

Richard Bergeron, chroniqueur urbain  
Ici Radio-Canada Première 95,1 FM, émission Le 15-18

## Nouveau rôle d'évaluation de la Ville : pas de panique !

Chronique du 17 septembre 2019

### Entame

- Lundi dernier, l'Agglomération de Montréal a rendu public son nouveau rôle d'évaluation 2019, qui servira de base pour l'imposition de taxes pour les trois prochaines années (2020-2021-2022).
- Le chiffre qui attire le plus l'attention, parce qu'il inquiète les gens, est le pourcentage de progression du rôle par rapport au précédent, celui de 2016 :
  - ce véritable chiffre magique est 13,7 %;
- Au vu de ce 13,7 %, tout un chacun se dit : ***Oh que mes taxes vont augmenter !***
- Dans cette chronique, je répliquerai : ***Pas de panique !*** et expliquerai pourquoi.

### Valeur totale du rôle

- Depuis 2001, le rôle d'évaluation de Montréal a connu une hausse spectaculaire :
  - Il est passé de 102 G\$ à 385 G\$, en hausse de 178 %;
  - dans le même intervalle, l'inflation n'a totalisé que 34 %;
  - la progression des valeurs a donc été plus de 5 fois supérieure à l'inflation.
- Ce qui ne signifie pas que les coûts du logement, que ce soit pour les propriétaires ou pour les locataires, ont été multipliés par plus de 5 fois :
  - mais plutôt qu'au cours des 20 dernières années, bonne performance de l'économie aidant, **l'immobilier a été un formidable véhicule d'épargne;**
  - faisant des **millions d'heureux** dans le grand Montréal.
- Globalement donc, la progression des valeurs immobilières est **une bonne nouvelle.**
- Reste la question des taxes municipales.

### Comprendre comment se prépare un nouveau budget de la Ville

- L'administration municipale prétend toujours commencer par « **définir les besoins financiers de la Ville pour la prochaine année** » :
  - Il s'agit en fait d'un **euphémisme** : chacun sait désormais que la Ville peut difficilement hausser les taxes plus que **l'inflation** qui tourne autour de 2 %... même s'il y a moyen de jouer un peu en parlant **d'inflation prévue** ;
  - À ceci s'ajoutent les **revenus de développement** Permis de construire, Permis d'occupation du domaine public, Frais de parcs, Contributions à la stratégie d'inclusion et Droits sur les mutations immobilières, lesquels totalisent autour de **100 M\$** en ces années de forts investissements immobiliers;

- Investissements immobiliers qui **augmentent à leur tour le rôle d'évaluation** et génèrent de nouveaux revenus **pérennes**.
- Vous pourrez prochainement vérifier que le budget 2020 de la Ville prévoira un total des revenus qui sera légèrement supérieur à 5,9 G\$, soit environ 200 M\$ de plus que celui de 2019.
- Comprenez que cet exercice est totalement indépendant des valeurs apparaissant au rôle d'évaluation :
  - C'est en **ajustant à la baisse les taux de taxation** que la Ville s'assure de ne pas excéder ce total obligé de ses revenus pour l'année à venir.

## Anticiper ses prochains comptes de taxes municipales

1. Calculez le pourcentage de hausse ou de baisse de l'évaluation de votre propriété :
  - dans mon cas, c'est 16 %;
2. Soustrayez 13,7 % de ce chiffre :
  - $16\% - 13,7\% = 2,3\%$
3. Ajoutez ensuite les 2 % de hausse généralisée prévus au budget 2020 :
  - a.  $2,3\% + 2\% = 4,3\%$
4. Pour tenir compte de la mesure d'étalement, divisez ensuite ce chiffre par 3 :
  - a.  $4,3\% / 3 = 1,43\%$
5. Vous pouvez désormais savoir à quelques dollars près de combien vos taxes augmenteront (ou diminueront) en 2020, 2021 et 2022. Dans mon cas :
  - a. Hausse de **1,43 % en 2020**
  - b. Hausse de deux fois 1,43 %, soit **2,86 % en 2021**
  - c. Hausse de trois fois 1,43 %, soit **4,3 % en 2022**

## Conclusion

- Je m'adresserai d'abord aux propriétaires-occupants :
  - Vous voyez bien que votre situation a toutes les chances de ne pas être dramatique :
    - Si elle l'est sous **l'angle des taxes**, c'est que vous êtes choyé sous celui du **gain de capital** (libre de tout impôt) anticipé;
  - Même que si la progression de la valeur de votre propriété au rôle 2019 est **inférieure à 11,7 %**, vos taxes **diminueront** année après année en 2020, 2021 et 2022;
- Puis aux locataires :
  - Préparez-vous à **contrer l'argument** de la hausse des taxes municipales découlant du rôle 2019 que ne manquera pas de vous servir votre propriétaire;
  - Un bon moyen serait que vous **consultiez vous-même le rôle 2019** pour savoir ce qu'il en est concernant l'immeuble que vous occupez : rien de plus facile, à partir du site internet de la Ville de Montréal.