

TAXATION DISTINCTE SELON LES SECTEURS DANS LE BUT D'EN FAVORISER LA DENSIFICATION OU D'EN INCITER LA REVITALISATION

TAXATION SELON LES SECTEURS

Mars 2025

Note importante

Ce document sert à fournir des informations sur le sujet en objet afin de permettre aux municipalités d'en comprendre les tenants et aboutissants, de prendre une décision éclairée quant à son application potentielle, ainsi que de les guider dans sa mise en œuvre, le cas échéant. Il ne peut en aucun cas tenir lieu d'avis juridique.

1. Description de la mesure

Plusieurs stratégies d'aménagement durable du territoire, dont le contrôle de l'étalement urbain, la consolidation du tissu urbain, la revitalisation et la requalification, l'accroissement de la diversité des usages ou la densification permettent de rentabiliser les investissements publics relatifs aux infrastructures, aux équipements et aux services, favorisant ainsi une saine gestion des finances publiques.

Pour faciliter l'atteinte des orientations et des objectifs qu'elle s'est fixés en matière de gestion des finances publiques, la municipalité dispose d'outils légaux et réglementaires en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire. En complémentarité avec ces outils, elle peut également mettre en œuvre certaines mesures en matière de fiscalité municipale, dont la taxation distincte par secteur.

Par exemple, afin de favoriser la revitalisation d'un secteur, la municipalité pourrait établir un taux de taxation moindre à l'égard de celui-ci et établir des taux de taxation de plus en plus élevés pour les secteurs s'en éloignant. Il en va de même pour un secteur où la municipalité souhaiterait encourager le développement dense à proximité des infrastructures de transport collectif et actif.

2. Pouvoir exercé

La présente mesure peut être mise en œuvre en vertu de la taxation distincte selon les secteurs, un pouvoir prévu à la section III.4.1 du chapitre XVIII de la *Loi sur la fiscalité municipale*, soit aux articles 244.64.10 et suivants. Ce pouvoir peut être exercé uniquement par une municipalité locale.

3. Méthodes de calcul et assiette de perception

En ce qui a trait à l'assiette de perception, le ou les taux de taxation établis par la municipalité s'appliquent à l'égard de la valeur foncière des immeubles compris dans chacun des secteurs qu'elle a définis.

Ces taux de taxation peuvent également varier selon l'appartenance des immeubles aux catégories ou aux sous-catégories [fiches à venir portant sur ces pouvoirs et mesures] retenues par la municipalité, le cas échéant.

Quant au montant de la taxe devant être versé à la municipalité par chacun des immeubles concernés en vertu de cette mesure fiscale, celui-ci correspond au produit du taux de taxation applicable aux immeubles et de leur valeur foncière inscrite au rôle d'évaluation foncière.

Comme il s'agit d'une taxe générale, les sommes perçues sont versées au fonds général de la municipalité et elles peuvent être utilisées aux fins qu'elle juge nécessaires, dans les limites de ses compétences.

Pour le détail des informations relatives au processus et aux modalités de mise en œuvre de la taxation distincte par secteur, il importe de se référer à la [fiche Taxation distincte selon les secteurs](#) portant sur ce pouvoir.

Exemple de méthode de calcul

Une municipalité souhaitant optimiser l'utilisation du sol pour, notamment, rentabiliser davantage ses investissements en matière de services publics et atténuer l'étalement de son territoire pourrait faire le choix de recourir à la taxation distincte selon les secteurs. À cette fin, elle définit trois secteurs : son centre-ville (disposant de plusieurs services de proximité), sa périphérie (relativement éloignée de son centre-ville et très peu dense) et le reste de son territoire.

Le taux de base uniformisé ayant été établi à 1,00 \$/100 \$ de valeur foncière et considérant que chacun des secteurs compte 1/3 des immeubles imposables, la municipalité fixe ensuite les taux de taxation suivants :

- Taux pour le secteur « centre-ville » :

0,67 \$/100 \$ de valeur foncière;

- Taux pour le secteur « reste du territoire » : 1,00 \$/100 \$ de valeur foncière;
- Taux pour le secteur « périphérique » : 1,33 \$/100 \$ de valeur foncière.

En établissant un taux de taxation moindre pour son centre-ville, la municipalité met en place des conditions fiscales intéressantes pour décourager l'étalement urbain et inciter les propriétaires fonciers à augmenter la densité de ce secteur. Une telle mesure pourrait ainsi encourager l'augmentation de l'offre de logements, d'établissements commerciaux ou de tout autre type de bâtiments à l'intérieur du centre-ville.

4. Modes de perception

La perception de cette taxe s'effectue de la même façon que pour la taxe foncière générale, soit au moyen d'un compte de taxes transmis au propriétaire de l'immeuble, et ce, selon les mêmes modalités.

5. Utilisations potentielles des sommes perçues

La taxation par secteur est une modalité de la taxe foncière générale et par conséquent, les sommes récoltées par ce pouvoir fiscal sont versées au fonds général de la municipalité afin de financer les différents investissements ou services municipaux.

6. Forces et limites de la mesure

En plus de celles liées à l'exercice du [pouvoir de la taxation distincte selon les secteurs](#), la présente mesure comporte les forces et les limites suivantes :

Forces

- Peut contribuer à freiner l'étalement urbain;
- Encourage les bonnes pratiques d'aménagement durable du territoire;
- Facilite la mise en œuvre des objectifs d'aménagement du territoire de la municipalité;

- Est complémentaire aux outils réglementaires en urbanisme et en aménagement du territoire;
- Favorise une augmentation de l'assiette fiscale par de nouvelles inscriptions au rôle d'évaluation.

Limites

- Requiert un effort de communication accru auprès de la population.

7. Potentiel d'écofiscalité

En établissant des taux différenciés par secteurs, la municipalité peut adapter son régime fiscal en vue d'infléchir le développement de son territoire, par exemple en favorisant la densification ou la revitalisation de certains secteurs, comme les secteurs à proximité des infrastructures de transport collectif (*transit-oriented development*, ou « TOD »).

Auteurs et autrice : ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, Pre Fanny Tremblay-Racicot, Me Paul Wayland, Me Jean Hétu, Me André Comeau et Me Simon Frenette

Ce document a été réalisé en collaboration avec le Centre de recherche sur la gouvernance de l'École nationale d'administration publique et est publié par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation.