



Institut de
développement
urbain du Québec

Consultations prébudgétaires 2025 de la Ville de Montréal

COMMISSION SUR LES FINANCES ET L'ADMINISTRATION



CONTENU DE LA PRÉSENTATION

	PAGE
5 GRANDS DÉFIS BUDGÉTAIRES	3
DIVERSIFICATION DES REVENUS	4
ÉQUITÉ FISCALE ENTRE LE NON-RÉSIDENTIEL ET LE RÉSIDENTIEL	6
BAISSE DE LA VALEUR DES IMMEUBLES DE BUREAUX	12
STRATÉGIE DE CROISSANCE	16

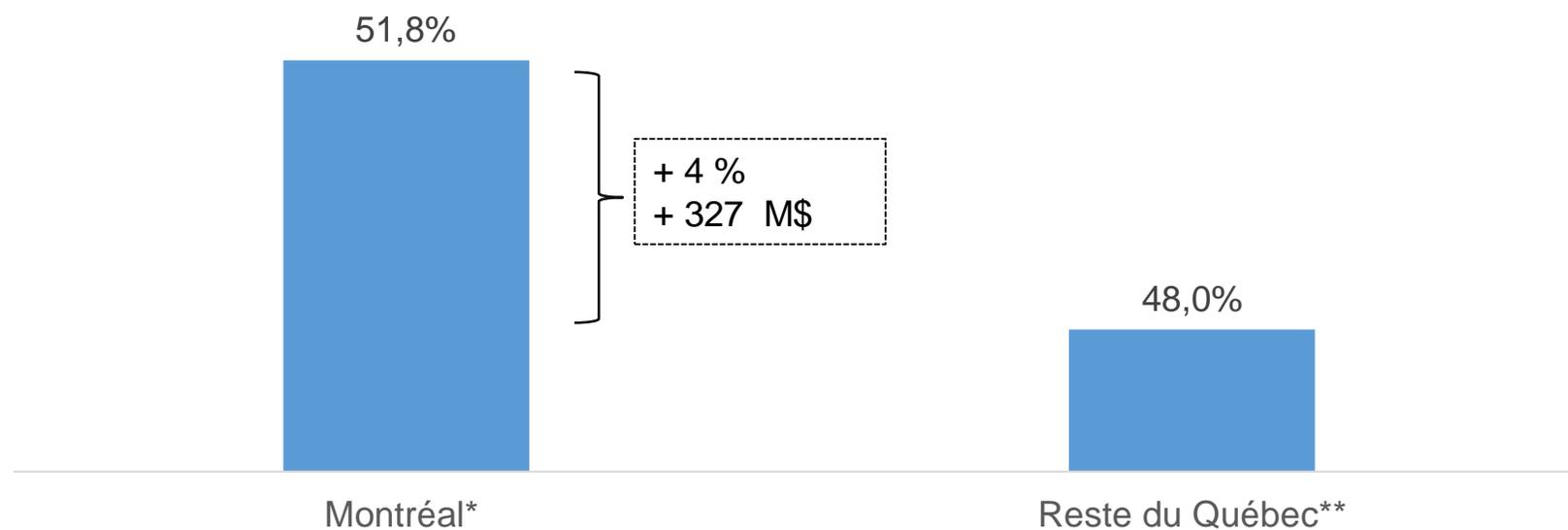
5 GRANDS DÉFIS BUDGÉTAIRES

- Générer suffisamment de revenus pour supporter la croissance des dépenses (ex. : financement du transport en commun, mise à niveau des infrastructures, décarbonation des immeubles, itinérance)
- Trouver de nouvelles sources de revenus stables et récurrentes, tout en respectant la capacité de payer limitée de la population et des entreprises
- Assurer un financement à des infrastructures sans reporter la facture aux générations futures
- Financer les investissements nécessaires au développement de secteurs à haut potentiel sans avoir recours à l'imposition de nouvelles taxes, redevances et frais qui ont des répercussions sur les coûts de projets et l'abordabilité des nouveaux résidents
- Créer un environnement réglementaire, administratif et fiscal qui favorise l'investissement et qui permet de résorber la crise en habitation

DIVERSIFICATION DES REVENUS

Montréal mise davantage sur les taxes foncières que la moyenne des municipalités au Québec pour financer ses services.

PART DES REVENUS DE TAXES FONCIÈRES¹ DANS LES REVENUS
TOTAUX



* : Source, Budget de la Ville de Montréal, 2024

** : Source, Le Financement et la fiscalité des organismes municipaux au Québec, 2023

1. Revenus de taxes foncières, incluant les en lieux de taxes

DIVERSIFICATION DES REVENUS

ORIENTATION

Taxer moins, tarifier davantage, pour une ville plus attrayante, plus dynamique et plus verte

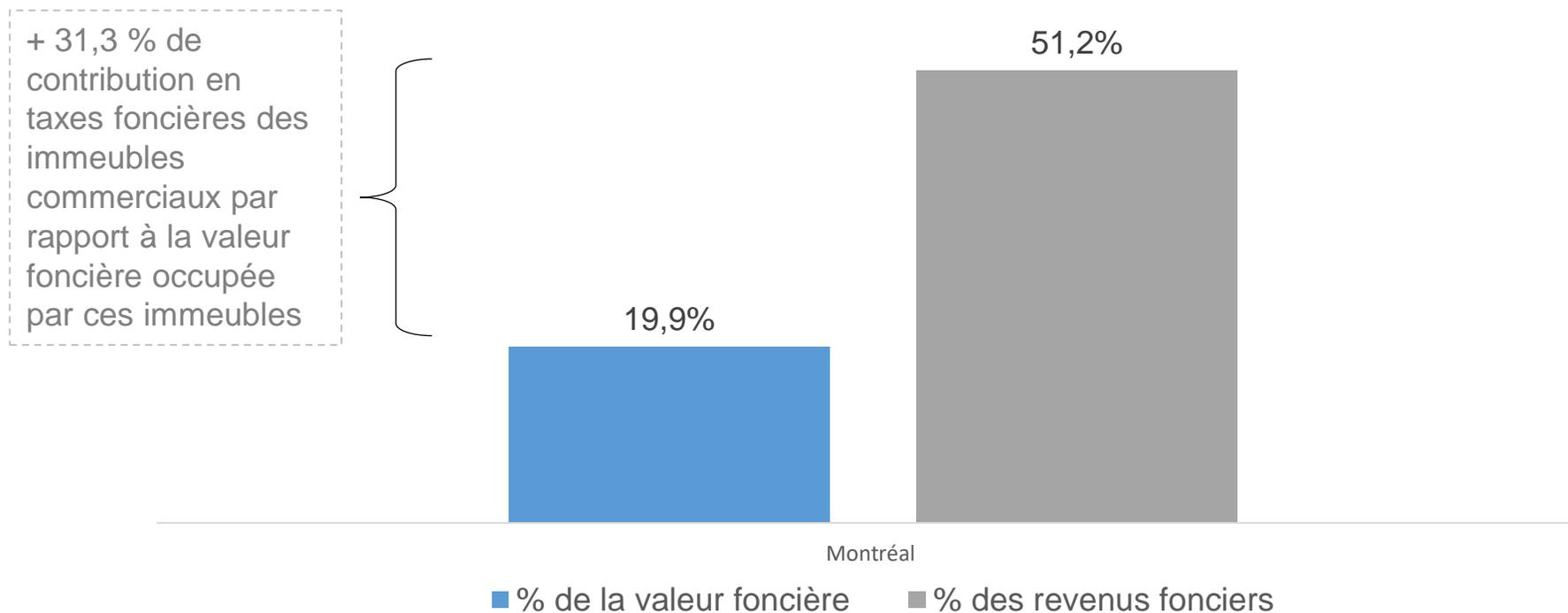
ACTIONS

- Entreprendre des études et des analyses afin d'identifier les services pouvant faire l'objet d'une tarification ou de l'écofiscalité à la place de taxes foncières. Cette réflexion devrait inclure :
 - ✓ les services à considérer (ex. : eau potable et assainissement des eaux, collecte des matières résiduelles, activités récréatives, stationnements, utilisation du réseau routier local)
 - ✓ les formules de tarification potentielles (ex. : fixe, utilisation selon la consommation)
 - ✓ l'inventaire des expériences au Canada, aux États-Unis et ailleurs dans le monde
 - ✓ l'évaluation des gains associés à l'adoption de bons comportements
- Solliciter un soutien financier des gouvernements du Québec pour des études et analyses ainsi que pour la mise en place de la tarification des services
- Appuyer les demandes visant à augmenter la part de la contribution des automobilistes et des gouvernements dans le financement de l'exploitation et du développement de l'offre de transport en commun

ÉQUITÉ FISCALE ENTRE LE NON-RÉSIDENTIEL ET LE RÉSIDENTIEL

Montréal tire des revenus sur les propriétés commerciales qui sont disproportionnés par rapport à la valeur foncière qu'occupent ses immeubles.

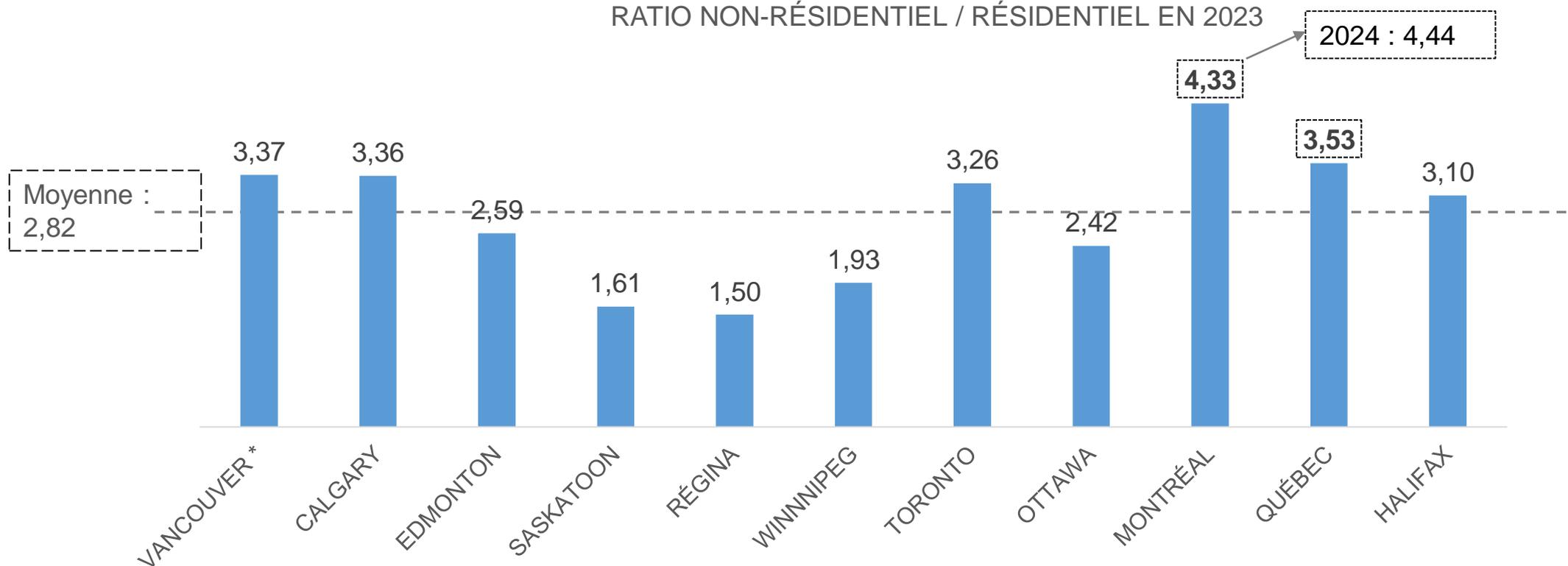
PART DU NON-RÉSIDENTIEL (COMMERCIAL) EN 2022



ÉQUITÉ FISCALE ENTRE LE NON-RÉSIDENTIEL ET LE RÉSIDENTIEL

Montréal applique des taux de taxation nettement plus élevés sur les propriétés commerciales par rapport aux immeubles résidentiels parmi les principales villes canadiennes.

RATIO NON-RÉSIDENTIEL / RÉSIDENTIEL EN 2023



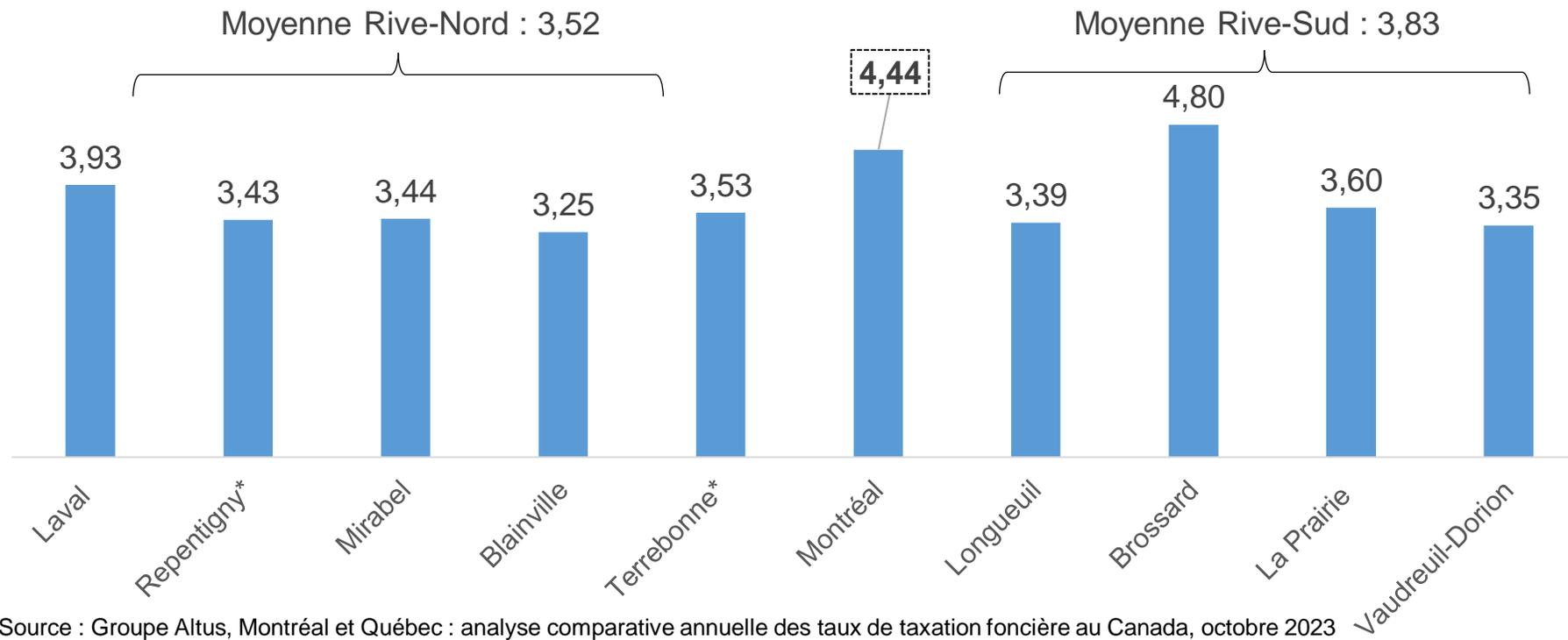
**Vancouver ajoute une taxe scolaire supplémentaire (0,2 % pour les propriétés évaluées à plus de 3 M\$, jusqu'à 4 M\$) et de 0,4 % pour les propriétés évaluées à plus de 4 M\$. De plus, Vancouver ajoute une taxe sur la spéculation et les biens vacants (0,5 % pour les Canadiens, 2 % pour les étrangers), applicable uniquement aux biens « vacants ».*

Source : Groupe Altus, Analyse comparative annuelle des taux de taxation foncière au Canada, octobre 2023

ÉQUITÉ FISCALE ENTRE LE NON-RÉSIDENTIEL ET LE RÉSIDENTIEL

Montréal a un ratio de taux de taxation du non-résidentiel sur le résidentiel qui est plus élevé par rapport à la moyenne des villes en périphérie.

RATIO NON-RÉSIDENTIEL / RÉSIDENTIEL EN 2024



Source : Groupe Altus, Montréal et Québec : analyse comparative annuelle des taux de taxation foncière au Canada, octobre 2023

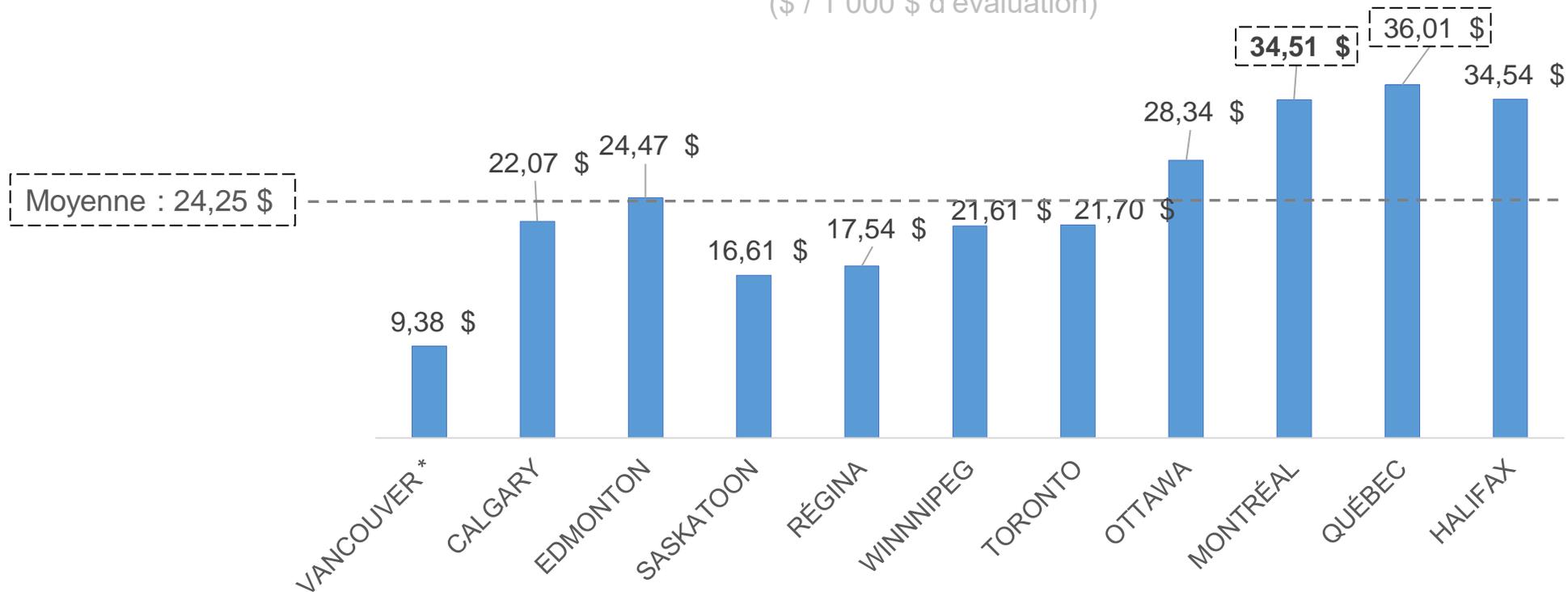
Autres villes : analyse des états financiers et taux de taxation déclarés par les municipalités

* : Tient uniquement compte du taux de taxation pour la valeur la plus élevée dans le non-résidentiel.

ÉQUITÉ FISCALE ENTRE LE NON-RÉSIDENTIEL ET LE RÉSIDENTIEL

Parmi les principales villes canadiennes, Montréal est celle qui impose, après Québec et Halifax, une charge fiscale la plus importante pour les immeubles non résidentiels.

NON-RÉSIDENTIEL EN 2023
(\$ / 1 000 \$ d'évaluation)

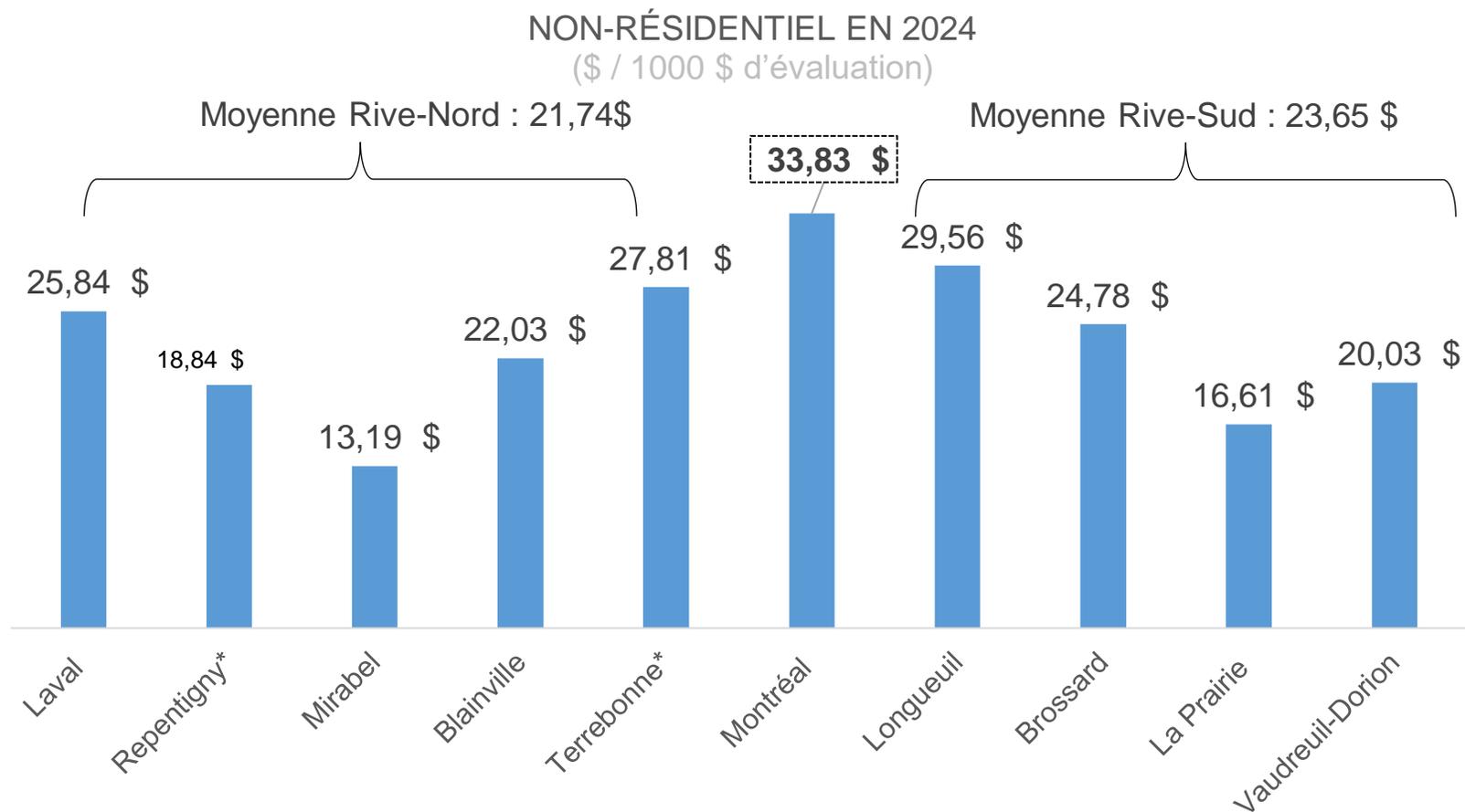


**Vancouver ajoute une taxe scolaire supplémentaire (0,2 % pour les propriétés évaluées à plus de 3 M\$, jusqu'à 4 M\$) et de 0,4 % pour les propriétés évaluées à plus de 4 M\$. De plus, Vancouver ajoute une taxe sur la spéculation et les biens vacants (0,5 % pour les Canadiens, 2 % pour les étrangers), applicable uniquement aux biens « vacants ».*

Source : Groupe Altus, Analyse comparative annuelle des taux de taxation foncière au Canada, octobre 2023

ÉQUITÉ FISCALE ENTRE LE NON-RÉSIDENTIEL ET LE RÉSIDENTIEL

Montréal impose davantage que la moyenne des villes en périphérie les immeubles commerciaux.



Source : Groupe Altus, Montréal et Québec : analyse comparative annuelle des taux de taxation foncière au Canada, octobre 2023

Autres villes : analyse des états financiers et taux de taxation déclarés par les municipalités

* : Tient uniquement compte du taux de taxation pour la valeur la plus élevée dans le non-résidentiel.

ÉQUITÉ FISCALE ENTRE LE NON-RÉSIDENTIEL ET LE RÉSIDENTIEL

ORIENTATION

Adopter une stratégie pour rétablir une meilleure équité fiscale entre le non-résidentiel (NR) et le résidentiel (R)

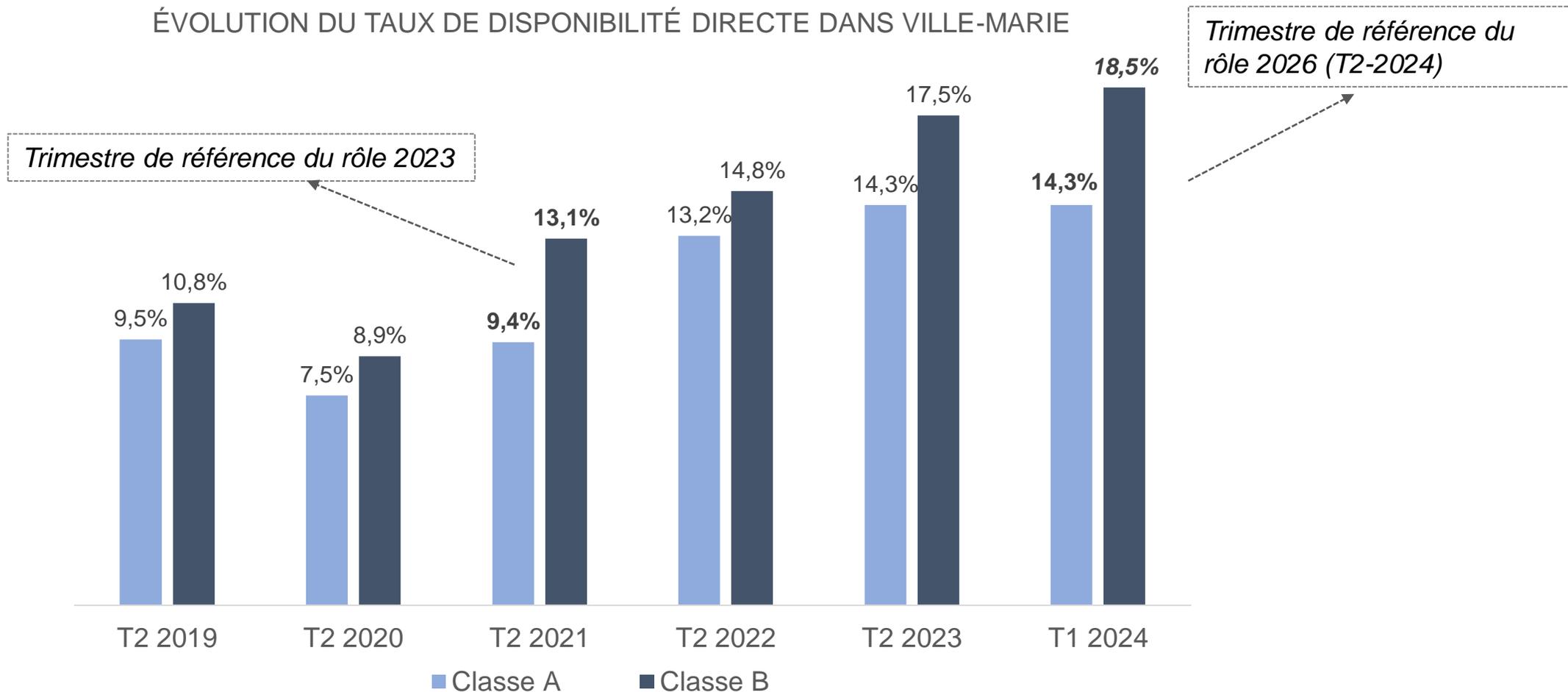
ACTIONS

- Se fixer comme objectif d'avoir un niveau de ratio des taxes NR / R qui se rapproche de ceux des villes de Toronto, de Vancouver ou de la moyenne des villes en périphérie, et ce, en privilégiant la tarification
- À court terme, rehausser (ex. 900 000 \$ à 10 000 000\$) la première tranche de valeur foncière non résidentielle avec un taux de taxe inférieur

BAISSE DE LA VALEUR DES IMMEUBLES DE BUREAUX

Les taux de disponibilité des immeubles de bureaux ont augmenté considérablement depuis le deuxième trimestre 2021, date de référence pour l'établissement des valeurs au présent rôle d'évaluation.

ÉVOLUTION DU TAUX DE DISPONIBILITÉ DIRECTE DANS VILLE-MARIE



BAISSE DE LA VALEUR DES IMMEUBLES DE BUREAUX

Compte tenu de la diminution des revenus locatifs, la valeur des immeubles de classes A et B connaîtrait une baisse de l'ordre de 19 % au prochain rôle d'évaluation en 2026. Cette diminution potentielle des valeurs représenterait une perte des revenus d'environ 164 M\$ pour la période de 2026 à 2028.

D'ici 2026, les immeubles non résidentiels, notamment les bureaux et les centres commerciaux au centre-ville, continueront à se voir appliquer la même base de taxation, malgré une baisse des revenus locatifs. Cette charge fiscale a des incidences sur la capacité de réaliser des investissements pour améliorer la performance énergétique et les émissions de carbone, pour augmenter la valeur locative ou pour transformer leur usage.

Évolution de la valeur foncière des immeubles de bureaux de classes A et B dans Ville-Marie

Classe	Valeur foncière totale au rôle 2024 (référence 2021)	Valeur foncière totale au rôle 2026 ¹ (référence 2024)	Perte théorique de valeur foncière	Estimé de perte des revenus de taxes foncières de 2026-2028 ²
A	8 133 612 000 \$	6 676 129 000 \$	-17,9 %	96 888 000 \$
B	4 871 407 000 \$	3 859 908 000 \$	-20,8 %	66 947 000 \$
Total	13 005 019 000 \$	10 536 037 000 \$	-19,0 %	163 835 000 \$

71 % des valeurs foncières de bureaux de la Ville de Montréal sont situées dans l'arrondissement Ville-Marie

1 : Calculs de projection des valeurs foncières effectués par le Groupe Altus, 2024

2 : Application des taux de taxation 2024 à la nouvelle valeur fixe projetée pour le rôle 2026 (référence 2024) avec étalement et selon plusieurs hypothèses

BAISSE DE LA VALEUR DES IMMEUBLES DE BUREAUX

Les immeubles de bureaux représentent 60 % du total des revenus fonciers de tous les immeubles non résidentiels de l'arrondissement de Ville-Marie.

En considérant l'étalement des valeurs sur 3 ans, la diminution des revenus anticipés serait d'environ 27 M\$ en 2026, de 55 M\$ en 2027 et de 82 M\$ en 2028 pour un total de 164 M\$ sur 3 ans.

Impact de la perte des valeurs foncières des immeubles de bureaux dans l'arrondissement Ville-Marie

Revenus fonciers – arrondissement Ville-Marie		Estimé de la perte de revenus de taxes foncières ³ (immeuble de bureaux classe A et B)	Estimé de la perte en revenus fonciers (%)
Immeubles non résidentiels ¹	945 837 220 \$	2026 : 27 475 000 \$ 2027 : 54 612 000 \$ 2028 : 81 748 000 \$	2026 : 2,9 % 2027 : 5,8 % 2028 : 8,6 %
Bureaux ²	562 866 160 \$	2026 : 27 475 000 \$ 2027 : 54 612 000 \$ 2028 : 81 748 000 \$	2026 : 4,9 % 2027 : 9,7 % 2028 : 14,5 %
Part des revenus fonciers provenant des immeubles de bureaux	60 %		

1 : Source, Rôle d'évaluation 2023-2024-2025, Agglomération de Montréal, immeubles non résidentiels toutes classes d'actifs confondus

2 : Source, Rôle d'évaluation 2023-2024-2025, Agglomération de Montréal, immeubles de bureaux de classes A, B et C

3 : Application des taux de taxation 2024 aux nouvelles valeurs projetées par le Groupe Altus pour le rôle 2026 (référence 2024), 3^e année de l'étalement et selon plusieurs hypothèses

BAISSE DE LA VALEUR DES IMMEUBLES DE BUREAUX

ORIENTATION

Se fixer comme objectif de mettre en place les conditions favorables à l'investissement dans le contexte de baisse des valeurs des immeubles de bureaux.

ACTIONS

- Afin de rétablir des conditions favorables à ces investissements, évaluer l'instauration des mesures incitatives suivantes :
 - ✓ Crédit de taxes foncières sur la hausse des valeurs associées à des investissements sur les immeubles non résidentiels
 - ✓ Crédit de taxes foncières ou programme d'aide visant la conversion d'immeubles
 - ✓ Adoption d'un zonage à vocation mixte (résidentiel et commercial) avec une densité optimale pour des investissements

- Engager, dès maintenant, une réflexion visant à évaluer la possibilité d'instaurer des taux variés par secteur ou par catégorie d'immeuble (Loi 39) lors du dépôt du prochain rôle d'évaluation en 2026

STRATÉGIE DE CROISSANCE

ORIENTATION

Miser sur une stratégie de croissance de la richesse foncière

ACTION

- ✓ Identifier les secteurs potentiels de développement dans le PUM
- ✓ Établir des niveaux de densité optimale dans le PUM et dans la réglementation
- ✓ Fixer des cibles de délai maximal de traitement pour toutes les demandes et autorisations
- ✓ Planifier et réaliser les investissements nécessaires dans les infrastructures pour favoriser la réalisation des projets et la création de milieux de vie complets
- ✓ Réserver une portion de la croissance des taxes foncières afin de financer la contribution municipale aux infrastructures et aux services nécessaires au développement de secteurs à un haut potentiel, tels que Bridge-Bonaventure, Namur-Hippodrome et Est de Montréal
- ✓ Miser sur des incitatifs réglementaires (ex. : élimination des frais de parc et des exigences de stationnement, établissement d'une densité minimale) plutôt que sur des mesures pénalisantes, comme l'imposition de taxe sur les terrains vacants ou de redevance autour des nouvelles stations de métro
- ✓ Avec le soutien du gouvernement du Québec, créer un fonds pour accélérer la décontamination en amont du développement de zones prioritaires de développement (ex. : Est de Montréal, Bridge-Bonaventure)
- ✓ Accorder un crédit de taxes pour les travaux qui ne sont pas liés directement à l'immeuble, telles que les infrastructures ou la connexion aux réseaux de la Ville