



Conférence

Fiscalité municipale: Défis, principes et concepts

Association des techniciens en évaluation foncière du Québec



18 septembre 2026

Défis et responsabilités des villes

Quels sont les défis auxquels les grandes villes doivent répondre?



Défis et responsabilités des villes

1. Urbanisation rapide
2. Mobilité et congestion
3. Logement abordable
4. Environnement et durabilité
5. Inégalités sociales
6. Sécurité et gouvernance
7. Infrastructures vieillissantes
8. Santé publique
9. Transformation numérique



02

Les différentes sources de financement

D'où proviennent les revenus?

1. Taxes foncières
2. Tarification des services
3. Redevances de développement
4. Subventions gouvernementales
5. Autres sources émergentes ou envisagées



🏠 1. Taxes foncières

Taxes foncières (≈ 65 à 70% des revenus)

C'est la principale source de financement des municipalités. Elle repose sur la valeur des propriétés résidentielles, commerciales et industrielles.



2. Tarification des services



Les villes imposent des frais pour des services comme :

- L'eau potable
- La collecte des déchets
- Le déneigement
- Les loisirs municipaux
- Les taxes de mutation

Ces revenus sont souvent modulés selon l'usage ou la taille des propriétés.

3. Redevances de développement

Certaines municipalités imposent des contributions aux promoteurs immobiliers pour financer les infrastructures nécessaires à de nouveaux projets (routes, égouts, parcs, etc.).





4. Subventions gouvernementales



Les villes reçoivent des transferts du gouvernement provincial et parfois fédéral pour :

- Les infrastructures
- Le transport en commun
- Le logement social
- La lutte contre les changements climatiques

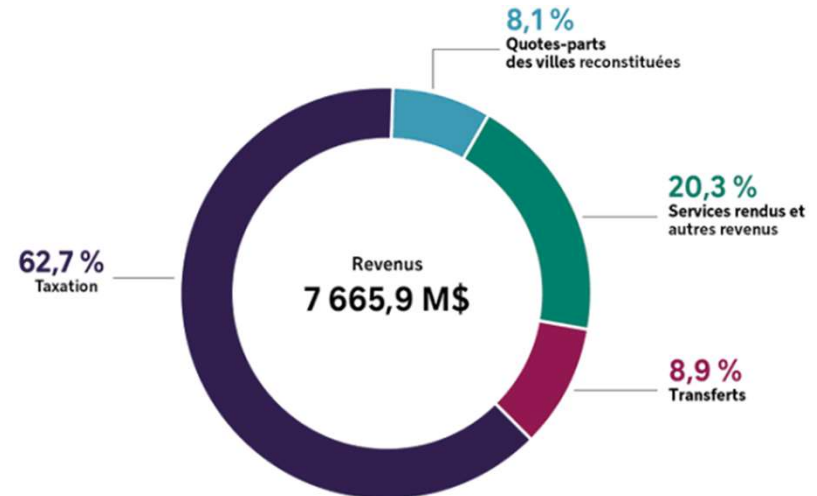
5. Autres sources émergentes ou envisagées

Face à la dépendance excessive à la taxe foncière, plusieurs villes cherchent à diversifier leurs revenus :

- Redevance touristique (ex. : Percé) (abandon)
- Taxe sur les surfaces imperméables (ex. : stationnements)
- Modulation des tarifs de stationnement selon la taille des véhicules
- Taxe sur les logements vacants

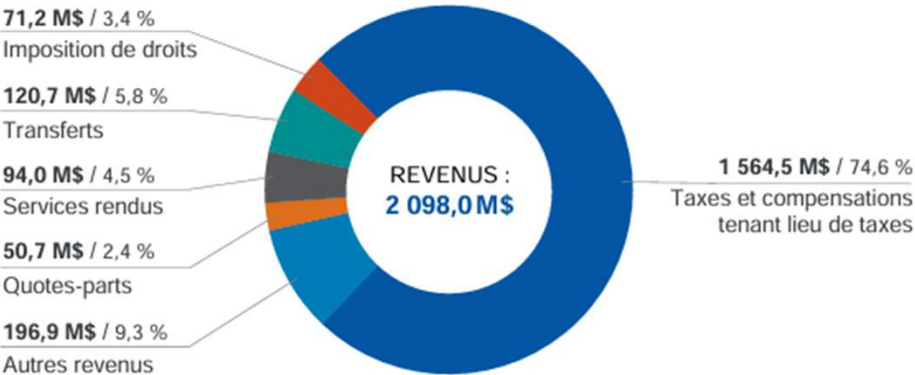
Exemple:

Budget 2026- Ville de Montréal



Exemple:

Budget 2026- Ville de Québec

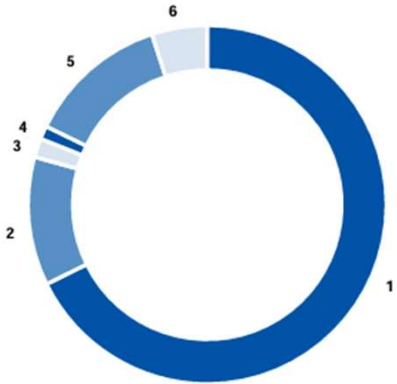


Exemple:



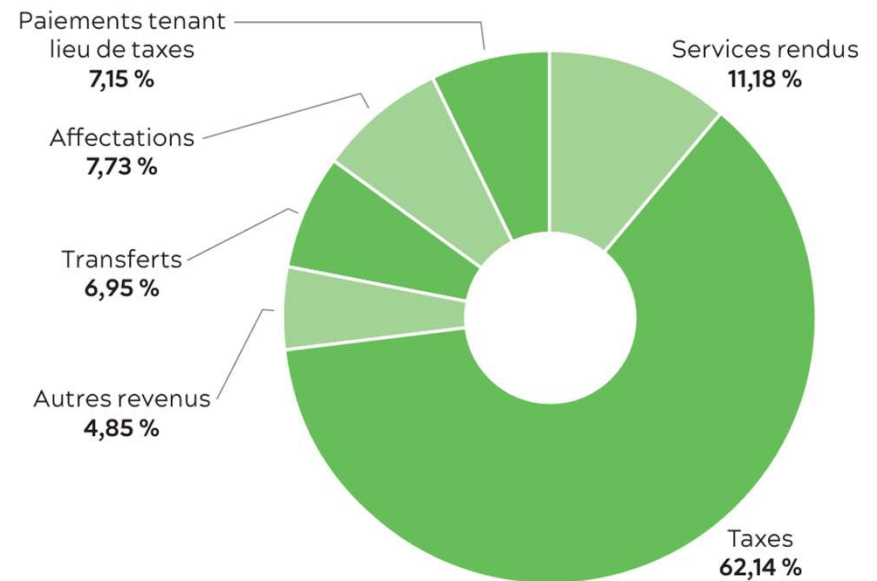
Budget 2026- Ville de Laval

	2026	2025
	(%)	Reclassé (%)
1 Taxes sur la valeur foncière	67,7	67,9
2 Taxes sur une autre base	11,6	8,9
3 Paiements tenant lieu de taxes	1,7	1,9
4 Services rendus	1,2	1,3
5 Impositions de droits, amendes, pénalités, intérêts et autres revenus	12,8	13,5
6 Transferts	5,0	6,5



Exemple:

Budget 2026- Ville de Rivière-du-Loup



03

Principes et concepts

Importance pour les propriétaires et gestionnaires

Les taxes foncières représentent souvent plus de la moitié des dépenses d'un immeuble

Demeurer compétitif sur le marché

Agir de façon proactive vis-à-vis les locataires

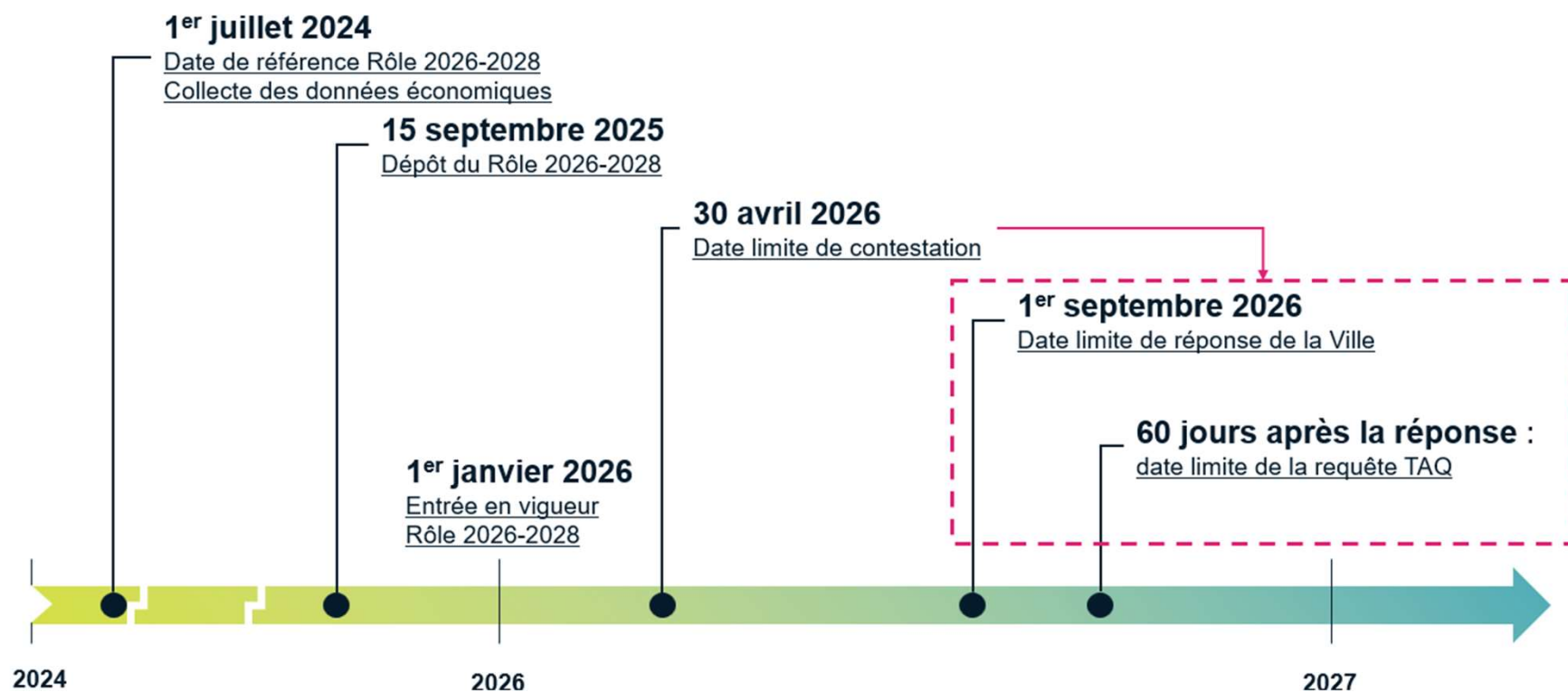
S'assurer que la valeur pour fins de taxation est adéquate et équitable

L'évaluation foncière est souvent faite en masse, il faut alors s'assurer qu'elle est juste et tient compte des particularités.

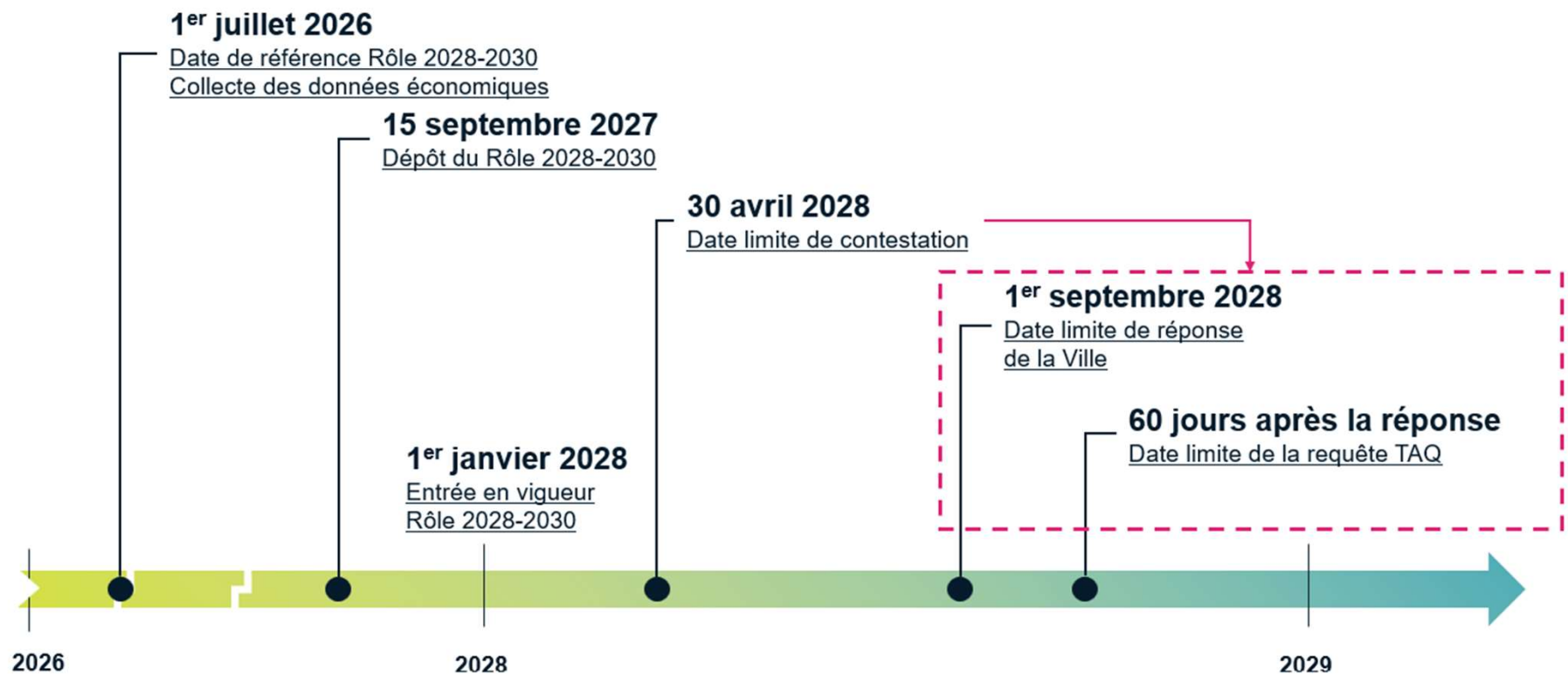
Principes de la taxation municipale

- La date de référence du rôle d'évaluation est toujours 18 mois avant l'entrée en vigueur du rôle
- La durée du rôle d'évaluation est de 3 ans, mais les taux de taxation changent annuellement
- Valeur réelle vs valeur marchande
 - Aménagements et équipements
 - Loyers

Confection du rôle – Exemple du rôle 2026-2028 de Montréal



Confection du rôle – Exemple du rôle 2028-2030 de Laval, Longueuil, Québec, etc



Paramètres de taxation

Évaluation foncière



Classe de mixité



Taux de taxe variable



Mesure d'étalement



Autres notions sur la fiscalité municipale

Valeur réelle versus valeur marchande, sont-elles similaires ?

- Date de référence
- Équipements
- Améliorations locatives
- L'ensemble des droits
- Loyers marchands (*faisceau des droits*)

Équité horizontale (faisceau des droits) – Article 45.1

	Immeuble 1	Immeuble 2
Loyer net (bail à long terme)	5,00 \$	10,00 \$
Rendement	10,0 %	10,0 %
Valeur marchande	50,00 \$	100,00 \$
Commentaires	Bâtiment sur coquille	Bâtiment clé en main
	(aménagements payés directement par locataire)	(aménagements payés par le locateur et remboursés par le biais d'un loyer plus élevé)
Investissement par le locataire	50,00 \$	- \$
Coût déprécié des équipements	5,00 \$	5,00 \$
Valeur réelle pour fins de taxation	105,00 \$	105,00 \$

Éléments pouvant faire l'objet d'une demande de révision

Valeur foncière (évaluation de la ville)

Catégorie de taxation

Classe de mixité (immeubles mixtes)

Imposabilité de certains éléments

Validité d'un certificat de modification

Date effective (certificat de modification)

« *Évènement* » pouvant faire l'objet d'un certificat de modification

Modification physique ou légale :

Exemples:

- Agrandissement
- Démolition
- Nouveaux aménagements dans un local
- Rénovation d'un local ou bâtiment
- Changement de zonage (modification légale)
- Etc...

Le rôle d'évaluation est immuable

Sauf lors d'un évènement, tel que défini par la Loi sur la fiscalité municipale (LFM)

Qu'est-ce qui n'est pas considéré comme un « évènement »

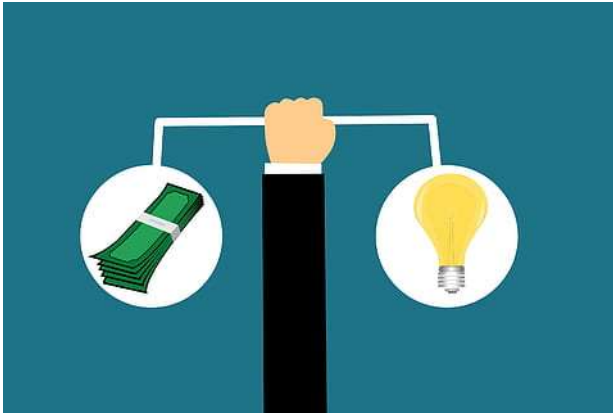
Les exemples suivants ne sont **PAS considérés** comme des « **évènements** » pouvant faire l'objet d'un certificat de modification:

- Départ d'un locataire
- Réduction de loyer
- Baisse de revenus en raison de la COVID (Projet de loi 67)
- Transaction d'un immeuble
- Etc...

04

Législation municipale: Quoi de neuf!!!

Article 64.3 Portabilité au rôle d'évaluation d'appareils robotisés



Le projet de règlement publié dans la *Gazette officielle du Québec* le 20 août 2025 vise à définir les expressions « appareils robotisés » et « entreposage commercial » pour l'application de l'article 64.3 de la Loi sur la fiscalité municipale (chapitre F-2.1). Ce règlement découle de l'article 129 du chapitre 39 des lois de 2024 et est entré en vigueur le 1er janvier 2026.

Définition d'un appareil robotisé

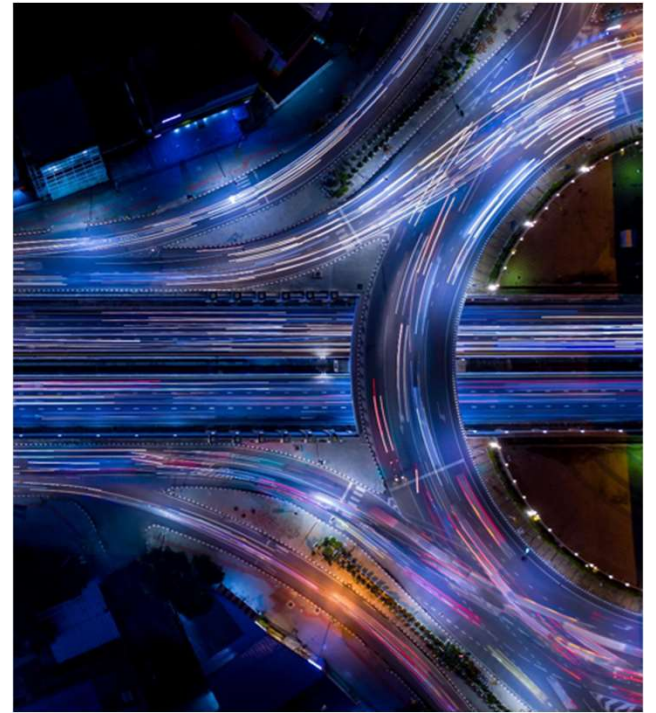
1 - Appareil robotisé

- ✓ Fonctionne de façon autonome via un système informatique.
- ✓ Utilise des capteurs pour analyser son environnement en temps réel.
- ✓ Possède un mouvement libre sur au moins deux axes pour manipuler ou déplacer des produits variés.
- ✓ Peut exécuter plus de deux tâches différentes.

2 - Sont aussi inclus : les accessoires servants exclusivement au fonctionnement de ces appareils (sauf la base sur laquelle ils sont posés).



Loi 39



Loi 39 – Nouveaux pouvoirs

Adopté en décembre 2023, le Projet de Loi permettra entre autres:

- Pérenniser les transferts fiscaux relatif au partage de la TVQ
- Taxes sur les logements vacants
- Droit d'étaler le paiement de la taxe de mutation aux premiers acheteurs
- Droit de créer des sous-catégories d'immeubles aux fins de taxation
- Droit relatif à la protection de l'environnement et à l'expropriation déguisée
- Droit d'imposer une taxe sur l'immatriculation des véhicules en fonction de leur consommation d'essence

Loi 39

Avantages

Plus de latitude – meilleur pouvoir décisionnel

Accroître les revenus

Diversifier les revenus

Inconvénients

Augmentation du fardeau financier pour le contribuable

Complexité d'application par les villes et municipalités

Loi 39 – Nouvelles mesures

Changements à la loi sur la fiscalité municipale (LFM):

- Suppression de la catégorie des immeubles de six logements ou plus (art. 26)
- Octroie aux municipalités divers pouvoirs :
 - *Établir des sous-catégories d'immeubles résidentiels (art. 38)
 - *Hausser le taux particulier maximal à l'égard des terrains vagues desservis, du double au quadruple du taux de base (art. 30)
 - *De créer plus de quatre sous-catégories à la catégorie «immeubles non-résidentiels» (art. 34)
 - *De diviser leur territoire en secteurs

Loi 39 – Nouvelles mesures

Changements à la loi sur les cités et villes et Code municipal du Québec:

- Octroie aux municipalités le pouvoir d'imposer une taxe basée sur la valeur foncière à l'égard des immeubles comportant un logement vacant ou sous-utilisé à des fins d'habitation (art. 5 et 9) :
 - Selon la valeur inscrite au rôle, jusqu'à concurrence de 1%
 - La valeur prise en considération pour les immeubles de catégorie INR 9 et 10 est de 0\$, sauf pour les résidences de tourisme au sens de la Loi sur l'hébergement touristique (c. H-1.01)

Loi 39 – Expropriation déguisée



Loi 39 – Expropriation déguisée

- ✓ Permet d'écarter l'application du concept d'expropriation déguisée lorsqu'un acte municipal valide a pour objet d'assurer la conservation de milieux hydriques ou humides, ou de milieux naturels à valeur écologique importante, protéger le patrimoine, réduire les risques de sinistre et assurer une occupation du sol optimal.
- ✓ Permet aux municipalités de respecter l'engagement de Québec de protéger 30% de son territoire d'ici 2030 et d'épargner des millions de dollars en poursuites judiciaires.

Autres nouveautés - Quelques exemples

Longueuil:

- ✓ Nouvelle taxe sur les surfaces minéralisées (en contestation)
- ✓ Taux de terrain vague desservi = 4x le taux résiduel (loi 39)

Québec:

- ✓ Nouvelle taxe sur les surfaces imperméables

Gatineau:

- ✓ Nouvelle taxe sur les stationnements (pourvoir en contrôle judiciaire)

Dorval:

- ✓ Cessation de l'application de l'étalement des valeurs.

Montréal:

- ✓ Cessation de classe de mixité (hôtels 31 nuitées et +)

Exemple de répercussion d'une nouvelle taxe

	Exemple 1	Exemple 2
REVENU DE LOCATION		
Loyer brut	1,615,000 \$	1,615,000 \$
REVENU BRUT POTENTIEL	1,615,000 \$	1,615,000 \$
INOCCUPATION ET MAUVAISES CRÉANCES	48,450 \$	48,450 \$
REVENU BRUT EFFECTIF	1,566,550 \$	1,566,550 \$
DÉPENSES RÉCUPÉRABLES		
Frais (normalisés) :	300,000 \$	300,000 \$
Taxes :	375,000 \$	375,000 \$
Taxe non-recuperable (section minéralisée)		40,000 \$
DÉPENSES NON RÉCUPÉRABLES		
Frais de gestion	46,997 \$	46,997 \$
Dépenses non-récupérables	7,833 \$	7,833 \$
TOTAL DES DÉPENSES	729,829 \$	769,829 \$
REVENU NET	836,721 \$	796,721 \$
TAUX GLOBAL D'ACTUALISATION	6.00%	6.00%
VALEUR RÉELLE	13,950,000 \$	13,280,000 \$
Differentiel	-670,000 \$	

Conclusion



Borealis

Services-conseils

772, rue Sherbrooke Ouest, Suite 200
Montréal, Québec
H3A 1G1
info@borealisexpert.ca
borealisexpert.ca