



Commission permanente sur les finances et l'administration

**Rapport d'étude publique et recommandations**

**sur les effets des dépôts de nouveaux rôles d'évaluation  
sur les charges fiscales des contribuables**

Rapport déposé au conseil municipal  
Le 24 septembre 2012

## Ville de Montréal

Direction du greffe  
Division des élections et du soutien aux commissions  
275 rue Notre-Dame Est, bureau R.134  
Montréal (Québec) H2Y 1C6

### **La commission**

#### **Président**

*M. Sammy Forcillo*  
Conseiller de ville, FCA  
Arrondissement de Ville-Marie

#### **Vice-présidente**

*Mme Véronique Fournier*  
Conseillère de ville  
Arrondissement du Sud-Ouest

#### **Membres**

*Mme Andrée Hénault*  
Conseillère de ville  
Arrondissement d'Anjou

*M. Peter McQueen*  
Conseiller de ville  
Arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce

*Mme Marie Potvin*  
Conseillère d'arrondissement  
Arrondissement d'Outremont

*M. François Robillard*  
Conseiller de ville  
Arrondissement de Ville-Marie

*M. André Savard*  
Conseiller d'arrondissement  
Arrondissement de Verdun

*Mme Lili-Anne Tremblay*  
Conseillère d'arrondissement  
Arrondissement de Saint-Léonard

*M. Bertrand Ward*  
Conseiller de ville  
Arrondissement de Pierrefonds—Roxboro

Montréal, le 24 septembre 2012

Monsieur Harout Chitilian  
Président  
Conseil de ville de Montréal  
Hôtel de ville de Montréal

Monsieur le président,

Conformément au Règlement sur les commissions permanentes du conseil municipal (06-009), nous avons l'honneur de déposer, au nom de la Commission permanente sur les finances et l'administration, le rapport portant sur les effets des dépôts de nouveaux rôles d'évaluation sur les charges fiscales des contribuables ainsi que les recommandations de la Commission adoptées le 22 août 2012.

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

*(Original signé)*  
Sammy Forcillo, FCA  
Président

*(Original signé)*  
Pierre G. Laporte  
Secrétaire recherchiste

## TABLE DES MATIÈRES

---

INTRODUCTION	4
LE PROCESSUS D'ÉTUDE PUBLIQUE	4
LES EFFETS DES DÉPÔTS DE RÔLES D'ÉVALUATION SUR LES CHARGES FISCALES DES CONTRIBUABLES	6
LES INTERVENTIONS DES CITOYENS ET ORGANISMES	10
L'ANALYSE DES MEMBRES DE LA COMMISSION	13
LES RECOMMANDATIONS DE LA COMMISSION	15
<u>ANNEXE</u>	
LISTE DES INTERVENANTS	19

## **INTRODUCTION**

À sa séance du 23 janvier 2012, le conseil municipal, par sa résolution CM12 0050, a mandaté la Commission permanente sur les finances et l'administration afin :

- d'examiner les effets des dépôts de nouveaux rôles d'évaluation sur le fardeau fiscal des contribuables montréalais;
- de suggérer à la Ville de Montréal les outils existants qui pourraient être privilégiés pour amoindrir ces effets;
- d'étudier la pertinence de suggérer au gouvernement du Québec des modifications au cadre législatif, notamment en ce qui a trait à la durée des rôles d'évaluation foncière, et à une modification au mécanisme d'étalement des variations des valeurs foncières lors des dépôts de rôle.

## **LE PROCESSUS D'ÉTUDE PUBLIQUE**

Dans le cadre des travaux préalables à la tenue de cette étude, la commission a demandé au Service des finances et à la Direction de l'évaluation foncière du Service des affaires juridiques et de l'évaluation foncière de lui soumettre toute la documentation pertinente à son mandat, notamment en ce qui a trait à l'évaluation foncière, à la fiscalité municipale, aux transferts fiscaux lors des dépôts de rôles d'évaluation et aux outils existants pour atténuer les transferts fiscaux. Le Service des finances a aussi présenté à la commission ses observations sur les démarches récentes, liées à ce dossier, de citoyens auprès du gouvernement du Québec et de la Ville de Montréal. Enfin, une revue des mécanismes existants ailleurs au Canada et aux États-Unis a été soumise aux commissaires.

La commission a tenu une séance de travail préparatoire le 23 avril 2012 pour recevoir les présentations des services municipaux et préparer l'étude publique dont la date a alors été fixée au 24 mai 2012.

Deux semaines avant l'assemblée publique, des avis précisant l'horaire et les modalités de participation ont paru dans deux grands quotidiens montréalais, un francophone et un anglophone. L'assemblée a également été annoncée au moyen d'un affichage dans les bureaux Accès Montréal, les bureaux d'arrondissement et sur le site Internet des commissions du conseil. De plus, une invitation a été expédiée, par courrier régulier ou courrier électronique, à plus de 250 individus et organismes susceptibles d'être intéressés par le sujet et, enfin, un communiqué de presse a été transmis à tous les médias et des messages ont été transmis sur Twitter (Comm-MTL) et sur la page Facebook des commissions.

Une première séance publique a eu lieu le 24 mai 2012 à la salle du conseil de l'hôtel de ville où une présentation du dossier et de ses enjeux a été faite par les représentants du Service des finances et de la Direction de l'évaluation foncière. Huit citoyens et organismes (dont la liste figure en annexe) sont intervenus lors de cette séance publique.

Les commissaires ont par la suite analysé les interventions reçues et convenu d'un certain nombre de recommandations lors d'une séance de travail le 14 juin 2012.

La commission a adopté ses recommandations lors d'une assemblée publique tenue le 22 août 2012.

Le présent document peut être consulté à la Division des élections et du soutien aux commissions de la Direction du greffe, bureau R-134 de l'hôtel de ville, de même que sur le site Internet de la Ville de Montréal à l'adresse suivante : [ville.montreal.qc.ca/commissions](http://ville.montreal.qc.ca/commissions). Pour informations: 514 872-3000.

## **LES EFFETS DES DÉPÔTS DE RÔLES D'ÉVALUATION SUR LES CHARGES FISCALES DES CONTRIBUABLES**

La présentation faite à l'assemblée publique par les services municipaux couvrait 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.

### **L'ÉVALUATION FONCIÈRE**

La Direction de l'évaluation foncière a d'abord présenté 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;
- un rôle qui indique la valeur de chaque unité d'évaluation sur la base de sa valeur réelle;
- la prise en 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).

Elle a ensuite expliqué le principe de l'équilibration du rôle d'évaluation qui consiste à modifier les valeurs pour qu'elles représentent une proportion de la valeur réelle, à la nouvelle date de référence. Cette équilibration a pour conséquence que la variation de valeur peut être différente selon les secteurs ou les catégories d'immeubles. Cette variation se veut le reflet du marché immobilier dans la mesure où l'appréciation des valeurs est plus marquée pour les secteurs et les catégories d'immeubles en forte demande.

Des tableaux ont aussi été présentés montrant les variations constatées par arrondissement au dépôt du rôle 2011 ainsi que la progression des valeurs du rôle depuis 2004.

La Direction de l'évaluation foncière a, enfin, fait remarquer que le niveau de contestation des rôles d'évaluation est relativement faible. Au cours des trois derniers rôles d'évaluation, les contestations ont porté sur moins de 1,5 % des unités d'évaluation représentant environ 6,5 % des valeurs foncières totales.

Enfin, la Direction de l'évaluation foncière a souligné que le niveau de contestation des rôles est relativement faible.

### **LA FISCALITÉ MUNICIPALE**

Le Service des finances a rappelé 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. 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. Les démarches entreprises par la Ville pour diversifier ses sources de revenus et diminuer sa dépendance envers l'impôt foncier ont été nombreuses au cours des dernières années. Depuis 2008, la Ville de Montréal a pu utiliser certains nouveaux pouvoirs : taxe sur le stationnement, droits de mutation et taxe sur les véhicules immatriculés.

#### LES TRANSFERTS FISCAUX LORS D'UN DÉPÔT DE RÔLE D'ÉVALUATION

Lors du dépôt d'un rôle d'évaluation, la Ville de Montréal ajuste les taux de la taxe foncière. Parce que les hausses de valeurs sont inégales, il s'ensuit des transferts fiscaux. Ce constat se transporte aux arrondissements, lorsque les valeurs de propriétés varient différemment d'un arrondissement à l'autre.

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 le montre le tableau qui suit :

Rôle d'évaluation foncière	Mesure de lissage
1989 – rôle triennal	Étalement de la variation des valeurs
1992 – rôle triennal	Aucune mesure
1995 – rôle triennal	Dégrèvement et majoration
1998 à 2000	Prolongement du rôle de 1995
2001 – rôle triennal	Étalement de la variation des valeurs
2004 – rôle triennal	Étalement de la variation des valeurs
2007 – rôle quadriennal	Étalement de la variation des valeurs et obtention du gouvernement du Québec de la prolongation d'un an du rôle de 2007 en raison des fortes augmentations de valeurs très inégales selon les secteurs et les types de propriétés
2011 – rôle triennal	Étalement de la variation des valeurs

Les divers outils qui peuvent être utilisés pour atténuer les transferts fiscaux produisent divers effets. 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 à 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.

#### LES DÉMARCHES RÉCENTES DE CITOYENS AUPRÈS DU GOUVERNEMENT DU QUÉBEC

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.

#### LES DÉMARCHES RÉCENTES DE CITOYENS AUPRÈS DE LA VILLE DE MONTRÉAL

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 :

- Que l'Administration privilégie le maintien du régime fiscal actuel tout en poursuivant l'objectif de réduction du poids relatif des revenus de la taxation foncière dans la structure de financement de la Ville, ceci dans le but d'atténuer, notamment, les transferts fiscaux entre contribuables lors de l'entrée en vigueur d'un nouveau rôle d'évaluation foncière.
- Que la Ville de Montréal poursuive ses représentations auprès des gouvernements fédéral et provincial dans le but de diversifier ses sources de revenus [...]
- Que la Ville de Montréal étudie la tarification de certains services municipaux offerts aux immeubles [...]
- Que la Ville de Montréal réévalue les critères d'admissibilité aux différents programmes d'aide financière à la rénovation [...]
- Que la Ville de Montréal entreprenne des démarches auprès des gouvernements fédéral et provincial dans le but de réclamer une intervention accrue de leur part afin que des crédits d'impôt foncier soient consentis aux ménages les plus vulnérables [...]

## LES MÉCANISMES EXISTANTS AILLEURS

Enfin, le Service des finances a présenté à l'assemblée publique certains mécanismes existant ailleurs. Mentionnons 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 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 comme conséquence de sacrifier l'équité fiscale horizontale et ont des effets pervers dans le marché immobilier (peu de mobilité et inaccessibilité pour les premiers acheteurs).

## LES INTERVENTIONS DES CITOYENS ET DES ORGANISMES

Les représentants de l'organisme le *Mile End pour tous et toutes* ont présenté un mémoire proposant diverses mesures visant à remettre sur les rails un système qui ne fonctionne plus, selon eux.

L'organisme est d'avis que le principe de la stabilité relative des charges fiscales devrait être respecté pour éviter les hausses brusques du fardeau fiscal des contribuables. Ce principe n'est pas prévu dans la *Loi sur la fiscalité municipale*, mais devrait guider les élus municipaux dans l'établissement de leur politique fiscale.

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.

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.

Dans son mémoire, la **Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ)** 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. La CORPIQ croit 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.

Pour sa part, la **Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIMM)** a déposé un mémoire essentiellement centré sur les hausses de taxes municipales pour les coopératives d'habitation à but non lucratif.

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).

La **Table des Carrefour jeunesse-emploi de l'île de Montréal** a, dans son mémoire, attiré l'attention sur un enjeu situé en périphérie de l'objet de l'étude publique. Les représentants de cette table de concertation ont fait 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 ont dit ne pas comprendre cette situation dans la mesure où 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.

Pour le citoyen **Simon Welman**, 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.

Les citoyens **Michel Benoit** et **Éric Tremblay** ont fait des interventions très critiques du travail de la Direction de l'évaluation foncière. M. Tremblay a présenté des données comparatives sur divers immeubles résidentiels de l'arrondissement de LaSalle, alors que M. Benoit a affirmé que le rôle d'évaluation était victime de trafic, de profilage et de contamination. M. Benoit s'est aussi prononcé en faveur du retour à un rôle annuel, plutôt que triennal.

Enfin, M. **Paul Gantous** a plaidé en faveur de plus de clarté dans l'information transmise aux propriétaires en ce qui a trait à leur compte de taxes et à leur évaluation foncière.

## L'ANALYSE DES MEMBRES DE LA COMMISSION

Après avoir pris connaissance des présentations et des mémoires soumis lors de l'assemblée du 24 mai 2012, les commissaires ont demandé aux services municipaux concernés de vérifier la validité ou la faisabilité de certaines propositions et de certains commentaires présentés.

### L'ANALYSE DES INTERVENTIONS CITOYENNES

Ainsi, la commission tient à apporter des précisions sur certaines affirmations et propositions contenues dans le rapport de l'organisme le Mile End pour tous et toutes.

L'organisme affirme que des avantages fiscaux sont consentis aux anciennes villes de banlieue. Cette affirmation est inexacte. Les écarts de taux entre les secteurs s'expliquent par l'existence de tarifs locaux dans certains secteurs (eau, matières résiduelles), par le financement des dettes historiques antérieures à la fusion des municipalités et à la présence de taxes d'arrondissement à certains endroits.

L'organisme évoque aussi la possibilité pour Montréal de se doter d'un programme de report de l'impôt foncier, mesures existant dans certaines juridictions dans le monde. Il convient de souligner que la Ville de Montréal ne détient pas ce pouvoir.

La commission est aussi d'avis que le gel de toute hausse du fardeau fiscal en 2013, tel que proposé par le Mile End pour tous et toutes ne peut être envisagé dans le contexte financier de la Ville de Montréal. De même, la création d'un fonds de compensation pour les propriétaires des quartiers centraux n'est pas perçue par la majorité des membres comme une solution juste, car elle générerait un traitement inégal des locataires et des propriétaires selon leur lieu de résidence.

Enfin, l'introduction d'une taxe sur la spéculation, tel que proposé par le Mile End pour tous, soulèverait plusieurs problèmes. Il est, en effet, difficile de distinguer la spéculation des motifs légitimes pour la vente d'une propriété (mariage, divorce, naissance d'un enfant, décès, perte d'emploi, etc.).

La commission a aussi prêté attention à deux recommandations de la CORPIQ. La première, qui vise l'ajout d'une catégorie particulière pour les maisons unifamiliales et les condos, pourrait permettre de limiter les transferts fiscaux entre les unifamiliales et les «plex». De même, la commission a tendance à croire que la tarification de certains services pourrait être une façon d'atténuer les déplacements fiscaux lors des dépôts de rôle.

En ce qui a trait aux recommandations de la FECHIMM visant à isoler du marché les coopératives d'habitation à but non lucratif, la commission reconnaît la légitimité de la démarche et croit qu'il serait pertinent que le Service des finances se livre à des travaux de recherche sur la question, même si celle-ci déborde quelque peu du cadre de l'étude publique.

La commission constate, par ailleurs, que certains intervenants ont abordé des questions se situant en périphérie de l'objet d'étude ou n'ayant pas vraiment de lien avec celui-ci.

Ainsi, lors de l'assemblée du 24 mai 2012, des commissaires ont invité les représentants de la Table des Carrefour jeunesse-emploi (CJE) de l'île de Montréal à faire valoir leurs revendications quant à leur situation particulière auprès des responsables du développement social à la Ville de Montréal.

De même, la commission reconnaît qu'au moins deux intervenants sont venus exposer ce qu'ils considèrent être des faits troublants sur le fonctionnement de la Direction de l'évaluation foncière, sur l'établissement de l'évaluation foncière de certains immeubles et sur la définition des unités d'évaluation. La commission a choisi de ne pas faire de recommandations sur ces questions. La majorité des membres ont convenu que l'objet de l'étude publique n'était pas l'évaluation municipale proprement dite, mais bien les effets des dépôts de rôle d'évaluation sur les charges fiscales des contribuables.

#### AUTRES CONSIDÉRATIONS

À la suite de l'assemblée publique du 24 mai 2012, les commissaires ont tiré un certain nombre de constats sur les interventions entendues et les mémoires déposés. D'abord, plusieurs questions intéressantes et pertinentes ont été soulevées qui témoignent de l'intérêt des citoyens pour la question de l'évaluation foncière et de la taxation. Cependant, il convient de constater que la plupart des interventions portaient sur des faits déjà connus et documentés et n'apportaient que peu d'éléments nouveaux. Cette situation n'a rien d'étonnant puisque le système de taxation foncière n'a pas changé dans les dernières années et que les outils à la disposition des autorités municipales, bien que bonifiés par l'attribution d'un certain nombre de pouvoirs habilitants, demeurent essentiellement les mêmes.

La question des déplacements fiscaux lors du dépôt d'un nouveau rôle d'évaluation est la résultante de l'utilisation intensive des taxes foncières dans le financement de la Ville et de son impact sur la capacité de beaucoup de contribuables. Les taxes foncières représentent quelque 77 % de la structure de financement de la Ville en 2012.

L'effervescence du marché immobilier que connaît Montréal depuis plusieurs années vient compromettre la capacité financière de certains propriétaires de conserver leur immeuble et d'en assurer le maintien en bon état.

Montréal compte plus de 65 % de locataires. Ces personnes sont aussi touchées par les effets des hausses brusques de l'évaluation foncière des immeubles qu'elles habitent. La commission est sensible au fait que plusieurs ménages à faible revenu doivent quitter leur logement et leur quartier devenus trop chers pour leur capacité de payer. Certes, la Ville de Montréal consent des efforts importants pour augmenter l'offre de logements abordables sur son territoire, mais elle ne peut ralentir à elle seule les tendances du marché immobilier.

Pour les commissaires, ces réalités viennent freiner la mixité socioéconomique dans les quartiers et les arrondissements, ce qui n'est pas sans conséquence pour la vitalité économique et sociale de ces milieux.

Enfin, les commissaires sont conscients que la Ville de Montréal a fait de nombreuses représentations auprès des deux niveaux de gouvernement pour obtenir une plus grande marge de manœuvre dans le but de lui permettre de diversifier ses sources de

revenus. À ce titre, il convient de rappeler que des discussions sont en cours avec le gouvernement du Québec relativement à un pacte fiscal.

La commission a choisi d'élaborer ses recommandations en tenant compte des commentaires et des suggestions qui lui ont été adressés lors de l'étude publique et du cadre juridique, politique et administratif qui est celui de la Ville de Montréal.

## RECOMMANDATIONS

Les recommandations de la commission ont été adoptées à l'unanimité des membres présents lors de la séance publique du 22 août 2012.

### LA COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LES FINANCES ET L'ADMINISTRATION

Remercie le personnel du Service des finances et de la Direction de l'évaluation foncière pour leur collaboration active aux travaux de la commission ;

Remercie les citoyens et organismes qui ont participé aux assemblées publiques des 24 mai et 22 août 2012

Et fait les recommandations suivantes au conseil municipal :

*Considérant que la Commission s'est déjà penchée sur le sujet des déplacements fiscaux lors des dépôts de nouveaux rôles d'évaluation en mars 2005;*

*Considérant que les mémoires déposés par le public lors de l'assemblée du 24 mai 2012 soulèvent des questions intéressantes qui font souvent référence à des faits déjà connus;*

*Considérant que le système de taxation foncière n'a pas changé;*

*Considérant que 65,6 % des ménages montréalais sont locataires et que ce taux est supérieur à 70 % dans sept des dix-neuf arrondissements de Montréal;*

*Considérant que la problématique touchant les déplacements fiscaux lors de dépôts de rôle ne réside pas tant de l'utilisation de l'impôt foncier en lui-même, mais davantage en l'utilisation intensive des taxes foncières dans la structure de financement de la Ville, d'une part, et la capacité de payer des contribuables, d'autre part;*

*Considérant que la Ville privilégie la poursuite d'un objectif d'équité entre les divers groupes de contribuables de la Ville en matière de taxation foncière;*

*Considérant que la hausse du fardeau fiscal des contribuables des arrondissements touchés par l'effervescence du marché immobilier compromet la capacité financière de certains propriétaires de conserver leur immeuble et de l'entretenir convenablement;*

*Considérant que la hausse du fardeau fiscal se répercute sur le prix des loyers obligeant ainsi certains ménages à faible revenu à quitter leur logement et parfois leur quartier;*

*Considérant que la mixité socioéconomique des ménages est un principe contribuant à la vitalité économique et communautaire des arrondissements;*

*Considérant que le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal vise l'augmentation de l'offre de logements abordables sur son territoire;*

*Considérant les efforts de la Ville en matière de logements sociaux par le biais de son programme opération Solidarité 5000 logements;*

*Considérant que l'entrée en vigueur d'un nouveau rôle d'évaluation foncière induit une certaine péréquation entre les divers groupes de contribuables laquelle pourrait être atténuée;*

*Considérant que les méthodes d'évaluation foncière et de taxation utilisées dans le cadre du régime fiscal actuel visent l'équité;*

*Considérant que les taxes foncières représentent une part importante des revenus de la Ville, soit plus de 77 % de sa structure de financement pour le budget 2012;*

*Considérant les demandes de l'Administration municipale auprès des gouvernements fédéral et provincial concernant la diversification des sources de revenus municipaux et les négociations en cours entre la Ville de Montréal et le gouvernement du Québec relativement au pacte fiscal;*

La Commission recommande :

**R-1**

Que l'Administration municipale privilégie le maintien du régime fiscal actuel tout en poursuivant l'objectif de réduction du poids relatif des revenus de la taxation foncière dans la structure de financement de la Ville, ceci dans le but d'atténuer, notamment, les transferts fiscaux entre contribuables lors de l'entrée en vigueur d'un nouveau rôle d'évaluation foncière.

**R-2**

Que la Ville de Montréal poursuive ses représentations auprès des gouvernements fédéral et provincial dans le but de diversifier ses sources de revenus de manière à réduire le poids relatif de la taxation foncière dans la structure de financement de la Ville de Montréal.

**R-3**

*Considérant le contexte de l'harmonisation de la fiscalité lié à la création de la nouvelle Ville de Montréal,*

Que la Ville de Montréal étudie la tarification de certains services municipaux offerts aux immeubles dans le but de diminuer le fardeau fiscal des contribuables basé sur la valeur foncière, tout en considérant les limites d'une telle mesure étant donné son caractère potentiellement régressif.

**R-4**

Que la Ville de Montréal réévalue les critères d'admissibilité aux différents programmes d'aide financière à la rénovation en vigueur pour les propriétaires des arrondissements où on retrouve des variations importantes des valeurs foncières afin de soutenir la protection et la valorisation du patrimoine bâti, et ce, conformément à la Politique du patrimoine de la Ville.

**R-5**

Que la Ville de Montréal entreprenne des démarches auprès des gouvernements fédéral et provincial dans le but de réclamer une intervention accrue de leur part afin que des crédits d'impôt foncier soient consentis aux ménages les plus vulnérables aux variations brusques des valeurs foncières de leur arrondissement.

**R-6**

*Considérant l'importance que représente le fardeau fiscal pour les coopératives d'habitation à but non lucratif en lien avec la contribution importante au milieu faite par ces organismes,*

Que l'Administration municipale mandate le Service des finances pour étudier la question de la fiscalité des coopératives d'habitation à but non lucratif.

**R-7**

Que l'Administration municipale mandate le Service des finances pour poursuivre judicieusement lors du dépôt d'un rôle d'évaluation foncière :

- l'utilisation de la mesure d'étalement de la variation des valeurs foncières,
- l'ajustement à la baisse des taux de taxes foncières afin de globalement neutraliser les effets du nouveau rôle.

**R-8**

Que l'Administration municipale mandate le Service des finances pour étudier la possibilité d'introduire des taux variés pour des catégories additionnelles d'immeubles résidentiels à celles utilisées actuellement.

**R-9**

Que l'Administration municipale mandate la Direction générale pour étudier les avantages et inconvénients de l'utilisation d'un rôle annuel au lieu d'un rôle triennal tel que prévu actuellement par la *Loi sur la fiscalité municipale*.

## **ANNEXE**

### **LISTE DES INTERVENANTS**

#### **Responsable politique**

M. Michael Applebaum, président du comité exécutif

#### **Personnes-ressources du Service des finances**

M. Robert Lamontagne, directeur principal et trésorier

M. Jean-François Leclaire, directeur – planification et expertise financière

M. Sylvain Gouin, directeur de projet – systèmes budgétaires

Mme Stéphanie Rault, conseillère en planification budgétaire

#### **Personnes-ressources du Service des affaires juridiques et de l'évaluation foncière**

M. Jean Bélanger, directeur – évaluation foncière

M. Bernard Côté, chef de division – évaluation foncière

#### **Citoyens et organismes qui sont intervenus à l'assemblée publique du 24 mai 2012**

Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ)

*M. Hans Brouillette*

Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIMM)

*M. Pierre-Alain Cotnoir*

*M. André Noel*

Le Mile End pour tous et toutes

*Mme Claudine Schirardin*

*M. Stréphane Demers*

Table des Carrefours jeunesse-emploi de l'île de Montréal

*Mme Suzanne Matte*

*Mme Sylvie Poirier*

*M. Marc Grignon*

M. Michel Benoit

M. Paul Gantous

M. Éric Tremblay

M. Simon Welman

**Citoyens et organismes qui sont intervenus à l'assemblée publique du 22 août 2012**

Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIMM)

*Mme Christine Richard*

Le Mile End pour tous et toutes

*Mme Claudine Schirardin*

*M. Stéphane Demers*

*M. Pierre Pagé*

M. Michel Benoit