

TAXATION DES TERRAINS VAGUES DESSERVIS

POUVOIR DU RÉGIME D'IMPÔT FONCIER À TAUX VARIÉS

Décembre 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

La *Loi sur la fiscalité municipale* (LFM) permet aux municipalités de fixer plusieurs taux pour l'imposition de la taxe foncière générale en fonction des catégories d'immeubles¹. Une de ces catégories est celle des terrains vagues desservis.

L'article [244.36](#) de la LFM détermine la composition de cette catégorie. Essentiellement, un **terrain vague desservi** est un terrain constructible desservi par les services d'aqueduc et d'égouts sanitaires sur lequel aucun bâtiment n'est situé ou, à défaut, dont les bâtiments représentent moins de 10 % de la valeur du terrain. Puisque ces terrains sont peu ou pas densifiés, mais bénéficient de la présence d'infrastructures municipales, une municipalité pourrait vouloir inciter leur propriétaire à les requalifier ou à les revaloriser à des fins de densification.

Le pouvoir de taxation des terrains vagues desservis permet aux municipalités d'établir à l'égard de cette catégorie d'immeubles un taux de la taxe foncière générale pouvant aller jusqu'à quatre fois le taux de base applicable à la catégorie résiduelle, soit essentiellement les immeubles résidentiels.

La taxation des terrains vagues desservis est une mesure écofiscale, puisqu'elle favorise la densification du territoire urbanisé déjà desservi en infrastructures d'eau, lequel dispose souvent d'autres services municipaux à proximité.

2. Pouvoir exercé

Les articles [244.29 et suivants](#) de la LFM permettent aux municipalités de fixer plusieurs taux pour l'imposition de la taxe foncière générale en fonction des catégories d'immeubles. La catégorie des terrains vagues desservis est décrite à l'article [244.36](#) et les balises de détermination du taux de taxation particulier sur les terrains vagues desservis sont prévues à l'article [244.49](#) de la LFM. De plus, des crédits de taxe relatifs à certains terrains vagues desservis peuvent être applicables en vertu de l'article [253.1](#) de la LFM.

En vertu de l'article [85](#) de la *Loi sur l'exercice de certaines compétences municipales dans certaines agglomérations*, les conseils d'agglomération qui financent des dépenses faites dans l'exercice d'une compétence d'agglomération au moyen de taxes² peuvent utiliser des taux particuliers sur les terrains vagues desservis.

¹ Pour plus de détails, voir le document d'information « [Régime d'impôt foncier à taux variés](#) » ainsi que les fiches sur le pouvoir et la mesure (à venir).

² Îles-de-la-Madeleine, Mont-Tremblant et Saint-Agathe

3. Méthodes de calcul et assiette de perception

Afin d'établir l'assiette de taxation, la municipalité doit d'abord s'assurer que l'information relative à la catégorie des terrains vagues desservis est inscrite au rôle d'évaluation foncière. Pour ce faire, elle doit l'indiquer à son organisme municipal responsable de l'évaluation ([OMRÉ](#)), par le biais d'une résolution. Il est à noter que, lorsque la municipalité n'a pas compétence en matière d'évaluation, la résolution doit être transmise à son OMRÉ, en vertu de l'article [57.1.1](#) de la LFM, avant le 1^{er} avril de l'année précédant l'entrée en vigueur d'un nouveau rôle d'évaluation. Toutefois, l'OMRÉ pourrait accepter une transmission tardive.

La taxation des terrains vagues desservis s'applique sur la valeur foncière imposable des terrains admissibles. Le taux de taxation déterminé par la municipalité ne peut toutefois excéder quatre fois le taux de base applicable aux immeubles de la catégorie résiduelle (surtout résidentiels) ou de la sous-catégorie résiduelle.

Puisque le taux de taxation des terrains vagues desservis est établi au règlement municipal décrétant les taux d'imposition, les municipalités peuvent le faire varier d'une année à l'autre. Par exemple, une municipalité pourrait augmenter progressivement le taux de taxation sur un certain nombre d'années, afin d'envoyer un signal aux propriétaires et de leur laisser le temps de requalifier ou de revaloriser leur terrain.

Il est à noter qu'en vertu de l'article [253.1](#) de la LFM, les détentrices et détenteurs d'un terrain vague desservi acquis par le biais d'une succession peuvent bénéficier d'un crédit de taxes partiel si le taux particulier applicable aux terrains vagues desservis excède le double du taux de base. Ce crédit de taxes, qui est octroyé à la demande de la ou du propriétaire, est valable pour deux ans et peut être prolongé jusqu'à quatre ans par règlement de la municipalité. La municipalité peut également prévoir qu'un crédit de taxes est octroyé à l'égard de tout immeuble qui devient un terrain vague en raison d'un sinistre.

4. Modes de perception

Puisqu'il s'agit d'une modalité d'application de la taxe foncière générale, la taxation sur les terrains vagues desservis est perçue auprès de la ou du propriétaire par l'entremise du compte transmis pour la perception de cette taxe.

En cas de défaut de paiement, la municipalité peut procéder à une vente de l'immeuble pour taxes impayées, afin de récupérer les montants dus par la ou le propriétaire.

5. Utilisations potentielles des sommes perçues

Les revenus de la taxation des terrains vagues desservis font partie de la taxe foncière générale et sont donc versés au fonds général de la municipalité.

6. Intérêt de la mesure

- Incite le développement des terrains tout en favorisant la densification du territoire en requalifiant ou en revalorisant les terrains déjà desservis en infrastructures;
- Décourage l'acquisition de terrains uniquement à des fins de spéculation dans la mesure où la taxe permet de réduire substantiellement le gain potentiel lors de la revente;
- Optimise l'utilisation du sol et rentabilise les coûts de desserte en services et infrastructures des immeubles visés;
- Faibles coûts administratifs;
- Applicable à court terme;
- Utilisation flexible.

7.Exemples d'application

Plusieurs municipalités imposent un taux particulier aux terrains vagues desservis. Pour des exemples d'application, il est possible de consulter le fichier « Taux des taxes » disponible à la page des données prévisionnelles des municipalités :

<https://www.quebec.ca/gouvernement/gestion-municipale/finances-fiscalite-municipales/information-financiere/publications-financieres/donnees-previsionnelles>

8. Références

Loi sur la fiscalité municipale (RLRQ, c. F-2.1), articles 57.1.1, 244.29, 244.36, 244.49, 244.57 et 253.1.

Loi sur l'exercice de certaines compétences municipales dans certaines agglomérations (chapitre E-20.001), article 85.

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.

[Guide du régime d'impôt foncier à taux variés](#)

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.