

---

Procès-verbal de l'assemblée publique

Commission permanente  
sur les finances et l'administration  
(volet municipal)

Le jeudi 24 mai 2012 à 19 h  
Hôtel de ville de Montréal, 275, rue Notre-Dame Est, salle du conseil

---

**COMMISSAIRES PRÉSENTS**

M. Sammy Forcillo, président  
Mme Véronique Fournier, vice-présidente  
Mme Andrée Hénault  
M. Peter McQueen  
Mme Marie Potvin  
M. François Robillard  
M. André Savard  
Mme Lili-Anne Tremblay  
M. Bertrand Ward

**INVITÉS**

M. Robert Lamontagne, trésorier et directeur principal, Service des finances  
M. Jean-François Leclaire, directeur – planification et expertise financière, Service des finances  
M. Bernard Côté, chef de division, Direction de l'évaluation foncière  
Mme Stéphanie Rault, Service des finances

**Vingt-et-un citoyens sont présents.**

---

**1. Ouverture de l'assemblée**

Le président déclare l'assemblée ouverte à 19 h et en explique le déroulement.

**2. Adoption de l'ordre du jour**

Sur une proposition de M. Ward, appuyée par Mme Fournier, l'ordre du jour est adopté à l'unanimité.

**3. Effets des dépôts de nouveaux rôles d'évaluation sur les charges fiscales des contribuables**

**3.1 Présentation par le Service des finances et la Direction de l'évaluation foncière**

M. Lamontagne rappelle le mandat donné par le conseil municipal du 23 janvier 2012 (résolution CM12 0050) et expose brièvement le plan de la présentation. La présentation couvre essentiellement sept aspects :

- l'évaluation foncière;
- la fiscalité municipale;
- les transferts fiscaux lors des dépôts des rôles;
- les outils existant pour atténuer les transferts fiscaux;
- les démarches récentes de citoyens auprès du gouvernement du Québec;
- les démarches précédentes de citoyens auprès des instances de la Ville de Montréal;
- les mécanismes existant ailleurs.

M. Côté présente d'abord les lois et les règlements et les principales dispositions qui encadrent la confection des rôles d'évaluation :

- un nouveau rôle d'évaluation tous les trois ans;
- le rôle indique la valeur de chaque unité d'évaluation sur la base de sa valeur réelle;
- on tient compte de l'état de l'unité d'évaluation et des conditions du marché au 1<sup>er</sup> juillet du deuxième exercice financier qui précède le rôle (1<sup>er</sup> juillet 2012 pour le rôle 2014-2016).

M. Côté explique ensuite le principe de l'équilibrage du rôle et de la proportion médiane d'un rôle.

À l'aide de tableaux, M. Côté explique les variations constatées par arrondissement au dépôt du rôle 2011 ainsi que la progression des valeurs du rôle depuis 2004.

Enfin, M. Côté souligne que le niveau de contestation des rôles est relativement faible.

M. Leclaire explique que le principe fondamental du régime de financement local québécois est l'équité horizontale : deux contribuables ayant un immeuble de même valeur paient les mêmes taxes et deux contribuables consommant la même quantité de services paient le même tarif. Il ajoute que les taxes foncières sont proportionnelles à la valeur foncière, mais ne sont pas progressives, contrairement à l'impôt sur le revenu. Le palier municipal n'est donc pas l'endroit le plus approprié pour assurer une redistribution de la richesse entre les contribuables.

À Montréal, les taxes foncières représentent 77 % des revenus du budget municipal. M. Leclaire rappelle les démarches entreprises par la Ville pour diversifier ses sources de revenus et fait le point sur l'utilisation de nouveaux pouvoirs habilitants depuis 2008 (taxe sur le stationnement, droits de mutation, taxe sur les véhicules immatriculés).

M. Leclaire présente ensuite, à l'aide d'exemples, les transferts fiscaux lors d'un dépôt de rôle. Les hausses de valeur étant inégales entre les propriétés, cela entraîne des transferts fiscaux.

Divers outils existent pour atténuer les transferts fiscaux : étalement de la variation des valeurs, dégrèvement et majoration, tarification sur une base autre que foncière et modalités diverses de paiement des taxes foncières. Entre 1989 et 2011, la Ville de Montréal a fait usage de diverses mesures de lissage, comme l'indique le tableau de la page 25 du document de présentation.

M. Leclaire expose ensuite l'effet des divers outils à l'aide d'exemples. Par la mesure d'étalement, on ajoute chaque année, à la valeur du rôle précédent, le tiers de la variation de la valeur. L'entrée en vigueur des nouvelles valeurs est donc graduelle et l'effet du dépôt du rôle se fait sentir chaque année.

Au lieu d'agir sur les valeurs foncières, il est possible d'agir directement sur les taxes. Par le dégrèvement, on peut limiter la hausse des comptes de taxes individuels à 5 % de plus que la hausse des dépenses prévues au budget. Par la règle de la majoration, il est possible de majorer les taxes des comptes présentant une diminution d'au moins 10 %. Ces deux dernières mesures sont coûteuses et difficiles à mettre en place. Elles proposent un lissage non linéaire et seuls les propriétaires d'immeubles dont la valeur subit des variations extrêmes sont touchés.

Les villes peuvent également avoir recours à la tarification de services. Cela permet de diminuer l'importance relative des taxes foncières et donc des déplacements fiscaux. En contrepartie, la tarification est plus régressive que la taxe foncière (certains contribuables démunis pourraient se priver de certains services) et peut entraîner des déplacements fiscaux entre certains groupes de contribuables.

Les villes peuvent aussi prévoir plus de deux versements pour les contribuables et appliquer un taux d'intérêt aux versements postérieurs au premier. Elles peuvent également accorder un escompte si les taxes sont payées en un seul versement. Il faut cependant considérer que le paiement des taxes en plusieurs versements entraîne pour une ville des coûts sous forme d'intérêts perdus.

Au cours des dernières années, suite à des démarches faites par des citoyens, le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire (MAMROT) a entrepris diverses consultations auprès du monde municipal. Plusieurs options ont été analysées : élargissement du programme de remboursement d'impôt foncier, taux par secteurs et crédit de taxes ciblé, entre autres. Cette dernière mesure, qui vise les propriétaires d'unifamiliales de longue date et aux revenus fixes et modestes, est inadaptée au contexte montréalais.

M. Leclaire rappelle enfin que, suite à des représentations de citoyens de l'arrondissement du Plateau Mont-Royal en 2005, la Commission des finances de l'époque avait étudié la question des hausses brusques d'évaluation et déposé cinq recommandations présentées en page 45.

M. Leclaire présente ensuite certains mécanismes existant ailleurs. Il mentionne le mécanisme des « disjoncteurs » qui permet le remboursement de l'impôt foncier lorsqu'il dépasse un certain pourcentage du revenu du contribuable. Cette approche est semblable au crédit d'impôt foncier qui existait au Québec et qui est maintenant intégré au crédit d'impôt pour la solidarité.

À certains endroits dans le monde, il existe des programmes d'exemption de taxes sur la résidence principale. Ces mesures ont pour effet de déplacer le fardeau fiscal vers les autres propriétaires et les locataires et ne sont pas liées aux revenus.

Une autre option que l'on retrouve est celle qui permettrait de reporter le paiement des taxes foncières à une date ultérieure, généralement à la vente de la propriété. Cette mesure a déjà été proposée par l'Union des municipalités du Québec (UMQ), mais un sondage du MAMROT a montré qu'il y avait peu d'intérêt des citoyens pour ce type de mesures.

Le plafonnement des taxes foncières est une mesure existant ailleurs qui limite les hausses de taxes à un certain niveau. Elle peut prendre diverses formes : limite des hausses par rapport à l'année précédente, taux de taxe maximal ou encore la mesure dite « Truth in taxation » qui empêche toute augmentation des revenus fonciers sans l'accord préalable des citoyens. Ces mesures sont généralement appliquées de pair avec une mesure de plafonnement des valeurs. Elles entraînent des situations problématiques lorsqu'il y a une diminution des valeurs foncières.

Facultative au Québec, la mesure de l'étalement de l'entrée en vigueur des nouvelles évaluations est présente dans plusieurs juridictions canadiennes et américaines.

Enfin, certaines juridictions proposent diverses mesures de plafonnement : gel des valeurs jusqu'à la vente ou pourcentage annuel d'indexation des valeurs. Ces mesures assurent une stabilité des valeurs, et, par conséquent, des taxes. Elles ont cependant pour conséquence de sacrifier l'équité fiscale horizontale et ont des effets pervers dans le marché immobilier (peu de mobilité et d'inaccessibilité pour les premiers acheteurs).

Le président remercie MM. Lamontagne, Côté et Leclair pour la présentation.

### **3.2 Période de questions et d'interventions du public**

Le président invite les personnes à s'exprimer dans l'ordre de leur inscription.

#### ***Mme Claudine Schirardin et M. Stéphane Demers, Le Mile End pour tous et toutes***

L'organisme dépose un mémoire sur le système de taxation municipale à Montréal, un système qui, selon l'organisme, étouffe les contribuables. Mme Schirardin et M. Demers résument succinctement le mémoire.

Le système ne fonctionne plus à Montréal, notamment parce que les hausses de valeur foncière très variables d'un arrondissement à l'autre et d'une catégorie d'immeubles créent des situations inéquitables eu égard à la taxation. De même, la majorité des locataires voient leur loyer augmenter, même si leur logement n'a pas connu de rénovation. Le système ne fonctionne pas plus pour les petits propriétaires occupants à faible et moyen revenu qui ne comptent pas revendre leur propriété et subissent des hausses de taxes parfois très fortes. Enfin, le système ne fonctionne pas pour plusieurs résidents qui vivent une réduction des services de proximité au moment où leur facture de taxes augmente.

Pour l'organisme, il faut revenir aux principes d'équité et de stabilité relative des charges pour éviter les hausses brusques du fardeau fiscal des contribuables.

Le mémoire propose aussi une revue des solutions expérimentées ou envisagées ailleurs :

- au Canada et aux États-Unis;
- les solutions des associations de municipalités;
- les contrôles et les peines plus sévères pour les entreprises qui font de fausses factures ou de fausses soumissions;
- les solutions proposées par la Coalition opposée à la tarification et à la privatisation des services publics.

Enfin, l'organisme évoque des solutions possibles pour une taxation équitable. À court terme, il propose trois mesures d'urgence :

- le gel de toute hausse du fardeau fiscal;
- de nouvelles mesures pour les locataires et les coopératives, notamment la construction de logements locatifs et de logements publics;
- la mise en place d'un fonds de compensation pour les propriétaires occupant les quartiers centraux.

L'organisme prône également des mesures visant à atténuer le fardeau fiscal induit par l'évaluation et la taxation foncières.

*Le Mile End pour tous et toutes* croit également que l'administration municipale doit mettre en place diverses mesures de contrôle plus serrées des dépenses et des immobilisations, augmenter les dotations des arrondissements et favoriser une gestion selon les principes du budget participatif.

Enfin, à moyen terme, l'organisme se dit prêt à appuyer les pressions de l'administration municipale en faveur d'une approche plus progressive de la fiscalité, d'un partage plus équitable des revenus entre Québec et les municipalités et de l'instauration d'une taxe sur la spéculation.

#### ***M. Michel Benoit***

M. Benoit a fait 2 000 heures de recherche personnelle reliées aux rôles d'évaluation 2007-2009 et 2011-2013. Il expose certains constats.

Selon lui, il y a un transfert fiscal du secteur non résidentiel vers le secteur résidentiel, car la valeur des immeubles résidentiels a progressé plus rapidement. À titre d'exemple, il souligne qu'il y a une dévaluation foncière des hôtels qui réduit leurs comptes de taxes foncières depuis 2007. Il y voit une possible fraude.

Il poursuit en affirmant que le rôle d'évaluation 2011-2013 est victime de trafic, de profilage et de contamination. La Ville aurait perdu des sommes importantes en matière d'en-lieu de taxes depuis

2007 en raison d'une entente entre le Conseil du trésor et l'administration municipale. Le rôle d'évaluation serait contaminé par la sous-évaluation des valeurs foncières de plusieurs résidences de personnalités montréalaises.

Il dépose à la commission des listes de propriétés et des tableaux visant à étayer son propos.

Enfin, il identifie diverses pistes de solutions :

- réorganisation de la Direction de l'évaluation et congédiement de certains de ses dirigeants;
- mise en place d'un rôle annuel en 2014;
- utilisation des montants des revenus locatifs pour calculer la valeur;
- accent sur l'évaluation de la portion terrain;
- une plus grande équité dans l'évaluation lors de la conversion d'immeubles en condos;
- inscription d'une transaction avec la nouvelle valeur;
- possibilité de contester l'évaluation sans frais si une irrégularité a été retracée;
- rendre publique la liste des immeubles dévalués.

### **M. Éric Tremblay**

M. Tremblay a comparé la valeur des terrains dans trois secteurs de l'arrondissement de LaSalle sur la base de la valeur au mètre carré.

Il a noté des valeurs de 180 \$ le mètre carré sur le boulevard Newman, de 260 \$ le mètre carré sur la rue Larente et même de 340 \$ le mètre carré sur la rue Maher et l'avenue Dupras.

Il affirme en conclusion qu'il n'y a aucune logique dans l'établissement des évaluations foncières à Montréal et plaide en faveur d'une meilleure équité dans le système d'évaluation foncière à Montréal.

### **Mme Suzanne Matte, Mme Sylvie Poirier et M. Marc Grignon Table des Carrefours jeunesse-emploi de l'île de Montréal**

Les représentants de cette table de concertation font valoir que les carrefours jeunesse-emploi (CJE) de Montréal sont les seuls CJE à payer des taxes foncières dans toute la province de Québec et les seuls organismes à but non lucratif (OBNL) du secteur de l'employabilité à payer des taxes. Ils soulignent ne pas comprendre cette situation dans la mesure où ils affirment que les CJE ont des profils qui correspondent aux lignes directrices de la Ville de Montréal en ce qui a trait à l'octroi d'une aide financière aux OBNL locataires dans des immeubles non résidentiels imposables œuvrant dans les domaines de l'art et de la culture, du développement social et communautaire ou du sport et des loisirs.

Leur exclusion de cette aide financière tient au fait que les CJE sont assimilés à des organismes paragouvernementaux, ce qui ne serait pas le cas. Les représentants font valoir que cette situation est très difficile pour les CJE, car les sommes versées en taxes foncières sont des montants en moins pour venir en aide à de jeunes démunis montréalais.

Ils demandent à la commission de porter un regard juste sur leur situation particulière.

Le président souligne que cette question est en lien indirect avec l'objet de cette assemblée, mais se dit sensible à la problématique présentée. Il suggère aux représentants des CJE de faire des représentations auprès de la responsable du développement social au comité exécutif, Mme Jocelyn Ann Campbell.

### **M. Simon Wellman**

M. Wellman est d'avis que la Ville de Montréal devrait songer à limiter les pourcentages de hausses de taxes pour limiter le fardeau fiscal des contribuables. Il faudrait mettre en place des mécanismes à cet effet. La prospérité de Montréal doit passer par le maintien du pouvoir d'achat de ses citoyens.

Le président signale que la suggestion de M. Wellman va dans le même sens que des recommandations faites par la commission lors de l'étude des prévisions budgétaires 2012 tenue l'automne dernier.

### **M. Hans Brouillette Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ)**

La CORPIQ regroupe quelque 15 000 propriétaires au Québec, principalement des propriétaires de «plex».

L'organisme croit qu'il conviendrait de modifier le régime général de taxation en ayant des taux variés pour trois catégories :

- les copropriétés et les maisons unifamiliales;
- les immeubles de 1 à 5 logements;
- les immeubles de 6 logements et plus.

La Ville pourrait ainsi avoir des stratégies de taxation ciblées et différentes selon les catégories.

M. Brouillette souligne que la situation est difficile pour les propriétaires d'immeubles à plusieurs logements dans la mesure où la croissance des loyers n'a jamais suivi la hausse des valeurs foncières.

La CORPIQ est d'avis qu'il faudrait introduire davantage de tarifications pour certains services, de façon à atténuer les hausses de taxes foncières des propriétaires.

M. Brouillette fait état d'une étude sur la rentabilité des immeubles locatifs dans l'arrondissement de Rosemont – La Petite-Patrie. Il en fera parvenir copie aux membres de la commission.

**MM. André Noel et Pierre Alain Cotnoir**  
**Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIM)**

La FECHIM présente un mémoire sur les hausses des taxes municipales pour les coopératives locatives à but non lucratif à Montréal. Elle souligne quelques constats et propose diverses recommandations.

La FECHIM constate que la législation sur la fiscalité ne permet pas de prémunir les coopératives d'habitation des hausses de taxes foncières. Pourtant, la plupart des coopératives d'habitation remplissent les conditions prévues à l'article 243.8 de la *Loi sur la fiscalité municipale* en ce qui a trait aux exonérations de taxes.

Comme la taxe foncière est déterminée en vertu de la valeur marchande des immeubles, la FECHIM se questionne sur l'équité de cette clause. En effet, le fardeau fiscal des coopératives est établi sur une valeur marchande qu'ils ne monnayeront jamais.

Face à ces situations, la FECHIM énonce trois propositions :

- adopter une politique municipale interne déterminant la valeur du rôle foncier pour les coopératives d'habitation (la valeur devrait être gelée au prix acheté et à la valeur d'achat ou de la rénovation);
- exonérer les coopératives locatives à but non lucratif d'habitation en vertu de leur contribution au milieu;
- allouer une exemption totale ou partielle calculée au prorata des personnes bénéficiant du programme de supplément au loyer (PSL).

**M. Paul Gantous**

M. Gantous est propriétaire dans le quartier de Pointe-Saint-Charles et représente une dizaine de propriétaires de ce secteur. Il souhaiterait voir un peu plus de clarté et d'explications avec l'envoi des comptes de taxes et des avis d'évaluation foncière.

Il souligne que bien des propriétaires reçoivent un avis d'évaluation qui montre des hausses largement supérieures à la moyenne sans autre explication pertinente. Il souhaiterait que la Ville corrige cette situation.

M. Côté explique que tout propriétaire peut obtenir des informations plus précises sur l'évaluation de sa propriété en s'adressant à la Direction de l'évaluation foncière.

**3.3 Période de questions des membres de la commission**

M. Ward invite les citoyens à ne pas hésiter à poser des questions sur leur évaluation foncière. Il rappelle qu'il y a des mécanismes permettant de constater les évaluations.

M. McQueen demande s'il est juste de penser qu'une contestation de l'évaluation foncière peut parfois conduire à une hausse d'évaluation. M. Côté explique que petits et grands propriétaires peuvent contester leur évaluation. Les grands propriétaires peuvent contester l'évaluation de l'ensemble de leurs propriétés et retirer certaines contestations quand ils pensent ne pas pouvoir gagner. Les petits propriétaires peuvent aussi faire la même chose.

M. McQueen aimerait obtenir des tableaux sur l'évolution des valeurs foncières par arrondissement pour les trois derniers rôles. M. Côté donnera suite à la demande.

En réponse à M. McQueen, M. Côté explique que la tenue à jour du rôle d'évaluation est une opération continue.

M. Robillard se dit impressionné par la présentation des citoyens du Mile End. Il se questionne également sur certaines données surprenantes présentées par M. Benoit. Il est aussi d'avis qu'il faut se pencher sur les remarques faites par les représentants de la FECHIM. Enfin, il croit que les citoyens ne devraient pas hésiter à contester leur évaluation dans la mesure où dans 55 % des cas, l'évaluation est revue à la baisse.

Mme Fournier souligne l'importance de regarder le dossier de l'évaluation et de la taxation dans une perspective plus large. Il faudra se pencher sur le pacte fiscal à venir et faire valoir les enjeux fiscaux

qui touchent Montréal, notamment la question d'un fardeau fiscal montréalais équitable face aux villes des couronnes. Il faudra surveiller les enjeux liés au Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) et à l'étalement urbain.

#### **4. Prochaines étapes**

Le président souligne que la commission se penchera au cours des prochaines semaines sur des recommandations à formuler au conseil municipal. Ces recommandations seront adoptées lors d'une assemblée publique le 22 août prochain à 19 h. Par la suite, la commission déposera son rapport au conseil municipal de septembre.

#### **5. Levée de l'assemblée**

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée est levée à 22 h 35.

---

**ADOPTÉ LE :** \_\_\_\_\_

*Original signé*

---

Sammy Forcillo  
Président

*Original signé*

---

Pierre G. Laporte  
Secrétaire recherchiste