

**ASSEMBLÉE EXTRAORDINAIRE  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Le mardi 9 septembre 2025  
à 14 h**

**AVIS DE CONVOCATION**

Montréal, le vendredi 5 septembre 2025

Prenez avis qu'une assemblée extraordinaire du conseil municipal est convoquée, à la demande du comité exécutif, pour **le mardi 9 septembre 2025, à 14 h, dans la salle du conseil de l'hôtel de ville, située au 1<sup>er</sup> étage du 275, rue Notre-Dame Est**. Les affaires énumérées dans les pages suivantes seront soumises à cette assemblée.

(s) Emmanuel Tani-Moore

---

Emmanuel TANI-MOORE  
Greffier de la Ville

## **ASSEMBLÉE EXTRAORDINAIRE**

## **DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Le mardi 9 septembre 2025**

**à 14 h**

Veillez prendre connaissance de l'ordre du jour de l'assemblée extraordinaire du conseil municipal du mardi 9 septembre 2025.

Veillez noter qu'une version électronique des dossiers accompagne cet ordre du jour et est accessible via la base de données sécurisée ADI.



**Assemblée extraordinaire du conseil municipal  
du mardi 9 septembre 2025**

**ORDRE DU JOUR**

**01 – Période de questions du public**

**01.01**     Service du greffe

Période de questions du public

**02 – Période de questions des membres du conseil**

**02.01**     Service du greffe

Période de questions des membres du conseil

**03 – Ordre du jour et procès-verbal**

**03.01**     Service du greffe

Adoption de l'ordre du jour de l'assemblée du conseil municipal

**30 – Administration et finances**

**30.01**     Service des finances et de l'évaluation foncière , Direction du budget et de la  
planification financière et fiscale - 1253074006

Adopter une résolution sur la répartition et la composition de sous-catégories d'immeubles résidentiels afin de créer la sous-catégorie des immeubles résidentiels ayant six logements ou plus ainsi que la sous-catégorie « résiduelle »



**Dossier # : 1253074006**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Service des finances et de l'évaluation foncière , Direction du budget et de la planification financière et fiscale , Division Planification budgétaire et fiscale
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil municipal
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Adopter une résolution sur la répartition et la composition de sous-catégories d'immeubles résidentiels afin de créer la sous-catégorie des immeubles résidentiels ayant 6 logements ou plus ainsi que la sous-catégorie «résiduelle»

Il est recommandé :

1. d'adopter une résolution sur la répartition et la composition de sous-catégories d'immeubles résidentiels afin de créer la sous-catégorie des immeubles résidentiels ayant « 6 logements ou plus » ainsi que la sous-catégorie « résiduelle » ;
2. se transmettre la présente résolution à la Direction de l'évaluation foncière du Service des finances et de l'évaluation foncière.

**Signé par** Benoit DAGENNAIS **Le** 2025-07-28 11:07

**Signataire :**

Benoit DAGENNAIS

---

Directeur général  
Direction générale , Cabinet du directeur général

**IDENTIFICATION** Dossier # :1253074006

<b>Unité administrative responsable :</b>	Service des finances et de l'évaluation foncière , Direction du budget et de la planification financière et fiscale , Division Planification budgétaire et fiscale
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil municipal
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Adopter une résolution sur la répartition et la composition de sous-catégories d'immeubles résidentiels afin de créer la sous-catégorie des immeubles résidentiels ayant 6 logements ou plus ainsi que la sous-catégorie «résiduelle»

**CONTENU**

**CONTEXTE**

Le 8 décembre 2023, le gouvernement du Québec sanctionnait le projet de loi no 39 (PL 39), qui modifie notamment la Loi sur la fiscalité municipale (LFM). Celui-ci permet aux municipalités de mettre en place une taxation distincte par l'introduction de sous-catégories d'immeubles résidentiels lors de l'entrée en vigueur d'un nouveau rôle d'évaluation foncière. La Politique d'établissement des sous-catégories d'immeubles et de division en secteurs du territoire de la Ville de Montréal (la Politique) a été adoptée par le conseil municipal le 12 février 2025 afin d'encadrer ce processus administratif.

La Politique mentionne, qu'avant le dépôt du nouveau rôle, le conseil municipal doit adopter une résolution établissant ou modifiant la répartition de la composition de la catégorie des immeubles non résidentiels ou résiduelle en sous-catégories d'immeubles, incluant une sous-catégorie de référence ou résiduelle. À défaut d'adopter cette résolution avant le dépôt du rôle, celle-ci sera nulle et sans effet.

Pour le prochain rôle, les sous-catégories d'immeubles résidentiels à mettre en place dans la catégorie résiduelle sont : les immeubles résidentiels de 6 logements et plus, ainsi que la sous-catégorie résiduelle. Les immeubles ne faisant pas partie de la sous-catégorie « 6 logements et plus » seront, par défaut, inclus dans la sous-catégorie résiduelle. Il est essentiel de créer la sous-catégorie « 6 logements et plus » puisque celle-ci a été abrogée par le projet de loi 39.

Cette résolution aura effet aux fins des exercices pour lesquels le rôle est dressé et elle conservera son effet à l'égard des rôles subséquents, tant qu'elle n'est pas modifiée ou abrogée.

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

- CM25 0312 - 17 mars 2025 - Adopter une résolution relative à l'intention de la Ville concernant les sous-catégories d'immeubles résidentiels
- CM25 0183 - 17 février 2025 - Adopter la politique d'établissement des sous-catégories d'immeubles et de division en secteurs du territoire de la Ville de Montréal

**DESCRIPTION**

Par une résolution, la Ville de Montréal confirme son intention d'établir des sous-catégories d'immeubles en conformité avec la LFM et la Politique.

**JUSTIFICATION**

La Ville doit agir en respect de l'encadrement prévu dans la LFM, qui prévoit qu'une résolution doit être adoptée avant le dépôt d'un nouveau rôle.  
Le non-respect des échéances fixées par la LFM fait en sorte que l'Évaluateur n'est pas tenu de faire les inscriptions demandées.

**ASPECT(S) FINANCIER(S)**

Ne s'applique pas

**MONTRÉAL 2030**

Ne s'applique pas

**IMPACT(S) MAJEUR(S)**

s/o

**OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

Il n'y a pas d'opération de communication élaborée avec le Service des ressources humaines et des communications.

**CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

s/o

**CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS**

À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité du dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

**VALIDATION**

Intervenant et sens de l'intervention

---

Autre intervenant et sens de l'intervention

---

Parties prenantes

Lecture :

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Francois SERVANT-MILLETTE  
Conseiller en planification budgétaire

**Tél :** 514 872-8402  
**Télécop. :** -

**ENDOSSÉ PAR**

Le : 2025-07-21

Stéphanie RAULT  
Cheffe de division - Planification budgétaire  
et fiscale

**Tél :** 438 951-7597  
**Télécop. :** 514 872-8768

---

**APPROBATION DU DIRECTEUR DE  
DIRECTION**

Stéphanie RAULT  
Cheffe de division - Planification budgétaire et  
fiscale  
en remplacement de Gildas Gbaguidi, directeur  
du Budget et de la planification financière et  
fiscale

**Tél :** 438 951-7597  
**Approuvé le :** 2025-07-25

**APPROBATION DU DIRECTEUR DE SERVICE**

Francine LAVERDIÈRE  
Trésorière et directrice du Service des  
finances et de l'évaluation foncière

**Tél :** 514 872-6630  
**Approuvé le :** 2025-07-25

## **PROJET DE RÉSOLUTION**

### **ÉTABLISSEMENT DE SOUS-CATÉGORIES**

*Considérant l'adoption de la Politique d'établissement des sous-catégories d'immeubles et de division en secteurs du territoire de la Ville en date du 12 février 2025;*

*Considérant qu'une résolution établissant une répartition de la composition de la catégorie d'immeubles résiduelle en sous-catégories d'immeubles résidentiels est obligatoire pour créer lesdites sous-catégories, telles qu'autorisées par la Loi sur la fiscalité municipale (LFM);*

*Considérant l'abrogation de la catégorie d'immeubles « 6 logements et plus » par l'adoption du projet de loi n. 39 intitulé Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale et d'autres dispositions législatives;*

*Considérant que la sous-catégorie résiduelle réfère à la catégorie résiduelle;*

*Il est résolu :*

*De créer la sous-catégorie d'immeubles résidentiels « 6 logements ou plus » ainsi que la sous-catégorie « résiduelle »;*

*De transmettre la présente résolution à la Direction de l'évaluation foncière du Service des finances et de l'évaluation foncière.*

**Tableau 1 – Résumé de la Politique d'établissement des sous-catégories d'immeubles et de division en secteurs du territoire de la Ville de Montréal**

Énoncé 1 – Pas de dépôt d'un rôle d'évaluation foncière préliminaire

Énoncé 2 – Validation de la faisabilité des scénarios auprès de l'Évaluateur

Énoncé 3 – Quatre actions à poser :

<i>Division en secteurs</i>	<i>Nouvelles sous-catégories d'immeuble</i>
Avant le 1 <sup>er</sup> avril qui précède le dépôt du nouveau rôle :	Avant le 1 <sup>er</sup> avril qui précède le dépôt du nouveau rôle :
1. <i>Résolution sur l'établissement de secteurs et leurs délimitations</i>	2. <i>Résolution sur l'intention de la Ville d'utilisation des sous-catégories d'immeubles</i>
	Au plus tard le 3 <sup>e</sup> vendredi de juin de l'année qui précède le dépôt du nouveau rôle :
	3. <i>Orientation écrite sur la répartition et la composition de sous-catégories d'immeubles</i>
	Avant le dépôt du nouveau rôle :
	4. <i>Résolution sur la répartition et la composition de sous-catégories d'immeubles</i>

# Politique d'établissement des sous-catégories d'immeubles et de division en secteurs du territoire de la Ville de Montréal

Le conseil municipal, le conseil d'agglomération, les conseils d'arrondissement et le comité exécutif de Montréal, à titre d'administrateurs de fonds publics, ainsi que l'ensemble des gestionnaires de la Ville se doivent d'accorder une place prépondérante à la saine gestion financière des affaires de la Ville. La planification des orientations en matière de fiscalité fait partie des activités pour lesquelles une telle gestion doit être exercée.

Lors du développement des orientations de sa fiscalité, la Ville peut répartir la composition des catégories d'immeubles en sous-catégories d'immeubles et/ou diviser son territoire en secteurs. L'efficacité de sa fiscalité est tributaire du rôle d'évaluation foncière, dont la confection, habituellement triennale, résulte d'un processus s'échelonnant sur plus d'une année.

Parmi les lois qui régissent la Ville de Montréal, la *Loi sur la fiscalité municipale* (chapitre F-2.1) (ci-après la « LFM ») prévoit les dates à respecter pour l'élaboration d'un nouveau rôle d'évaluation foncière, dont notamment celles qui concernent l'établissement de sous-catégories d'immeubles et la division du territoire en secteurs.

## Objet de la politique

La présente politique a pour objet de définir les dates-clés du processus d'élaboration des sous-catégories d'immeubles et de la division en secteurs du territoire de la Ville servant à la confection des orientations en termes de fiscalité de la Ville. Celle-ci vise à assurer un processus cohérent et sans contretemps, qui s'appliquera lors de la confection d'un nouveau rôle d'évaluation foncière.

## Objectifs

Par cette politique, la Ville de Montréal entend poursuivre, au regard des sous-catégories d'immeubles et de la division de son territoire en secteurs, les objectifs suivants :

- se doter de pratiques qui permettent d'optimiser les efforts de la Ville lors de la confection d'un nouveau rôle d'évaluation foncière;
- s'assurer que le processus d'élaboration d'un nouveau rôle d'évaluation se déroule sans contretemps et dans les délais impartis, en respect de l'encadrement prévu dans la LFM;
- garantir la présence des données nécessaires dans le nouveau rôle d'évaluation foncière de même qu'assurer leur validité et leur intégrité;
- répondre aux objectifs de la Ville en termes de planification fiscale;
- s'assurer que des informations claires et précises soient disponibles à l'Évaluateur au moment de la confection d'un nouveau rôle d'évaluation foncière.

## Pratiques de gestion

Les pratiques de gestion impliquent une renonciation au dépôt d'un rôle préliminaire, une validation préalable auprès de l'Évaluateur des scénarios envisagés, la production d'une orientation écrite et l'adoption de résolutions selon des dates prédéterminées.

### ***Énoncé 1 – La Ville ne demandera pas le dépôt d'un rôle d'évaluation foncière préliminaire***

La LFM prévoit la possibilité pour une municipalité de demander le dépôt d'un rôle d'évaluation foncière préliminaire à l'Évaluateur.

Dans ce cas, le rôle définitif doit être signé et déposé au bureau du greffier au plus tard le 1<sup>er</sup> novembre qui précède l'entrée en vigueur du nouveau rôle d'évaluation. Seules des modifications relatives à l'inscription au rôle des sous-catégories d'immeubles et/ou des secteurs peuvent être apportées au rôle préliminaire pour en faire le rôle définitif.

Un tel report se traduirait également par :

- La suspension par la Ville de la transmission d'avis de modification au rôle pendant cette période, et ainsi des ajustements de taxes. Ceci causerait des retards opérationnels, mais également, des délais importants pour les propriétaires notamment dans les cas de remboursements.
- Un risque sur le calendrier des travaux budgétaires qui pourrait mettre en péril l'adoption de son budget dans les délais prescrits.

De plus, le dépôt d'un rôle préliminaire implique le report des dépôts de rôle pour toutes les municipalités de l'agglomération de Montréal au 1<sup>er</sup> novembre ci-devant mentionné.

### ***Pratique***

La Ville ne demandera pas de rôle d'évaluation foncière préliminaire.

## ***Énoncé 2 – Validation de la faisabilité des scénarios auprès de l'Évaluateur***

La LFM prévoit des dates à respecter eu égard aux résolutions que le conseil municipal doit adopter.

Afin d'optimiser les efforts de la Ville lors de la confection d'un nouveau rôle d'évaluation foncière, il est nécessaire que l'Évaluateur connaisse avec précision les intentions de la Ville en amont des dates fixées par la LFM. Ainsi, il est nécessaire que la Ville valide avec l'Évaluateur la faisabilité technique dans les délais impartis des scénarios fiscaux qu'elle envisage.

La politique prévoit légalement la transmission d'une orientation écrite à l'Évaluateur, abordée à l'énoncé 3. Cette même diligence dans la validation des scénarios fiscaux envisagés est à prévoir à cette étape.

### ***Pratique***

- Dès le 1er janvier précédant l'entrée en vigueur du rôle, la Ville doit valider au préalable les scénarios envisagés de sous-catégories d'immeubles et de délimitations des secteurs auprès de l'Évaluateur, en amont de l'adoption des résolutions de son conseil prévues à la présente politique.
- Tout au long des travaux relatifs aux orientations fiscales, la Ville communique avec l'Évaluateur afin de s'assurer de la faisabilité des scénarios qui seront inscrits dans l'orientation écrite prévue à la présente politique.

## ***Énoncé 3 – Poser les actions prévues à la politique selon le calendrier***

Afin s'assurer que le processus d'élaboration d'un nouveau rôle d'évaluation se déroule sans contretemps et dans les délais impartis, en respect de l'encadrement prévu dans la LFM, la Ville prévoit certaines étapes additionnelles à celles prévues à la LFM.

Le non-respect des échéances fixées par la LFM fait en sorte que l'Évaluateur n'est pas tenu de faire les inscriptions demandées. Le non-respect des échéances fixées par la politique aura également comme conséquence potentielle que l'Évaluateur ne puisse réaliser les inscriptions demandées notamment compte tenu des contraintes opérationnelles.

### ***Pratiques***

#### ***Résolution sur l'intention de la Ville d'utilisation des sous-catégories d'immeubles***

- Au plus tard le 1er avril précédant le dépôt d'un nouveau rôle d'évaluation foncière, le conseil municipal adopte une résolution exprimant son intention d'établir ou de modifier des sous-catégories d'immeubles.
- Au plus tard le 1er avril précédant le dépôt d'un nouveau rôle d'évaluation foncière, le greffe transmet une copie vidimée de cette résolution à l'Évaluateur.

### **Résolution sur l'établissement de secteurs et leurs délimitations**

- Avant le 1er avril précédant le dépôt d'un nouveau rôle d'évaluation foncière, une résolution du conseil municipal établissant des secteurs ou en modifiant leurs délimitations doit être adoptée.
- Au plus tard le 1er avril précédant le dépôt d'un nouveau rôle d'évaluation foncière, le greffe transmet une copie vidimée de cette résolution à l'Évaluateur.
- Cette résolution aura effet aux fins des exercices pour lesquels le rôle est dressé et elle conservera son effet à l'égard des rôles subséquents, tant qu'elle n'est pas modifiée ou abrogée.

### **Orientation écrite sur la répartition et la composition de sous-catégories d'immeubles, et la transmettre à l'Évaluateur**

- Au plus tard le troisième vendredi du mois de juin qui précède le dépôt d'un nouveau rôle d'évaluation foncière, la Ville transmet une orientation écrite à l'Évaluateur indiquant les sous-catégories d'immeubles qui feront l'objet de la *Résolution sur la répartition et la composition de sous-catégories d'immeubles* ci-après explicitée.
- Les sous-catégories d'immeubles indiquées dans l'orientation écrite seront reproduites à l'identique dans la *Résolution sur la répartition et la composition de sous-catégories d'immeubles*.

### **Résolution sur la répartition et la composition de sous-catégories d'immeubles**

- Avant le dépôt du nouveau rôle, dont la date se situe entre le 15 août et le 15 septembre, le conseil municipal adopte une résolution établissant ou modifiant la répartition de la composition de la catégorie des immeubles non résidentiels ou résiduelle en sous-catégories d'immeubles, incluant une sous-catégorie de référence.
- À défaut d'adopter cette résolution avant le dépôt du rôle, celle-ci sera nulle et sans effet.
- Cette résolution aura effet aux fins des exercices pour lesquels le rôle est dressé et elle conservera son effet à l'égard des rôles subséquents, tant qu'elle n'est pas modifiée ou abrogée.