



MÉMOIRE DE LA VILLE DE MONTRÉAL

Présenté à la Commission de l'aménagement du territoire dans le cadre des consultations particulières et auditions publiques sur le projet de loi n° 39,
Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale et d'autres dispositions législatives

Le 21 novembre 2023

Table des matières

Introduction	3
1. Des outils offrant aux municipalités des opportunités d'intervention	4
2. Pour une fiscalité municipale plus équitable et efficace	5
2.1. Retirer l'obligation d'une stratégie de réduction de l'écart du fardeau fiscal pour l'utilisation des taux différenciés au non-résidentiel	5
2.2. Des taux différenciés pour les immeubles résidentiels.....	6
3. Améliorer l'efficacité par la densification	6
3.1. Un crédit de taxe érodant l'incitatif au développement.....	7
3.2. La valorisation des droits aériens pour les projets structurants en transport.....	8
4. Aborder la crise du logement à l'aide d'outils efficaces.....	8
4.1. Donner aux municipalités des outils permettant de contribuer à atténuer les effets de la crise du logement.....	8
4.2. Retourner davantage de logements locatifs sur le marché	9
5. Une discussion à poursuivre pour bonifier les mesures fiscales proposées.....	10
5.1. Les délais prévus pour le dépôt d'un rôle comportant des sous-catégories retardent le dépôt des valeurs foncières.....	10
5.2. Un rôle d'évaluation préliminaire dans le cadre d'une agglomération	11
6. Mesures sur le pouvoir d'expropriation	12
Conclusion	13
Synthèse des recommandations	14

Introduction

Le 1^{er} novembre 2023, le gouvernement du Québec et ses partenaires municipaux, soit la Ville de Montréal, la Ville de Québec, l'Union des municipalités du Québec (UMQ) et la Fédération québécoise des municipalités (FQM), ont conclu la négociation d'un nouveau partenariat faisant suite à l'actuel Partenariat 2020-2024, dont l'échéance était prévue en décembre 2024. Ce nouveau partenariat repose sur la collaboration entre les partenaires et des engagements réciproques portant sur des enjeux prioritaires et l'atteinte d'objectifs communs.

Dans la foulée de ce nouveau partenariat, la ministre des Affaires municipales, Andrée Laforest, a déposé, le 2 novembre dernier, le projet de loi n° 39, *Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale et d'autres dispositions législatives*. Les mesures proposées permettent de moderniser le régime fiscal municipal du Québec en diversifiant les sources de revenus des municipalités et en leur octroyant des pouvoirs supplémentaires en matière de fiscalité et d'habitation.

La Ville de Montréal salue la volonté du gouvernement du Québec de répondre à plusieurs demandes exprimées au fil des années, par les municipalités, pour l'introduction de ce projet de loi. Celui-ci met en évidence la place du gouvernement du Québec dans l'amélioration des milieux de vie des résidentes et des résidents de sa métropole, et sa volonté de lui donner les outils fiscaux nécessaires afin de répondre à ses ambitions. Plus particulièrement, en pérennisant le partage de la croissance d'une partie de la taxe de vente du Québec avec les municipalités, ce projet de loi représente un pas de plus vers une plus grande diversification des revenus des municipalités.

Malgré les avancées marquées introduites dans ce projet de loi, celui-ci bénéficierait néanmoins de l'expertise et des réflexions de la Ville de Montréal. Le présent mémoire propose certaines modifications, de même que des bonifications, qui permettront de renforcer les outils qui y sont inclus.

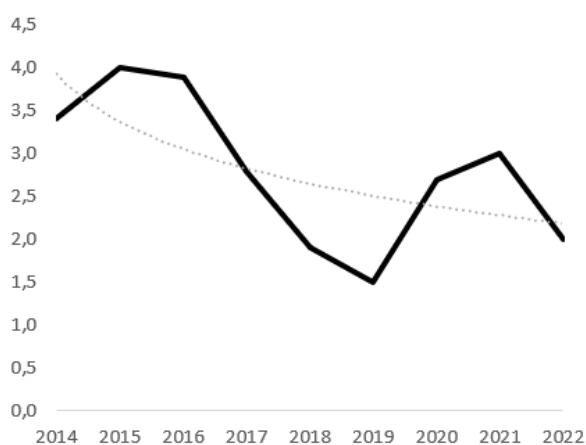
1. Des outils offrant aux municipalités des opportunités d'intervention

Le projet de loi est un jalon important dans la mise en place d'une structure où la fiscalité foncière devient un réel outil fiscal digne d'un gouvernement de proximité. Il permettra aux municipalités d'aider davantage leurs résidentes et leurs résidents, en appuyant à la fois les locataires, les propriétaires et les petits commerçants aux prises avec des défis importants.

Les municipalités du Québec, et la métropole au premier plan, doivent notamment composer avec une crise du logement importante, touchant particulièrement les plus vulnérables. Selon les données les plus récentes, le taux d'inoccupation de la région métropolitaine de Montréal (RMR) présente une tendance à la baisse depuis les dix dernières années. En parallèle, les données démontrent une forte hausse des loyers depuis les cinq dernières années recensées. Ensemble, ces deux phénomènes affectent significativement les ménages de Montréal, une réalité partagée par toutes les municipalités du Québec.

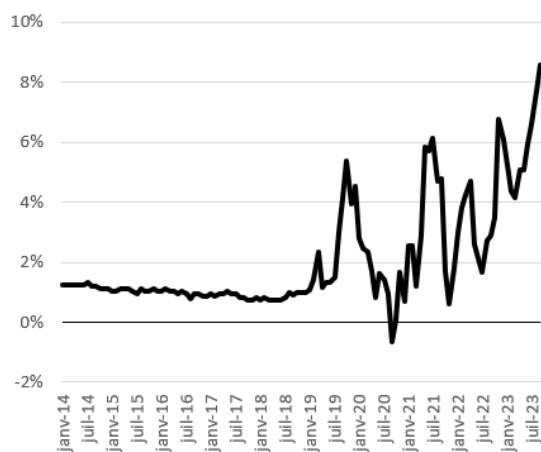
La Ville de Montréal est déterminée à appliquer les mesures nécessaires pour surmonter ces défis et la bonification des outils fiscaux, rendus disponibles par le présent projet de loi, permettra à la Ville de Montréal d'entreprendre les actions adéquates à cet effet.

Taux d'inoccupation, RMR de Montréal, 2014 à 2022 (en pourcentage)



Statistique Canada. Tableau 34-10-0130-01

Variation de l'IPC mensuel des logements locatifs, RMR de Montréal, janvier 2014 à septembre 2023 (en pourcentage)



Statistique Canada. Tableau 18-10-0004-01

2. Pour une fiscalité municipale plus équitable et efficace

La Ville de Montréal appuie la flexibilité additionnelle offerte, par le projet de loi n° 39, permettant aux municipalités de mettre en place davantage de sous-catégories d'immeubles résidentiels. Cette flexibilité rejoint la volonté de la Ville de Montréal de mettre en place une fiscalité davantage équitable permettant de contrecarrer les effets de la montée des valeurs immobilières résidentielles.

2.1. Retirer l'obligation d'une stratégie de réduction de l'écart du fardeau fiscal pour l'utilisation des taux différenciés au non-résidentiel

Depuis 2019, la Ville de Montréal applique une différenciation des taux selon la valeur foncière pour les immeubles non-résidentiels. Elle a été introduite avec un seuil plafond pour l'application du taux moindre, fixé à 500 000 \$, augmenté à plusieurs reprises avant d'être établi, depuis 2022, à 900 000 \$. Pour l'année 2024, cette mesure impliquera un allègement fiscal afférent aux petits immeubles non-résidentiels de près de 16 %.

Toutefois, cet allègement n'est possible que si la municipalité se dote d'une stratégie visant à réduire l'écart du fardeau fiscal applicable à l'égard des immeubles résidentiels et non-résidentiels. L'exercice 2024 marque la fin du premier « cycle » de cette stratégie. Par son application, la Ville de Montréal a imposé une augmentation moins importante du fardeau fiscal afférent aux immeubles non-résidentiels par rapport à celui afférent aux immeubles résidentiels. Un bilan de la stratégie sera effectué afin d'établir les prochaines actions à retenir.

Dans un contexte de ressources limitées et de forte dépendance à l'impôt foncier comme principale source de revenus, la Ville souhaite le retrait de cette stratégie obligatoire afin de cesser l'accroissement du fardeau résidentiel plus rapide que celui des immeubles non-résidentiels.

La Ville souhaite conserver le pouvoir de faire des taux différenciés selon la valeur foncière pour éviter un relèvement de près de 20 % du fardeau fiscal des petites entreprises situées dans les plus petits immeubles non-résidentiels.

Afin de rendre permanente cette mesure de réduction du taux de taxation pour les commerces et les petites entreprises, la Ville de Montréal réitère sa demande de retirer l'obligation de mettre en place une stratégie de réduction du fardeau fiscal entre les immeubles résidentiels et non-résidentiels.

Recommandation 1

La Ville de Montréal demande de retirer l'obligation de l'exigence de se doter d'une stratégie de réduction de l'écart du fardeau fiscal.

2.2. Des taux différenciés pour les immeubles résidentiels

La hausse importante des valeurs des immeubles résidentiels, de façon souvent hétérogène entre les types d'immeubles, peut induire un rebalancement abrupt de la facture fiscale entre les propriétaires d'immeubles résidentiels. Cette situation implique que, sans une intervention différenciée au niveau des taux de taxation, les ménages montréalais supporteraient, dans un contexte forte inflation, des variations importantes de leur compte de taxes.

Afin de répondre à cet enjeu, un jalon supplémentaire s'avère nécessaire, soit l'introduction de taux différenciés appliqués aux immeubles résidentiels, similaires aux taux appliqués lors de l'imposition des immeubles non-résidentiels. Cette nouvelle flexibilité permettrait la mise en place de découpages fiscaux plus efficaces, partageant ainsi plus équitablement les charges fiscales entre les contribuables.

Recommandation 2

La Ville de Montréal demande d'ajouter une disposition permettant aux municipalités d'instaurer des taux différenciés selon la valeur de la propriété pour les immeubles résidentiels.

3. Améliorer l'efficience par la densification

Le plafond imposé par la *Loi sur la fiscalité municipale* (LFM), pour la fixation du taux applicable aux immeubles de la catégorie des terrains vagues desservis, à deux fois le taux de base, prive les municipalités d'un outil supplémentaire pour accélérer le développement de terrains vagues propices au développement. Le délaissement de tels terrains au cœur des périmètres urbanisés, alors que des acteurs du milieu économique cherchent des endroits où ils peuvent réaliser des projets, représentent bien souvent des occasions manquées pour consolider le tissu urbain. La Ville de Montréal demeure convaincue que la hausse du plafond du taux contribuerait à soutenir l'élan de développement des terrains vagues amorcé depuis plus d'une décennie. Pour Montréal, il s'agit non seulement d'un enjeu financier, mais aussi d'un enjeu majeur de développement des secteurs stratégiques de son territoire.

Afin de disposer d'une mesure fiscale plus incitative, les municipalités demandent de pouvoir taxer à un taux plus élevé ces terrains laissés vacants. Le projet de loi n° 39 accède à cette demande des municipalités et permet ainsi d'offrir un outil fiscal bonifié pour les municipalités qui souhaitent encourager la densification de leur territoire.

La Ville de Montréal accueille très favorablement l'ajout de cette disposition du projet de loi.

3.1. Un crédit de taxe érodant l'incitatif au développement

Toutefois, le projet de loi prévoit l'application, par les municipalités, d'un crédit de taxes obligatoire dans le cas où ces terrains vacants sont acquis par succession.

Le projet de loi inclut peu d'informations permettant de comprendre l'intention du gouvernement pour la mise en place d'une telle exemption. Or, la Ville de Montréal doit être transparente dans la gestion de ses fonds et doit être en mesure d'expliquer les différentes mesures en vigueur, incluant la mise en place d'un éventuel crédit de taxe ciblant exclusivement les successions. La mouture actuelle du projet de loi ne permet pas d'expliquer les fondements de cette mesure.

De plus, la Ville s'inquiète que ce traitement différencié pour les propriétés détenues, à la suite d'un héritage, présente un précédent discutable.

Sur le fond, la mesure fiscale de la hausse des taux des terrains vacants vise à fournir un incitatif aux propriétaires de tels terrains à les développer ou encore, à les rendre disponibles à des personnes qui souhaitent les développer. Si un propriétaire d'un terrain vacant choisit de ne pas le développer pendant de nombreuses années, selon un objectif de spéculation ou non, il pourra toujours le faire. Il pourrait toutefois lui en coûter plus cher si la municipalité choisissait de hausser les taux de taxes applicables à de tels terrains vacants.

En introduisant ce crédit pour fins de succession, la mesure incitative s'en trouve affaiblie. Alors que le legs d'un terrain vague puisse se révéler être un déclencheur essentiel portant vers une utilisation plus efficace de la ressource, ce crédit, valide pour une longue période, minerait cet effet au détriment du bien-être collectif. De plus, puisque le libellé ne précise pas qu'il s'applique uniquement aux terrains légués à des personnes physiques, il est davantage difficile pour la Ville de Montréal de comprendre la raison pour laquelle cette exception est proposée.

Si l'intention du gouvernement est d'alléger le fardeau fiscal dans les cas où des personnes héritent d'un terrain, l'offre d'un crédit d'impôt remboursable intégré à la déclaration fiscale du contribuable permettrait d'atteindre le même objectif de façon plus efficace, sans alourdir les opérations des municipalités. Ce crédit pourrait être dégressif dans le temps afin de renforcer l'incitatif de la mesure fiscale.

La Ville de Montréal est d'avis que ce crédit de taxes, obligatoire de surcroît, ne devrait pas se trouver dans la LFM.

Recommandation 3

La Ville de Montréal demande de retirer l'article 40 du projet de loi n° 39, qui prévoit un crédit de taxes obligatoire dans le cas de l'acquisition d'un terrain vague par succession.

3.2. La valorisation des droits aériens pour les projets structurants en transport

En matière de compétences en aménagement du territoire et de diversification des sources de revenus, la Ville de Montréal souhaite l'ajout dans le projet de loi n° 39 de pouvoirs permettant le développement immobilier au-dessus des stations de métro et sur les terrains appartenant à sa société de transport aux fins de financement du transport collectif sur son territoire.

Le financement du transport collectif doit être repensé et ses sources diversifiées. L'entente de financement pour le projet de prolongement de la ligne bleue (PLB) inclut près de 300 M\$ de financement innovant, dont la valorisation des droits aériens, soit la construction au-dessus des stations. Cependant, le cadre légal actuel empêche la Société de transport de Montréal de réaliser ces valorisations alors même que la construction du prolongement et des stations est en cours.

Ces obstacles juridiques qui empêchent de profiter du développement immobilier comme outil de financement du TC et de réaliser les objectifs de financement innovants doivent être levés.

Recommandation 4

Modifier la Loi sur les sociétés de transport (LSTC) pour permettre aux sociétés de transport de s'unir à un promoteur immobilier pour tout contrat de construction d'une infrastructure de transport collectif et du redéveloppement immobilier situé aux abords ou au-dessus d'une telle Infrastructure.

4. Aborder la crise du logement à l'aide d'outils efficaces

Le projet de loi n° 39 octroie 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. Cette nouvelle disposition est reçue positivement par la Ville de Montréal, qui désire avoir à sa disposition un outil lui permettant de favoriser le retour sur le marché locatif des logements retirés dudit marché.

La Ville appuie l'introduction d'une disposition lui permettant d'imposer une taxe foncière d'une valeur équivalente à un maximum de 1 % de la valeur du rôle foncier, en proportion de la valeur de l'unité vacante.

4.1. Donner aux municipalités des outils permettant de contribuer à atténuer les effets de la crise du logement

Le succès d'une taxe incitative repose sur la capacité du législateur à convaincre les contribuables qu'un certain comportement sera davantage bénéfique que le statu quo. Par conséquent, il est nécessaire que le montant de la taxe soit suffisamment élevé et que la probabilité de la recevoir soit tout aussi élevée. Les municipalités ont donc besoin des pouvoirs nécessaires pour appliquer efficacement une telle mesure.

La mise en place d'une telle taxe nécessite la collecte de données et la vérification de celles-ci. Selon les dispositions présentées, il est peu probable que les municipalités aient les outils nécessaires afin d'assurer la mise en œuvre de cette taxe. La complexité de son application laisse présager une non-application de la taxe relative aux logements vacants ou sous-utilisés, bien que le climat économique soit favorable à son implantation.

Afin de répondre à cet enjeu, il serait pertinent de prévoir le partage d'informations nécessaires à l'application de cette taxe qui sont détenues par d'autres organismes et la possibilité, pour les municipalités, d'être soutenues par son application par des organismes publics pertinents. La Ville de Montréal est ouverte à discuter des moyens efficaces afin d'assurer une application adéquate de cette innovation.

Recommandation 5

La Ville de Montréal recommande de prévoir que les municipalités disposent du pouvoir de conclure avec une autre personne, y compris les ministères et les organismes concernés, une entente prévoyant le partage et le traitement d'informations ou de données nécessaires à l'imposition de la taxe.

4.2. Retourner davantage de logements locatifs sur le marché

Selon l'article 5, qui insère l'article 500.5.3 dans la Loi sur les cités et villes, RLRQ, c. C-19 (la « LCV »), les municipalités ne seront pas autorisées à imposer la taxe sur les logements vacants ou sous-utilisés à l'égard de tout logement :

- qui ne comporte pas une sortie distincte donnant sur l'extérieur, sur un hall d'entrée ou sur un couloir commun (1a);
- qui ne comporte pas des installations sanitaires ou des installations pour cuisiner (1b);
- dont les installations visées au paragraphe b) ne sont pas fonctionnelles, pourvues d'eau courante ou réservées à l'usage des occupants du logement (1c);
- qui n'est pas habitable à l'année (1d).

La Ville de Montréal demande de revoir les limitations prévues à cet article afin de permettre aux municipalités d'imposer la taxe sur les logements impropres à l'habitation. Selon l'expérience de la Ville de Montréal dans des dossiers similaires, les exceptions, telles que rédigées, pourraient créer des effets délétères et notamment inciter certains propriétaires mal intentionnés à abandonner leurs logements, de façon qu'ils soient visés par ces exceptions. De plus, puisque l'objectif de la disposition est de remettre des logements sur le marché locatif, la possibilité qu'ils soient visés par la taxe favoriserait leur mise à niveau et graduellement leur retour sur le marché locatif.

Ainsi, la Ville recommande de modifier les dispositions prévues afin de permettre aux municipalités de taxer les logements vacants jugés impropres à l'habitation.

Recommandation 6

La Ville de Montréal recommande de prévoir une exception donnant le pouvoir aux municipalités d'imposer une taxe relative aux logements vacants ou sous-utilisés à l'égard de tout logement impropre à l'habitation.

5. Une discussion à poursuivre pour bonifier les mesures fiscales proposées

La Ville de Montréal soutient l'initiative du législateur et affirme sa volonté de participer à l'élaboration d'une législation efficace, au bénéfice de tous.

Au cours des travaux relatifs à la « feuille de route » prévue dans la déclaration de réciprocité qui sera bientôt signée par les partenaires municipaux, les mesures proposées dans le projet de loi pourraient faire l'objet d'ajustements permettant une application efficace dans des contextes aussi diversifiés que celui de la métropole et que celui des municipalités rurales de petite taille. Cela permettrait l'atteinte des objectifs visés par le projet de loi n° 39 par l'ensemble des contextes des municipalités.

La Ville de Montréal suggère que les éléments suivants fassent partie des premiers sujets discutés lors de ces travaux.

5.1. Les délais prévus pour le dépôt d'un rôle comportant des sous-catégories retardent le dépôt des valeurs foncières

Le processus d'établissement des sous-catégories d'immeubles résidentiels et non-résidentiels s'effectue de deux façons, soit par le dépôt d'un rôle préliminaire, soit par voie de résolution.

À l'heure actuelle, le rôle préliminaire est déposé au plus tôt le 15 août et au plus tard le 15 septembre qui précède l'entrée en vigueur du rôle. Une fois le rôle préliminaire déposé, l'évaluateur ne peut plus modifier les valeurs et les inscriptions y apparaissant, sauf l'inscription au rôle des sous-catégories.

Cette restriction n'a cependant pas été reproduite dans l'article 18 qui remplace l'actuel article 71.1 de la LFM. L'intention du législateur semble être de permettre à l'évaluateur de modifier les valeurs déposées et/ou toute autre inscription devant apparaître au rôle préliminaire entre le 15 août et le 1^{er} novembre.

Or, si la Ville de Montréal obtient les valeurs foncières définitives uniquement en date du 1^{er} novembre, cela laisse un trop court délai pour établir les taux de taxes lors de l'exercice financier suivant. De surcroît, cela a pour effet de biaiser l'analyse faite entre le rôle préliminaire et le rôle définitif.

Considérant ce qui précède, la Ville de Montréal recommande de reproduire le deuxième alinéa de l'actuel article 71.1 dans la nouvelle version de la LFM en y ajoutant la période suivante :

« Seules des modifications prévoyant l'inscription au rôle des sous-catégories peuvent être apportées au rôle préliminaire pour en faire le rôle définitif entre le 15 septembre et le 1^{er} novembre. »

La formulation suggérée respecte l'esprit de la LFM quant à la date la plus tardive du 15 septembre pour déposer le rôle ainsi que du nouvel article 57.2 proposé dans le projet de loi quant au dépôt de la résolution établissant ou modifiant les sous-catégories à cette même date du 15 septembre.

Recommandation 7

La Ville de Montréal recommande de reproduire le deuxième alinéa de l'article 71.1, actuellement à la LFM, dans la nouvelle version en y ajoutant la période suivante : « Seules des modifications prévoyant l'inscription au rôle des sous-catégories peuvent être apportées au rôle préliminaire pour en faire le rôle définitif entre le 15 septembre et le 1^{er} novembre. ».

5.2. Un rôle d'évaluation préliminaire dans le cadre d'une agglomération

Les dispositions visant les délais pour la préparation et le dépôt d'un rôle préliminaire et d'un rôle définitif posent certaines difficultés dans le cas où une municipalité locale qui est une des municipalités liées d'une agglomération demande la préparation d'un rôle préliminaire.

En effet, le deuxième alinéa de l'article 81 de la *Loi sur l'exercice de certaines compétences municipales dans certaines agglomérations*, RLRQ, c. E-20.001, prévoit que les rôles des municipalités liées doivent être déposés le même jour.

Dans l'éventualité où une municipalité liée fait préparer un rôle préliminaire par l'évaluateur et que celui-ci dépose le rôle définitif de cette municipalité le 1^{er} novembre, cela a pour effet de reporter le dépôt des rôles définitifs des autres municipalités de l'agglomération à la même date. Les autres municipalités liées d'une agglomération qui n'auraient pas demandé la confection d'un rôle préliminaire devraient pouvoir obtenir un rôle définitif dès le 15 septembre.

Il y aurait par conséquent lieu de modifier l'article 81 en supprimant le deuxième alinéa qui exige que les rôles de toutes les municipalités soient déposés le même jour. La suppression de cet alinéa n'aurait pas d'effet sur l'obligation de faire en sorte que les rôles de toutes les municipalités liées entrent en vigueur simultanément et portent sur les mêmes exercices financiers.

Recommandation 8

La Ville de Montréal recommande que le projet de loi n° 39 contienne un article qui prévoit la suppression du deuxième alinéa de l'article 81 de la *Loi sur l'exercice de certaines compétences municipales dans certaines agglomérations*, RLRQ, c. E-20.001.

6. Mesures sur le pouvoir d'expropriation

Lors de l'étude du projet de loi n° 22, *Loi concernant l'Expropriation*, la ministre des Transports et de la Mobilité durable a annoncé que les articles 170 et 171 de ce projet de loi concernant le thème des expropriations déguisées seraient transférés dans un autre projet de loi qui relèverait de la responsabilité de la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation.

La Ville tient à rappeler l'importance que les mesures prévues initialement au projet de loi n° 22 soient non seulement incluses dans le projet de loi n° 39, mais que ces articles soient bonifiés en prévoyant que les règles de détermination des indemnités qui y sont prévues s'appliquent à l'ensemble des causes pendantes en matière d'expropriation déguisée à la date d'entrée en vigueur du projet loi n° 39.

Par sa nature même, un acte ou un règlement municipal valide, c'est-à-dire conforme aux pouvoirs conférés à la municipalité, ne devraient pas donner ouverture à un recours en expropriation déguisée, même s'il a un effet de dépossession d'un droit sur un immeuble ou qu'il supprime tout usage raisonnable d'un immeuble. Ces actes et ces règlements, comme ils sont autorisés par la loi et qu'ils sont, de ce fait, nécessairement valides, constituent des limites inhérentes au droit de propriété.

De telles mesures visent notamment à rendre opérantes les actions municipales visant à protéger les milieux humides et hydriques, mettre en valeur les milieux naturels, limiter l'étalement urbain et mieux s'adapter aux changements climatiques.

Recommandation 9

La Ville de Montréal recommande que le projet de loi 39 soit bonifié afin d'y inclure les règles de détermination des indemnités prévues dans la *Loi concernant l'expropriation* et que celles-ci s'appliquent à l'ensemble des causes pendantes en matière d'expropriation déguisée à la date d'entrée en vigueur de la loi.

Conclusion

La Ville de Montréal accueille favorablement la volonté du gouvernement du Québec de répondre à plusieurs besoins évoqués par les municipalités, par le dépôt du projet de loi n° 39, *Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale et d'autres dispositions législatives*. Ce projet de loi permet certes d'accroître l'autonomie des municipalités en matière de politique fiscale, mais il reste qu'une véritable diversification des sources de revenus des municipalités demeure une priorité pour la Ville de Montréal.

Dans la foulée de l'adoption du projet de loi, des discussions formelles se tiendront au cours des douze prochains mois sur des sujets prioritaires pour la métropole, tels que l'adaptation et la transition écologique, l'accès au logement, l'aide aux personnes vulnérables, la mobilité durable et la fiscalité municipale.

Sur ce dernier point, la Ville de Montréal tient à réitérer que si toute nouvelle dépense relative aux responsabilités de la Ville de Montréal demeure en lien avec le principe de subsidiarité, leur financement, ou le comblement des manques à gagner qui s'accumulent, ne peut être assumé par le biais d'un modèle fondé essentiellement sur les revenus fonciers.

La métropole souhaite donc la poursuite des échanges entre le gouvernement du Québec et le milieu municipal pour atteindre, sur le plan fiscal, une plus grande agilité et une diversification accrue de ses sources de revenus. Cette évolution de la fiscalité municipale est essentielle pour permettre à l'ensemble des municipalités du Québec de répondre de façon pérenne et efficace aux défis d'aujourd'hui et de demain, de même que de contribuer à l'atteinte des objectifs gouvernementaux sur le plan économique, social et environnemental.

Synthèse des recommandations

Recommandation 1 : La Ville de Montréal demande de retirer l'obligation de l'exigence de se doter d'une stratégie de réduction de l'écart du fardeau fiscal.

Recommandation 2 : La Ville de Montréal demande d'ajouter une disposition permettant aux municipalités d'instaurer des taux différenciés selon la valeur de la propriété pour les immeubles résidentiels.

Recommandation 3 : La Ville de Montréal demande de retirer l'article 40 du projet de loi n° 39, qui prévoit un crédit de taxes obligatoire dans le cas de l'acquisition d'un terrain vague par succession.

Recommandation 4 : Modifier la Loi sur les sociétés de transport (LSTC) pour permettre aux sociétés de transport de s'unir à un promoteur immobilier pour tout contrat de construction d'une infrastructure de transport collectif et du redéveloppement immobilier situé aux abords ou au-dessus d'une telle infrastructure.

Recommandation 5 : La Ville de Montréal recommande de prévoir que les municipalités disposent du pouvoir de conclure avec une autre personne, y compris les ministères et les organismes concernés, une entente prévoyant le partage et le traitement d'informations ou de données nécessaires à l'imposition de la taxe.

Recommandation 6 : La Ville de Montréal recommande de prévoir une exception donnant le pouvoir aux municipalités d'imposer une taxe relative aux logements vacants ou sous-utilisés à l'égard de tout logement impropre à l'habitation.

Recommandation 7 : La Ville de Montréal recommande de reproduire le deuxième alinéa de l'article 71.1, actuellement à la LFM, dans la nouvelle version en y ajoutant la période suivante : « Seules des modifications prévoyant l'inscription au rôle des sous-catégories peuvent être apportées au rôle préliminaire pour en faire le rôle définitif entre le 15 septembre et le 1^{er} novembre. ».

Recommandation 8 : La Ville de Montréal recommande que le projet de loi n° 39 contienne un article qui prévoit la suppression du deuxième alinéa de l'article 81 de la *Loi sur l'exercice de certaines compétences municipales dans certaines agglomérations*, RLRQ, c. E-20.001.

Recommandation 9 : La Ville de Montréal recommande que le projet de loi 39 soit bonifié afin d'y inclure les règles de détermination des indemnités prévues dans *la Loi concernant l'expropriation* et que celles-ci s'appliquent à l'ensemble des causes pendantes en matière d'expropriation déguisée à la date d'entrée en vigueur de la loi.

