



DORVAL

Stratégie visant à réduire l'écart de fardeau fiscal applicable à l'égard des immeubles résidentiels et non résidentiels

Services administratifs - division de la taxation
18 décembre 2017

Préambule

L'article 244.64.9 de la Loi sur la fiscalité municipale (chapitre F-2.1) tel que modifié par l'article 173 de la *Loi visant principalement à reconnaître que les municipalités sont des gouvernements de proximité et à augmenter à ce titre leur autonomie et leurs pouvoirs* (PL 122) permet à toute municipalité qui s'est dotée d'une « stratégie visant à réduire l'écart du fardeau fiscal applicable à l'égard des immeubles résidentiels et non résidentiels » de fixer un 2^e taux plus élevé à la catégorie des immeubles non résidentiels et à la catégorie des immeubles industriels. Ce taux est applicable uniquement à partir d'une certaine tranche de la valeur imposable que la municipalité indique.

La Cité de Dorval souhaite se prévaloir de cette disposition et se doter de la présente stratégie afin de permettre un rapprochement, particulièrement entre le fardeau fiscal des petits immeubles non-résidentiels et celui des immeubles résidentiels. Également, notre approche vise à favoriser la petite industrie.

Analyse de la situation

Le territoire de la Cité de Dorval se caractérise par la présence d'un grand parc industriel et de trois principales zones commerciales constituées du Centre commercial Les Jardins Dorval, l'avenue Dorval et le chemin Bord-du-Lac, entre l'avenue Dorval et l'avenue Saint-Charles. Le centre commercial Les Jardins Dorval compte environ 57 places d'affaires réparties sur 257 730 pieds carrés, l'avenue Dorval compte environ 37 places d'affaires réparties sur 116 793 pieds carrés et le chemin Bord-du-Lac compte pour sa part environ 55 places d'affaires réparties sur 107 890 pieds carrés. Le Conseil municipal a pris connaissance d'une étude menée par l'organisme à but non lucratif « Rues Principales » regroupant la communauté d'affaires de la Cité de Dorval, qui avait entre autre pour mandat de réaliser un diagnostic commercial, d'identifier le potentiel de développement des commerces du secteur, d'évaluer l'état de l'économie locale et de proposer des moyens de redressements et/ou des solutions de revitalisation.

Faisant suite à cette étude, le Conseil reconnaît l'existence d'un taux élevé d'inoccupation des commerces locaux et la nécessité de prendre des mesures pour aider et encourager les entreprises de dessertes locales, ces établissements étant nécessaires à la vitalité économique du territoire.

Soucieux de répondre aux besoins et demandes des citoyens, les élus municipaux accordent une importance aux commerces de proximité des zones résidentielles qui permettent aux citoyens de faire leurs achats localement. Ces entreprises, souvent de type « entreprise familiale », offrent des emplois aux résidents et leur procurent des revenus d'appoints.

Face aux difficultés économiques qu'engendrent un taux élevé de places d'affaires vacantes, le conseil municipal souhaite mettre en place des mesures qui tiendront compte de la capacité financière des petits immeubles non-résidentiels et industriels. Celles-ci favoriseront la réduction du nombre d'espaces vacants et auront pour effet de palier aux conditions économiques défavorables.

Objectifs

L'objectif poursuivi par une base de taxation de deux taux, vise à alléger le fardeau fiscal des petits immeubles non résidentiels et industriels. Cette démarche se veut également permettre d'attirer des nouveaux commerces ou entreprises pour combler l'offre de locaux disponibles, favoriser le développement et la prospérité des entreprises du territoire, assurer leur pérennité et le maintien de l'offre de commerces de proximité.

Pour les commerces et entreprises, même si certaines mesures d'aides sont en place, le fait qu'elles aient le même fardeau fiscal n'est pas aussi économiquement favorable. Il faut alléger le fardeau fiscal actuel par une réduction de l'écart avec les immeubles résidentiels pour atteindre une meilleure équité, meilleure cohérence, tenant compte de la capacité à payer. Ceci crée un environnement économique stimulant et un meilleur équilibre sur le territoire.

Mise en œuvre

À partir d'un portrait global de l'ensemble des évaluations des immeubles non résidentiels du territoire, il s'agissait d'identifier les valeurs cibles qui permettaient d'offrir un allègement fiscal au plus grand nombre possible d'immeubles non résidentiels, tout en occasionnant le moins d'impacts sur l'ensemble des immeubles du territoire. Les scénarios et exercices d'échantillonnage effectués ont permis de définir les strates de valeurs pour lesquelles un 2^e taux serait applicable.

Ces strates tiennent compte de l'esprit et des exigences de la Loi sur la fiscalité municipale, elles offrent un juste équilibre de l'écart de fardeau fiscal entre les immeubles résidentiels et non-résidentiels du territoire et permettent à environ 65 % des commerces de Dorval de bénéficier d'un allègement de leur fardeau fiscal.

Les strates déterminées sont les suivantes :

Strate à partir de laquelle un 2^e taux devient applicable pour les immeubles non-résidentiels d'une valeur de plus de 2 millions ;

Strate à partir de laquelle un 2^e taux devient applicable pour les immeubles industriels de plus de 3 millions ;