

4 MAI 2017

Harmonisation de la contribution aux fins de parcs sur le territoire de la Ville de Montréal

Auteurs : [Elias Benhamou](#) et [Anthony Arquin](#)

La Ville de Montréal (la « Ville ») a récemment publié le projet de *Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de la Ville de Montréal* (le « projet de règlement »). Le projet de règlement vise à harmoniser la réglementation sur la contribution aux fins de parcs (communément appelée la taxe de parcs) pour tous les arrondissements de la Ville.

Le régime proposé

Chacun des 19 arrondissements de la Ville est actuellement régi par sa propre réglementation relativement à la contribution aux fins de parcs. Une contribution aux fins de parcs sera désormais exigée dans les circonstances suivantes (sous réserve de plusieurs exceptions) :

- une demande de permis de lotissement pour une opération cadastrale ayant pour effet de morceler un lot;
- une demande de permis de construction d'un nouveau bâtiment principal sur un terrain dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement lors de la rénovation cadastrale du registre foncier; et
- une demande de permis de construction pour un projet de redéveloppement résultant en l'ajout de trois logements et plus à l'intérieur d'une période de cinq ans, que ce soit une nouvelle construction ou la transformation d'un bâtiment existant.

L'imposition d'une contribution aux fins de parcs pour les projets de redéveloppement qui comportent une composante résidentielle est un élément clé du projet de règlement.

Par ailleurs, le projet de règlement prévoit que la valeur du terrain (à la base du calcul de la contribution pour fins de parcs) s'établira désormais selon la valeur marchande déterminée par un évaluateur agréé aux frais du propriétaire. Il s'agit là d'un important changement puisque la plupart des arrondissements de la Ville utilisent plutôt la valeur au rôle d'évaluation foncière, généralement plus basse. Dans son dossier public au soutien du projet de règlement, la Ville précise d'ailleurs anticiper une augmentation de 61 % en moyenne annuellement des contributions aux fins de parcs à l'échelle de la Ville.

Dans le cas de projets de redéveloppement à usage mixte, le projet de règlement prévoit que la portion non résidentielle sera exclue de la valeur/superficie du terrain pour calculer la contribution aux fins de parcs.

Advenant qu'une contribution pour fins de parcs ait été versée antérieurement pour un terrain, le propriétaire sera taxé sur l'augmentation de la valeur du terrain, à la condition qu'il démontre à la Ville le versement antérieur. L'exonération sera totale si une contribution en nature d'un terrain a été effectuée pour l'ensemble du site.

Période transitoire

La Ville prévoit la tenue d'une assemblée de consultation publique le 24 mai à 19h dans le cadre d'une séance de la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation de la Ville. La Ville anticipe l'adoption finale du règlement en juin 2017 et son entrée en vigueur le même mois.

Entre l'adoption du règlement et son entrée en vigueur, un effet de gel s'appliquera à toutes les demandes de permis requérant une contribution aux fins de parcs mais qui n'auraient pas fait l'objet d'une contribution selon les règlements en vigueur à ce jour.

Le projet de règlement prévoit une période transitoire de six mois après l'entrée en vigueur du règlement, durant laquelle la valeur des terrains continuera de s'établir selon la valeur au rôle d'évaluation foncière plutôt que la valeur marchande.

Commentaires

L'harmonisation de réglementation sur le territoire de la Ville est un effort louable. Cependant, la période transitoire de six mois relative à la méthode d'évaluation des terrains nous semble trop courte. Le nouveau régime de contribution aux fins de parcs entraînera une augmentation des coûts de développement immobilier, qui se reflètera ultimement sur le prix des logements à Montréal.

Par ailleurs, nous recommandons que la Ville mette en place un registre public des versements et cessions effectués à titre de contribution aux fins de parcs. Le projet de règlement reporte plutôt sur les propriétaires le fardeau de démontrer les versements et cessions de leurs prédécesseurs pour bénéficier d'une exonération partielle ou totale de contribution.

Personnes-ressources : [Elias Benhamou](#) et [Anthony Arquin](#)

Les renseignements et commentaires fournis aux présentes sont de nature générale et ne se veulent pas des conseils ou des opinions applicables à des cas particuliers. Nous invitons le lecteur qui souhaite obtenir des précisions sur l'application de la loi à des situations particulières à s'adresser à un conseiller professionnel.