

## Rôle d'évaluation 2022

Chronique du 20 septembre 2022

La Ville de Montréal a mis en ligne la semaine dernière son rôle d'évaluation 2022, qui servira de base à la fixation des taxes foncières pour les trois années 2023-2024-2025.

Les informations principales contenues au nouveau rôle sont :

- La valeur des immeubles montréalais s'élève à 526 G\$;
- Par rapport au rôle précédent, celui de 2019, la progression de valeur fut de 142 G\$, soit une croissance de 32,4 %, qui se décline comme suit :
  - 35,5 % dans le résidentiel;
  - 60,5 % dans l'industriel;
  - 6,5 % dans le bureau;
  - 2,1 % dans les centres commerciaux;
  - De 0 % à - 15 % dans les hôtels.

Ces taux reflètent l'impact de la crise COVID dans chacun des secteurs, tout particulièrement l'extraordinaire emballement du marché dans le résidentiel, auquel les auditeurs sont tout naturellement les plus sensibles.

### Inquiétude des contribuables

Depuis plusieurs années, les administrations Coderre et Plante nous ont habitué à ce que les hausses successives de taxes foncières soient à peu près au niveau de l'inflation.

Si on suit cette logique, la hausse devrait être d'environ 8 % en novembre prochain. Il y a de quoi inquiéter les Montréalais, et pas qu'eux, puisque toutes les municipalités sont dans la même situation.

Inquiétude du reste légitime quand on entend la présidente du comité exécutif de la Ville, Dominique Olivier, s'exprimer sur le sujet :

*« Clairement, je peux vous dire qu'on n'ira pas à 8 %. En tout cas, je serais très surprise qu'on aille à 8 % »* (André Dubuc, La Presse, 15 septembre).

Mais encore ?

C'est pas pour le simple plaisir de vous faire des frayeurs, mais le fait est que le marché fou que l'on a connu ces dernières années pourrait avoir des conséquences autrement plus dramatiques qu'une hausse de taxes ponctuellement difficile à avaler.

## L'épée de Damoclès

Nous nous étions habitués au cours des récentes années à une **forte augmentation de la valeur des propriétés** résidentielles en contexte de **faible inflation** :

- Cette double dynamique a atteint son apogée en seconde moitié de l'année 2021;
- Soit au moment même où la Ville de Montréal (comme toutes les autres) effectuait la collecte des valeurs immobilières devant servir à la préparation du rôle 2022.

Or, entre cette seconde moitié de l'année 2021 et aujourd'hui, la situation a changé :

- À Montréal, les valeurs immobilières résidentielles ont déjà chuté d'environ 10 % :
  - Et ce n'est pas fini, si l'on en croit Desjardins, selon qui l'ajustement à la baisse pourrait atteindre 17 % d'ici la fin 2023 (La Presse, 11 août);
- Quant à l'inflation sur une année, on l'a vu, elle s'élève à 8 %.

Les valeurs résidentielles au rôle ont augmenté en moyenne de 35 %. Si l'on suit Desjardins, on doit s'attendre à ce que dès la fin l'an prochain :

- La valeur marchande réelle de son logement ait chuté de 17 % ;
- De 25 % une fois ajoutée la diminution de la valeur de la monnaie;
- Si bien que fin 2023, par rapport à 2021, la valeur de vente réelle de son unité n'aura pas augmenté de 35 %... mais bien d'un maigre 10 %.

Le **premier hiatus**, c'est que **globalement**, les comptes de taxes municipales des trois prochaines années vont être déterminés en fonction d'une hausse moyenne des valeurs de 35 %, non pas de 10 %.

Le **second hiatus**, c'est que **dans certains cas**, la valeur réelle des logements **risque de diminuer sous les valeurs du rôle de 2019** :

- Même dans ces cas, le compte de taxes municipales des propriétaires en cause sera déterminé sur la base d'une hausse moyenne de 35 %.

Mais ce n'est pas encore le pire scénario possible :

- Plutôt que d'être limitée à quelques cas d'exception, la diminution des valeurs marchandes des logements, jumelées à la baisse de la valeur de la monnaie due à l'inflation, **pourra être généralisée**;
- Dans ce contexte, les valeurs réelles de marché deviendraient systématiquement inférieures aux valeurs apparaissant au rôle d'évaluation non pas 2022, mais 2019.

Si vous croyez que la chose est impossible, c'est que vous ne vous souvenez pas de la crise immobilière des années 1990.

## La crise immobilière des années 1990

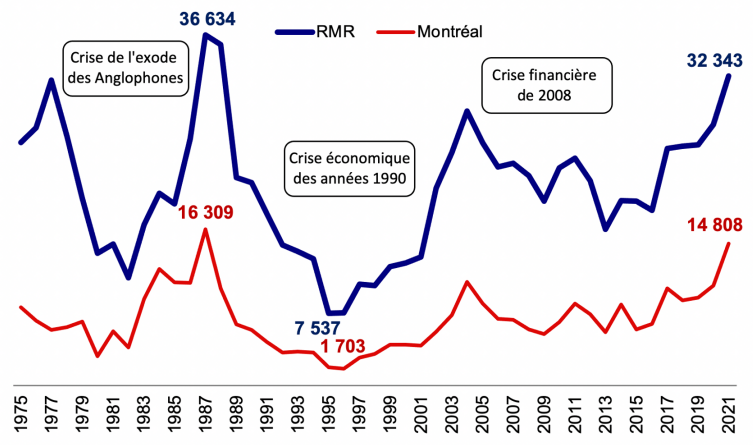
Au rôle 1987, les hausses des valeurs immobilières avaient atteint 38,6 %, quelques points de pourcentage de plus qu'au rôle 2022.

L'année 1987 ne s'est pas distinguée que par un sommet des valeurs immobilières mais également par un sommet historique des mises en chantier résidentielles, comme l'illustre le graphe ci-contre.

Ce double record de 1987 – valeurs record, mises en chantier record – ressemble beaucoup à la situation de l'année 2021.

En 1987, j'en garde un souvenir très vif, c'était l'euphorie : à tous les étages de la société, on était convaincu d'être à l'aube d'une prospérité éternelle.

Cycles immobiliers : illustration par les mises en chantier résidentielles dans la RMR-Montréal et sur l'île de Montréal, 1975-2021



Source : SCHL. Traitement R. Bergeron

C'est notamment ce qu'a cru l'administration RCM de Jean Doré, qui s'est dite qu'il n'y avait pas de raisons qu'elle ne participe pas elle aussi au buffet... et qui haussa le budget de la Ville en conséquence.

C'était oublier le caractère cyclique du secteur résidentiel. De fait, dans les quelques années qui suivirent, les mises en chantier autant que les valeurs immobilières s'effondrèrent, au point que ces dernières passèrent nettement sous les valeurs inscrites au rôle d'évaluation :

- Le seul moyen de s'en tirer pour la Ville fut de procéder à partir de 1991 à des hausses substantielles de taxes... allant même jusqu'à créer une « surtaxe » visant les commerçants;
- Taxes et surtaxes qui entraînèrent une révolte des contribuables;
- Et coûtèrent l'élection de 1994 au RCM de Jean Doré, au profit du nouveau parti Vision Montréal de Pierre Bourque.

## Mot de la fin

Loin de moi l'idée de jouer au prophète de malheurs. C'est simplement que j'ai un certain âge et une assez bonne mémoire.

Ce qui m'amène à une recommandation toute simple à l'aube de la présentation du budget 2023 de la Ville : **PRUDENCE et RETENUE.**