



# Nouvelle vision, nouvelles options

Nouveaux leviers pour un  
aménagement durable du territoire

Jeanne Robin, directrice principale, 22 octobre 2024

Suivez-nous sur





---

# Pourquoi s'intéresser à la fiscalité municipale?

# 1. Stopper la fuite en avant de l'étalement urbain





## 2. Favoriser le développement de milieux de vie viables





# Pour la santé financière et l'aménagement durable de nos villes

---



Vivre en Ville

Vers une réforme du cadre et des pratiques fiscales

Quatre principes:

- Assurer l'**équilibre budgétaire** à long terme
- Réduire les **distorsions** entre montants payés et services reçus
- **Internaliser** les coûts sociaux et environnementaux
- **Favoriser** le développement de collectivités viables



## Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire

---

« L'étalement urbain est **coûteux pour le Québec**. Il entraîne des investissements massifs en fonds publics pour **l'ajout et le maintien à long terme de nouvelles infrastructures** : routes, aqueducs, égouts, casernes, bibliothèques, écoles ou cliniques.

Ce type de croissance urbaine, où les infrastructures sont soutenues par un plus petit nombre de personnes, **hypothèque les ressources** des citoyennes et citoyens **ainsi que les finances du Québec.** »

Gouvernement du Québec (2022)

## Action spécifique 3.4 : Accroître la flexibilité du régime fiscal municipal afin de favoriser l'aménagement durable du territoire



Des ajustements au régime fiscal municipal seront proposés afin d'offrir des outils supplémentaires permettant d'appuyer les municipalités dans l'atteinte de leurs objectifs en matière d'aménagement (ex.: milieux de vie complets, consolidation et densification de certains secteurs).

(Plan de mise en œuvre de la Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire, 2023)

# Modification de la Loi sur la fiscalité municipale

## Projet de loi 39 (automne 2023)



### ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

PREMIÈRE SESSION

QUARANTE-TROISIÈME LÉGISLATURE

Projet de loi n° 39  
(2023, chapitre 33)

**Loi modifiant la Loi sur la fiscalité  
municipale et d'autres dispositions  
législatives**

Présenté le 2 novembre 2023, Adopté et sanctionné le 8 décembre 2023

Nouveaux pouvoirs:

1. Taxation variable selon les **catégories d'immeubles** résidentiels
2. Taxation distincte selon les **secteurs**
3. Encadrement des **redevances de développement**
4. Hausse de la taxe sur les **terrains vagues desservis**
5. Taxe sur les **logements vacants**





# 1. Taux de taxation variés pour les immeubles résidentiels

« *Encourager la densification; baisser le prix des loyers* »

(Mémoire de la ministre des Affaires municipales au Conseil des ministres, octobre 2023)

Comment ça fonctionne?

- Détermination de **sous-catégories**
  - p. ex. immeubles de plus d'un logement, immeubles de 4 à 9 logements, etc.
  - pas de limite au nombre de sous-catégories
- Fixation d'un **taux de taxe foncière générale** pour chacune des sous-catégories
  - Écart maximum de 33 % avec le taux de base (de 66 % à 133 %)

Bonnes pratiques: pour quelles catégories réduire le taux de taxation?

- formats résidentiels de plus forte **densité**
- logement **social** ou à **but non lucratif**

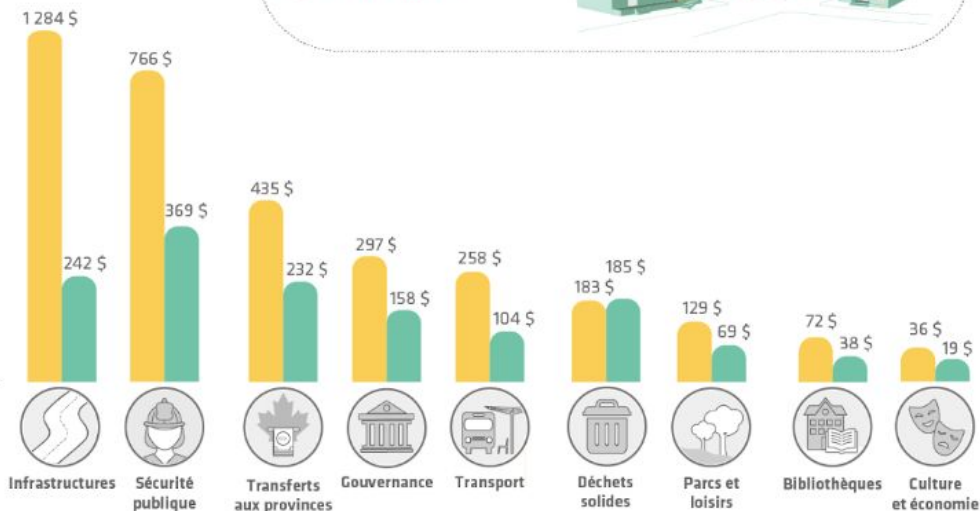


3 462 \$

# Densité et coûts en services publics



TOTAL DES COÛTS



## 2. Taxation distincte selon les secteurs

---

### « Favoriser la densification et la revitalisation »

(Mémoire de la ministre des Affaires municipales au Conseil des ministres, octobre 2023)

#### Comment ça fonctionne?

- Division du territoire municipal en secteurs
  - p. ex. centre-ville, milieu résidentiel, zone spécialisée, artère commerciale, etc.
- Détermination d'un **taux de base sectoriel** pour chaque secteur
  - écart maximum de 33 % avec le taux uniformisé, soit le taux moyen pondéré
- Détermination de **taux sectoriels particuliers** applicables aux sous-catégories de bâtiments





## 2. Taxation distincte selon les secteurs

---

### « Favoriser la densification et la revitalisation »

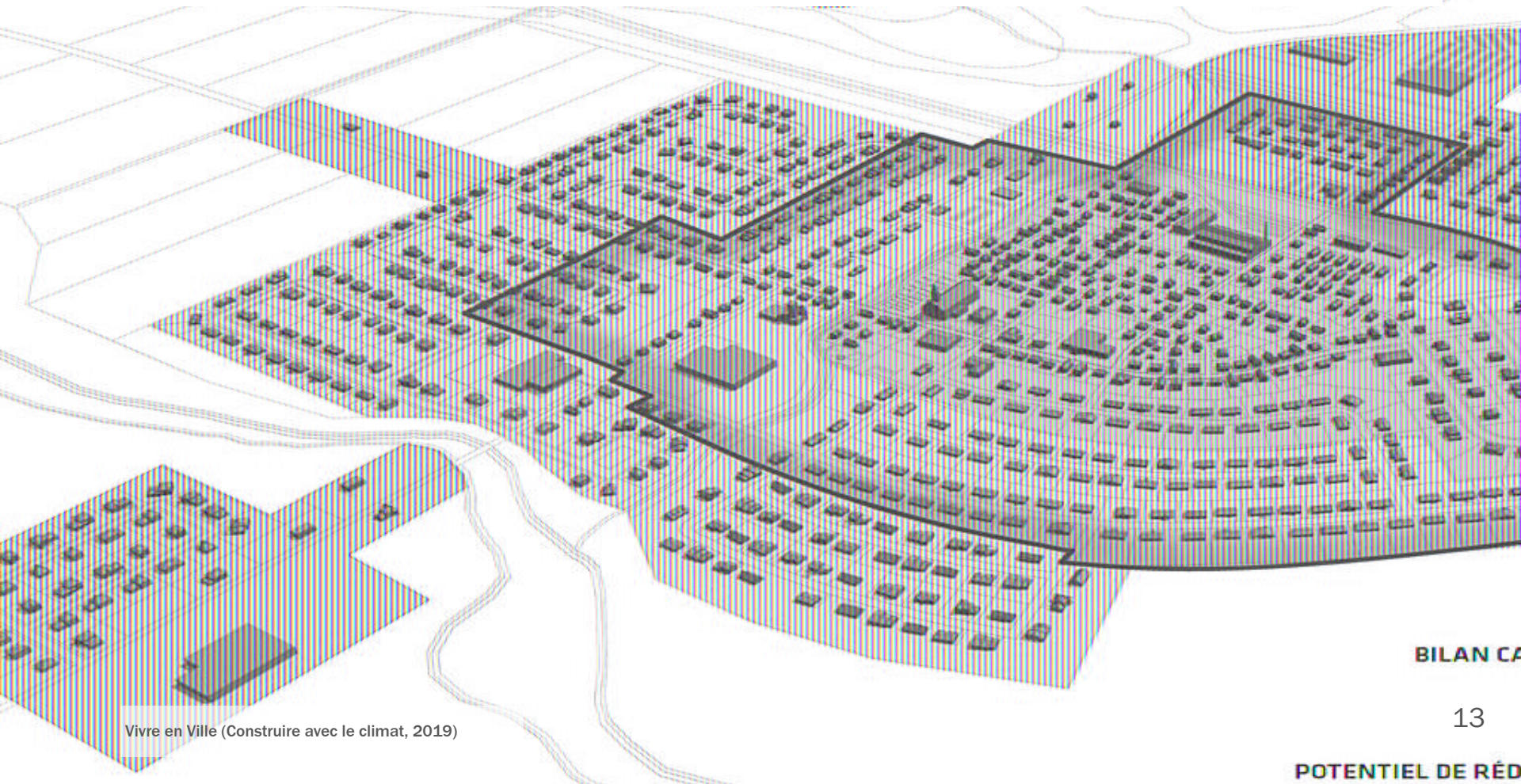
(Mémoire de la ministre des Affaires municipales au Conseil des ministres, octobre 2023)

**Bonnes pratiques:** dans quels secteurs réduire le taux de taxation?

- secteurs dont on veut protéger la **vitalité**: centre-ville, noyaux villageois, rues principales
- secteurs dont l'**empreinte environnementale** est plus faible: bien desservis en transport en commun, déjà urbanisés, sobres en territoire
- secteurs à **consolider**: *strips* commerciales et centres d'achat à requalifier, premières couronnes
- secteurs où la fourniture de services publics de base est **moins coûteuse**: plus denses que la moyenne, proches du centre-ville, déjà desservis



# Réduire les taxes là où le bilan carbone est moins lourd



Vivre en Ville (Construire avec le climat, 2019)

BILAN CA

13

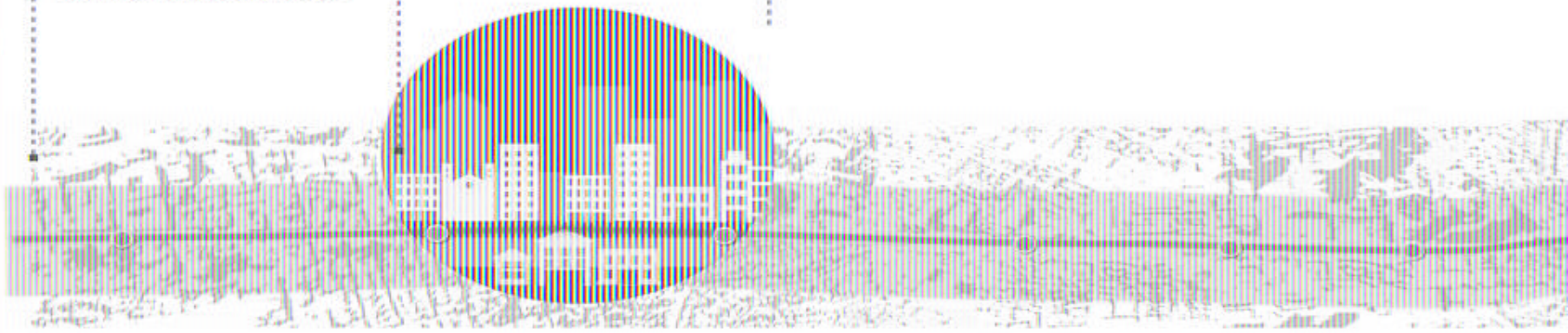
POTENTIEL DE RÉD



Milieu de vie à dominante résidentielle

Centralité d'agglomération

Corridor mi



Centralité de quartier

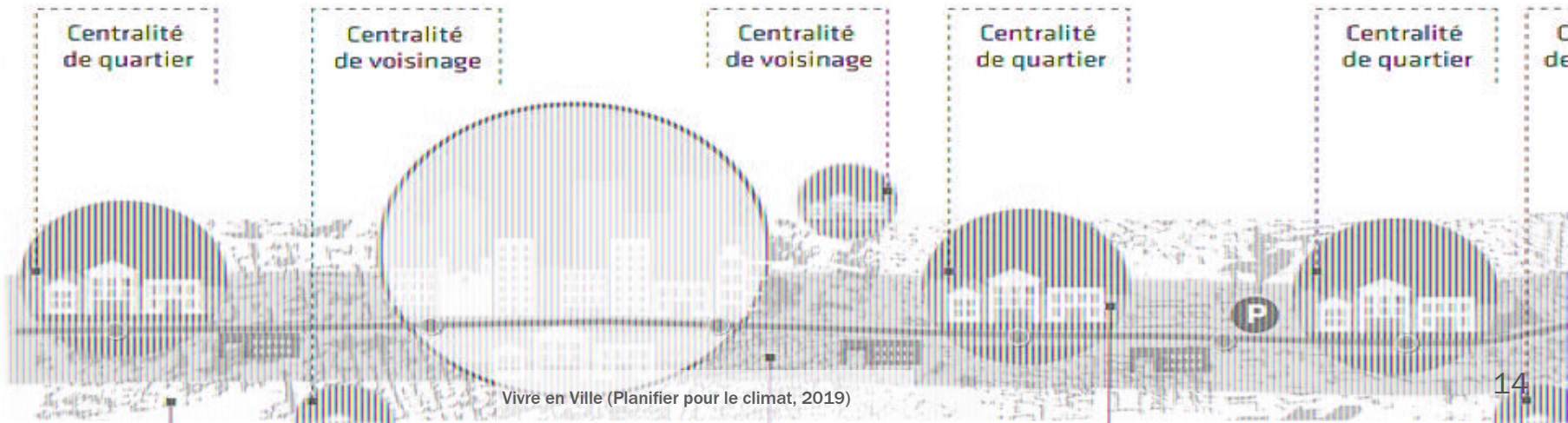
Centralité de voisinage

Centralité de voisinage

Centralité de quartier

Centralité de quartier

C de





# 3. Encadrement des redevances de développement

---

## Comment ça fonctionne?

- Pouvoir d'encadrement ministériel (types d'infrastructures et exemptions)
- Modulation des redevances selon la zone et la catégorie de construction
- Exemption pour le logement social

## Bonnes pratiques: comment appliquer les redevances de développement?

- exemption ou réduction dans les **secteurs à consolider**
- exemption ou réduction pour les **bâtiments multirésidentiels**



# Viser (avec constance) la sobriété territoriale



## 4. Augmentation de la taxe sur les terrains vagues desservis

---

« *Prioriser la consolidation des secteurs bénéficiant déjà des réseaux d'infrastructures* »

(Mémoire de la ministre des Affaires municipales au Conseil des ministres, octobre 2023)

Comment ça fonctionne?

- Établissement d'un **taux particulier**
- Jusqu'à **4 fois** le taux de base
- Exemption partielle sur demande pour les successions (2 ans, renouvelable)





# Favoriser la consolidation de terrains stratégiquement situés



## 5. Taxe sur les logements vacants

---

« *Favoriser la disponibilité des logements* »

(Mémoire de la ministre des Affaires municipales au Conseil des ministres, octobre 2023)

Comment ça fonctionne?

- Inoccupation pendant un minimum de 180 jours
- Taxe basée sur la valeur foncière
- **Jusqu'à 1 %** la 1<sup>e</sup> année d'application, **jusqu'à 3 %** après 2 années consécutives
- Exemptions diverses





## De l'intention à la mise en pratique

---

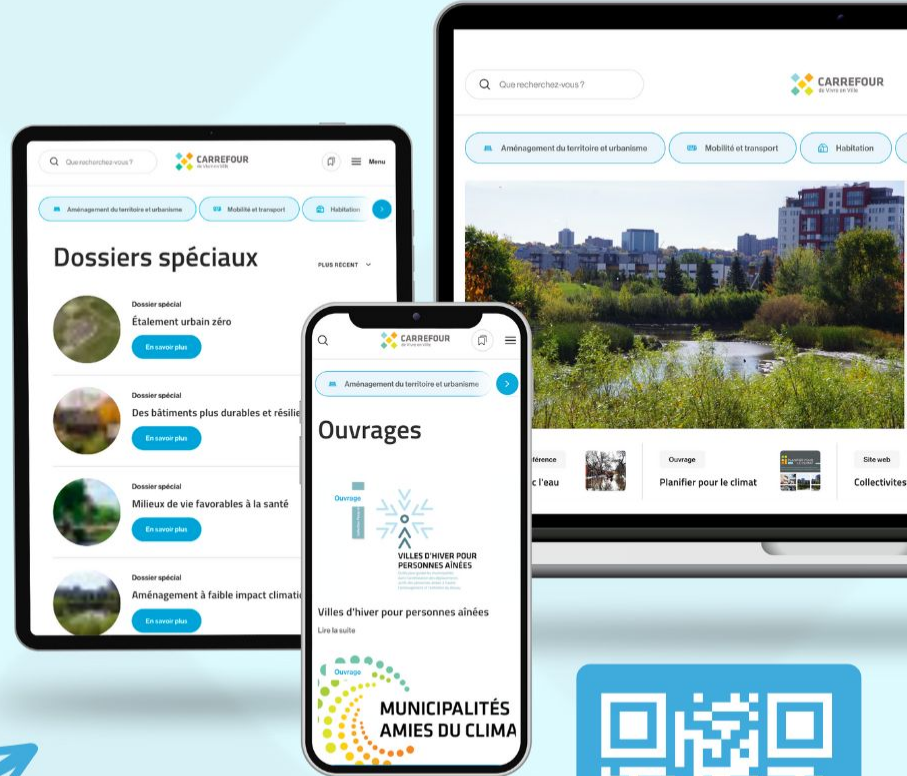
Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire

**Action spécifique 3.4:**

Accroître la ***flexibilité*** du régime fiscal municipal afin de favoriser l'aménagement durable du territoire

# Explorez **Carrefour**, la plateforme de diffusion des contenus de Vivre en Ville

[carrefour.vivreenville.org](https://carrefour.vivreenville.org)





**Jeanne Robin, directrice principale**  
jeanne.robin@vivreenville.org

**MERCI !**

Suivez-nous sur

**f** **🐦** **in** | @VivreenVille

