

TAXE SUR LA VALEUR FONCIÈRE À L'ÉGARD DES LOGEMENTS VACANTS

Mars 2026

Note importante au lectorat

Ce document donne 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 et de les guider dans sa mise en œuvre, le cas échéant. Il ne peut en aucun cas tenir lieu d'avis juridique.

Description de la mesure

La taxe sur les logements vacants permet d'imposer, sous certaines conditions, une taxe générale sur la valeur foncière des immeubles comportant au moins un logement vacant ou sous-utilisé (c'est-à-dire non occupé pendant un minimum de 180 jours par an par sa ou son propriétaire, par une personne avec qui elle ou il a, ou a eu, un lien de parenté, un lien d'alliance – y compris par l'intermédiaire d'une conjointe ou un conjoint de fait – ou un lien de proche aidance, ou par une autre occupante ou un autre occupant en raison, dans ce dernier cas, d'un bail). Cette taxe peut s'élever [progressivement et atteindre jusqu'à 3 %](#) de la valeur imposable de la partie de l'unité d'évaluation qui peut se qualifier comme un logement vacant ou sous-utilisé.

Dans un contexte de rareté de logements, l'imposition d'une taxe sur les logements vacants ou sous-utilisés à des fins d'habitation peut inciter la ou le propriétaire à occuper ou à louer son logement, accroissant du même coup l'offre de logements disponibles sur le marché locatif, y compris dans les secteurs déjà urbanisés.

À noter que cette taxe vise uniquement des logements et non des locaux commerciaux.

Assises légales

La taxe sur les logements vacants est applicable en vertu du pouvoir général de taxation, plus précisément les articles [500.5.1 à 500.5.3](#) de la *Loi sur les cités et villes* (LCV) et les articles [1000.5.1 à 1000.5.3](#) du *Code municipal du Québec* (CM).

Cette taxe découle du pouvoir général de taxation (PGT) des articles [500.1 à 500.5](#) de la LCV et [1000.1 à 1000.5](#) du CM. Par conséquent, en l'absence d'une précision des articles visant ce pouvoir, celui-ci est également soumis aux conditions d'utilisation du PGT, telles que l'exemption de son imposition aux immeubles de l'État.

Processus et modalités de mise en œuvre

Afin d'instaurer une taxe à l'égard des logements vacants, quatre étapes doivent être suivies par la municipalité :

Étape 1 : Conception d'un projet de règlement

1. Identifier l'objet de la taxe et de qui elle est exigée

Afin de mettre en place la mesure, la municipalité doit d'abord adopter un règlement en vertu du pouvoir général de taxation (art. 500.1 de la LCV ou 1000.1 du CM), précisant :

- a) Le type de logement visé;
- b) Les critères permettant de constater la vacance ou la sous-utilisation;
- c) La période annuelle de référence.

a) Le type de logement visé

Pour être assujéti à la taxe, un logement doit minimalement remplir les conditions suivantes :

- Comporter une sortie distincte donnant sur l'extérieur, sur un hall d'entrée ou sur un couloir commun;
- Être muni d'installations sanitaires et d'installations pour cuisiner qui sont fonctionnelles, pourvues d'eau courante et réservées à l'usage des occupantes et occupants du logement;
- Être habitable à l'année.

Il est à noter que les logements ne peuvent être exonérés de la taxe lorsqu'une de ces conditions n'est pas respectée en raison d'une contravention à une disposition d'un règlement en matière de salubrité, de construction ou d'entretien des bâtiments.

Ce pouvoir permet d'appliquer la taxe aux immeubles comportant un logement vacant ou sous-utilisé à des fins d'habitation. Lorsqu'il y a un immeuble avec une [mixité d'usages avec un usage non résidentiel](#), la taxe s'applique sur la partie imposée au taux de base¹ ou au taux d'une sous-catégorie des immeubles résidentiels².

La taxe s'applique aussi à toute partie de l'immeuble qui correspond à un [« établissement d'hébergement touristique général » du genre « résidence de tourisme »](#) en vertu de la *Loi sur l'hébergement touristique* ([chapitre H-1.01](#)) et de son règlement ([chapitre H-1.011, r.1](#)), même si une telle résidence appartient à la catégorie des immeubles non résidentiels.

¹ Voir articles [244.32, 244.53](#), *Loi sur la fiscalité municipale* (LFM)

² Voir article [244.64.8.9](#), LFM

- Lorsque l'immeuble comporte plus d'un logement, la valeur visée par la taxe doit être multipliée par le ratio des logements vacants ou sous-utilisés sur le nombre total de logements.

En résumé, aux fins de l'imposition de la taxe, les assiettes d'application sont les suivantes :

Tableau 1 : Valeur admissible à la taxe

Nombre de logements de l'unité d'évaluation	Immeuble résidentiel	Immeuble mixte – classe INR 1A à 8, art. 244.53 de la LFM ¹
Un seul	Valeur de l'unité d'évaluation	Valeur de l'unité d'évaluation x % du taux de base (classe INR)
Deux ou plus	Valeur de l'unité d'évaluation x ratio du nombre de logements vacants sur le nombre total de logements	Valeur de l'unité d'évaluation x % du taux de base (classe INR) x ratio du nombre de logements vacants sur le nombre total de logements

¹ Pour les classes INR 9 et 10, la valeur applicable pour la taxe est de 0. Toutefois, la taxe s'applique à toute partie de l'immeuble qui est une résidence de tourisme, bien que cette dernière appartienne à la catégorie des immeubles non résidentiels.

Voir la section « [Exemples d'application](#) ».

b) Critères permettant de constater la vacance ou la sous-utilisation

Le règlement doit également indiquer les critères permettant de constater la vacance ou la sous-utilisation, sous réserve des conditions imposées par la *Loi*. Ainsi, un immeuble **ne peut être considéré comme vacant ou sous-utilisé** si l'une des conditions suivantes est remplie :

- Le logement est occupé pendant un minimum de 180 jours par an par la personne propriétaire, ou par une personne avec qui elle a, ou a eu, un lien de parenté ou d'alliance, y compris par l'intermédiaire d'une conjointe ou un conjoint de fait, ou un lien de proche aidance;
- Une autre occupante ou un autre occupant avec un bail ou une sous-location d'au moins 180 jours.

Cependant, il est à noter qu'un logement est considéré comme occupé dans les situations suivantes :

- Pendant la période où un ordre d'évacuation judiciaire ou administratif est en vigueur;
- Lorsque son occupante ou occupant ne peut l'occuper pour des raisons de santé, dans le cas d'une résidence principale;
- Pendant les 24 mois qui suivent le décès de la personne propriétaire, lorsqu'il s'agissait de sa résidence principale, ou celle d'une personne avec qui elle avait un lien de parenté, d'alliance, y compris par l'intermédiaire d'une conjointe ou un conjoint de fait, ou de proche aidance, lorsqu'il s'agissait de la résidence principale de cette personne;
- Pendant une période de travaux majeurs où le logement est impropre à l'habitation, ainsi que les six mois suivant la fin de ces travaux. La période ne peut excéder 24 mois suivant le début des travaux;
- Pendant toute période où il est destiné à être utilisé comme résidence secondaire par sa ou son propriétaire et qu'il n'est pas offert en location à une ou un touriste au sens de la *Loi sur l'hébergement touristique*. Toutefois, la présomption d'occupation ne s'applique qu'à un logement secondaire par propriétaire sur le territoire d'une municipalité.

Tableau 2 : Cas où la taxe s'applique ou ne s'applique pas

Situation	Taxe
Résidence principale occupée 180 jours par sa ou son propriétaire et location quelques jours à des touristes	Non
Seule résidence secondaire sur le territoire d'une municipalité et qui n'est pas offerte en location touristique	Non
Résidence secondaire offerte en location touristique	Oui
Résidence de tourisme (transformée pour des fonctions touristiques) CUBF 5834	Oui

Afin de constater la vacance, la municipalité peut recourir au moyen qu'elle juge le plus approprié. Elle pourrait, comme c'est le cas dans d'autres villes canadiennes, procéder par l'utilisation d'un [formulaire d'autodéclaration](#) à remplir annuellement par toutes et tous les propriétaires d'immeubles résidentiels, à l'aide duquel la vacance pourrait être constatée lorsque :

- La déclaration sur la situation de l'immeuble n'est pas effectuée;
- La personne propriétaire présente une fausse déclaration sur la situation de l'immeuble;
- La personne propriétaire omet de fournir les pièces justificatives et les renseignements demandés sur la situation de l'immeuble;
- La personne propriétaire présente de fausses pièces justificatives ou faux renseignements sur la situation de l'immeuble.

En vertu de l'article [500.1](#) de la LCV ou [1000.1](#) du CM, il est possible d'exiger des pénalités en cas de contravention au règlement de PGT. Ainsi, un règlement pourrait préciser qu'une pénalité équivalente à la taxe peut être exigée dans le cas où la ou le propriétaire omet de remplir une déclaration ou fait une fausse déclaration.

Puisque la réglementation est basée sur un système d'autodéclaration des propriétaires, la municipalité pourrait prévoir des inspections et des vérifications afin de s'assurer que les déclarations sont conformes. Par exemple, les [audits de conformité](#) pourraient permettre de valider l'information fournie dans les déclarations jusqu'à trois ans après la première déclaration. Ce type de vérification est également prévu à l'article 500.1 de la LCV ainsi qu'à l'article 1000.1 du CM.

En vertu de l'article [500.1](#) de la LCV ou [1000.1](#) du CM, un règlement de PGT peut prévoir des vérifications, des inspections et des enquêtes.

c) Année d'occupation

Aux fins de l'imposition de la taxe, l'occupation peut être observée au cours d'une année de référence, par exemple l'année civile précédant l'année d'imposition. L'année peut aussi être définie par la municipalité comme débutant, notamment au 1^{er} juillet, afin de concorder avec la période habituelle des baux.

2. Indiquer le taux de la taxe ou une façon de l'établir, y compris, s'il y a lieu, tout critère en fonction duquel le taux peut varier

Le taux applicable à la valeur foncière des logements vacants est à la discrétion de la municipalité. Cependant, il ne peut excéder les pourcentages suivants :

- 1 % de la valeur foncière, lors de l'année d'instauration de la taxe;
- 2 % de la valeur foncière, lorsque la municipalité impose la taxe depuis au moins une année;
- 3 % de la valeur foncière, lorsque la municipalité impose la taxe depuis au moins deux années consécutives.

De plus, puisque la taxe découle du pouvoir général de taxation, son taux pourrait varier en fonction de certains critères, comme le secteur où est localisé l'immeuble.

3. Indiquer le mode de perception de la taxe

Les municipalités peuvent déterminer les modalités de perception de la taxe. Puisqu'il s'agit d'une taxe visant l'unité d'évaluation, elle pourrait être perçue directement par le compte de taxes de la municipalité, en fonction de l'information divulguée dans le formulaire d'autodéclaration. Quant aux sommes recueillies, celles-ci peuvent être versées au fonds général de la municipalité. Elles pourraient aussi contribuer à alimenter un fonds dédié, par exemple, au financement du logement social ou communautaire.

Étape 2 : Avis de motion et dépôt du projet de règlement

L'adoption d'un tel règlement doit être précédée d'un avis de motion donné en séance par une ou un membre du conseil (art. 356 de la LCV ou 445 du CM).

Un projet de règlement doit également être déposé lors de la séance où l'avis de motion est donné ou lors d'une séance distincte, mais avant l'adoption du règlement. Le dépôt doit être effectué par une ou un membre du conseil. La *Loi* prévoit que des copies du projet de règlement doivent être disponibles pour le public le plus tôt possible après le dépôt.

Étape 3 : Adoption du règlement

Le règlement est adopté lors d'une séance subséquente de celle où l'avis de motion est donné et de celle où est déposé le projet de règlement et au plus tôt le deuxième jour suivant la dernière de ces séances (art. 356 de la LCV ou 445 du CM). Quant au règlement, des copies du projet sont mises à la disposition du public dès le début de la séance au cours de laquelle l'adoption sera prise en considération par le conseil. Les membres du conseil auront reçu une copie de ce projet au plus tard 72 heures avant la séance. Avant l'adoption du règlement, la greffière ou le greffier ou une ou un membre du conseil doit notamment mentionner l'objet de celui-ci et, s'il y a lieu, les changements entre le projet déposé et le règlement soumis pour adoption (art. 356 de la LCV ou 445 du CM). Si des changements sont apportés au règlement soumis pour adoption, ils ne doivent pas être de nature à changer l'objet de celui-ci, comme prévu dans le projet déposé.

Étape 4 : Entrée en vigueur du règlement

Les règlements peuvent entrer en vigueur le jour de leur publication ou à une date ultérieure. Le règlement est exécutoire et demeure en vigueur jusqu'à ce qu'il soit remplacé, abrogé ou annulé par une autorité compétente ou jusqu'à l'expiration de la période pour laquelle il a été adopté (art. 361 et 364 de la LCV, 450 et 452 du CM).

EXCLUSIONS

Outre les logements qui ne sont pas réputés vacants ou sous-utilisés et les autres types d'immeubles, certaines exonérations sont prévues pour les types de logements suivants :

- Les logements n'étant pas accessibles à l'année en raison de la fermeture ou de l'absence d'entretien d'un chemin public;
- Les logements à loyer modique ou modeste;
- Les logements abordables et sociaux;
- Les chalets et maisons de villégiature;
- Les logements situés dans une résidence privée pour personnes âgées;
- Les logements d'un établissement touristique enregistré en vertu de la *Loi sur l'hébergement touristique*, à l'exception des résidences de tourisme.

La municipalité pourrait, si elle le juge opportun, prévoir d'autres exemptions en plus de celles qui sont prévues par la *Loi*. Par exemple :

- Les droits de propriété ont été transférés pendant l'année de référence;
- La propriété est inhabitable pour des raisons hors du contrôle de la personne propriétaire;
- La propriété est vacante en raison d'un déplacement lié au travail ou aux études;
- La propriété est située en zone rurale, par exemple un camp de chasse récréatif.

La municipalité pourrait aussi permettre une période d'inoccupation plus élevée avant que la taxe s'applique (ex. : 200 jours) ou considérer comme occupée une résidence faisant l'objet de plusieurs baux totalisant au moins 180 jours.

En annexe, un [diagramme](#) présente un résumé des situations impliquant que la taxe s'applique ou non.

Exemples d'application

Une taxe sur les logements vacants est en vigueur dans plusieurs villes en Ontario et en Colombie-Britannique, où elle a démontré son efficacité ([Deschênes et coll., 2023, p. 61](#)).

En 2025, la taxe sur les logements vacants était utilisée dans les villes canadiennes suivantes :

- [Toronto](#);
- [Hamilton](#);
- [Ottawa](#);
- [Windsor](#);
- [Sault Ste. Marie](#);
- [Vancouver](#).

Voici quelques exemples d'application de la taxe selon les dispositions du Québec :

Tableau 3 : Exemple d'application avec un immeuble multilogement

Valeur d'un immeuble : 1 000 000 \$

Nombre de logements : 5

Logements vacants : 3

$$\text{Valeur visée par la taxe} = 1\,000\,000 \$ \times \frac{3 \text{ logements vacants}}{5 \text{ logements}} = 600\,000 \$$$

Taxe sur les logements : 600 000 \$ X 1 % = 6 000 \$

Taxe sur les logements : 600 000 \$ X 2 % = 12 000 \$

Taxe sur les logements : 600 000 \$ X 3 % = 18 000 \$

Tableau 4 : Exemple d'un immeuble multilogement avec une partie non résidentielle

Valeur d'un immeuble : 2 000 000 \$

- Valeur résidentielle : 1 300 000 \$

- Valeur non résidentielle (ex. : commerce) : 700 000 \$

L'immeuble appartient à la [classe des immeubles non résidentiels](#) : 6

(40 % au taux non résidentiel – 60 % au taux de base ou sous-catégorie des immeubles résidentiels)

Nombre de logements : 5

Logements vacants : 3

$$\text{Valeur visée par la taxe} = 2\,000\,000 \$ \times 60 \% \times \frac{3 \text{ logements vacants}}{5 \text{ logements}} = 720\,000 \$$$

Taxe sur les logements : 720 000 \$ X 1 % = 7 200 \$

Taxe sur les logements : 720 000 \$ X 2 % = 14 400 \$

Taxe sur les logements : 720 000 \$ X 3 % = 21 600 \$

Références

Code municipal du Québec, RLRQ c. C -27.1, art. 1000.5.1 à 1000.5.3.

Loi sur l'hébergement touristique, RLRQ, c. H-1.01.

Loi sur la fiscalité municipale, RLRQ, c. F-21.

Loi sur les cités et villes, RLRQ c. C -19, art. 500.5.1 à 500.5.3.

Ville d'Ottawa. *Comprendre l'impôt sur les logements vacants*. <https://ottawa.ca/fr/vivre-ottawa/impots/impot-foncier/impot-sur-les-logements-vacants/comprendre-limpot-sur-les-logements-vacants>

Ville d'Ottawa. [Règlement n° 2022-135. Impôt sur les logements vacants](#).

Ville de Toronto. *Vacant Home Tax*. <https://www.toronto.ca/services-payments/property-taxes-utilities/vacant-home-tax/>

Ville de Vancouver. *Declaring your property status*. <https://vancouver.ca/home-property-development/declare-property-status.aspx>

Gouvernement de l'Ontario. *Impôt municipal sur les logements vacants*. <https://www.ontario.ca/fr/page/impot-municipal-sur-les-logements-vacants>

[Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. 2023. Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale et d'autres dispositions législatives. Muni-Express. 28 p.](#)

Auteurs et autrices : ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, Pre Fanny Tremblay-Racicot et Léa Béliveau

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.

ANNEXES

Annexe 1. Pourcentages d'imposition au taux particulier non résidentiel selon la classe

Classe non résidentielle	Valeur imposable des INR compris dans l'unité	Pourcentage d'imposition au taux non résidentiel	Pourcentage d'imposition au taux de base ou au taux des sous-catégories des immeubles résidentiels
Classe 1A	moins de 0,5 %	0,1 %	99,9 %
Classe 1B	0,5 % ou plus et moins de 1 %	0,5 %	99,5 %
Classe 1C	1 % ou plus et moins de 2 %	1 %	99 %
Classe 2	2 % ou plus et moins de 4 %	3 %	97 %
Classe 3	4 % ou plus et moins de 8 %	6 %	94 %
Classe 4	8 % ou plus et moins de 15 %	12 %	88 %
Classe 5	15 % ou plus et moins de 30 %	22 %	78 %
Classe 6	30 % ou plus et moins de 50 %	40 %	60 %
Classe 7	50 % ou plus et moins de 70 %	60 %	40 %
Classe 8	70 % ou plus et moins de 95 %	85 %	15 %
Classe 9	95 % ou plus et moins de 100 %	100 %	-
Classe 10	100 %	100 %	-

Référence légale : art. [244.53, LFM](#)

Annexe 2. Application de la taxe sur la valeur foncière à l'égard des logements vacants ou sous-utilisés

