

L'impact du CHUM : valeurs foncières et propriétaires

Chercheuses : *Wiem Bargaoui et Amélie Panneton*

Supervision : *Hélène Bélanger et Winnie Frohn*

Date : 24 juin, 2012



Faits saillants ARUC 2012

Objectif :

Des études nous permettent de croire que la spéculation immobilière, apparue dès l'annonce de la construction du nouveau Centre hospitalier de l'Université de Montréal, ne peut déboucher que sur une hausse des valeurs et de la taxe foncières pour le secteur environnant. Par ailleurs, une demande accrue de logements par les employés de l'hôpital devrait exercer une pression sur les loyers, de même que stimuler la construction de condos, voire la transformation de logements locatifs en condos. Dans un tel contexte, peut-on espérer que le quartier demeure accessible pour ses résidents actuels? Et comment les logements sociaux et communautaires et les maisons de chambres, dont les loyers demeurent accessibles, pourront-ils composer avec l'augmentation des valeurs et de la taxe foncière?

Nous poursuivons ainsi les objectifs suivants :

- Suivre l'évolution des valeurs foncières et de la taxe foncière dans un périmètre de 500 mètres autour du CHUM, pour la période de 2004 à 2011 ;
- Accorder une attention particulière à l'évolution de ces valeurs pour le logement social et communautaire ;
- Évaluer l'impact de cette évolution sur les budgets du logement communautaire et social ;
- Déterminer si les fonctions résidentielles existantes ont changé (de locatif à condos) ;
- Relever et analyser les traces de spéculation.

Résultats préliminaires :

Afin de tester la validité de la méthodologie que nous nous proposons d'adopter, nous avons tout d'abord procédé à l'analyse de deux secteurs spécifiques. Deux maisons de chambres et leurs environs ont ainsi été ciblés : le 1205-1207 rue Sainte-Élisabeth et le 435 rue du Champ-de-Mars.

L'analyse des rôles d'évaluation correspondant à ces lots, pour les périodes allant de 2004 à 2007, puis de 2007 à 2011, nous a permis de déterminer que :

- Il y a bien dans les deux sites une tendance à la hausse des valeurs foncières, et ce pour les deux périodes ;
- Cette hausse, dans le cas du 435 rue du Champ-de-Mars, est cependant beaucoup plus forte pour la période allant de 2004 à 2007, ce qui n'est pas le cas pour le secteur autour du 1205-1207 rue Sainte-Élisabeth ;
- Nous n'avons pas observé de tendance claire quant à l'augmentation de la valeur des terrains par rapport à celle des bâtiments, l'augmentation de la valeur des terrains étant soit plus forte, soit plus faible que celle des bâtiments selon la période et le site concernés.

