

TAXATION DISTINCTE SELON LES SECTEURS

Conseils pouvant exercer ce pouvoir
Municipalités locales

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 et principes généraux

Les taux de la taxe foncière générale sont habituellement les mêmes sur tout le territoire d'une municipalité; ces taux peuvent varier selon les catégories d'immeubles, mais s'appliquent généralement uniformément, peu importe le secteur où se situe l'immeuble (centre-ville, parc industriel, banlieue résidentielle, bords de lacs, etc.).

Depuis décembre 2023, une municipalité peut appliquer une taxation foncière générale différenciée selon les secteurs de son territoire, ce qui lui donne davantage de flexibilité fiscale pour tenir compte de ses réalités. Il est aussi possible d'appliquer la taxation par secteur à des taxes spéciales touchant l'ensemble des immeubles imposables. Les proportions entre les taux de la taxe spéciale doivent alors correspondre à celles qui existent entre les taux de la taxe foncière générale¹.

Disposant d'une grande latitude dans l'exercice du pouvoir de taxation distincte selon les secteurs, la municipalité pourrait fixer un taux sectoriel unique par secteur, ou encore fixer une variété de taux sectoriels. Elle pourrait même établir des sous-catégories d'immeubles pour chaque secteur.

Soulignons que ce pouvoir peut s'exercer seulement dans le contexte de la confection d'un nouveau rôle d'évaluation foncière². Ainsi, les secteurs doivent être établis par le conseil municipal avant le dépôt du rôle d'évaluation.

Le régime de taxation distincte selon les secteurs peut être adapté pour viser l'atteinte de divers objectifs, dont ceux-ci :

- **Mieux refléter les coûts des services publics rendus**, en augmentant le taux de taxe foncière pour certains immeubles localisés dans des secteurs qui sont plus coûteux à desservir en services municipaux, comme des secteurs plus éloignés ou moins denses. Inversement, les propriétés situées sur des rues privées, qui requièrent moins de services, pourraient bénéficier d'une baisse de taux. Cet objectif se prête également bien dans le cas de regroupements de municipalités qui ont des différences quant à l'offre de services municipaux.
- **Soutenir le développement durable de son territoire et faciliter la mise en œuvre de ses objectifs d'aménagement**, en offrant, par exemple, un taux de taxe foncière inférieur dans

¹ Pour de l'information supplémentaire sur ce sujet, voir les articles 487.1 LCV et 979.1 CM ainsi que la section 7.3, Taxes spéciales à taux variés, du document [Régime d'impôt foncier à taux variés](#).

² À l'exception des rôles d'évaluation en vigueur le 1^{er} janvier 2024. Voir à cet égard l'encadré de la section 3 portant sur ce sujet.

certaines secteurs à densifier, à consolider ou à revitaliser, ou dans certains secteurs déjà densifiés qui sont moins onéreux à desservir en services publics par habitant.

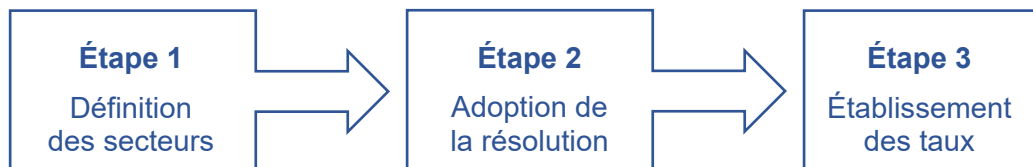
- **Diminuer temporairement le fardeau fiscal des propriétaires fonciers**, en établissant un taux de taxe foncière inférieur pour les immeubles bordant une artère touchée par des travaux de réfection majeurs, par exemple, dans la mesure où cette situation a pu être prévue lors de l'établissement des secteurs.

2. Assises légales

Ce pouvoir est encadré aux articles 244.64.10 et suivants de la *Loi sur la fiscalité municipale* (LFM).

3. Processus et modalités de mise en œuvre

La mise en œuvre du régime d'impôt foncier à taux variés par secteur requiert trois étapes.



Étape 1 : Définition des secteurs

Puisque la LFM ne prévoit aucune règle pour définir les secteurs ni aucune limite quant à leur nombre, une municipalité souhaitant diviser son territoire en secteurs doit d'abord amorcer une réflexion à cet égard. Ainsi, bien qu'elle dispose de toute la liberté requise pour définir ces secteurs en fonction de ses réalités et des objectifs qu'elle poursuit, il serait judicieux que les paramètres suivants soient pris en considération :

- Établir un nombre de secteurs qui tient compte de la capacité de la municipalité à administrer les modalités associées à la mise en œuvre de ce pouvoir; ce nombre pourrait donc varier en fonction de la taille de la municipalité et de son administration;
- Définir les secteurs sur la base de considérations susceptibles de demeurer stables, au moins pour la durée du rôle d'évaluation foncière;
- Constituer des secteurs en fonction d'un

nombre suffisant d'immeubles pour éviter toute apparence de ciblage fiscal;

- Faire preuve de transparence à l'égard des objectifs poursuivis par la municipalité lors de l'établissement des secteurs;
- S'assurer d'une cohérence avec les plans et les politiques de la municipalité.

De plus, il importe de s'assurer que l'ensemble du territoire de la municipalité est couvert par un secteur, afin que tous les immeubles soient compris dans l'un d'eux. Ainsi, toute municipalité exerçant ce pouvoir sera constituée d'au moins deux secteurs. À titre d'exemple, en définissant un secteur « centre-ville », la municipalité devra également en constituer un autre pour tout ce qui n'est pas compris dans son centre-ville.

Étape 2 : Adoption de la résolution

La municipalité doit ensuite préparer et faire adopter par son conseil une résolution établissant le ou les secteurs retenus ou en modifiant les délimitations. Bien qu'elle n'y soit pas tenue par la loi, il serait à propos que la résolution énonce dans son préambule les paramètres pris en compte pour la définition des secteurs.

Dans le cas où la municipalité **n'a pas de compétence en matière d'évaluation**, une telle résolution doit être adoptée avant le dépôt d'un nouveau rôle d'évaluation et être transmise à son organisme responsable de l'évaluation avant le 1^{er} avril de l'exercice qui précède le premier de ceux auxquels doit s'appliquer le rôle. Cette exigence a pour but de permettre à l'évaluatrice ou à l'évaluateur municipal d'identifier au rôle d'évaluation foncière chaque unité d'évaluation appartenant aux secteurs établis, et ce, dans un souci d'assurer la transparence de la fiscalité municipale.

À titre d'exemple, pour une municipalité dont le nouveau rôle d'évaluation foncière entre en vigueur le 1^{er} janvier 2026, une telle résolution doit être transmise à l'organisme municipal responsable de l'évaluation avant le 1^{er} avril 2025.

Malgré ce qui précède, l'organisme municipal

responsable de l'évaluation peut donner suite à la demande de la municipalité même s'il a reçu la copie après l'expiration du délai. Cependant, il n'y est pas tenu. De plus, ce délai est reporté au 15 septembre dans le cas où la municipalité a demandé le dépôt d'un rôle préliminaire dans le cadre d'une résolution exprimant son intention d'établir ou de modifier des sous-catégories d'immeubles³.

Dans le cas où la municipalité **a compétence en matière d'évaluation**, la résolution doit être adoptée avant le dépôt d'un nouveau rôle d'évaluation et au plus tard le 15 septembre qui précède le premier des exercices pour lesquels le rôle est dressé. À ce sujet, il serait avisé qu'une municipalité se trouvant dans cette situation communique le plus tôt possible ses intentions à son évaluatrice ou évaluateur pour lui permettre de les considérer dans l'organisation de ses travaux, et ce, même si la résolution n'a pas encore été adoptée.

Dans un cas comme dans l'autre, une telle résolution prend effet pour les exercices du nouveau rôle et elle conserve son effet à l'égard des rôles subséquents, tant qu'elle n'est pas modifiée ou abrogée. Aussi, si elle était adoptée après le dépôt du nouveau rôle, elle demeurerait sans effet.

Disposition transitoire pour tout rôle d'évaluation en vigueur le 1^{er} janvier 2024

La taxation distincte par secteur peut exceptionnellement être appliquée à tout rôle qui était en vigueur le 1^{er} janvier 2024. Auquel cas, la municipalité doit faire adopter la résolution établissant le ou les secteurs retenus sans tenir compte de l'échéance précisée précédemment et sans attendre le dépôt d'un nouveau rôle.

À titre d'exemple, une municipalité dont le rôle d'évaluation foncière est en vigueur pour les exercices 2023, 2024 et 2025 pourrait faire adopter une résolution divisant son territoire en secteurs au cours de l'exercice 2024. Elle n'a donc pas à attendre le dépôt d'un nouveau rôle d'évaluation foncière qui entrerait en vigueur en 2026.

³ Voir les articles 244.64.1.1 et 244.64.8.2 de la LFM.

Étape 3 : Établissement des taux sectoriels

Pendant la durée d'application de la résolution établissant le ou les secteurs, la municipalité **peut**, à l'égard d'un exercice auquel cette résolution s'applique, fixer un taux particulier pour chacun de ces secteurs. Ce taux doit être égal ou supérieur à 66,6 % du taux sectoriel uniformisé. Il ne peut cependant excéder 133,3 % de ce dernier.

- Le taux sectoriel uniformisé correspond à la moyenne des taux sectoriels de la taxe foncière générale pondérés selon la proportion que représente la somme des valeurs imposables des immeubles situés dans le secteur auquel s'applique le taux sectoriel par rapport à la somme des valeurs imposables des immeubles situés dans l'ensemble du territoire de la municipalité⁴.

La municipalité peut également fixer, à l'égard de chaque secteur, un taux sectoriel particulier à une ou plusieurs catégories ou sous-catégories d'immeubles. Le taux de base sectoriel, soit le taux appliqué à la catégorie résiduelle ou à la sous-catégorie résiduelle, dans le cas de l'existence de sous-catégories résidentielles, doit être égal ou supérieur à 66,6 % du taux de base uniformisé et ne peut cependant excéder 133,3 % de ce dernier.

- Le taux de base uniformisé correspond à la moyenne des taux de base sectoriels pondérés selon la proportion que

représente la somme des valeurs imposables des immeubles situés dans le secteur auquel s'applique le taux de base sectoriel par rapport à la somme des valeurs imposables des immeubles situés dans l'ensemble du territoire de la municipalité⁵.

Chaque secteur doit avoir un taux sectoriel ou un taux de base sectoriel. D'ailleurs, il serait préférable de prévoir, pour chaque secteur, des taux de taxation pour toutes les catégories ou sous-catégories retenues, et ce, afin d'éviter toute incertitude quant au taux à utiliser lors du changement d'appartenance d'un immeuble à l'une des catégories ou des sous-catégories en cours d'année.

Pour l'établissement des taux particuliers des catégories et sous-catégories autres que résiduelles, lorsque les balises de la LFM réfèrent au taux de base, celui-ci doit être remplacé par le taux de base uniformisé, sauf exception⁶.

Autrement dit, les taux de base sectoriels doivent respecter un écart maximum de 33,3 % par rapport à un taux de base uniformisé, lequel doit correspondre à la moyenne des taux de base sectoriels pondérés proportionnellement à la valeur imposable totale de chaque secteur. Concrètement, le taux de base uniformisé devrait correspondre à une approximation du taux de base qui serait appliqué si la municipalité locale n'utilisait pas la taxation par secteur

⁴ Voir l'article 244.64.13 de la LFM.

⁵ Voir l'article 244.64.17 de la LFM.

⁶ Voir les articles 244.64.18 et 244.64.21 de la LFM.

Outils d'accompagnement sur l'établissement des taux distincts selon les secteurs

Afin de faciliter la compréhension des modalités d'application des dispositions relatives à la taxation distincte selon les secteurs et d'aider les municipalités à établir leurs taux de taxation, un document d'information ainsi qu'un simulateur de taux ont été produits et publiés sur Quebec.ca. Ces outils sont en cours de révision pour tenir compte des dispositions concernant la taxation distincte selon les secteurs. Leur publication prochaine permettra de mieux comprendre les règles de fixation des taux sectoriels en complément de la présente fiche.

4. Forces et limites du pouvoir

Forces

- Offre une grande flexibilité de mise en œuvre;
- Permet une modulation pour répondre à divers objectifs municipaux, notamment à des fins d'aménagement durable du territoire, comme la consolidation, la revitalisation ou la densification;
- Permet de rendre la taxe foncière plus progressive en ciblant, par exemple, les secteurs plus défavorisés ou à revitaliser.

Limites

- L'administration peut s'avérer complexe, dépendamment des modalités retenues et du nombre de secteurs établis;
- Requiert un effort de communication accru auprès de la population;
- Implique que les secteurs soient établis dans le cadre du processus de confection d'un nouveau rôle d'évaluation foncière et que leurs limites ne puissent subir aucun changement pour toute la durée de ce rôle.

5. Exemples d'application

La Ville de Mascouche a créé cinq (5) secteurs sur la base de ceux prévus à son *Règlement sur les contributions aux infrastructures et aux équipements municipaux* (redevances de développement), soit un secteur dit « central », un secteur « TOD », deux secteurs excentrés « Nord » et « Sud » et un secteur « rural ».

Liens

Résolution 240610-07 2. Ville de Mascouche

Auteurs et autrice : ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, Pre Fanny Tremblay-Racicot, Me Paul Wayland, Me Jean Héту, 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.