

---

Procès-verbal de l'assemblée publique de la commission permanente du conseil d'agglomération sur les finances et l'administration tenue le mardi 19 septembre 2006 à 19 h, à la salle du conseil de l'Hôtel de Ville, 275, rue Notre-Dame Est, Montréal

---

**COMMISSAIRES PRÉSENTS :**

M. Alan DeSousa, président  
M. Edward Janiszewski, vice-président  
Mme Maria Tutino  
M. Ronald Bossy  
M. Sammy Forcillo  
M. James V. Infantino  
M. Bertrand Ward

**COLLABORATEURS PRÉSENTS :**

Mme Francine Godin, Service des affaires corporatives (Direction de l'évaluation foncière)  
M. Jean Bélanger, Service des affaires corporatives (Direction de l'évaluation foncière)  
M. Robert Lamontagne, Service des finances  
M. Jean-François Leclaire, Service des finances

---

**SUJET :**

Étude des rôles d'évaluation foncière 2007-2009

**1. Ouverture de l'assemblée**

À 19 h, le président M. DeSousa ouvre l'assemblée.

Il souhaite la bienvenue aux personnes présentes. Par la suite, il invite les commissaires à se présenter.

Il tient à souligner la présence de plusieurs élus dans la salle, dont la mairesse de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc Extension, Mme Anie Samson, M. Marvin Rotrand, conseiller à l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce et M. André Belisle conseiller à l'arrondissement de Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles.

M. DeSousa rappelle que l'assemblée s'inscrit dans le cadre des travaux de la commission du conseil d'agglomération sur les finances et l'administration et porte sur l'étude des rôles d'évaluation foncière de 2007 à 2009.

Il ajoute que l'adoption des recommandations sur la méthode de répartition des dépenses mixtes qui devait avoir lieu ce soir est reportée à une date ultérieure.

**2. Lecture et adoption de l'ordre du jour**

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

M. DeSousa explique le déroulement de la séance, laquelle débutera avec la présentation de la direction de l'évaluation foncière de la Ville de Montréal sur le rôle d'évaluation foncière puis le Service des finances poursuivra avec la présentation sur la taxation.

Il précise que les recommandations dans ce dossier pourraient être adoptées à la fin de cette rencontre, sinon elles le seront à une date ultérieure.

Il invite donc M. Bélanger à débiter sa présentation.

**3. Étude du rôle d'évaluation foncière 2007-2009**

- *Présentation de la Direction de l'évaluation foncière*

M. Bélanger introduit Mme Francine Godin, responsable de la confection des rôles pour l'agglomération. Elle fera une présentation des faits saillants des rôles triennaux 2007-2008-2009.

Mme Godin explique le contexte dans lequel s'est inscrit la confection des rôles 2007-2008-2009. Elle annonce que les nouveaux rôles déposés sont au nombre de 16, soit le rôle d'évaluation de la Ville de Montréal ainsi que le rôle des 15 villes de banlieue reconstituées. Ces rôles entreront en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2007.

Par la suite, elle fait état d'une analyse de marché. Pour cette analyse, la Direction de l'évaluation foncière a utilisé trois méthodes pour établir les valeurs figurant au rôle. La première méthode est la comparaison, la deuxième est la méthode du revenu et la troisième est la méthode du coût.

Ainsi, les données relatives à la méthode de comparaison reposent sur l'analyse de quelque 35 000 actes dont 29 838 ventes qui sont échelonnées sur toute l'année 2005.

Quant aux données économiques relatives à la méthode du revenu, elles proviennent d'un envoi à quelque 27 399 propriétaires d'immeubles non résidentiels ou conciergeries dont 19 372 ont été retournées pour analyse. Également, un envoi a été fait à quelque 10 537 propriétaires d'immeubles résidentiels de 6 à 11 logements et 5667 formulaires ont été retournés pour analyse.

Finalement, pour ce qui est des données relatives à la méthode du coût. Cette méthode est utilisée pour des propriétés à caractère un peu plus spécifique telles que les industries, les églises et les écoles. Ainsi, les données sont basées sur 635 enquêtes relatives à la construction de bâtiments non résidentiels.

Elle rappelle que la valeur des 435 190 immeubles du territoire atteint un nouveau sommet pour se situer à tout près 188 milliards, soit une augmentation de 38,6% par rapport au rôle précédent.

Également, les variations de valeurs par catégorie d'immeubles affichent des hausses de 47,4% pour les immeubles du secteur résidentiel et de 23,7% pour les immeubles du secteur non résidentiel. À ces hausses, elle fournit quelques explications justifiant les variations de valeurs selon les catégories d'immeubles des secteurs résidentiel et non résidentiel.

Ensuite, elle démontre les différentes variations des valeurs imposables, les variations des valeurs résidentielles imposables et les variations des valeurs résidentielles par arrondissement et villes de banlieue reconstituées.

Finalement, elle signale qu'un recours en révision est offert aux citoyens qui veulent contester l'évaluation et elle explique les modalités d'une telle demande.

M. DeSousa remercie Mme Godin pour la présentation et invite M. Lamontagne ainsi que M. Leclaire à débiter la seconde partie de la présentation du Service des finances.

Mme Godin invite les citoyens à se rendre sur le site Internet de la Direction de l'évaluation foncière pour consulter leur propre évaluation. Elle mentionne également la possibilité d'obtenir un vidéo explicatif du processus de confection des rôles et un sur le processus de révision d'une valeur au rôle auprès des bureaux d'arrondissement et dans les hôtels de ville des municipalités reconstituées.

- *Présentation du Service des finances*

M. Lamontagne cède la parole à M. Leclaire qui fera une présentation portant sur l'évaluation foncière et la fiscalité municipale. Ensuite, il abordera les transferts fiscaux et les options afin d'atténuer les transferts fiscaux.

Le nouveau rôle a été déposé le 13 septembre dernier et deviendra la base sur laquelle les taxes municipales seront calculées pour les trois prochaines années, soit 2007-2008 et 2009. Il précise que la taxe foncière est la principale source de revenu pour les municipalités, elle représente à elle seule plus de 75 % des revenus globaux, pour ce qui est de la Ville de Montréal.

Il présente un exemple de transfert fiscaux basés sur 2 hypothèses, soit un niveau de taxe unique et des revenus 2007 similaires aux revenus de 2006. Par cet exemple, il tente de nuancer l'information véhiculée à propos des impacts du nouveau rôle foncier. De plus, il précise qu'à la base, le dépôt d'un nouveau rôle foncier n'entraîne pas une augmentation globale des revenus de taxe; il peut toutefois engendrer une variation de la contribution des contribuables. Il y a là transferts fiscaux.

Il présente ainsi trois exemples illustrant des transferts fiscaux entre immeubles, entre catégories d'immeubles et entre quartiers.

Ensuite, il présente les options permettant d'atténuer ou de contrer les effets non désirés suite à un dépôt de rôle. Ces outils ont été fractionnés en trois blocs, soit les outils existants, les nouveaux outils demandés au gouvernement du Québec, ainsi que les autres propositions discutées dans les médias.

Dans les outils existants, on retrouve :

- l'étalement de la variation des valeurs sur trois ans;
- les taux variés selon les catégories d'immeubles;
- les immeubles institutionnels.

Il commente chacune de ces options en illustrant par quelques exemples.

Dans les outils demandés au gouvernement du Québec, on retrouve :

- le report pour une durée indéterminée de l'entrée en vigueur du prochain rôle d'évaluation;
- la prolongation de la durée du prochain rôle d'évaluation de trois à quatre ans;
- l'introduction d'une nouvelle catégorie d'immeubles « 1 logement »;
- la bonification du programme de remboursement d'impôt foncier.

Quant aux autres propositions discutées dans certains médias, on retrouve :

- la taxation basée sur la valeur des terrains;
- l'actualisation de la valeur d'un immeuble lors de sa vente et indexation au marché;
- la taxation des catégories d'immeubles résidentiels et non résidentiels au même taux;
- la taxation à partir de rôles annuels;
- l'obtention de nouvelles sources de revenus.

M. Leclaire commente chacune de ces propositions en présentant les avantages et inconvénients.

En conclusion, il croit qu'une hausse de la valeur au rôle est bénéfique. Par contre, il souligne l'effet sur la taxation qui sera en conséquence majorée à la baisse ou à la hausse pour les citoyens.

M. DeSousa remercie M. Leclaire et Mme Godin pour la qualité de leur présentation.

Il passe maintenant à la période de questions des citoyens.

#### **4. Période de questions et commentaires des citoyens**

##### **M. Georges Pagé**

Il n'adresse aucune question.

##### **M. Pierre Aubry**

Il ressort de la présentation un grand écart en ce qui a trait à l'augmentation de la valeur au rôle entre l'est et l'ouest de l'île de Montréal. Il constate que le secteur est de l'île est plus affecté par les augmentations et qu'elles auront des conséquences sur les comptes de taxes des locataires. Il demande si une solution a été envisagée.

Également, il est d'avis qu'un rôle annuel serait plus simple qu'un rôle triennal et qu'avec l'avènement de l'informatisation, cette opération en sera simplifiée.

*M. DeSousa mentionne que diverses solutions ont été abordées et soumises au ministre, soient l'étalement du rôle sur 4 ans au lieu de 3 ans; la possibilité d'avoir un taux différent pour les maisons unifamiliales et enfin, la possibilité d'obtenir un crédit d'impôt que pourrait bénéficier les personnes âgées ou à faible revenu. Quant au rôle annuel, il ajoute que la volonté est d'éviter que les citoyens subissent plusieurs fluctuations mais cet objectif n'est pas nécessairement facile à concilier avec certains autres. Il demande à M. Bélanger de compléter sur la question de l'informatisation.*

*M. Bélanger apporte une clarification. Il considère que l'informatisation ne règle pas tous les problèmes. Il soulève qu'avant 1988, les rôles étaient annuels et le nombre de contestation était plus élevé. Depuis le rôle triennal, cette statistique a diminué.*

##### **Mme Lyse Pilon**

Elle réside dans le quartier Saint-Henri et se demande pourquoi il y a eu une si forte augmentation de la valeur au rôle alors qu'elle constate un boom immobilier compte tenu de la construction résidentielle de condominiums dans son secteur et de la stabilité du budget de la Ville.

*M. DeSousa remercie la citoyenne pour sa question et cède la parole à Mme Godin concernant la construction résidentielle de condominiums.*

*Mme Godin précise que l'évaluation des condominiums se fait par une analyse des ventes des condominiums. Chaque évaluation se fait par type de propriété et reflète la valeur de vente de cette propriété si elle était sur le marché.*

*Elle complète en mentionnant que compte tenu des augmentations de la valeur au rôle, le conseil municipal pourrait dans le budget 2007 réduire le taux de taxation afin de diminuer les impacts sur les contribuables.*

### **Mme Kathy Touchet, Taxes et Action incorporé**

Elle émet un commentaire concernant les rôles annuels ainsi qu'une historique des rôles à la Ville de Montréal. Elle estime qu'un report du rôle et un retour au rôle de l'année précédente serait une solution à envisagée. De plus, elle est d'avis qu'il y aurait lieu aussi d'étudier un nouveau système pour le secteur résidentiel et que celui-ci soit basé sur des critères stables et indépendant du marché immobilier.

Faisant référence à la brochure des faits saillants, elle s'interroge à savoir si la Régie des installations olympiques (RIO) fait toujours partie des immeubles exemptés. Elle désire également savoir quels types d'immeubles font partie des exemptions.

*M. Bélanger l'informe que la RIO en fait toujours partie. Il cite les églises, les presbytères pour lesquels aucune taxation n'est prévue. Toutefois, il existe une autre catégorie, par exemple des immeubles qui font partie des réseaux du gouvernement du Québec qui sont également exemptés mais sujet à en lieu de taxes comme par exemple les universités, écoles et hôpitaux.*

Mme Touchet estime élevé le nombre d'immeubles exemptés et demande s'il y a eu des changements en ce qui a trait au en lieu de taxes quant au pourcentage.

*M. Leclaire précise que pour ce qui est des immeubles institutionnels, soit tout le réseau de l'éducation et de la santé, il y a eu une bonification des en lieu de taxes et la remise est plus importante, atteignant environ 50 %.*

### **M. David Desmond**

Il se plaint de la hausse de taxes municipales ainsi que des taxes scolaires alors que la qualité des services est discutable. Il est d'avis que la Ville de Montréal se doit d'être responsable au niveau de sa fiscalité afin que les familles puissent avoir une qualité de vie.

*M. DeSousa est sensibilisé par l'intervention du citoyen et ajoute que la Ville de Montréal ne veut pas accroître le fardeau des citoyens et qu'elle fera tout en son pouvoir dans son budget pour minimiser les impacts de l'augmentation de la valeur au rôle des immeubles.*

*Il ajoute que des demandes ont été faites auprès du gouvernement du Québec concernant la possibilité d'étalement sur une période de 4 ans au lieu de 3 ans. Également, il complète en soulignant l'importance de garder les familles sur l'île de Montréal et prend bonne note de son intervention.*

### **M. Ernest Hébert**

Il remercie la commission pour la tenue de cette consultation. Il cite l'exemple de l'arrondissement de Villeray–St-Michel–Parc-Extension dans lequel la valeur des propriétés a augmenté considérablement. Il considère que malgré l'étalement, la taxe foncière subira tout de même une augmentation substantielle et que les locataires seront inévitablement touchés. Il est d'avis qu'il y aura un effet d'entraînement sur le coût de la vie, de la taxe scolaire ainsi que sur les assurances pour lesquelles les compagnies établiront les primes en fonction de la valeur des immeubles.

*M. DeSousa remercie le citoyen et convient qu'il existe une certaine disparité du pourcentage d'augmentation selon le secteur de l'île. Il souligne que le gouvernement du Québec évaluera de quelle façon il pourrait avoir un étalement pour rendre le fardeau fiscal plus léger pour les contribuables.*

*M. Forcillo explique un peu l'historique des variations au rôle au cours des dernières années selon les secteurs de l'Île de Montréal. Il constate que pour ce rôle ci, il y a un effet balancier. Les secteurs qui ont eu une augmentation par le passé, ont une moins grande cette fois-ci et vice versa.*

*M. Infantino désire éclaircir un point concernant les assurances. Le montant de la prime d'assurance n'est pas établi en fonction de la valeur marchande mais bien par le coût de reconstruction de l'immeuble concerné.*

### **Marvin Rotrand**

Il aimerait qu'une recommandation soit formulée au gouvernement du Québec visant à ce que l'étalement s'applique à la taxe scolaire tout comme la taxe foncière. Son propos traite de la recherche de nouvelles sources de revenus pour les villes afin de réduire le pourcentage actuel, provenant de la taxe foncière, de 80% à 50%. Il est d'avis qu'une véritable réflexion de la commission doit se tenir à ce niveau plutôt que sur l'étalement des taxes sur une période de 3 ou 4 ans et que des revendications doivent être faites auprès du gouvernement du Québec.

À titre d'exemple, il propose de taxer certaines activités économiques ou appliquer une surtaxe sur certains types d'immeubles, tels que les raffineries ou encore de grands immeubles à bureaux. À ce sujet, il invite les membres de la commission à se rendre sur le site Internet du gouvernement de l'Ontario afin de prendre connaissance de divers nouveaux moyens de taxation qui ont été octroyés à cette ville. Il conclut en mentionnant qu'un débat doit se tenir sur la diversification de revenus et qu'il doit se faire tant au conseil municipal que dans les municipalités liées.

*M. DeSousa remercie M. Rotrand et lui assure que les points soulevés ont été pris en note et seront*

*considérés lors des délibérations de la commission.*

**M. André-Bernard Guévin, comité Équitaxe**

M. Guévin représente l'organisme Équitaxe formé en 2003 suite au dépôt du rôle foncier. Il constate que le nouveau rôle touche les quartiers et les gens les plus défavorisés de l'île de Montréal. Il ajoute que le comité Équitaxe a élaboré différentes propositions qui ont été approuvées par l'arrondissement du Plateau Mont-Royal mais qu'elles n'ont pas été approuvées par la commission sur les finances et l'administration. Il est d'avis qu'un rôle foncier annuel serait inapproprié à cause de cycles spéculatifs. Il note que l'augmentation de spéculations foncières dans un quartier amène une augmentation importante du rôle d'évaluation.

Il est d'avis que l'augmentation du rôle foncier a aggravé le taux de pauvreté chez les gens du quartier Plateau Mont-Royal et ce sont les locataires qui ressentent cette augmentation tandis que les propriétaires augmentent leurs profits.

*M. DeSousa remercie le citoyen et cède la parole à M. Bélanger ou M. Lamontagne pour répondre à de nombreux points soulevés par le citoyen.*

*Monsieur Bélanger explique brièvement en quoi le rôle annuel serait un inconvénient.*

*Monsieur Leclaire mentionne qu'il existe de multiples solutions qui peuvent régler des problèmes mais qui peuvent en créer d'autres ailleurs alors, il convient de trouver un équilibre en terme de solutions. Il termine en réitérant les demandes que les villes peuvent adresser à Québec en matière de sources de revenus.*

Ayant épuisé la liste des personnes inscrites au registre, M. DeSousa invite les membres de la commission à prendre la parole.

**5. Période de commentaires des membres de la commission**

**M. Forcillo**

Il fait un bref retour sur certaines interventions des citoyens et assure que des efforts sont faits pour obtenir de nouvelles sources de revenus. Il adresse une question à Mme Godin. Il désire connaître l'état actuel du marché immobilier afin de déterminer les éléments de contestation pour les contribuables de l'île de Montréal.

*Mme Godin explique brièvement les fluctuations entre 2003 et 2005. Elle constate que les dernières hausses en 2005 et 2006 sont d'environ 5% à 10% et conclut à une certaine stabilité comparativement à l'année 2003 où la hausse était d'environ à 18%.*

**M. Ward**

Il aimerait savoir si les locataires pourront contester en 2007 l'évaluation de leur propriétaire.

*Mme Godin lui précise que cette possibilité est effectivement ouverte aux locataires étant donné qu'ils paient un loyer et qu'ils ont un intérêt dans la propriété.*

**M. Bossy**

Il constate que l'arrondissement du Sud-Ouest est un des plus fortement touchés et il considère inconcevable d'assister à un transfert fiscal. Il est d'avis que l'Administration actuelle a attendu trop longtemps pour mettre sur pied un comité technique ou pour élaborer de véritables solutions pour les contribuables montréalais particulièrement les petits propriétaires. De plus, il ne croit pas que l'étalement règlera le problème et émet sa dissidence sur à l'égard de l'étalement du rôle sur une période de 4 ans plutôt que 3 ans. Il propose plutôt l'étalement sur 3 ans et les taux variés selon la catégorie des immeubles.

*M. DeSousa prend bonne note du commentaire de M. Bossy.*

**M. Infantino**

Il souligne la qualité des interventions des citoyens. Également, il se réjouit qu'il y ait des pistes de solutions pour atténuer la situation de l'augmentation du rôle foncier. Il assure que la commission fera tout en son pouvoir pour trouver toutes les solutions possibles pour s'assurer que l'augmentation de taxes foncières soit allégée.

**Mme Tutino**

Elle considère que tous les citoyens sur l'île de Montréal sont importants peu importe le secteur. La question réside plutôt dans ce qu'il est possible de faire pour réduire les taxes sur l'ensemble de l'île afin de ne pas perdre les citoyens à cause de la hausse des taxes. Elle est d'avis que tous doivent travailler ensemble pour trouver des solutions pour l'ensemble de l'île afin d'atténuer les impacts.

**M. Janiszewski**

Il félicite les collaborateurs pour leur présentation. Il est d'accord avec l'intervention de M. Rotrand quant à la diversification des sources de revenus.

M. DeSousa remercie les membres de la commission pour la qualité de leurs commentaires et annonce un ajournement de 15 minutes, pendant lesquelles la commission délibérera pour formuler les recommandations à adopter dans ce dossier.

Sur une proposition de M. Bossy, appuyée par M. Ward, l'assemblée est ajournée.

**6. Délibérations et adoption des recommandations**

La commission ayant terminé les délibérations, M. DeSousa demande au secrétaire recherchiste de faire lecture des recommandations.

Le secrétaire recherchiste procède à la lecture des recommandations de la commission.

**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 ainsi que pour les périodes subséquentes;

**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.

**R-2**

Que le gouvernement du Québec accorde aux municipalités la possibilité d'avoir accès à de nouvelles sources de revenus basé sur la croissance autres que celles du champ foncier.

**R-3**

Que les taxes scolaires perçues sur le territoire de l'agglomération de Montréal soient imposées sur un rôle foncier étalé sur la période effective du rôle 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.

Sur une proposition de M. Janiszewski, appuyée par M. Forcillo, les recommandations sont adoptées à l'unanimité, à l'exception de la mesure 1.1 sur laquelle M. Bossy a enregistré sa dissidence.

## 7. Levée de l'assemblée

M. DeSousa remercie les personnes présentes pour leur participation ainsi que les représentants des services, Mme Godin et Messieurs Bélanger, Leclair et Lamontagne.

Sur une proposition de M. Infantino, appuyée par Mme Tutino, l'assemblée est levée.

---

**ADOPTÉ      2008**

LE :

« ORIGINAL SIGNÉ »

---

Alan DeSousa, FCA  
Président

« ORIGINAL SIGNÉ »

---

Edwige Noza pour  
André Maisonneuve  
Secrétaire recherchiste