

Commission du conseil d'agglomération
sur les finances et l'administration

Étude publique du rôle d'évaluation foncière
2007-2008-2009

Rapport de consultation et recommandations

Rapport déposé au conseil d'agglomération le 28 septembre 2006

Montréal 

Commission du conseil d'agglomération sur les finances et l'administration

Service des affaires corporatives
Direction du greffe
275, rue Notre-Dame Est - bureau R.134
Montréal (Québec) H2Y 1C6
Téléphone: 872-3770

PRÉSIDENT

Alan DeSousa, FCA
Arrondissement de Saint-Laurent

VICE-PRÉSIDENT

Edward Janiszewski
Ville de Dollard-Des-Ormeaux

MEMBRES

Ronald Bossy
Arrondissement du Sud-Ouest

Sammy Forcillo
Arrondissement de Ville-Marie

James V. Infantino
Arrondissement de Montréal-Nord

Bertrand A. Ward
Arrondissement de Pierrefonds-Roxboro

Maria Tutino
Ville de Baie-d'Urfé

Montréal, le 28 septembre 2006

Monsieur Claude Trudel
Président d'assemblée
Conseil d'agglomération de Montréal
Hôtel de ville de Montréal

Monsieur le Président,

Conformément au *Règlement sur les commissions permanentes du conseil d'agglomération* (RCG 06-024), nous avons l'honneur de déposer, au nom de la Commission du conseil d'agglomération sur les finances et l'administration, le rapport de l'étude publique tenue, le 19 septembre 2006, sur le rôle d'évaluation foncière 2007-2008-2009 et les recommandations de la commission adoptées ce même jour.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

original signé

Alan DeSousa, FCA
Président

original signé

Nicole Paquette
Secrétaire-recherchiste

TABLE DES MATIÈRES

	Page
Le processus d'étude publique	4
Le rôle d'évaluation foncière 2007-2008-2009	
Mise en contexte	5
La taxation foncière.....	6
Commentaires du public	8
Commentaires des membres de la commission	9
Recommandations	10
Annexe 1	12
Liste des intervenants	

Avis au lecteur

M. André Maisonneuve a agi comme secrétaire d'assemblée le 19 septembre et a rédigé les recommandations. Mme Nicole Paquette a rédigé le rapport.

LE PROCESSUS D'ÉTUDE PUBLIQUE

Tel que prévu à son calendrier d'activités, adopté par le conseil d'agglomération à sa séance du 30 mars 2006 (CG06 0124), la Commission permanente du conseil d'agglomération sur les finances et l'administration a procédé à l'étude publique du rôle d'évaluation foncière 2007-2008-2009, le 19 septembre 2006. La commission a par la suite adopté ses recommandations, à l'unanimité des membres présents, ce même jour.

Près de 600 personnes œuvrant, entre autres, dans les domaines de l'administration et les finances publiques, la gouvernance et la recherche universitaire ont été invitées à participer à l'étude publique. L'ensemble des maires d'arrondissement et des villes reconstituées, des conseillers de ville et d'arrondissement, des directeurs d'arrondissement et des directeurs des services corporatifs ont également reçu une lettre d'invitation. Au total, environ 775 personnes ont été avisées de la tenue de cette étude. De plus, un communiqué de presse a été transmis à tous les médias et un avis public a été diffusé dans deux grands quotidiens montréalais, un anglophone et un francophone ainsi que sur le site Internet de la Ville. Ces documents précisaient la date de la séance publique de la commission ainsi que les modalités de participation du public.

Au cours de l'assemblée publique, la Direction de l'évaluation foncière a présenté le rôle d'évaluation 2007-2008-2009. L'assemblée publique comportait une période de questions et de commentaires réservée au public. Près de 40 personnes ont assisté à l'assemblée. La commission y a entendu huit intervenants dont un conseiller municipal, M. Marvin Rotrand.

Lors de la tenue de ses travaux, la commission a pu compter sur la collaboration de Mme Francine Godin et M. Jean Bélanger de la Direction de l'évaluation, M. Robert Lamontage et M. Jean-François Leclerc du Service des finances. Cette consultation a nécessité à la commission deux séances de travail afin d'étudier le processus budgétaire et formuler les recommandations.

Le présent document peut être consulté sur la page Internet des commissions à www.ville.montreal.qc.ca/commissions de même qu'à la Division du soutien aux comités et commissions du conseil de la Direction du greffe, bureau R-134 de l'Hôtel de ville.

Le rôle d'évaluation

Mise en contexte

La Direction de l'évaluation foncière de la Ville de Montréal confectionne et dépose les nouveaux rôles des valeurs foncières et locatives tous les trois ans, conformément aux dispositions de la loi. Le rôle d'évaluation constitue l'inventaire de toutes les propriétés d'un territoire et fait état de leur quantité, de leurs caractéristiques, ainsi que de leur valeur réelle sur le marché immobilier, au 1^{er} juillet 2005, au sens de la *Loi sur la fiscalité municipale*.

Les rôles d'évaluation foncière 2007-2008-2009 des villes de l'agglomération ont été rendus publics le 13 septembre, à midi, et la commission a jugé opportun de tenir une assemblée publique afin de renseigner les contribuables des secteurs résidentiels, commerciaux, industriels et institutionnels sur les modalités de confection d'un rôle d'évaluation et sur son utilisation aux fins de la taxation foncière par la Ville de Montréal.

La confection du rôle s'appuie sur plusieurs types de données :

- La méthode de comparaison résultant de l'analyse de 35 111 actes, dont la grande majorité sont des actes de vente;
- La méthode du revenu par le biais d'un questionnaire à (27 399+10 537) propriétaires d'immeubles;
- La méthode du coût basée sur 635 enquêtes relatives à la construction de bâtiments non résidentiels.

La valeur des 435 190 immeubles de l'agglomération connaît une hausse moyenne de 38,6% par rapport au rôle précédent. La valeur des immeubles résidentiels est en hausse de 47,4% et le secteur non résidentiel, de 23,7%. La hausse des valeurs imposables est particulièrement élevée dans les arrondissements centraux, notamment dans Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, Le Sud-Ouest, et Rosemont-La-Petite-Patrie où l'on observe des hausses respectives de 54%, 53% et 50%. Les personnes présentes ont eu l'opportunité d'être informées des modalités de contestation de la valeur d'une propriété.

La taxation foncière dans le contexte du nouveau rôle d'évaluation

Le Service des finances a ensuite présenté les liens entre l'évaluation foncière et la fiscalité municipale. Il fut mentionné que plus de 75% des revenus de la Ville proviennent du champ foncier. Le service présente ensuite certaines hypothèses au sujet des transferts fiscaux engendrés par les variations de contribution de chaque contribuable.

Ainsi, il existe trois types de transferts fiscaux :

- entre immeubles;
- entre catégories d'immeubles;
- entre quartiers.

Le transfert fiscal entre immeubles illustre l'actualisation des valeurs foncières en fonction du rôle d'évaluation 2007-2009 et, par conséquent, l'impact sur le compte de taxes de chaque immeuble. Ainsi, ce n'est pas tant l'ampleur de la hausse moyenne des évaluations qui entraîne les déplacements fiscaux mais plutôt les variations de valeurs, c'est-à-dire les écarts à la moyenne. Par exemple, la valeur de 75% des immeubles correspond sensiblement à la hausse moyenne mais la distribution des valeurs résidentielles implique des écarts à la moyenne significatifs.

Les transferts fiscaux entre catégories d'immeubles signifient que la répartition de la charge fiscale est établie en fonction du poids foncier de chaque catégorie d'immeuble. Quant aux transferts fiscaux entre quartiers, il est supposé une augmentation, en pourcentage, du poids fiscal des quartiers connaissant une hausse supérieure à la moyenne ainsi qu'une baisse pour les quartiers dont la hausse est inférieure à la moyenne.

Différentes options permettraient d'atténuer les transferts fiscaux. Parmi les outils existants, soulignons l'étalement de la variation des valeurs permettant de répartir sur trois ans l'augmentation ou la diminution de valeur découlant du nouveau rôle d'évaluation. Étant donné que la croissance de la valeur marchande fluctue d'une catégorie à l'autre, un autre outil consiste à appliquer des taux variés selon les catégories d'immeubles et les particularités des immeubles institutionnels. Le troisième outil porte sur les compensations tenant lieu de taxes pour les immeubles parapublics.

La Ville de Montréal, par la voix du président du comité exécutif, M. Frank Zampino, a toutefois fait appel au gouvernement du Québec afin d'obtenir :

- le report de l'entrée en vigueur des rôles d'évaluation 2007-2009 et ce, jusqu'à ce que le marché immobilier se stabilise;

- la prolongation de la durée du rôle d'évaluation jusqu'en 2010, ce qui représente une période de quatre années au lieu de trois;
- l'introduction d'une nouvelle catégorie d'immeubles, soit la catégorie « 1 logement », permettant l'utilisation de taux variés et différenciant cette catégorie des immeubles locatifs de moins de six logements dont le marché immobilier est différent;
- la bonification du programme de remboursement d'impôt foncier.

Bien que les croissances observées au rôle d'évaluation foncière soient des indicateurs positifs de la santé économique de l'île de Montréal, l'analyse des différentes options et outils dont la Ville de Montréal dispose fait ressortir le besoin de rechercher de nouvelles sources de revenus.

Commentaires du public

Huit personnes ont pris la parole au cours de la période de questions et commentaires du public.

Les intervenants ont salué la qualité des présentations et ont émis plusieurs réserves face au rôle d'évaluation 2007-2009. Ainsi, on fait remarquer à la commission que les hausses des valeurs foncières les plus significatives s'observent dans l'Est de la Ville, dans le secteur résidentiel. L'Est de la Ville comporte un grand nombre de locataires qui auront à subir des hausses de loyer. Par exemple, dans l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, la hausse moyenne s'élève à 60% et, même si cette hausse était étalée sur 3 ans, elle résultera en une augmentation substantielle des taxes municipales et scolaires ainsi que des primes d'assurance qui se refléteront sur le coût des loyers.

Certains intervenants déplorent la hausse anticipée de l'impôt foncier alors, qu'à leur avis, la qualité des services offerts par la Ville diminue. On fait remarquer que de nombreux condos ont été construits sur l'île, augmentant d'autant la richesse et le nombre de contribuables et on s'interroge sur les raisons pour lesquelles il faut accroître le fardeau financier des propriétaires.

On discute également de la pertinence d'un rôle annuel, plusieurs toutefois rejettent cette option. On suggère le report des rôles 2007-2009, rappelant que de telles mesures se sont appliquées en 1953 et en 1962 à Montréal. On suggère également que l'étalement s'applique à la taxe scolaire.

Enfin, on souligne que la spéculation foncière est responsable de la hausse du rôle d'évaluation car ce sont les transactions immobilières récentes qui influent sur le rôle. Pour certains, la solution n'est pas le report du rôle mais plutôt la recherche de sources de revenus qui permettraient de réduire à 50% la part de revenus provenant du champ foncier.

Commentaires des membres de la commission

Au cours de la période de commentaires des membres de la commission, ceux-ci ont remercié le service pour la qualité des présentations qui se sont avérées claires et précises.

De l'avis de certains, le rôle d'évaluation 2007-2009 n'est pas une surprise car il est la conséquence de l'emballement du marché immobilier au cours des dernières années. Le fait que les quartiers centraux soient davantage atteints par la hausse des valeurs foncières apparaît toutefois comme un élément nouveau, les petits propriétaires et les locataires parmi les plus pauvres étant touchés par les augmentations de la valeur des immeubles. Le rôle étant le portrait instantané de la situation prévalant en juillet 2005, des commissaires s'informent des tendances actuelles du marché, de ses possibilités de stabilisation ou de croissance.

Les commissaires font état de pistes de solution en soulignant qu'il faut rechercher des réponses pour l'ensemble des citoyens de l'île de Montréal. Parmi les solutions proposées, des membres suggèrent d'augmenter la durée du rôle qui couvrirait alors une période de 4 ans et la recherche de nouvelles sources de revenus.

LES RECOMMANDATIONS

LA COMMISSION DU CONSEIL D'AGGLOMÉRATION SUR LES FINANCES ET L'ADMINISTRATION

remercie les intervenants qui lui ont fait part de leurs commentaires, suggestions et recommandations lors de l'assemblée publique;

remercie les gestionnaires de la Direction de l'évaluation foncière et du Service des finances de la Ville de Montréal qui ont participé à l'étude du rôle d'évaluation foncière 2007-2009 pour la qualité de leurs présentations et interventions lors de la séance de travail et de l'assemblée publique;

et fait les recommandations suivantes au conseil d'agglomération :

Considérant que les prochains rôles d'évaluation foncière 2007-2009 pour l'agglomération de Montréal se traduiront par de fortes hausses des valeurs, lesquelles varieront en moyenne de 47,4% dans le secteur résidentiel;

Considérant que ces nouveaux rôles d'évaluation foncière se caractérisent par des variations très inégales d'un immeuble à un autre;

Considérant que ces fortes hausses se traduiront pas des transferts fiscaux importants qui affecteront davantage les contribuables moins nantis ;

La commission recommande,

R – 1

Que le conseil d'agglomération adresse une requête au gouvernement du Québec afin qu'il adopte les mesures fiscales suivantes et permette leur mise en application dans le cadre des prochains rôles d'évaluation 2007-2008-2009 de l'agglomération de Montréal, de manière à atténuer les transferts fiscaux entre contribuables :

- 1.1 prolonger la durée des prochains rôles d'évaluation de trois à quatre ans, soit pour la période de 2007 à 2010 ;
- 1.2 prolonger la durée d'application de la mesure d'étalement des variations des valeurs foncières sur une période de quatre ans au lieu de trois ans;

- 1.3** introduire une nouvelle catégorie d'immeuble, le « 1 logement » aux fins de l'application des dispositions touchant la variété du taux de la taxe foncière générale (section III.IV de la *Loi sur la fiscalité municipale*);
- 1.4** bonifier le programme provincial de remboursement d'impôts fonciers (L.R.Q.,c.R-20.1) afin d'atténuer l'impact des transferts fiscaux auprès des ménages moins nantis, tels que les personnes âgées et les prestataires de la Sécurité du revenu.

ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

Le conseiller Ronald Bossy a exprimé sa dissidence au sujet de l'alinéa 1.1.

R – 2

Que le conseil d'agglomération adresse une requête au gouvernement du Québec afin qu'il accorde aux municipalités la possibilité d'avoir accès à de nouvelles sources de revenus de croissance dans le but de diminuer leur dépendance à l'égard du champ foncier.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

R – 3

Que le conseil d'agglomération adresse une requête au gouvernement du Québec afin qu'il permette que les taxes scolaires perçues sur le territoire de l'agglomération de Montréal soient imposées sur la base d'un rôle foncier étalé selon sa période effective et que le taux de la taxe scolaire soit ajusté à la baisse afin de maintenir les charges fiscales scolaires perçues sur l'Île de Montréal.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

ANNEXE 1

LISTE DES INTERVENANTS À L'ASSEMBLÉE

M. George Pagé
M. Pierre Aubry
Mme Line Pilon
Mme Cathy Touchet, Taxe et Action inc.
M. David Desmond
M. Ernest Hébert
M. Marvin Rotrand, conseiller municipal de l'arrondissement CDN-NDG
M. André-Bernard Guévin, Association des résidants du Plateau

LIENS INTERNET À CONSULTER:

www.ville.montreal.qc.ca/evalweb

Le rôle d'évaluation 2007-2008-2009 en ligne

www.ville.montreal.qc.ca/commissions

Les commissions permanentes sont des instances de consultation publique du conseil et reçoivent les commentaires ou les représentations de toute personne à l'égard des objets inscrits à leur programme d'activités. Elles peuvent procéder aux consultations qu'elles jugent appropriées, dans leur champ de compétence respective. Elles exercent également un droit d'étudier tout autre sujet connexe relevant de son secteur d'activité et de sa compétence dont les enjeux sont importants pour les citoyens.