malgré la récente crise financière mondiale. Dans ces circonstances, le centre-ville de Montréal possède encore de vastes espaces non aménagés qui seront sans doute reconquis dans les années à venir par la réalisation de nombreux projets immobiliers. Notons toutefois la faible présence d'industries légères au cœur de la métropole, symptomatique du déplacement des activités productives en périphérie, comme l'on déjà souligné plusieurs auteurs (Crouzet, 2001 et 2003; Kolossov et O'Loughlin, 2004; Polèse, 2005), mais aussi indicateurs des effets de la mondialisation économique.

Ceci étant, la surenchère des valeurs foncières affectant plus particulièrement les activités résidentielles peut trouver une explication par la prédominance des usages associés aux activités commerciales et touristiques au centre-ville de Montréal (Guay, 2005; Tasan-Kok, 2006). En effet, l'augmentation équivalente à plus de 60 % calculée pour les seules unités d'évaluation résidentielles au cours des deux derniers rôles d'évaluation de 2004 et 2007 correspond à une valeur moyenne approximative s'élevant à plus de 400 000 \$, laquelle est supérieure aux valeurs déclarées par les répondants du recensement de 2006; ceux-ci évaluant plutôt leur résidence à 286 178 \$, une hausse de 55 % par rapport aux valeurs déclarées en 2001, qui s'élevaient alors à 184 488 \$.

Ces recherches ont également permis d'identifier les principaux propriétaires du centre-ville de Montréal. Dès lors, nous avons pu observer que le centre-ville n'appartient pas à un groupe limité de grands propriétaires, mais plutôt à une majorité de particuliers, du moins selon la quantité d'unités détenues. Certains grands investisseurs institutionnels y possèdent toutefois la plupart des immeubles de prestige. En effet, cette catégorie de propriétaires, successeurs des grandes firmes immobilières étatsuniennes, européennes et canadiennes depuis les trente dernières années (Aubin, 1977), semble poursuivre leurs investissements dans l'immobilier montréalais en détenant les immeubles affichant les valeurs moyennes les plus élevées retrouvés dans le territoire à l'étude. Cependant, en terme de valeur foncière détenue, la Caisse de dépôt et placement du Québec et le Mouvement des caisses Desjardins se démarquent par la somme totale de leur portefeuille immobilier au centre-ville de Montréal qui s'élève respectivement à plus de 1,9 milliard \$ et 1,6 milliard \$. Par ailleurs, 27 grands propriétaires possédant plus de 150 M\$ de portefeuille immobilier se partagent ainsi plus de 51 % de la valeur foncière du centre-ville de Montréal compris dans le territoire étudié. Notons toutefois une certaine prédominance des autorités provinciales et municipales au cœur de la métropole quant à la somme des valeurs foncières qu'elles possèdent ou par la superficie terrain totale qu'elles occupent. Dans ces conditions, on ne peut douter de l'influence que peuvent avoir d'une façon ou d'une autre les autorités publiques sur l'immobilier montréalais.

Dans 1,6 % des cas, il fut impossible de retrouver les informations essentielles relatives à la composition de l'actionnariat de certaines entreprises privées. Soulignons ici que dans la majorité de ces cas, il s'agissait surtout de fiducie, non enregistrée au REQ ou à Corporation Canada. Ceci étant, la majorité des entreprises propriétaires appartiennent effectivement à des intérêts québécois. Néanmoins, dans 4 % des cas, l'activité économique demeurerait inconnue, tandis que 83 % de celles-ci déclaraient une activité de gestion de portefeuille ou bien qu'elles œuvraient dans un domaine lié à l'immobilier. Par ailleurs, près de 50 % des 3 350 entreprises privées propriétaires recensées dans les limites du territoire d'étude ont été constituées au cours de la présente décennie. Parmi les grands propriétaires, notons que les anciens Seigneurs de Montréal détiennent encore aujourd'hui, après plus de 350 ans de présence en sol montréalais, de vastes superficies de territoire au centre-ville. En fait, les Sulpiciens occupent conjointement avec le Collège de Montréal, la deuxième plus grande propriété, après celle détenue par l'Université McGill. Nous avons également constaté une forte présence d'institutions religieuses occupant 5,5 % de la superficie du centre-ville. Parmi

elles, l'Église catholique romaine possède 85 % des unités classées dans cette catégorie de propriétaire.

Nous avons eu la surprise de découvrir que seulement 7 % des unités comprises dans le territoire à l'étude appartiennent à des intérêts strictement étrangers, en majorité étatsuniens et européens. Par ailleurs, lorsque nous combinons les partenariats de ces entreprises étrangères avec des intérêts québécois, la part ainsi détenue par des étrangers ne représente alors que 4 %. Plusieurs différents intérêts québécois, dont de grands investisseurs institutionnels, y demeurent majoritaires. Toutefois, selon la valeur totale possédée, cette représentativité chute et environ 50 % de la totalité des valeurs foncières du territoire à l'étude appartiennent effectivement à des intérêts locaux. Ainsi, le désir d'attirer les investisseurs étrangers afin d'injecter de l'argent frais dans l'économie nationale ne semble pas, à première vue, avoir été concluant, du moins selon les données analysées. Dès lors, la course effective pour atteindre le peloton de tête des villes « internationales » semble vaine. Ce « label » pourrait toutefois être accolé à Montréal par l'entremise des grandes universités du centre-ville et par l'apport constant d'étudiants étrangers.

Les augmentations les plus importantes observées entre les deux rôles à l'étude concernent surtout les unités d'évaluation résidentielles alors que les immeubles à bureaux ont vu leur valeur s'accroître de façon beaucoup plus modérée. Cette asymétrie des valeurs en faveur du résidentiel et aux dépens du commercial (édifices de bureaux surtout) ramène à la problématique d'un certain déplacement fiscal et soulève deux dimensions importantes. D'une part, ce déséquilibre reflète les performances pour le moins mitigées du centre-ville de Montréal au cours des dernières années eu égard à son pouvoir d'attirer des investissements majeurs dans le domaine du commerce de détail et des bureaux en raison de la surproduction de ces espaces dans le passé, et de la faible demande de la part des entreprises qui en constituent la clientèle locataire. Cette situation reflèterait un certain désintéressement du capital immobilier international pour la métropole. D'autre part, la faible croissance des valeurs non résidentielles peut découler en partie du processus d'évaluation et, plus précisément, de contestation des valeurs portées au rôle qui donne aux acteurs publics et institutionnels, très présents au centre-ville, un pouvoir de négociation supérieur à celui que détiennent les particuliers détenant des actifs résidentiels.

Évaluée à 616 M\$ en 2007, la Place Ville-Marie affiche la valeur totale la plus élevée au centre-ville de Montréal. L'Université McGill possède quant à elle la plus grande superficie de terrain. L'immeuble affichant la valeur au mètre carré la plus élevée du centre-ville est sans contredit l'immeuble de la Caisse de dépôt et placement du Québec, situé au cœur du Quartier international, avec une valeur totale équivalente à plus de 71 000 \$ le mètre carré. Soulignons toutefois que parmi ces classements, nous retrouvons quelques immeubles à vocation résidentielle construits au cours des dernières années. Ces immeubles affichent des valeurs au mètre carré largement supérieures à celles que nous avons pu observer pour certains immeubles à bureaux.

20 % de la valeur totale des 13 121 unités comprises dans le centre-ville de Montréal était exempté de taxes foncières, occupant ainsi 32 % de sa superficie. La majorité de ces unités est détenue par les trois niveaux d'autorités publiques, et ce, malgré le fait que 15 % de ces unités demeurent des biens culturels classés détenus par des particuliers et des entreprises privées, tandis que près de 10 % des unités exemptes de taxes foncières appartiennent à des institutions religieuses. Par ailleurs, la Ville de Montréal a d'ailleurs récemment obtenu gain de cause dans un litige l'opposant au gouvernement fédéral à propos des compensations de sommes tenant lieu de taxe pour les immeubles du Port de Montréal et celui de la Société Radio-Canada. Dès lors, malgré la forte présence des autorités provinciales au centre de la métropole et compte tenu des résultats obtenus, les particuliers et les entreprises privées, dans une moindre mesure, contribuent considérablement à l'assiette fiscale du centre-ville de la métropole. Dès lors, la taxe foncière basée sur la valeur marchande des propriétés constitue donc un moyen relativement équitable de contribuer au fardeau fiscal, compte tenu de l'éventail assez large dont disposent les entreprises pour diminuer considérablement leur contribution à l'impôt sur le revenu.

À cet égard, les secteurs de Shaughnessy Village et du Centre des affaires ont enregistré les augmentations de la valeur totale les plus considérables entre les deux dernières années de production du rôle d'évaluation, avec un pourcentage variant entre 50 % et 99 %. La valeur foncière des unités incluses dans les huit autres secteurs à l'étude a plutôt été majorée d'un pourcentage variant entre 0 % et 49 %. Seulement 1,8 % des unités comprises dans l'ensemble du territoire d'étude ont été affectées par un accroissement de leur valeur supérieure à 100 %. Ce sont toutefois les valeurs terrains qui ont subi les hausses les plus marquées, et ce, particulièrement dans Shaughnessy Village, la Cité du commerce électro-

que, et de façon moins importante, dans le Quartier latin. À peine 0,3 % des unités d'évaluation comprises dans le centre-ville ont connu une dévaluation de leur valeur totale entre les années 2004 et 2007, alors que 2,4 % de la totalité des unités, localisées principalement dans le secteur Shaughnessy Village et dans le Quartier des spectacles, ont connu un effritement de la seule valeur bâtiment. La grande majorité des unités d'évaluation du centre-ville de Montréal présente une valeur bâtiment équivalent à 80 % de sa valeur totale, à l'exception de 2,8 % d'entre elles qui affichaient une valeur bâtiment inférieure à 30 % de sa valeur totale. La plupart de ces unités arboraient toutefois un usage « stationnement » ou « espace non aménagé », alors que plus du tiers des immeubles détenus par des institutions religieuses affichaient une valeur bâtiment inférieure à 30 % de la valeur totale de l'unité. À cet égard, certains projets en cours de réalisation ou ceux ayant bénéficié d'une importante médiatisation ont contribué de toute évidence à la création d'une « certaine » spéculation foncière. Ces observations concernent particulièrement le Quartier latin, avec la construction du futur CHUM et le fiasco de l'Îlot Voyageur; la Cité du commerce électronique, dont la réalisation des principaux immeubles liés au projet du même nom n'a pas été effectuée intégralement jusqu'à ce jour; Shaughnessy Village, avec la série d'immeubles placardés situés à l'extrémité ouest de la rue Sainte-Catherine entre les rues Lambert Closse et Chomedey, ainsi que le Quartier des spectacles actuellement en pleine mutation.

Malgré l'envergure des données extraites du rôle d'évaluation et l'ampleur des prélèvements relatifs à l'actionnariat des entreprises propriétaires au centre-ville de Montréal, nous avons réussi à répondre à nos interrogations de recherche, et atteindre nos objectifs, c'est-à-dire que nous avons pu identifier la plupart des propriétaires d'unités d'évaluation au centre-ville de Montréal et déterminer la part relative des propriétaires étrangers, de même que nous avons été en mesure d'analyser l'évolution des valeurs foncières du territoire étudié au cours des deux périodes de référence, c'est-à-dire 2004 et 2007, années de production des deux derniers rôles d'évaluation émis par la Ville de Montréal.

Par ailleurs, nous pouvons conclure que Montréal mérite effectivement sa réputation de présenter un centre-ville relativement mixte, en terme d'usage fonctionnel et par le profil socio-économique de ses résidants, malgré que peu de commerces de proximité aient été repérés lors de ces différentes analyses. Toutefois, cette mixité paraît menacée, du moins en ce qui concerne la population résidante. Dès lors, nos analyses tendent à confirmer que la mondia-

lisation tend effectivement à accroître la polarisation et la ségrégation sociale dans les villes et le centre-ville de Montréal ne semble pas y échapper.

Toutefois, nous n'avons pas été en mesure d'approfondir le rôle des unités de voisinage dans la structure des valeurs affichées. À cet égard, l'absence d'une cartographie géoréférencée a limité la compréhension de leur composition. De surcroît, nous n'avons pu effectuer l'analyse exhaustive des unités d'évaluation sous emphytéoses, ce qui aurait contribué à éclairer cet aspect précis de la propriété au centre-ville de Montréal, sachant que plusieurs immeubles de prestige sont ainsi régis par ce type de baux dont les bénéficiaires demeurent, pour la plupart, inconnus à ce jour.

La méthodologie utilisée s'est toutefois avérée adéquate dans l'atteinte de nos objectifs puisqu'il nous a été possible de dégager un portrait somme toute assez complet du centre-ville montréalais, d'identifier ses principaux propriétaires et de connaître l'évolution récente de ses valeurs foncières.

Malgré les quelques inconvénients rencontrés en cours de réalisation, nous pouvons tout de même confirmer la plupart de nos hypothèses. Dès lors, comme nous l'avons déjà souligné à maintes reprises dans ce mémoire, la propriété au centre-ville de Montréal a beaucoup évolué depuis la parution du livre « Les vrais propriétaires de Montréal » en 1977. Nous avons d'ailleurs constaté la quasi-absence des grands joueurs d'autrefois remplacés depuis par les grands investisseurs institutionnels, dont plusieurs Fonds de retraite, devenus les acteurs incontournables de la mondialisation financière néolibérale depuis les trente dernières années. Comme nous le soupçonnions au départ, les Québécois détiennent la majorité des unités d'évaluation du centre-ville de Montréal. De même, malgré la quantité somme toute marginale des unités détenues par le secteur public, sa présence indéniable au centre-ville en fait un acteur clé dans le développement immobilier et dans les orientations urbanistiques de la métropole du Québec. Ces conclusions semblent concorder avec celles de Charney (2005) qui relatait que Montréal faisait exemption si on la comparait avec Toronto, Vancouver et Calgary. En ce sens, depuis la Révolution tranquille, les autorités provinciales auraient mis en place des mesures afin d'exercer un meilleur contrôle et limiter la propagation des intérêts étrangers dans l'immobilier montréalais (Charney, 2005). Ce qui ne serait pas nécessairement positif étant donné que ce constat peut aussi refléter une désirabilité limitée des

investisseurs institutionnels pour Montréal (Des Rosiers, 1987). Toutefois, ce point aurait mérité d'être approfondi. Pour ce faire, nous aurions pu répertorier les politiques et les programmes mis en place par les différents niveaux de gouvernement afin de soutenir et de contrôler l'immobilier du centre-ville de la métropole depuis les quarante dernières années, mais cet aspect excédait nos objectifs de recherche. Malgré que des entrevues avec des informateurs clés aient souvent été la matière première de bon nombre d'études traitant du marché immobilier montréalais, une prochaine étude pourrait se pencher spécifiquement sur cette question, à savoir l'analyse des programmes et des politiques permettant un meilleur contrôle afin de limiter la propagation des intérêts étrangers au cœur de la métropole québécoise.

Certaines données confirment néanmoins que la hausse soutenue des valeurs foncières au cours des dernières années a certainement contribué à l'exclusion d'une partie de la population au marché immobilier montréalais. En effet, selon les données du dernier recensement, 54,5 % des locataires du centre-ville de Montréal déclaraient avoir consacré 30 % et plus du revenu total du ménage au loyer brut, soit une hausse de 10 % par rapport au recensement de 2001. Parallèlement, le nombre de propriétaires ayant consacré ce même pourcentage du revenu total aux dépenses de propriétés a progressé de 1 % entre les deux derniers recensements. De plus, l'augmentation de 6,2 % du nombre de propriétaires confirme que les nouvelles constructions résidentielles demeurent pour la plupart des condominiums, diminuant ainsi globalement la proportion de locataires dans le centre-ville de la métropole du Québec. À cet égard, le loyer brut moyen a bondi de 24 % entre les années 2001 et 2006 pour se fixer autour de 775 \$ pour un logement de trois pièces, tandis que la valeur de la résidence s'est accrue de 55 % pour se situer autour de 287 000 \$, en 2006, selon les répondants. En tenant compte de la hausse des valeurs foncières observée au cours des dernières années, ces résultats semblent confirmer qu'une bonne proportion de résidents locataires devront tôt ou tard quitter leur quartier à cause de l'impossibilité de faire face à leurs obligations pécuniaires rattachées aux lieux de résidence, dévoilant ainsi que certains secteurs du centre-ville deviennent hors de leur portée, bien qu'ils attirent une nouvelle clientèle plus aisée financièrement.

À la lumière de ces résultats, certaines questions demeurent cependant. Comment les OSBL propriétaires d'unités d'évaluation au centre-ville de Montréal pourront-elles continuer à remplir leur mission et offrir des services à une clientèle spécifique si celle-ci est effectivement en

voie d'exclusion? Comment ces mêmes organismes pourront-ils continuer à occuper le centre-ville au rythme actuel de la progression des valeurs foncières? Quelles mesures peuvent être mises en place pour assurer la pérennité d'une certaine mixité sociale au cœur du centre-ville de Montréal?

APPENDICE A

Codes de l'utilisation du sol

Tableau A. 1. Description de l'utilisation du sol, centre-ville de Montréal, 2004-2007

NB	CUBF	NOM DE LA CATÉGORIE
1	1000	Logement
2	1923	Espace de rangement
3	1990	Autres immeubles résidentiels
4	4633	Espace de rangement
5	9510	Immeuble résidentiel en construction
1		Immeubles résidentiels et espaces de rangement
6	1532	Maison d'étudiants (collège et université)
7	1539	Autres résidences d'étudiants
2		Immeubles résidences pour étudiants
8	1541	Maison pour personnes retraitées non autonomes
9	1510	Maison de chambres et pension
10	6531	Centre d'accueil
3		Maisons de retraite et centre d'accueil
11	1551	Couvent
12	1553	Presbytère
13	1559	Autres maisons d'institutions religieuses
14	6911	Église, synagogue et temple
15	6919	Autres activités religieuses
16	6920	Service de bien-être et de charité
4		Couvents, édifices religieux et autres activités de charité
17	1600	Hôtel résidentiel
18	1890	Autres résidences provisoires
19	5831	Hôtel (incluant les hôtels-motel)
20	5833	Hôtel à caractère familial
21	5899	Autres activités dans le domaine de l'hébergement et de la restauration
22	1911	Pourvoirie avec droits exclusifs
23	5811	Restaurant et lieu où l'on sert des repas
24	5812	Restaurant offrant de repas rapides (fast food)
25	5813	Restaurant offrant des repas à libre-service (cafétéria)
26	5821	Établissement où l'on sert à boire (boissons alcooliques)
5		Activités touristiques
27	1921	Stationnement intérieur
28	1922	Stationnement extérieur
29	4621	Terrain de stationnement pour automobiles
30	4631	Stationnement intérieur
31	4632	Stationnement extérieur
32	6372	Entreposage en vrac à l'extérieur
33	6376	Entreposage en général
6		Stationnements intérieurs et extérieurs, entreposages
34	2699	Autres industries de l'habillement
35	3999	Autres industries de produits manufacturés
7		Industries légères
36	4111	Chemin de fer
37	4113	Gare de chemins de fer
38	4119	Autres activités reliées au transport par chemin de fer
39	4211	Gare d'autobus pour passagers
40	4413	Installation portuaire en général
8		Gros équipements de transport
41	4815	Sous-station électrique

42	4839	Autres services d'aqueduc et d'irrigation
43	4929	Autres services pour le transport
44	4990	Autres transports, communications et services publics (infrastructures)
9		Équipements publics et infrastructures
45	5111	Vente en gros d'automobiles et autres véhicules automobiles
46	5531	Station-service (vente d'essence et réparation de véhicules automobiles)
47	6397	Service de location de camions, de remorques utilitaires et de véhicules de plaisance
48	6411	Service de réparation d'automobiles (garage)
49	6419	Autres services de l'automobile
10		Commerces reliés à l'automobile
50	5002	Centre commercial régional
51	5010	Immeuble commercial
52	5123	Ventes en gros de produits de beauté
53	5533	Libre service et vente au détail de produits d'épicerie (dépanneur)
54	5399	Autres ventes au détail de marchandises en général
55	5413	Dépanneur (sans vente d'essence)
56	5421	Vente au détail de la viande
57	5431	Vente au détail de fruits et de légumes
58	5461	Vente au détail de produits de la boulangerie et de la pâtisserie (produisent sur place une partie ou la totalité des produits qu'ils vendent)
59	5462	Vente au détail de produits de la boulangerie et de la pâtisserie (ne produisent pas sur place les produits qu'ils vendent)
60	5499	Autres activités de vente au détail de la nourriture
61	5610	Vente au détail de vêtements et d'accessoires pour hommes
62	5620	Vente au détail de vêtements et prêts-à-porter pour femmes
63	5631	Vente au détail d'accessoires pour femmes
64	5651	Vente au détail de vêtements pour toute la famille
65	5699	Autres activités de vente au détail de vêtements et accessoires
66	5711	Vente au détail de meubles
67	5911	Vente au détail de médicaments et d'articles divers
68	5933	Vente au détail de produits artisanaux
69	5942	Vente au détail de livres et de papeterie
70	5946	Vente au détail de fournitures pour artistes, de cadres et de tableaux
71	5971	Vente au détail de bijouterie
72	5993	Vente au détail de produits de tabac, de journaux, de revues et de menus articles (tabagie)
73	5999	Autres activités de vente au détail
74	6211	Service de buanderie, de nettoyage à sec et de teinture (sauf les tapis)
75	6221	Services photographiques (incluant les services commerciaux)
76	6231	Salon de beauté
77	6232	Salon de coiffure
78	6299	Autres services personnels
79	6311	Service de publicité en général
80	6339	Autres services par la poste, de copie et de sténographie
81	6395	Agence de voyages
11		Immeubles commerciaux (vente au détail et services personnels)
82	6000	Immeubles à bureaux
83	6111	Service bancaire
84	6113	Guichet automatique
85	6199	Autres services immobiliers, financiers et d'assurances
86	6399	Autres services d'affaires
87	6521	Service d'avocats
88	6594	Service de comptabilité, de vérification et de tenue de livre
89	6599	Autres services professionnels
90	6551	Service informatique
91	6993	Syndicat et organisation similaire
92	6994	Association civique, sociale et fraternelle
93	6999	Autres services divers
94	9520	Immeuble non résidentiel en construction
12		Immeubles à bureaux (services professionnels)
95	6513	Service d'hôpital
96	6517	Clinique médicale (cabinet de médecins généralistes)

97	6518	Service d'optométrie
98	6519	Autres services médicaux et de santé
99	6542	Maison pour personnes en difficulté
100	6579	Autres services de soins thérapeutiques
13		Immeubles dédiés à la santé
101	6712	Administration publique et provinciale
102	6722	Protection contre l'incendie et activités connexes
103	6759	Autres bases et réserves militaires
104	6760	Organisme international et autres organismes extraterritoriaux
105	6791	Poste et bureau de douanes
106	6799	Autres services gouvernementaux
14		Services gouvernementaux
107	6541	Garderie (prématornelle, moins de 50 % de poupon)
108	6813	École secondaire
109	6821	Université
110	6823	CEGEP (Collège d'enseignement général et professionnel)
111	6834	École d'art et de musique
112	6839	Autres institutions de formation spécialisée
15		Immeubles dédiés à l'éducation
113	7111	Bibliothèque
114	7112	Musée
115	7114	Salle d'exposition
116	7119	Autres activités culturelles
117	7211	Amphithéâtre et auditorium
118	7212	Cinéma
119	7214	Théâtre
120	7219	Autres lieux d'assemblée pour les loisirs
121	7239	Autres aménagements publics pour différentes activités
122	7424	Centre récréatif en général
16		Immeubles dédiés à la culture
123	7610	Parc pour la récréation en général
17		Parcs
124	9100	Espace de terrain non aménagé et non exploité (sauf l'exploitation non commerciale de la forêt)
125	9490	Autres espaces de plancher inoccupé
126	9900	Autres espaces de terrain et étendues d'eau inexploités
18		Espaces non aménagés/ terrains vacants

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

APPENDICE B

Immeubles BOMABEST au centre-ville de Montréal

Tableau B. 1. Immeubles certifiés BOMABEST, par niveau de certification et par secteur, centre-ville de Montréal, 2004-2007

Secteur	Qté. Unités d'évaluation	Superficie terrain mètre carré	Valeur terrain 2007 \$	Valeur bâtiment 2007 \$	Valeur totale 2007 \$	Valeur totale au mètre carré \$	Δ % valeur totale 2004-2007
Niveau 1							
Shaughnessy Village	1	11 929,6	8 642 300	29 340 900	37 983 200	3 183,94	11,8
%	2,1	7,0	2,2	1,8	1,9		
Cité du commerce électronique	5	18 715,8	66 526 900	384 753 100	451 280 000	24 112,25	12,2
%	10,6	10,9	17,1	23,5	22,3		
Centre des affaires	34	71 369,3	222 322 600	660 960 700	883 283 300	12 376,24	24,6
%	72,3	41,6	57,1	40,3	43,6		
Quartier des spectacles	2	8 399,7	11 953 200	80 046 800	92 000 000	10 952,77	17,9
%	4,3	4,9	3,1	4,9	4,5		
Quartier Latin	1	4 399,3	1 776 200	12 724 800	14 501 000	3 296,21	9,0
%	2,1	2,6	0,5	0,8	0,7		
Vieux-Montréal	2	17 773,2	25 240 500	193 424 200	218 664 700	12 303,05	9,2
%	4,3	10,4	6,5	11,8	10,8		
Quartier International	2	39 008,6	52 765 800	277 181 900	329 947 700	8 458,33	8,9
%	4,3	22,7	13,6	16,9	16,3		
TOTAL NIVEAU 1	47	171 595,5	389 227 500	1 638 432 400	2 027 659 900	11 816,51	16,6
%	72,3	62,4	52,3	44,1	45,5		
Niveau 2							
Cité du commerce électronique	1	9 452,3	28 356 900	254 643 100	283 000 000	29 939,80	15,5
%	11,1	13,2	11,7	17,6	16,8		
Centre des affaires	7	54 764,7	189 987 700	1 096 732 000	1 286 719 700	23 495,43	20,4
%	17,8	76,7	78,7	76,0	76,4		
Quartier international	1	7 163,9	23 132 300	91 867 700	115 000 000	16 052,66	13,3
%	11,1	10,0	9,6	6,4	6,8		
TOTAL Niveau 2	9	71 380,9	241 476 900	1 443 242 800	1 684 719 700	23 601,83	19,1
%	13,8	26,0	32,5	38,8	37,8		
Niveau 3							
Quartier du musée	1	1 880,5	6 581 800	19 418 200	26 000 000	13 826,11	11,6
%	14,3	8,1	7,8	4,1	4,7		

Centre des affaires	5	18 973,1	71 133 500	290 803 000	361 936 500	19 076,26	15,8
%	71,4	81,6	83,8	61,4	64,8		
Quartier international	1	2 389,3	7 175 400	163 200 600	170 376 000	71 307,02	6,8
%	14,3	10,3	8,5	34,5	30,5		
TOTAL Niveau 3	7	23 243,0	84 890 700	473 421 800	558 312 500	24 020,70	12,7
%	10,8	8,5	11,4	12,7	12,5		
Niveau 1 et 2							
Quartier international	1	6 787,6	21 917 100	131 932 900	153 850 000	22 666,37	20,7
%	1,5	2,5	2,9	3,6	3,5		
Niveau 1 et 3							
Centre des affaires	1	1 803,5	6 312 300	28 487 700	34 800 000	19 295,81	10,8
%	1,5	0,7	0,8	0,8	0,8		
TOTAL DU TERRITOIRE	65	274 810,5	743 824 500	3 715 517 600	4 459 342 100	16 226,97	17,1
% territoire	0,5	8,6	17,0	27,4	24,9		

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca. Site internet de BOMA BEST www.bomabest.com

APPENDICE C

Codes des activités économiques

Tableau C. 1. Code d'activités économiques des entreprises privées propriétaires, centre-ville de Montréal, 2007

Code d'activité économique	Qté. unité d'évaluation	Description
1	3	Activités indéterminées et imprécises
2	2	Non déclaré
3	17	Aucune / inactive
61	1	Exploration et exploitation minière
1011	1	Charcuterie
1699	1	Distribution et commercialisation de produits en plastique
2430	1	Industrie des vêtements pour homme
2431	2	Men's clothing industry
2499	5	Autres industries de l'habillement
2619	1	Administration rénovation cuisines et meubles
2812	1	Journal et vente au détail
2819	1	Imprimerie
2821	4	Graphisme
2831	1	Édition
2839	2	Activités de publication
2841	5	Éditions et publication d'un quotidien
2959	4	Autres industries fonte & affinage métaux non ferreux
3399	1	Manufacture and sale of electrical products
3610	1	Industrie des produits raffinés du pétrole
3611	1	Explo. Prod. Refining, transp. Marketing petroleum products
3916	1	Clinique de denturologie
3996	2	Vente et réparation d'instruments à cordes
4012	8	Real estate development
4013	1	Entrepreneur général
4022	2	Gestion d'un hôtel
4219	2	Éclairage de jardins, façades
4261	2	Consultation et installation de système de surveillance
4411	2	Compagnie de construction
4491	12	Développement immobilier
4499	3	Construction résidentiel
4511	2	Airlines services
4531	8	Transportation
4559	2	Ship weather routing
4581	4	Taxi
4599	3	Packaging company
4814	2	Télédistribution
4822	1	Centre d'appels
4839	4	Services de télécommunications
4842	1	Livraison de courrier
5112	1	Distribution and sale of petroleum products
5217	1	Exportateur de produits de la mer et de viande (cheval – boeuf)
5219	5	Importation et distribution de produits alimentaires
5239	1	Marketing et vente de produits pharmaceutiques
5319	1	Autres commerces de gros de vêtements
5432	2	Vente de recouvrement de plancher

5511	1	Location de véhicules
5621	3	Achats et ventes de clous et recherche et développement
5791	1	Comm. Gr. Mach. Mat. Fourn. Bureau et magasin
5792	1	Agents de ventes d'équipements lourds
5793	1	Importations of sunglasses, bijou, gift & novelty
5942	2	Distribution – sporting goods
5981	1	Import export
5999	9	Importation et exportations / ventes au détail et grossistes
6010	1	Magasins d'alimentation
6011	1	Food services
6012	7	Dépanneur
6019	3	Commerce au détail d'alimentation spécialisée (9653 : opération d'un centre de ski)
6031	1	Services aux membres
6032	2	Home Health care and pharmacy licensing business
6033	2	Retail sales of cosmetic products
6041	1	Commerce de détail de livres, périodiques et journaux
6121	2	Vente de linge au détail
6131	3	Vêtements et lingerie pour femme
6142	4	Vente au détail d'article en fourrure (2495 : fabrication d'articles en fourrure)
6143	2	Commerce vente au détail de vêtements
6239	1	Retail – home accessories
6312	1	Ventes autos usagées
6331	3	Station d'essence et dépanneur
6511	2	Librairie
6541	1	Vente au détail d'équipement de golf
6552	1	Vente au détail (domaine de la musique, du livre, du vidéo et multimédia) et distribution et sous-distribution
6561	5	Bijouterie
6581	1	Vente au détail d'objets artisanaux
6582	12	Boutique de cadeaux & décorations
6591	3	Commerce en gros de rebuts et matériel de récupération
6592	4	Vente et distribution de lunettes
6593	1	Vente de tableaux, galerie d'art
6594	1	Vente d'articles de bagages
6599	10	Commerce de détail
7031	3	Gestion de fiducie
7124	2	Location
7155	3	Building construction
7210	3	Holding
7211	7	Placement
7212	1	Fonds d'épargne-retraite
7222	5	Investissements immobiliers
7412	5	Négociation de produits dérivés sur le parquet de la bourse
7499	10	Courtage hypothécaire et intermédiaire financier
7515	1	Holdings
7599	11	Exploitant immobilier
7611	3	Life insurance & investment (mutual fund)
7711	2	Placement de cadres supérieurs d'entreprises
7721	15	Computer services
7741	3	Agence publicitaire
7752	3	Bureau d'ingénieurs
7754	1	Service prospection, relevés géophysiques & géodésiques
7759	2	Recherche et développement
7761	2	Gestion d'un cabinet d'avocats
7797	4	Gestion médicale
7798	7	Investissement et développement en marketing
7799	19	Autres services aux entreprises
8359	1	Management / conseillers en personnel d'ingénierie
8521	2	Formation professionnelle
8524	1	Enseignement, formation

8541	1	Service de formation
8551	2	Galerie d'art
8591	1	Centre d'étude après l'école
8621	1	Hôtellerie
8641	2	Garderie d'enfants en bas âges
8651	2	Activités professionnelles médicales et services connexes aux établissements de santé
8653	1	Dentiste
8661	1	Dentistry
9112	1	Hôtellerie et hébergement localif
9113	1	Gîte touristique
9121	2	Hôtel ownership
9141	1	Pourvoirie
9212	13	Restaurant
9213	2	Café bistro
9214	5	Traiteur
9221	2	Room rental
9222	1	Bar / pool room (entertainment) et casse-croûte
9511	2	Real estate investments
9521	1	Club de tennis, squash et racquet-ball
9611	6	Production de films
9614	3	Production et vente de disques / 9619 : production de spectacles et maison d'édition / louage de services à différents types de médias (TV, journaux, publicité)
9631	6	Production artistique
9694	1	Vente, distribution et opération d'appareils d'amusement, billard, etc.
9699	1	Divertissement
9712	1	Facials, body streaming and skin product
9713	1	Salon de coiffure - esthétique
9731	2	Salon funéraire
9861	1	To carry out any educational or relief activity connected with the wxpans
9897	1	Service de conseils en immigration
9912	1	Services audio-visuels
9919	1	Location
9931	2	Création images publicitaires
9961	9	Agence de voyage et tourisme
9962	1	Agence de voyage et centre d'information touristique
9999	2	Consultants – expertises rapports, conférences et séminaires maladies cardiovasculaires

Source : Registraire des entreprises du Québec

APPENDICE D

Régions géographiques des propriétaires

Tableau D. 1. Composition des régions géographiques des propriétaires du centre-ville de Montréal, 2004-2007

Régions géographiques	Pays / états
États-Unis	Californie
	Caroline du Nord
	Caroline du Sud
	Colorado
	Connecticut
	Delaware
	District of Columbia
	Floride
	Georgie
	Hawai
	Idaho
	Illinois
	Kansas
	Maryland
	Massachusetts
	Michigan
	Missouri
	New Jersey
	New York
	Oklahoma
	Pennsylvanie
	Rhode Island
	Tennessee
Texas	
Vermont	
Virginie	
Washington	
Europe	Allemagne
	Angleterre
	Belgique
	Écosse
	Espagne
	France
	Gibraltar
	Grèce
	Irlande
	Italie
	Luxembourg
	Malte
	Monaco
	Pays-Bas
	Roumanie
	Russie
	Saint-Pierre & Miquelon
Suède	
Suisse	

Amérique latine et Antilles	Argentine
	Bahamas
	Bermudes
	Brésil
	Cuba
	Curaçao
	Grand Cayman
	Guadeloupe
	Haiti
	Îles Vierges Britannique
	Mexique
	Panama
	Moyen-Orient
Émirats Arabes Unis	
Israël	
Liban	
Sultanat d'Oman	
Asie	Hong Kong
	Japon
	Macao
	Singapour
	Vietnam
Afrique	Namibie
Afrique du nord	Maroc

Source : Registraire des entreprises du Québec et rôle d'évaluation de la Ville de Montréal

APPENDICE E

Unités dévaluées entre 2004 et 2007

Tableau E. 1. Unités d'évaluation selon la dévaluation de la valeur terrain, centre-ville de Montréal, 2004-2007

Secteur / adresse	CUBF / dénomina- tion	Super- ficie terrain mètre carré	Valeur terrain 2007 \$	Valeur bâtiment 2007 \$	Valeur totale 2007 \$	Valeur totale mètre carré \$	Δ % valeur terrain 2004- 2007
Shaughnessy Village							
1925 rue Baile	Résidentiel	116,8	10 500	371 900	382 400	3 272,85	-84,3
Boul. René- Lévesque O.	CCA / 6372	1 175,3	81 500	0	81 500	69,35	-83,9
Lot arr. 2080 boul. René-Lévesque O.	Franciscains / 9100	2 202,0	825 700	0	825 700	374,98	-13,1
Lot arr. 1980 boul. René-Lévesque O.	Franciscains / 9100	860,1	322 500	0	322 500	374,96	-12,8
Quartier du Musée							
1439 rue Sainte- Catherine O.	Saint James United Church / 6911	2 951,1	3 984 000	597 100	4 581 100	1 552,34	-30,3
1439 rue Mackay	Université Concordia / 6000	277,3	222 900	220 700	443 600	1 599,71	-0,4
2145 rue Mackay	Université Concordia / 6000	286,0	229 900	187 700	417 600	1 460,14	-0,4
2149 rue Mackay	Université Concordia / 6000	291,3	234 200	197 000	431 200	1 480,26	-0,4
2080-2090 rue Mackay	Université Concordia / 6000	528,2	424 700	312 500	737 200	1 395,60	-0,4
2040-2042 rue Mackay	Université Concordia / 6000	272,4	219 000	733 400	952 400	3 496,46	-0,4
2100 Mackay	Université Concordia / 6000	276,9	222 600	299 600	522 200	1 886,22	-0,4
1391-1397 rue Sainte-Catherine Ouest	6000	761,0	1 729 600	1 762 400	3 492 000	4 588,70	-0,2
Cité du commerce électronique							
Lot rue de la Mon- tagne	1990	2 210,7	278 900	100	279 000	126,21	-66,7
1228-1230 rue Peel	5010	222,1	298 700	887 800	1 186 500	5 342,19	-37,5
1103-1105 rue Cypress	5010	64,8	87 200	269 800	357 000	5 509,26	-37,5
1196 rue Peel	5010	260,7	350 600	1 408 800	1 759 400	6 748,75	-37,5

1210-1212 rue Peel	5010	222,6	299 400	897 600	1 197 000	5 377,36	-37,5
1232 rue Peel	5010	226,3	304 400	820 600	1 125 000	4 971,28	-37,5
1194 rue Peel	5010	180,5	242 800	868 700	1 111 500	6 157,89	-37,5
1220-1224 rue Peel	5010	436,1	586 600	2 300 900	2 887 500	6 621,19	-37,5
1214-1216 rue Peel	5010	225,8	303 700	875 300	1 179 000	5 221,43	-37,5
1420 rue Sainte-Catherine Ouest	Min. travaux publics / 6000	802,8	1 264 400	1 835 600	3 100 000	3 861,48	-30,3
1290 rue de la Gauchetière Ouest	CP / 4113	395,4	276 800	2 598 200	2 875 000	7 270,93	-13,3
Lot rue de la Montagne	4621	310,7	374 900	100	375 000	1 206,95	-10,3
Lot rue de la Montagne	1990	1 984,0	2 135 600	1 545 100	3 680 700	1 855,19	-7,2
1109-1117 rue Cypress	5010	79,2	106 500	88 500	195 000	2 462,12	-2,5
Centre des affaires							
1225-1229 rue Metcalfe	6419	875,4	1 177 400	1 272 600	2 450 000	2 798,72	-37,5
625 rue Sainte-Catherine Ouest	5002	29 483,2	6 334 800	16 165 200	22 500 000	763,15	-2,8
Lot Square Phillips	7610	2 670,5	5 341 000	210 800	5 551 800	2 078,94	-0,9
Lot rue Cathcart	4621	1 115,4	960 000	18 000	978 000	876,85	-0,1
Quartier des spectacles							
61-75 boul. René-Lévesque Ouest	Hydro Québec / 6000	2 442,2	3 910 600	65 089 400	69 000 000	28 253,21	-0,8
Quartier chinois							
Lot rue Viger ouest	Min. Transports / 9100	1 307,8	1 196 700	0	1 196 700	915,03	-15,0
Vieux-Montréal							
471-473 rue Saint-Louis	Résidentiel	125,5	81 100	231 800	312 900	2 492,23	-16,4
Lot rue Saint-Antoine Est	Min. Transports / 9100	536,5	171 100	0	171 700	320,04	-0,9
Quartier international							
701 rue Saint-Pierre	5999	24,7	22 600	380 500	403 100	16 333,06	-57,4
709 rue Saint-Pierre	5999	24,7	22 600	374 900	397 500	16 106,16	-57,-
275 rue Saint-Jacques	6211	21,9	20 100	307 200	327 300	14 917,96	-57,4
Secteur Sud-ouest							
650 rue Jean D'Estrées	1923	0,1	200	1 800	2 200	15 384,62	-98,5
Lot rue de la Montagne	9100	155,8	142 600	0	142 600	915,28	-14,1

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Tableau E. 2. Unités d'évaluation selon la dévaluation de la valeur bâtiment supérieure à 50 %, centre-ville de Montréal, 2004-2007

Secteur / adresse	CUBF / dénomina- tion	Super- ficie terrain mètre carré	Valeur terrain 2007 \$	Valeur bâtiment 2007 \$	Valeur totale 2007 \$	Valeur totale mètre carré \$	Δ % valeur bâti- ment 2004- 2007
Shaughnessy Village							
1812 rue Sainte-Catherine Ouest	1000	300,5	525 900	27 300	553 200	1 840,69	-81,9
1926 rue Sainte-Catherine Ouest	5010	354,4	620 200	119 400	739 600	2 086,79	-59,7
1627-1629 rue Sainte-Catherine Ouest	5010	278,3	486 900	35 700	522 600	1 878,17	-70,8
1827-1831 rue Sainte-Catherine Ouest	1000	454,3	795 100	83 800	878 900	1 934,50	-63,5
1858-1864 rue Sainte-Catherine Ouest	5010	533,9	934 400	107 400	1 041 800	1 951,16	-80,0
1923-1923A rue Sainte-Catherine Ouest	5010	129,0	225 700	33 800	259 500	2 012,41	-62,3
1934-1940 rue Sainte-Catherine Ouest	1000	708,3	991 800	31 400	1 023 200	1 444,50	-66,1
1944-1946 rue Sainte-Catherine Ouest	1000	353,9	495 400	70 600	566 000	1 599,28	-53,1
Lot rue Sainte-Catherine Ouest	9100	205,2	359 000	0	359 000	1 749,55	-100,0
1950 rue Sherbrooke Ouest	6000	2 220,4	2 775 500	2 124 500	4 900 000	2 206,83	-53,5
Quartier du musée							
1540-1570 boul. de Maisonneuve Ouest	5999	0	34 400	110 600	145 000	0	-51,4
2085 rue Drummond	Alcan / 6000	1 366,7	1 470 000	330 000	1 800 000	1 317,04	-65,1
2000 rue Drummond	Château Drummond / 1000	8,2	35 200	41 600	76 800	9 388,75	-85,8
2125-2127 rue Guy	5010	163,2	326 300	3 300	329 600	2 019,98	-92,8
1226-1290 rue Sherbrooke Ouest	5831	3 932,6	8 946 700	7 553 300	16 500 000	4 195,70	-66,9
Cité du commerce électronique							
Lot rue de la Montagne	1990	2 210,7	278 900	10	278 910	126,16	-90,0
1113-1115 rue Saint-Antoine Ouest	4113	7 345,9	4 643 300	100	4 643 400	632,11	-100,0
Centre des affaires							
1030-1040 rue De Bleury	2699	811,1	2 500 000	100 000	2 600 000	3 205,52	-70,4
405 rue de la Concorde	6000	2 186,2	2 648 000	772 000	3 420 000	1 564,36	-54,5
456-470 rue de la Gauchetière Ouest	5010	760,2	695 600	204 400	900 000	1 183,90	-54,9
Lot rue du Président-Kennedy	4621	0	2 277 100	100	2 277 200	0	-50,0

Lot rue Metcalfe	9100	560,8	1 962 800	0	1 962 800	3 500,00	-100,0
1200 rue Saint-Alexandre	6821	2 927,9	3 806 300	4 543 700	8 350 000	2 851,87	-67,3
629 rue Saint-Antoine Ouest	Vinci / 4621	4 078,2	2 370 300	2 129 700	4 500 000	1 103,43	-61,3
480 rue Sainte-Catherine	7219	1 538,8	2 182 300	467 700	2 650 000	1 722,12	-66,8
491-499 rue Viger Ouest	6000	1 670,2	2 696 700	273 300	2 970 000	1 778,23	-52,4
Quartier des spectacles							
2070-2074 rue Clark	1000	1 525,6	270 900	320 100	591 000	387,39	-50,3
1245-1247 rue De Bullion	1510	337,6	130 800	179 800	310 600	920,02	-50,3
1622-1630 rue Saint-Dominique	1000	534,1	129 400	94 600	224 000	419,40	-71,9
1441 boul. Saint-Laurent	6419	1 166,2	389 100	159 200	548 300	470,16	-99,9
Lot rue Sainte-Catherine est	Angus / 9100	300,3	161 600	424 400	586 000	1 951,38	-100,0
Quartier latin							
1022 rue Labelle	1000	252,9	204 100	51 900	256 000	1 012,26	-66,9
1700-1706 rue Saint-Denis	Ministère e la Culture / 7111	3 150,9	2 162 300	350 700	2 513 000	797,55	-69,4
Lot rue Saint-Denis	Ville de Montréal / 9100	665,7	459 300	0	459 300	689,95	-100,0
Quartier chinois							
151-155 rue de la Gauchetière Est	5010	216,7	167 900	32 100	200 000	922,93	-55,4
Lot boul. Saint-Laurent	9100	365,5	434 800	0	434 800	1 189,60	-100,0
Vieux-Montréal							
785-811 rue Berri	Hôtel Viger / 6000	21 092,7	4 698 400	4 301 600	9 000 000	426,69	-68,0
Lot rue Saint-Antoine Est	CHUM / 9100	2 068,9	1 758 600	0	1 758 600	850,02	-100,0
11-17 rue Saint-Antoine Ouest	5010	266,2	243 600	52 400	296 000	1 111,95	-56,5
Secteur Sud-ouest							
650 rue Jean D'Estrées	1923	0,1	200	1 800	2 000	15 384,62	-98,8
770 rue Lucien L'Allier	SHDM	263,1	98 700	100 000	198 700	755,23	-62,3
1360 rue Saint-Jacques	1000	1,6	400	100	500	306,75	-50,0
1480 rue Victor Hugo	1000	139,7	52 400	35 600	88 000	629,92	-82,0

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

Tableau E. 3. Unités d'évaluation selon la dévaluation de la valeur totale supérieure à 1%, centre-ville de Montréal, 2004-2007

Secteur / adresse	CUBF / dénomina- tion	Super- ficie terrain mètre carré	Valeur terrain 2007 \$	Valeur bâtiment 2007 \$	Valeur totale 2007 \$	Valeur totale mètre carré \$	Δ % valeur totale 2004- 2007
Shaughnessy Village							
1250 rue Guy	Pharmaprix / 6000	0	136 800	829 100	965 900	0	-28,3
Lot arr du 1980 boul. René- Lévesque Ouest	Franciscains / 9100	860,1	322 500	0	322 500	374,96	-12,8
Lot arr du 2080 boul. René- Lévesque Ouest	Franciscains / 9100	2 202,0	825 700	0	825 700	374,98	-13,1
Lot boul. René Lévesque Ouest	CCA / 6372	1 175,3	81 500	0	81 500	69,35	-83,9
2150 rue Saint-Marc	1000	480,8	432 700	2 267 300	2 700 000	5 615,99	-1,1
1950 rue Sherbrooke Ouest	6000	2 220,4	2 775 500	2 124 500	4 900 000	2 206,83	-18,3
Quartier du musée							
1425 rue de la Montagne	5831	1 897,7	6 129 600	12 470 400	18 600 000	9 801,34	-23,9
1540-1570 boul. de Maisonnette Ouest	5999	0	34 400	110 600	145 000	0	-43,5
2085 rue Drum- mond	Alcan / 6000	1 366,7	1 470 000	330 000	1 800 000	1 317,04	-12,2
2000 rue Drum- mond	Château Drummond / 1000	8,2	35 200	41 600	76 800	9 388,75	-74,9
1439 rue Sainte- Catherine Ouest	Saint James United Church / 6911	2 951,1	3 984 000	597 100	4 581 100	1 552,34	-27,1
1226-1290 rue Sherbrooke Ouest	5831	3 932,6	8 946 700	7 553 300	16 500 000	4 195,70	-43,4
Cité du commerce électronique							
Lot rue de la Mon- tagne	1990	1 984,0	2 135 600	1 545 100	3 680 700	1 855,19	-1,4
Lot rue de la Mon- tagne	4621	310,7	374 900	100	375 000	1 206,95	-10,3
Lot rue de la Mon- tagne	1990	2 210,7	278 900	10	278 910	126,16	-66,7
1113-1115 rue Saint-Antoine Ouest	4113	7 345,9	4 643 300	100	4 643 400	632,11	-14,0
Centre des affaires							
456-470 rue de la Gauchetière Ouest	5010	760,2	695 600	204 400	900 000	1 183,90	-4,7
800-900 rue de la Gauchetière Ouest	Place Bona- venture Hôtel / 5831	4 330,8	13 012 600	18 987 400	32 000 000	7 389,00	-20,0
1200 rue Saint- Alexandre	6821	2 927,9	3 806 300	4 543 700	8 350 000	2 851,87	-49,2
629 rue Saint- Antoine Ouest	Vinci / 4621	4 078,2	2 370 300	2 129 700	4 500 000	1 103,43	-30,8
480 rue Sainte- Catherine Ouest	7219	1 538,8	2 182 300	467 700	2 650 000	1 722,12	-3,6
625 rue Sainte- Catherine Ouest	Place de la Cathédrale /	29 483,2	6 334 800	16 165 200	22 500 000	763,15	-16,7

	5002						
677 rue Sainte-Catherine Ouest	Centre Eaton / 5002	3 501,2	16 512 400	47 877 600	64 390 000	18 391,05	-25,0
775-777 rue Sainte-Catherine Ouest	5010	600,8	2 748 700	11 451 300	14 200 000	23 635,15	-7,8
1050-1070 rue Sherbrooke Ouest	5831	1 660,4	5 811 400	16 688 600	22 500 000	13 550,95	-22,4
Quartier des spectacles							
Lot rue Sainte-Catherine Est	Angus (coin Saint-Laurent) / 9100	300,3	274 800	0	274 800	915,08	-53,1
Quartier latin							
325 rue Ontario Est	5999	53,0	37 100	82 900	120 000	2 265,01	-4,0
Quartier chinois							
200 boul. René-Lévesque Ouest	CIBC Complexe Guy Favreau / 5010	0	71 800	903 200	975 000	0	-11,0
Lot boul. Saint-Laurent	9100	365,5	434 800	0	434 800	1 189,60	-25,2
1111 rue Saint-Urbain	6000	53,5	49 000	248 600	297 600	5 562,62	-8,8
Lot rue Viger Ouest	Ministère des Transports / 9100	1 307,8	1 196 700	0	1 196 700	915,03	-15,0
Vieux-Montréal							
785-811 rue Berri	Hôtel Viger / 6000	21 092,7	4 698 400	4 301 600	9 000 000	426,69	-42,6
Lot rue Saint-Antoine E.	CHUM / 9100	2 068,9	1 758 600	0	1 758 600	850,02	-60,9
10 rue Saint-Jacques	1000	7,6	17 100	25 070	42 170	5 555,99	-2,2
Secteur Sud-ouest							
Lot rue de la Montagne	SHDM / 9100	155,8	142 600	0	142 600	915,28	-14,1
650 rue Jean D'Estrées	1923	0,1	200	1 800	2 000	15 384,62	-98,8
770 rue Lucien L'Allier	SHDM / 1000	263,1	98 700	100 000	198 700	755,23	-39,4
Lot rue Saint-Antoine Ouest	CP / 4119	0	0	273 300	273 300	0	-10,0
1480 rue Victor Hugo	1000	139,7	52 400	35 600	88 000	629,92	-61,9

Source : Rôle d'évaluation 2004 et 2007, Ville de Montréal. www.ville.montreal.qc.ca

BIBLIOGRAPHIE

Livres et monographies

- Atias, Christian. 1991. *Un droit inviolable et sacré la propriété*. Paris : Association des études foncières.
- Aubin, Henry. 1977. *Les vrais propriétaires de Montréal*. Montréal : L'Étincelle, 446 p.
- Bouthat, Chantal. 1993. *Guide de présentation des mémoires et des thèses*. Décanat des études avancées et de la recherche, Montréal : Université du Québec à Montréal. 122 p.
- Brisson, Jean-Maurice et Nicholas Kasirer. 2007. *Code civil du Québec, édition critique. Règlements relatifs au Code civil du Québec et lois connexes*. Cowansville : Yvon Blais. 2059 p.
- Caisse de dépôt et placement du Québec. 2008. Rapport annuel. 280 p.
- Caisse de dépôt et placement du Québec. 2004. Rapport annuel. 124 p.
- Choko, Marc H. et Daniel Latouche. 1999. *Montréal et ses développeurs vingt ans de chambardement et quel avenir?* Montréal : INRS-Urbanisation
- Delorme, Pierre (sous la dir.). 2009. *Montréal, aujourd'hui et demain. Politique, urbanisme, tourisme*. Montréal : Liber. 344 p.
- De Soto, Hernando. 2005. *Le mystère du capital : pourquoi le capitalisme triomphe en Occident et échoue partout ailleurs*. Paris : Flammarion, 302 p.
- Des Rosiers, François. 1987. *Finance and property : The role of Institutional property investment in British and Canadian real estate*. Progress in planning. Oxford: Pergamon. 193 p.
- EZOP-Québec. 1981. *Une ville à vendre*. Coll. « Recherches et documents ». Montréal : Editions coopératives A. Saint-Martin, xx, 559 p.
- Granelle, Jean-Jacques. 1975. *La valeur du sol urbain et la propriété foncière le marché des terrains à Paris*. Coll. « La recherche urbaine 12 ». Paris : Mouton, 240 p.
- Granelle, Jean-Jacques, Thierry Vilmin et Association pour le développement et la diffusion des études foncières. 1993. *L'articulation du foncier et de l'immobilier*. Paris : Association des études foncières, 186 p.
- Guay, Pierre-Yves. 2005. « La restructuration de l'urbain planétaire par la mondialisation économique ». In *La ville autrement*. Sous la dir. de Pierre Delorme. p. 121-153 Montréal : Presses de l'Université du Québec.
- Hamel, Pierre J. Marc H. Choko et Francine Dansereau. 1988. *La spéculation foncière*. Montréal : INRS-Urbanisation

- Jacobs, Jane. 1992. *Les villes et la richesse des nations réflexions sur la vie économique*. Montréal : Boréal, 298 p.
- Jacobs, Jane. 1961. *Déclin et survie des grandes villes américaines*. Liège : Pierre Mardaga Éditeur. 433 p.
- Lefebvre, Henri. 2000. *La production de l'espace*, 4e éd. Coll. « Ethnosociologie ». Paris : Anthropos.
- Létourneau, Jocelyn. 2006. *Le coffre à outils du chercheur débutant : guide d'initiation au travail intellectuel*. Nouv. éd. rev., corr. et mise à jour. Montréal : Boréal, 259 p.
- Lorimer, James. 1981. *La cité des promoteurs*. Montréal : Boréal Express, 276 p.
- Mahé, Serge. 1999. Propriété et mondialisation. Coll. « Collection Questions contemporaines ». Paris; Montréal : L'Harmattan, 191 p.
- Michalet, Charles-Albert. 2004. « Le triomphe de la globalisation » In *Qu'est-ce que la mondialisation ?* p. 95-127. Paris : La Découverte
- Plihon, Dominique. 2004. « La globalisation financière ». In *Le nouveau capitalisme*. p. 20-34 Paris : La Découverte.
- Polèse, Mario et Richard G. Shearmur. 2005. *Économie urbaine et régionale : introduction à la géographie économique*. 2e éd. Paris : Economica, vi, 376 p.
- Prévost, Pierre. 1999. *La gestion municipale au Québec : perspectives nouvelles*. Montréal : G. Morin, xiii, 194 p.
- Tellier, Luc-Normand. 1993. *Économie spatiale rationalité économique de l'espace habité*. 2e éd. Chicoutimi : G. Morin, xxiii, 285 p.

Articles de revues scientifiques

- Adair, Alastair, et al. 1999. « Globalization of real estate markets in Central Europe ». *European Planning Studies*. Vol. 7, No. 3. p. 295-305
- Bernard, Nicolas, Pol Zimmer et Johan Surkin. 2009. « Le logement, la maîtrise foncière et l'espace public ». *Brussels Studies*. Note de synthèse no 6. États généraux de Staten-Generaal Van Citizens Forum of Brussel.
- Biau, Daniel. 2009. « À l'origine de la crise financière mondiale, des politiques de logements erronées. *Urbanisme France*. No. 366. p. 24-27.
- Brener, Neil et Nik Theodore. 2002. « Cities and the geographies of actually existing Neoliberalism ». *Antipode*. Publié par Blackwell Publishers. p. 349-379
- Charmes, Eric. 1998. « La nouvelle bulle a éclaté en Thaïlande ». *Études foncières*. Vol. 81. Hiver 1998. p. 5-10

- Charney, Igal. 2001. « Three Dimensions of Capital Switching within the Real Estate Sector: A Canadian Case Study ». *International Journal of Urban and Regional Research*. Vol. 25, No 4, p. 740-758.
- Charney, Igal. 2005. « Property developers and the robust downtown: the case of four major Canadian downtowns ». *The Canadian Geographer / Le Géographe canadien*. Vol. 49, No 3, p. 301-312.
- Charney, Igal. 2007. « Intra-metropolitan preferences of property developers in greater Toronto's office market ». *Geoforum*. Vol. 38. p. 1179-1189
- Crouzet, Éric. 2001. « Géographie économique des bureaux : l'organisation urbaine en question ». *Espace géographique*. Vol. 3, p. 256-264.
- Crouzet, Éric. 2003. « Le marché de bureaux et les territoires métropolitains : vers un renforcement de la discrimination territoriale ». *L'espace géographique*. Vol. Tome 32. p. 141-154
- Duvillard, Sylvie, Anne Sgard et Catherine Ziotti 2007. « Les territoires touristiques de montagne bousculés par la pression foncière : le poids des politiques publiques dans les trajectoires territoriales ». *6e rencontres de Mâcon. Tourisme et territoires*. Pré-actes. p. 1-8
- Groupe Altus. 2009. « Évaluation de l'église Saint-Paul ». *Rapport d'évaluation*. .
- Hache, Alexandra. 2006. « Barcelone : Projets urbains globaux et revendications territoriales ». *Socio-Anthropologie*. No. 16, Ville-Monde.
- Hamel, Pierre J. 1990. « « Deffence et illustration » de l'impôt foncier assis sur la valeur marchande ». In *Gestion locale et problématiques urbaines au tournant des années 1990* sous la dir. de Richard Morin et al. Montréal : Presses de l'Université du Québec. p. 37-45
- Hamel, Pierre J. 2002. « Le « Pacte fiscal » entre le gouvernement du Québec et les municipalités : la raison du plus fort est toujours la meilleure ». *Organisations et territoires*. Vol. 11 No. 3, p. 31-38
- Klein, J.-L., Tremblay, D.-G., Fontan, J.-M. et N. Guay. 2007. « The Uniqueness of the Montreal Fur Industry in an Apparel Sector Adrift : the role of proximity ». *International Journal of Entrepreneurship and Innovation Management*. Vol. 7, issue 2, 3, 4, 5. p. 298-319
- Kolossov, Vladimir et John O'Loughlin 2004. « Comment Moscou se transforme en ville géante capitaliste ». *Revue internationale des sciences sociales*. Vol. 3, No. 181. pages 463-479
- Lamarche, François. 1972. « Fondements économiques de la question urbaine ». *Sociologie et sociétés*. Vol. 4, No 1. p.16-41
- Lecat, Rémy et Jean-Stéphane Mésonnier. 2005. « Dynamique des prix des logements : quel rôle des facteurs financiers? ». *Bulletin de la Banque de France*. Vol. 1333.

- Le Pourhier, Anne-Marie. 2002. « Le droit de propriété : du sacré au profane ». *Droit de propriété, économie et environnement*. Symposium européen *Droit de propriété, chasse et environnement*. Conseil International de la Chasse, 23 septembre 2002. Actes du symposium. Fondation de la maison de la chasse et de la nature, 2003. p.8
- Malpezzi, Stephen et Susan M. Wachter. 2005. « The role of speculation in real estate cycles ». *Journal of real Estate Literature*. Vol. 13, 2. p. 143-164
- Marcuse, Peter. 2002. Urban form and globalization after September 11th: the view from New York. 26 : 596-606 p
- Mercier, Guy. 1986. « Prémises d'une théorie de la propriété ». *Cahiers de géographie du Québec*. Vol. 30. No. 81. P. 319-341.
- Mercier, Guy. 2005. « Esquisse d'une théorie de la substitution. Essai géographique sur la mythologie, l'échange et la propriété ». *Cahiers de géographie du Québec*. Vol. 49. No. 136. p. 63-89
- Özdilek, Ünsal. 2009. « Modèle d'estimation séparée des prix du terrain et du bâtiment ». *Rapport de recherche*. Société canadienne d'hypothèques et de logements (SCHL).
- Pollard, Julie. 2007. « Les grands promoteurs immobiliers français ». *FLUX*, No 69, p. 94-108.
- Proudhon, P. J. 2002. *Théorie de la propriété [ressource électronique]*. Coll. « Classiques des sciences sociales. Les auteurs classiques ». Chicoutimi : J.-M. Tremblay. En ligne.
- Rebour, Thierry, François Moriconi-Ébrard et Christophe Bayle. 2009. Crises : une lecture pour la théorie du rachat. *Urbanisme France*. No. 366. p. 24-27.
- Roy, Francis. 2006. « Le développement de systèmes cadastraux pour un aménagement durable du territoire ». *Cahiers de Géographie du Québec*. Vol. 50, no 141, p. 361-369.
- Sorensen, André. 2003. « Building world city Tokyo: Globalization and conflict over urban space ». *The Annals of Regional Science*. Vol. 37, no 3, p. 519-531.
- Tasan-Kok, Tuna. 2006. « Global urban forms and local strategies of property market actors ». *Journal of housing and the built environment*.
- Union des municipalités du Québec. 2003. *La situation fiscale des municipalités du Québec*. Rapport synthèse.

Articles de journaux

- Bergeron, Maxime. 2010. « Immobilier au Canada : des craintes de surchauffe ». *Cyberpresse*. (Montréal). Édition du 30 janvier 2010.
- Bergeron, Maxime. 2010. « Pas de bulle immobilière à Montréal ». *Cyberpresse*. (Montréal). Édition du 30 janvier 2010

- Dumais, Michel. 2003. « Cité du multimédia / Cité du commerce électronique – Fermons les robinets et repensons la Cité ». *Le Devoir*. (Montréal). Édition du 26 mai 2003.
- Fontaine, Hugo. 2009. « Une position momentanée ». *Cyberpresse*. (Montréal). Édition du 22 octobre 2009.
- Forget, Dominique. 2007. « Dans les coulisses du quartier de la fourrure » *Journal L'UQAM*. Vol. XXXIV, no 3. Édition du 1^{er} octobre 2007
- Lamarche, Robert. 2006. « À qui appartient le centre-ville? ». *L'Actualité*. (Montréal). Vol. 31, No 9, p. 72
- Noël, André. 2010. « Montréal vend un terrain au tiers du prix. *Cyberpresse*. (Montréal). Édition du 24 avril 2010.
- Piché, Claude. 2009. « L'anémie de la banlieue ». *Cyberpresse*. (Montréal). Édition du 1er septembre 2009
- RelaxNews. 2010. « Les appartements les plus chers du monde sont à Hong Kong ». *Cyberpresse, cahier Mon Toit*. (Montréal). Édition du 22 avril 2010.

Ressources et fichiers électroniques

- Ville de Montréal. 2008-2009-2010. *Évaluation foncière*. En ligne. www.ville.montreal.qc.ca
- Ville de Montréal. 2008-2009-2010. *Patrimoine urbain*. En ligne. www.ville.montreal.qc.ca
- Ministère du revenu du Québec. 2008-2009-2010. *Site internet du Registraire des entreprises*. En ligne. www.registreentreprises.gouv.qc.ca
- Industrie Canada. 2009-2010. *Site internet de Corporations Canada*. En ligne. www.ic.gc.ca/eic/site/cd-dgc.nsf/fra/accueilwww.
- Statistique Canada. 2010. *Recensement de la population 2001 et 2006*. En ligne. www.statcan.gc.ca/
- Boma Canada. 2010. *Site internet de BOMA BEST*. En ligne. www.bomabest.com
- Caisse de dépôt et placement du Québec. 2009. *Caisse de dépôt et placement du Québec*. En ligne. www.lacaisse.com
- Ministère des Finances du Québec. 2010. *Site internet de Finances Québec*. En ligne. www.finances.gouv.qc.ca
- Ministère des Affaires municipales, Régions et Occupation du territoire. 2009-2010. *Site internet Affaires municipales*. En ligne. www.mamrot.gouv.qc.ca
- Ministère des ressources naturelles et de la faune du Québec. 2009-2010. *Registre foncier du Québec*. En ligne. www.registrefoncier.gouv.qc.ca

- Ministère des ressources naturelles et de la faune du Québec. 2009-2010. *La réforme cadastrale*. En ligne. www.mrnf.gouv.qc.ca/foncier/cadastre/cadastre-reforme.jsp
- Vieux-Montréal. 2010. *Inventaire des immeubles patrimoniaux du Vieux-Montréal*. En ligne. www.vieux.montreal.qc.ca/inventaire/fiches/fiche_bat.php?num=13&sec=o
- Chambre de commerce du Montréal métropolitain. *Tableau de bord Montréal*. En ligne. www.tableaubordmontreal.com/indicateurs/pouvoirachat/inflation.fr.html
- Héritage Montréal. *District Paper Hill*. En ligne. <http://www.heritagemontreal.org/fr/le-secteur-paper-hill/>
- Péloquin, Claude. 2005. « Les condotels, nouveau levier financier du tourisme. » in *Réseau de Veille en tourisme. Chaire de tourisme Transat de l'École des sciences de la gestion de l'UQAM*. En ligne veilletourisme.ca/2005/01/18/les-condotels-nouveau-levier-financier-du-tourisme
- Service des travaux publics et de l'environnement, Division de la géomatique, Ville de Montréal. 2002. « *Cadastre renouvelé (REN) de la nouvelle Ville de Montréal à l'échelle de 1 :500* ». Données vectorielles. 31H05-005. Montréal : Cartothèque de l'Université du Québec à Montréal.