GroupeAltus

ÉTUDE DE MARCHÉ DE TAXATION

Analyse de l'évolution des taxes sur les principales artères commerciales de Montréal

Date de l'étude : le 23 octobre 2018

PRÉSENTÉE À :

Institut de développement urbain du Québec
Monsieur André Boisclair
1010 Rue de la Gauchetière Ouest
Montréal, QC H3B 2N2

Altus Solutions analytiques | Altus Services-conseils
Altus Analytics | Altus Expert Services

Copyright © 2018 | Altus Group Limited
groupealtus.com

Le 23 octobre 2018 Dossier 23310.104091.000

Monsieur André Boisclair
Institut de développement urbain du Québec
1010 Rue de la Gauchetière Ouest
Montréal, QC H3B 2N2

Objet : Étude de marché de taxation
Analyse de l'évolution des taxes sur les principales artères commerciales de Montréal

Monsieur,

Conformément au mandat qui nous a été confié le 25 septembre 2018, nous avons terminé notre analyse portant sur les taxes foncières et nous sommes heureux de vous remettre notre étude.

Cette dernière vise à quantifier l'effort demandé au secteur non résidentiel vis-à-vis de la fiscalité municipale. Pour cela, nous analysons l'évolution entre 2016 et 2019[1] du fardeau fiscal supporté par les commerçants de la Ville de Montréal. Ce travail consiste en une collecte de données relatives aux taxes foncières à être payées par les commerçants situés sur certaines grandes artères de Montréal.

Également, nous observons les mécanismes expliquant les variations relatives au fardeau fiscal et constatons l'asymétrie croissante entre les différentes classes de taxation et notamment entre les immeubles résidentiels et non résidentiels.

Nous espérons le tout à votre satisfaction et nous demeurons à votre disposition pour toute question se rapportant à cette étude ou à tout autre sujet relevant de notre compétence.

Veuillez agréer, Monsieur, nos plus sincères salutations.

Groupe Altus limitée

Kevin Muzellec, MBA
Analyste principal

Caroline Bernard, B.Comm., É.A.
Directrice

Yves Godin, AACI, É.A.
Vice-Président directeur

[1] Les taux de taxation 2019 ont été estimés

Sommaire exécutif

Onze mois après la publication du Budget 2018 de la Ville de Montréal, nous souhaitons porter un regard sur la fiscalité des immeubles non résidentiels et analyser le fardeau fiscal supporté par les commerçants situés sur les grandes artères de la Ville. La présente analyse a été faite selon des hypothèses spécifiques présentées à l'annexe A et fait ressortir les faits suivants :

- Cette étude met en exergue l'existence d'une disparité croissante entre la fiscalité des immeubles non résidentiels et résidentiels. En 2018, Montréal avait un taux de taxation non résidentiel 3,78 fois supérieur à son taux résidentiel. Or, le non résidentiel représente une base imposable de seulement 26%[2]. Cela a pour conséquence de faire contribuer les immeubles commerciaux à hauteur de 56% des recettes fiscales; un pourcentage bien supérieur à la part des services municipaux consommés par le non résidentiel (estimés à 25%).

- La Ville de Toronto a pris des mesures permettant de réduire l'écart de fiscalité entre le non résidentiel et le résidentiel, afin d'atteindre un ratio de 2,50 d'ici 2023 (aujourd'hui à 3,78 comme à Montréal). Pour y arriver, la Ville a décidé d'augmenter les taux de taxes non résidentiels trois fois moins vite que les taux résidentiels. Se référer à l'annexe G pour plus de détails.

- Le Budget 2018 de la Ville a été marqué par une augmentation des valeurs foncières (en raison du mécanisme de l'étalement) associée à une augmentation des taux de taxes. En effet, en dépit de l'étalement – qui a engendré une croissance progressive des valeurs sur la période 2017-2019 – les taux de taxations ont continué de progresser sur 2018. Ceci a créé un double impact dans l'augmentation des taxes foncières. Voir annexe D pour plus de détails.

- Les taxes foncières payées par les commerçants situés sur les principales artères de Montréal ont crû au cours des dernières années bien plus rapidement que l'inflation (IPC tel que défini à l'annexe A). La rue la plus touchée demeure Sainte-Catherine où les taxes payables par pied carré sont passées en moyenne de 55,80 $ en 2017 à 62,40 $ en 2018. Cela représente une variation de +11,7% entre ces deux années. Certaines autres artères telles que St-Hubert, Ontario et Masson connaissent également des fortes augmentations de taxes. Voir annexe B pour plus de détails sur les artères commerciales et l'annexe C pour Sainte-Catherine plus spécifiquement.

- Cette situation insoutenable commence à pénaliser certains commerces et pourrait engendrer à terme, une augmentation du taux de vacance, une diminution des loyers de base et par conséquent une baisse des valeurs des propriétés. D'autre part, la Ville de Montréal peut difficilement laisser Sainte-Catherine, l'artère la plus emblématique de Montréal, prendre ce tournant.

[2] *Rapport du comité de travail sur la fiscalité non résidentielle,* présidé par Anne-Marie Hubert (Août 2016)

- Une dichotomie se crée entre le marché de l'investissement immobilier et le marché du commerce de détail. Compte tenu de l'abondance de capitaux internationaux, les investisseurs achètent des actifs immobiliers à des prix de transaction anormalement hauts, or ces prix élevés engendrent des évaluations municipales et des taxes foncières elles aussi de plus en plus élevées. Le commerçant se retrouve donc tributaire d'une facture de taxes qui s'est accrue fortement tandis que ses ventes elles, sont restées stables.

- Dans la mesure où les taxes foncières occupent une part importante des coûts des commerces, les choix fiscaux ont des impacts directs sur l'attractivité de la Ville et la vitalité des artères commerciales.

Annexe A – Hypothèses spécifiques

Hypothèses spécifiques	
Nature des locaux	Cette étude porte sur des locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée ayant leur entrée principale sur la rue à l'étude.
Classe de taxation	L'ensemble des propriétés observées appartiennent à la catégorie des immeubles non résidentiels de classe 10.
Aire locative retenue	Nous avons retenu pour les édifices d'un seul étage la superficie de planché présentée au rôle d'évaluation.
Sélection des artères analysées	Nous avons sélectionné pour cette analyse sept artères commerciales sur le territoire de la Ville de Montréal comportant les caractéristiques suivantes : ▼ La rue doit bénéficier d'un achalandage important et être emblématique d'un secteur en particulier. ▼ La rue (ou la section de rue) doit être composée d'immeubles non résidentiels comportant des commerces au rez-de-chaussée. ▼ Nous devons avoir suffisamment de données et d'observations par rue pour dériver un montant de taxes par pied carré pour les unités commerciales du rez-de-chaussée. Données utilisées : superficie locative, loyer net du rez-de-chaussée et des étages, évaluation municipale. ▼ La délimitation de l'échantillonnage sur chaque artère s'est faite en fonction de la densité du nombre de commerces existants ainsi que de l'homogénéité du secteur (sous réserves de données suffisantes).
Attribution des taxes dans les immeubles de plus d'un étage	Nous posons l'hypothèse que le bailleur attribue la part de taxes foncières à ses locataires en fonction de la proportion des loyers de base de la propriété.
Échantillonnage	Chaque observation faite est représentée par un immeuble commercial sur la rue à l'étude. Un minimum de 5 observations par tronçon d'artère a été retenu pour dériver une tendance et en arriver aux statistiques présentées. Également, nous avons veillé à avoir un écart-type limité entre les montants de taxes au pied carré pour l'ensemble des observations d'une même artère. Ceci afin de me pas influencer l'analyse par des valeurs aberrantes.

Taux d'inflation (IPC)	Selon Statistique Canada, « *l'indice des prix à la consommation (IPC) est un indicateur des variations des prix à la consommation payés par la population cible.* » Les données concernant l'inflation entre 2016 et 2017 pour la région de Montréal proviennent du tableau 18-10-0005-01 de Statistique Canada. Puis pour 2018 et 2019 nous nous sommes servis des *Prévisions économiques et financières* de Desjardins (publiées le 19 septembre 2018), en sélectionnant les prévisions d'inflation pour la province de Québec.
Taux de taxes foncières 2019	Les taux de taxation 2019 ne sont pas encore connus et ont été estimés afin de déterminer un montant de taxes par pied carré pour cette même année. Ceux-ci ont été estimés en fonction de l'augmentation moyenne de l'assiette fiscale non résidentielle de l'arrondissement entre les rôles d'évaluation 2014-2016 et 2017-2019 et en tenant compte d'une augmentation annuelle des taxes perçues par la ville de 2%. Voir de plus amples explications à l'annexe D de ce rapport.

Annexe B : Analyse des taxes foncières par artère commerciale

À noter qu'il y a un lien direct entre l'augmentation des valeurs foncières et des taxes payables puisque l'augmentation des valeurs foncières n'a pas été compensée par une baisse du taux de taxation pour le non résidentiel. Nous pouvons observer que ces dernières ont augmenté de façon significative et bien au-delà de l'inflation (tel que défini à l'annexe A) depuis 2016 et plus particulièrement pour Sainte-Catherine, Ontario et St-Hubert.

Dans le tableau ci-dessous, nous avons comparé l'évolution des évaluations foncières et des taxes foncières entre 2016 et 2019. Il y a d'une part le taux annuel composé et d'autre part, le taux cumulé sur 3 ans. Par exemple, sur St-Hubert, les taxes ont augmenté en moyenne de 4,5% par année depuis 2016 et auront augmenté d'environ 14,1% à la fin du rôle d'évaluation (2017-2019) en 2019. Encore une fois, puisque l'augmentation des valeurs foncières n'a pas été suivie d'une diminution des taux de taxes, on peut constater que les évaluations foncières varient de façon très similaires.

Nom des rues	Variation entre 2016 et 2019* (dernières années des deux rôles d'évaluation 2014-2016 et 2017-2019)			
	Taux de croissance annuel composé		Taux de croissance cumulé sur 3 ans	
	Évaluation foncière	Taxes foncières	Évaluation foncière	Taxes foncières
1 Rue Ontario	3,8%	3,9%	12,0%	12,3%
2 Rue Wellington	1,5%	1,5%	4,6%	4,7%
3 Rue St-Hubert	4,4%	4,5%	13,8%	14,1%
4 Avenue du Mont-Royal	2,2%	2,3%	6,7%	7,1%
5 Rue Fleury	1,9%	2,0%	5,8%	6,2%
6 Rue Masson	2,7%	2,8%	8,2%	8,7%
7 Rue Sainte-Catherine	10,2%	10,3%	34,0%	34,2%
Indice des prix à la consommation composé :		**1,60%**		

* : Les taux de taxes 2019 sont estimés

Annexe C : Statistiques des artères commerciales

Analyse spécifique de la situation de la rue Sainte-Catherine :

Rue Sainte-Catherine

Arrondissement Ville-Marie

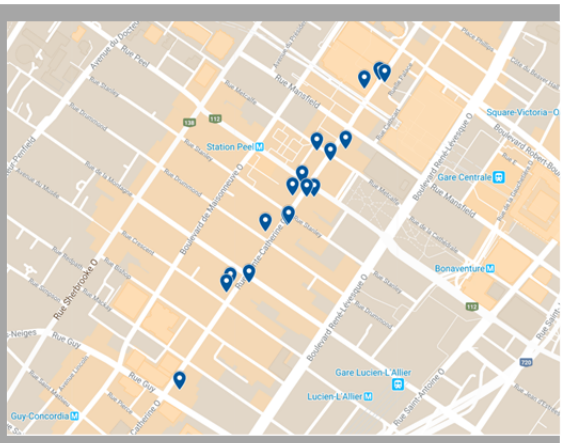
Échantillon de données effectué entre :

Boulevard Robert-Bourassan (Est)

Rue Guy (Ouest)

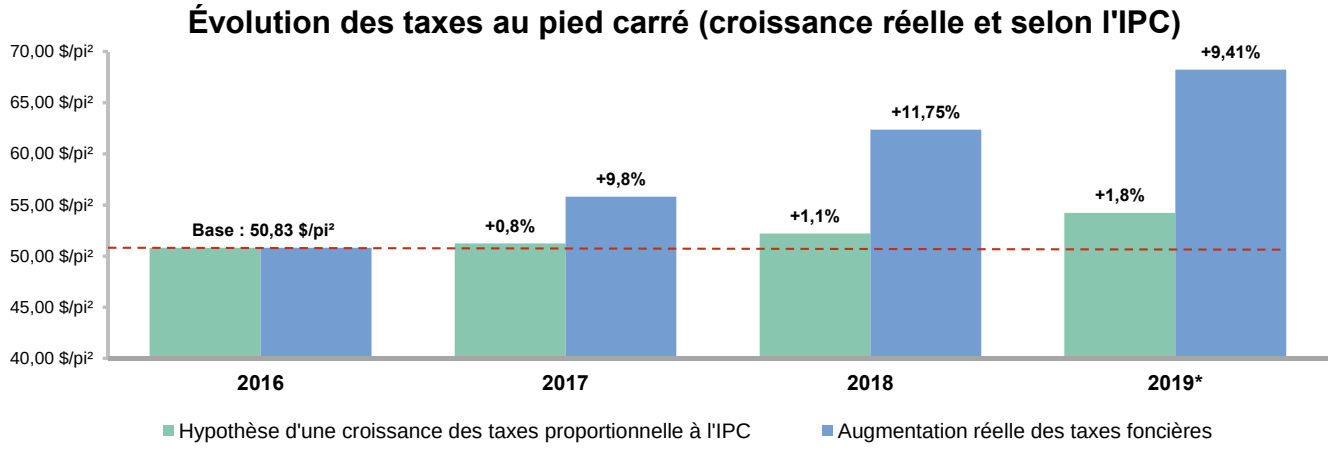
Nombre de d'observations : 17

Évolution des valeurs entre le rôle 2016 et 2019	33.99%
Évolution des taux entre 2016 et 2019	0.19%
Évolution des montants de taxes entre 2016 et 2019 (estimé)	**34.24%**



	2016	2017	2018	2019*
Taux d'inoccupation	8.2%	13.3%	n/d	n/d
Evaluation municipale par pied carré	1,346 $	1,499 $	1,651 $	1,804 $
Taux de taxes municipales (Ville-Marie)	3.775%	3.723%	3.776%	3.782%*
Montant de taxes foncières par pied carré	**50.83 $**	**55.81 $**	**62.37 $**	**68.23 $**
Croissance du montant de taxes		9.80%	11.75%	9.41%

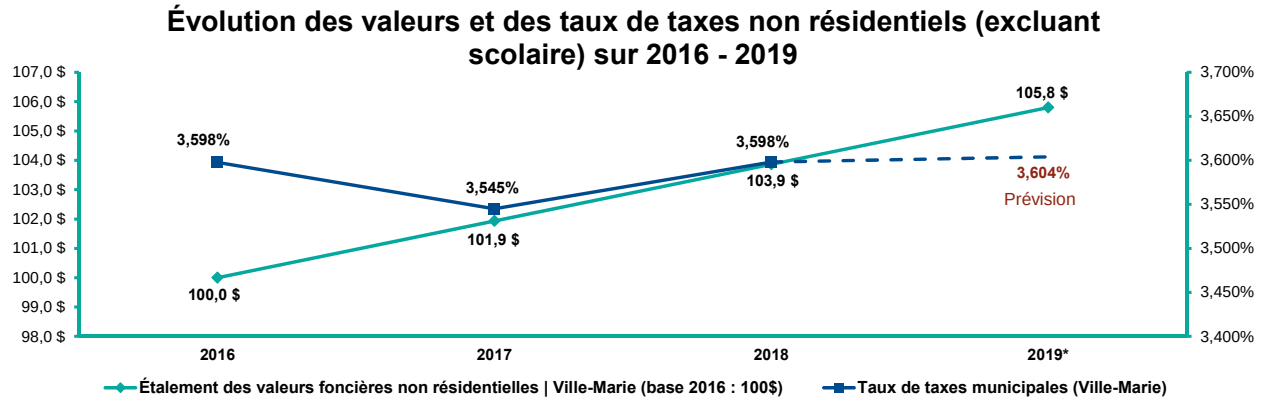
Pour la rue Sainte-Catherine, nous pouvons observer que les taxes augmentent de 10,3% par année sur un rythme composé, entre 2016 et 2019. Nous avons ci-dessous comparé les taxes payables réelles (en bleu) et les taxes augmentées de l'IPC (en vert). Ce schéma illustre un écart de plus en plus grand selon l'avancement dans le temps. En 2019, cela représente une différence de 14 $ par pied carré entre chacun des scénarios.



*Nous assistons à une augmentation des taxes de **34,2% en 3 ans**, soit 10,3% par an en moyenne.*

De plus, nous avons analysé l'évolution des valeurs et des taux de taxation dans l'arrondissement de Ville-Marie. Normalement, lorsque les valeurs augmentent, les taux devraient diminuer dans les mêmes proportions, soustraction faite de l'IPC (les dépenses de la municipalité sont censées croitre au même rythme que l'inflation).

D'autre part, lorsque les valeurs des immeubles d'une artère augmentent plus rapidement que l'assiette fiscale globale, les taxes pour cette zone augmentent alors de façon significative. Par ailleurs, on peut observer qu'en 2018, les taux de taxes de la Ville ont augmenté alors que les valeurs ont elles aussi augmenté.



* : Les taux de taxes 2019 sont estimés

L'inoccupation s'est également accrue depuis 2016 sur Sainte-Catherine. Elle est passée d'environ 8,2% en 2016 à 13,3% en 2017. Avec les taxes exigibles qui augmentent, il y a un réel risque de voir l'inoccupation s'accroît encore davantage en 2019.

Statistiques sommaires des autres artères commerciales :

Rue Fleury

Arrondissement Ahuntsic/Cartierville

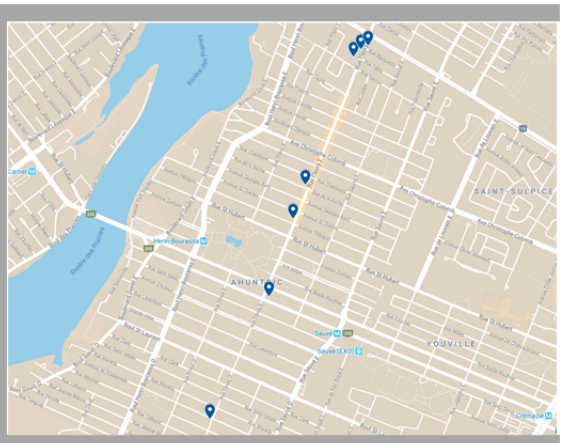
Échantillon de données effectué entre :

Rue Papineau (Est)

Rue Meunier (Ouest)

Nombre de d'observations : 7

Évolution des valeurs entre le rôle 2016 et 2019	5.80%
Évolution des taux entre 2016 et 2019	0.39%
Évolution des montants de taxes entre 2016 et 2019 (estimé)	**6.22%**



	2016	2017	2018	2019*
Taux d'inoccupation	6.0%	4.6%	n/d	n/d
Evaluation municipale par pied carré	240 $	245 $	249 $	254 $
Taux de taxes foncières	3.808%	3.761%	3.817%	3.823%*
Montant de taxes foncières par pied carré	**9.15 $**	**9.21 $**	**9.52 $**	**9.72 $**
Croissance du montant de taxes		0.66%	3.43%	2.02%

Rue Wellington

Arrondissement Verdun

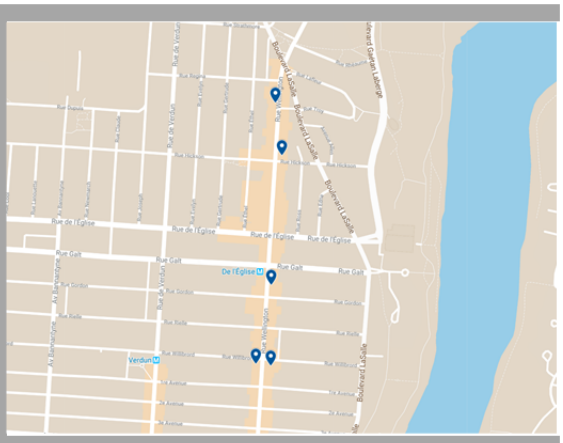
Échantillon de données effectué entre :

Rue Regina (Est)

1ère Avenue (Ouest)

Nombre de d'observations : 5

Évolution des valeurs entre le rôle 2016 et 2019	4.61%
Évolution des taux entre 2016 et 2019	0.10%
Évolution des montants de taxes entre 2016 et 2019 (estimé)	**4.72%**



	2016	2017	2018	2019*
Taux d'inoccupation	n/d	n/d	n/d	n/d
Evaluation municipale par pied carré	168 $	171 $	174 $	176 $
Taux de taxes foncières	3.647%	3.602%	3.668%	3.650%*
Montant de taxes foncières par pied carré	**6.14 $**	**6.16 $**	**6.37 $**	**6.43 $**
Croissance du montant de taxes		0.30%	3.37%	1.00%

Rue St-Hubert

Arrondissement Rosemont-La-Petite-Patrie

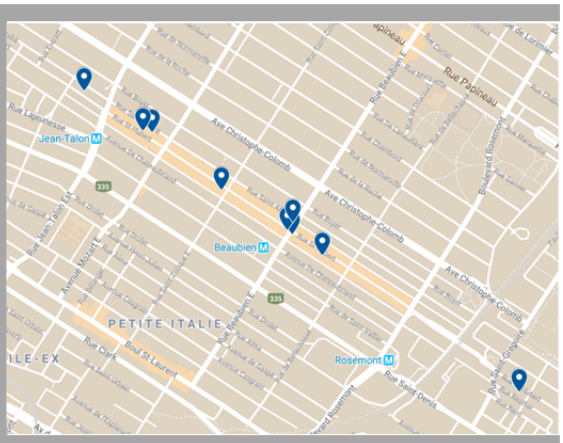
Échantillon de données effectué entre :

Rue Boucher (Sud)

Rue Villeray (Nord)

Nombre de d'observations : 9

Évolution des valeurs entre le rôle 2016 et 2019	13.77%
Évolution des taux entre 2016 et 2019	0.31%
Évolution des montants de taxes entre 2016 et 2019 (estimé)	**14.13%**



	2016	2017	2018	2019*
Taux d'inoccupation	15.1%	11.6%	n/d	n/d
Evaluation municipale par pied carré	180 $	189 $	197 $	205 $
Taux de taxes foncières	3.808%	3.763%	3.815%	3.820%*
Montant de taxes foncières par pied carré	**6.87 $**	**7.11 $**	**7.53 $**	**7.84 $**
Croissance du montant de taxes		3.37%	5.95%	4.20%

Avenue du Mont-Royal

Arrondissement du Plateau-Mont-Royal

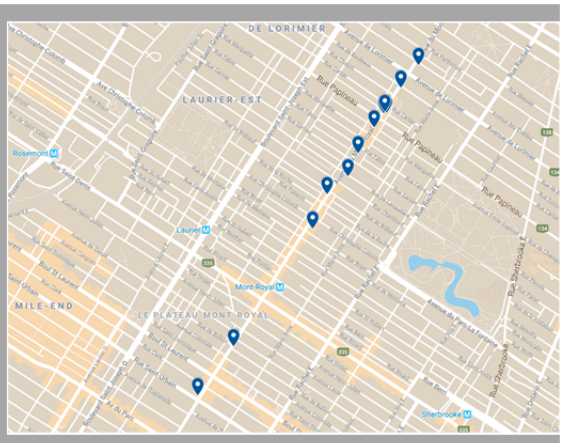
Échantillon de données effectué entre :

Avenue des Erables (Est)

Rue Saint-Urbain (Ouest)

Nombre de d'observations : 12

Évolution des valeurs entre le rôle 2016 et 2019	6.72%
Évolution des taux entre 2016 et 2019	0.31%
Évolution des montants de taxes entre 2016 et 2019 (estimé)	**7.06%**



	2016	2017	2018	2019*
Taux d'inoccupation	7.0%	6.2%	n/d	n/d
Evaluation municipale par pied carré	217 $	222 $	226 $	231 $
Taux de taxes foncières	3.808%	3.763%	3.815%	3.820%*
Montant de taxes foncières par pied carré	**8.25 $**	**8.34 $**	**8.64 $**	**8.84 $**
Croissance du montant de taxes		1.02%	3.59%	2.30%

Rue Ontario

Arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

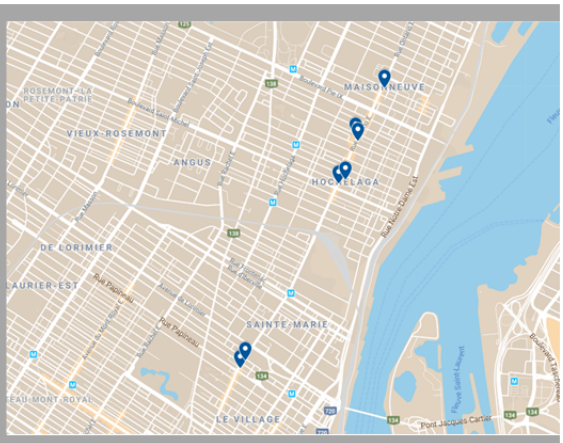
Échantillon de données effectué entre :

Avenue Morgan (Est)

Rue Papineau (Ouest)

Nombre de d'observations : 7

Évolution des valeurs entre le rôle 2016 et 2019	11.97%
Évolution des taux entre 2016 et 2019	0.31%
Évolution des montants de taxes entre 2016 et 2019 (estimé)	**12.31%**



	2016	2017	2018	2019*
Taux d'inoccupation	7.5%	9.6%	n/d	n/d
Evaluation municipale par pied carré	129 $	134 $	140 $	145 $
Taux de taxes foncières	3.837%	3.787%	3.843%	3.849%*
Montant de taxes foncières par pied carré	**4.96 $**	**5.09 $**	**5.36 $**	**5.57 $**
Croissance du montant de taxes		2.63%	5.36%	3.86%

Rue Masson

Arrondissement Rosemont-La-Petite-Patrie

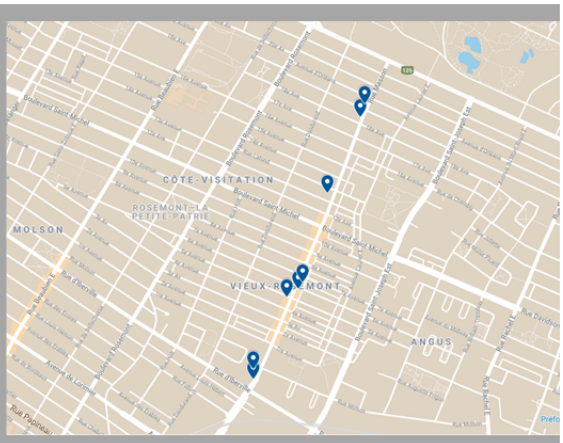
Échantillon de données effectué entre :

Boulevard Pie-IX (Est)

Rue d'Iberville (Ouest)

Nombre de d'observations : 8

Évolution des valeurs entre le rôle 2016 et 2019	8.16%
Évolution des taux entre 2016 et 2019	0.45%
Évolution des montants de taxes entre 2016 et 2019 (estimé)	**8.65%**



	2016	2017	2018	2019*
Taux d'inoccupation	0.8%	2.4%	n/d	n/d
Evaluation municipale par pied carré	252 $	259 $	265 $	272 $
Taux de taxes foncières	3.807%	3.755%	3.819%	3.824%*
Montant de taxes foncières par pied carré	**9.58 $**	**9.71 $**	**10.14 $**	**10.41 $**
Croissance du montant de taxes		1.33%	4.39%	2.72%

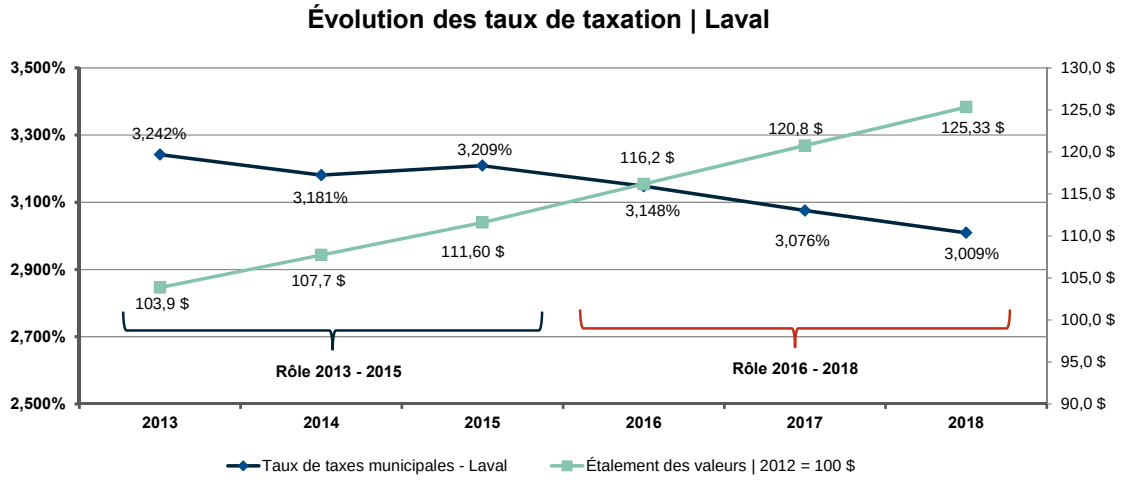
Annexe D : Variation des taux de taxation

La Ville de Montréal adopte le principe de l'étalement qui vise à graduer la variation des valeurs foncières entre deux rôles d'évaluation (2014-2016 et 2017-2019). Par exemple, si la valeur d'une propriété augmente de 90 000 $ entre les deux rôles triennaux (2014-2016 et 2017-2019), alors sa valeur s'accroitra de 30 000 $ sur chacune des trois années du rôle d'évaluation (2017-2019).

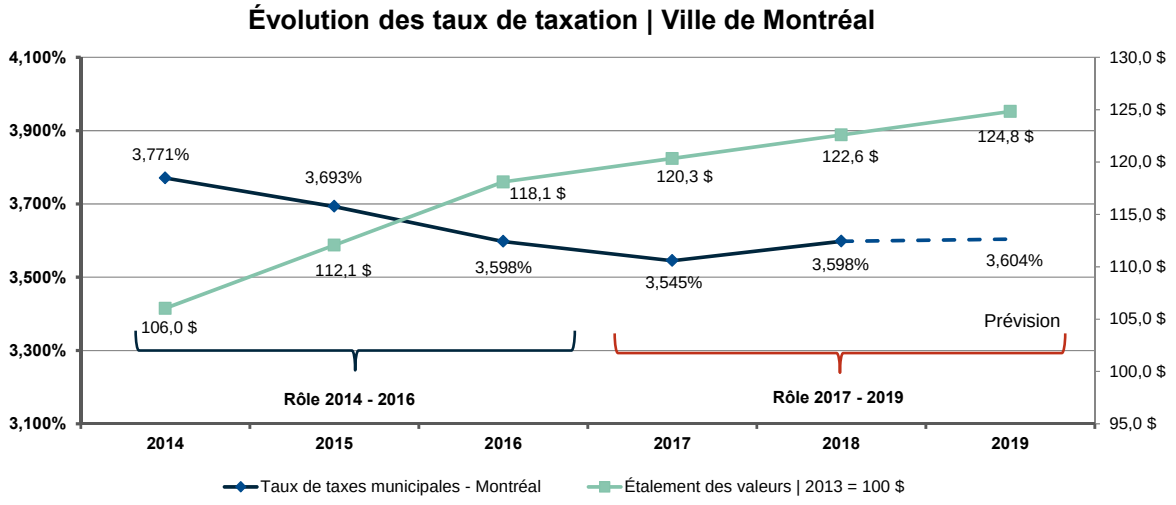
Les taux de taxes annuels non résidentiels sont déterminés par la municipalité environ un mois avant l'entrée en vigueur. Ceux-ci sont déterminés selon l'augmentation de l'assiette fiscale du non résidentiel entre les deux rôles et une certaine augmentation annuelle. Or, si les valeurs augmentent trop rapidement par rapport à l'assiette fiscale globale entre le début et la fin d'un rôle triennal, les taxes payables augmenteront de façon significative; c'est le cas pour Sainte-Catherine entre autres.

Nous observons d'ailleurs au cours des derniers rôles triennaux de Laval (2013-2015 et 2016-2018) et Montréal (2014-2016 et 2017-2019) (deux villes ayant adopté l'étalement fiscal) que les taux de taxes ont diminués graduellement pour tenir compte de l'augmentation de valeur des propriétés sur la période.

Cependant, lorsque l'on observe les premières années du rôle foncier 2017-2019 de la Ville de Montréal, nous assistons à une augmentation du taux de taxes. Or, sur la même période, les évaluations ont elles aussi augmenté. Ce phénomène de double augmentation a donc créé sur certaines propriétés un véritable effet de massue vis-à-vis des taxes payables.



Ce taux comprend uniquement les taxes municipales et ne tient pas compte de la taxe scolaire.


Évolution des taux de taxation | Ville de Montréal
4,100%
3,900%
3,700%
3,500%
3,300%
3,100%
130,0 $
125,0 $
120,0 $
115,0 $
110,0 $
105,0 $
100,0 $
95,0 $
3,771%
3,693%
3,598%
3,545%
3,598%
3,604%
106,0 $
112,1 $
118,1 $
120,3 $
122,6 $
124,8 $
Prévision
Rôle 2014 - 2016
Rôle 2017 - 2019
2014
2015
2016
2017
2018
2019
Taux de taxes municipales - Montréal
Étalement des valeurs | 2013 = 100 $

Annexe E : Une croissance de la charge fiscale supérieure à l'indice des prix à la consommation

Cet accroissement des taux de taxation combiné à une augmentation des valeurs a engendré une croissance des taxes par endroit, largement supérieure à l'inflation.

C'est le cas des commerces rue Sainte-Catherine (notamment entre les rues Guy et Robert-Bourassa) qui ont vu leur facture de taxes augmenter de plus de 34 % entre 2016 et 2019 selon notre échantillonnage. En moyenne, un commerce donnant sur cette artère payera 62 $ par pied carré de taxes foncières en 2018. C'est-à-dire qu'un locataire occupant une unité commerciale de 2 000 pieds carrés payera 124 000 $ de taxes foncières pour l'année 2018. En considérant le principe de l'étalement et en faisant l'hypothèse que les taux de taxation resteraient stables en 2019, cette facture augmentera d'environ 10 % l'année suivante ou à plus de 68,20 $ par pied carré.

Entre 2017 et 2018, la plupart des commerces situés sur les grandes artères achalandées de Montréal ont vu leur facture de taxes augmenter plus rapidement que l'indice des prix à la consommation. C'est évidemment le cas de la rue Sainte-Catherine (+11,7%) mais aussi de la rue St-Hubert (+6,0%), de la rue Ontario (+5,4%), et de la rue Masson (+4,4%).

Annexe F : Analyse de l'écart entre la fiscalité des immeubles non résidentiels et résidentiels[3]

Il est important d'illustrer la disparité existante entre la taxation des immeubles non résidentiels et des immeubles résidentiels. En effet, en 2018, Montréal avait un taux de taxation non résidentiel 3,78 fois supérieur à son taux résidentiel. Ceci, sachant que le non résidentiel représente une base imposable de seulement 26%. Cela a comme conséquence de faire contribuer les immeubles commerciaux à hauteur de 56% des recettes fiscales; un pourcentage bien supérieur à la part des services municipaux consommés par le non résidentiel (estimé à 25%).

Bien que les taux de taxes aient augmenté en 2018 à la fois pour les immeubles commerciaux et résidentiels, le taux pour les immeubles commerciaux s'est accru plus rapidement que celui des immeubles résidentiels. Cela a eu pour conséquence de creuser davantage l'écart entre la fiscalité non résidentielle et résidentielle à Montréal.

Si l'on observe l'évolution de Toronto, la dynamique est totalement différente. Nous assistons non seulement à une baisse des taux commerciaux et résidentiels mais la baisse des taux commerciaux est plus rapide que la baisse des taux résidentiels. Cela a pour effet de réduire l'écart de fiscalité entre ces deux types d'immeuble. Rappelons ici que Toronto a pour objectif d'atteindre un ratio du taux non résidentiel sur résidentielle de 2,50 d'ici 2023 (il est similaire à celui de Montréal en 2018).

[3] *Rapport du comité de travail sur la fiscalité non résidentielle,* présidé par Anne-Marie Hubert (Août 2016)