



COURRIEL

Laval, le 22 novembre 2023

**Cabinet
du maire
de la Ville
de Laval**

Monsieur Félix Fortin-Lauzier
Édifice Pamphile-Le May
1035, rue des Parlementaires, 3e étage
Québec (Québec) G1A 1A3
cat@assnat.qc.ca

Objet : Projet de loi no 39 – Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale et d'autres dispositions législatives

Monsieur Félix Fortin Lauzier,

1

Dans la foulée des débats parlementaires du projet de loi 39 Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale et d'autres dispositions législatives, la Ville de Laval présente son analyse et ses recommandations en trois points, soit : 1) les défis possibles de mise en œuvre des nouveaux pouvoirs en taxation; 2) l'assurance d'un plus grand partage de l'information liée au rôle d'évaluation, et; 3) l'obtention de nouveaux outils destinés aux villes pour faciliter l'accès à la propriété.

Dans l'ensemble, la Ville de Laval tient à saluer l'action du gouvernement pour faire avancer le grand dossier de la fiscalité municipale – ce projet de loi étant un engagement en lien avec l'entérinement récent du pacte fiscal – et le fait qu'elle obtiendra de nouveaux pouvoirs dès 2024. Elle partage quelques questionnements d'application et de mise en œuvre du projet de loi, et elle saisit l'occasion pour réitérer le souhait d'obtenir de nouveaux pouvoirs permettant la mise en place de deux programmes précis en habitation. De plus, la Ville profite de cette analyse pour annoncer son appui aux recommandations formulées par l'Union des municipalités du Québec (UMQ) dans son mémoire, *La révision de la Loi sur la fiscalité municipale*, déposé le 21 novembre 2023. Soulignons, parmi les recommandations de l'UMQ, celle d'inclure dans le projet de loi no 39 les encadrements du recours en expropriation déguisée qui ont été retirés du projet de loi no 22. La Ville est d'avis que des dispositions visant à protéger les municipalités contre les poursuites abusives en expropriation déguisée devraient également être ajoutées. Elle appuie finalement que les recommandations de hausser le taux de compensations tenant lieu de taxes à 100 % pour les immeubles du réseau de l'enseignement primaire et secondaire et de rembourser le total de la TVQ payée par les municipalités soient ajoutées à ce projet de loi.

L'élément le plus important du projet de loi no 39 demeure l'enchâssement du partage de la croissance d'un point de la TVQ dans la Loi sur la fiscalité municipale. Ainsi, dès 2024, un transfert inconditionnel aux municipalités sera effectué.

1. Les défis possibles dans la mise en œuvre des nouveaux pouvoirs en taxation

La plus grande autonomie des municipalités en matière d'imposition foncière représente un changement important dans le projet de loi, et la Ville soulève de possibles enjeux de mise en œuvre.

Il est prévu qu'il soit possible pour les villes de moduler les taux de taxation par secteur et par tranche de la valeur imposable selon les sous-catégories d'immeubles non résidentiels (art. 39). Entre autres, la collecte et la mise à jour des données pourraient faire émerger certaines complexités. Notamment, plusieurs nouvelles possibilités de découpage naîtront de ce changement, donc le choix de division des secteurs et de modification des taux devra pris en considération des outils et la technologie disponibles dans les villes.

Également, il est prévu de moduler les taux de taxation par catégories et sous-catégories d'immeubles selon une caractéristique des immeubles résidentiels portés au rôle [art. 38]. La Ville estime cependant qu'il y aurait lieu de préciser si une caractéristique peut être autre que physique – par exemple, en fonction du mode de détention (comme celle en copropriété). Selon les caractérisations possibles, la Ville pourrait établir des taux de taxation différenciés pour le logement social ou abordable ou encore pour les initiatives non résidentielles en économie sociale, et ainsi améliorer la viabilité de projets.

Toujours en matière de taxation foncière, un nouveau pouvoir est prévu permettant aux villes de taxer les logements vacants ou sous-utilisés sous certaines conditions [art. 5]. Bien que la Ville accueille favorablement que l'on tente de réduire le taux d'inoccupation des logements en taxant leurs propriétaires, ce nouvel article comporte des questionnements d'application. Malgré des exemples équivalents dans d'autres villes, il pourrait être difficile d'obtenir et de vérifier les renseignements permettant de déterminer les immeubles où il existe des logements inoccupés depuis plus de six mois, mais aussi de maintenir le tout à jour.

2. L'assurance d'un plus grand partage de l'information liée au rôle d'évaluation

À la lecture du projet de loi no 39, la Ville prend acte de l'intention de faciliter la collaboration qui en émane. Avec l'ajout de l'article 78.1 à la Loi sur la fiscalité municipale, les documents rassemblés ou préparés par l'évaluateur peuvent être consultés ou obtenus par un fonctionnaire ou un employé de la municipalité locale de l'organisme municipal responsable de l'évaluation lorsqu'ils sont nécessaires, en vue de répondre à une situation d'urgence relative à un immeuble qui est susceptible d'affecter la sécurité des personnes ou des biens [art. 19].

Il apparaît à la Ville que la modification à priori restrictive de l'alinéa 3 de l'article 79, qui réfère aux « personnes et organismes visés à l'article 78.1 », pourrait bénéficier d'une clarification [art. 20]. Il semble important de réitérer l'objectif que tous les fonctionnaires puissent avoir accès aux documents préparés par l'évaluateur lorsqu'au bénéfice des citoyens.

3. L'obtention de nouveaux outils destinés aux villes pour faciliter l'accès à la propriété

La Ville de Laval partage avec le gouvernement les préoccupations entourant l'accès à la propriété. Elle réitère son souhait de voir apparaître des modifications législatives au projet de loi permettant la mise en place de programmes en habitation, notamment l'accession à la propriété sur le principe de capitalisation partagée, qui permettrait d'octroyer une aide à la mise de fonds. Une autre modification souhaitée vise la possibilité pour les villes de faire l'acquisition de logements locatifs existants afin de les retirer du marché spéculatif et ainsi assurer l'abordabilité des loyers.

En terminant, rappelons qu'en matière de taxation, il est prévu que le taux appliqué aux terrains vagues desservis puisse être quatre fois supérieur au taux de base [art. 30]. Puisqu'il est actuellement plafonné au double du taux de base, cela constitue une augmentation. La Ville est favorable à cette modification qui contribuerait à réduire la spéculation foncière, qui est l'une de ses grandes préoccupations. Cela permettrait d'accélérer le développement sur le territoire en plus de générer de nouveaux revenus. Il s'agit d'une mesure facile à appliquer, et celle-ci constitue une demande de longue date de la Ville de Laval.

3

Nous vous prions d'agréer, Monsieur Félix Fortin-Lauzier, nos salutations distinguées.

Le maire,

Stéphane Boyer