

COMPTE RENDU

TABLE RONDE DU 3 FÉVRIER 2015

LA FISCALITÉ MUNICIPALE

NOUVEAUX OUTILS POUR LE FINANCEMENT MUNICIPAL

L'ÉVÉNEMENT

Sur invitation de l'Institut de politiques alternatives de Montréal (IPAM), une trentaine d'acteurs montréalais se sont réunis le 3 février 2015, dans le but d'échanger sur la fiscalité municipale et sur des modes de financement alternatifs pour les municipalités québécoises en général, et pour la métropole en particulier.

Sous forme de discussion ouverte, les échanges ont permis aux participants de divers horizons de comparer leur perception de la problématique et leurs idées. La discussion a principalement porté sur les avantages et les inconvénients de l'impôt foncier et des modes de financement alternatifs, sur le cas spécial de Montréal et sur les moyens à prendre pour obtenir, à long terme, la ville que l'on veut. Au cours des prochains mois, le statut de Montréal sera révisé par le gouvernement du Québec afin de lui accorder plus de pouvoirs et de diversifier ses sources de revenus. Le compte rendu des échanges mènera à la production d'un mémoire de l'IPAM sur le sujet pour guider l'organisme dans sa participation aux discussions à venir.

Personnes présentes (en ordre alphabétique) :

Marie-Sophie Banville (Coalition montréalaise des Tables de quartier)

Claude Beaulac, urbaniste

Daniel Blier (Parc Jean-Drapeau)

Pierre Bouchard (SOVERDI)

Marie-Christine Boyer (Rayside Labossière)

Dinu Bumbaru (IPAM / Héritage Montréal)

Danielle Casara (Conseil régional FTQ Montréal métropolitain)

Cameron Charlebois (GPMC Montréal)

François Claveau (Corporation Mainbourg)

Isabel Corral (IPAM)

Philippe Cossette (Rayside Labossière)

Clément Demers (Quartier International de Montréal)

Monique Desroches (Université de Montréal - Faculté de Musique)

François Desrochers (Communauté métropolitaine de Montréal)

Stéphanie Gagnon-Laberge (IPAM)
Michel Gariépy (IPAM)
Jean-François Gilker (Bâtir son quartier)
Louise Hodder (Vivacité Montréal)
Pierre J. Hamel (Institut national de la recherche scientifique)
Phyllis Lambert (IPAM / Centre Canadien d'Architecture)
Guillaume Lavoie (Conseiller de ville, Rosemont - Petite Patrie)
Denis Leclerc (Institut de développement urbain du Québec)
Jean-Philippe Meloche (Université de Montréal)
Pierre Pagé (Montréal pour Tous)
Lionel Pérez (Conseiller de ville, Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce, membre du comité exécutif, Ville de Montréal)
Valérie Plante (Conseillère de ville, Ville-Marie)
Jason Prince (Université Concordia)
Ron Rayside (IPAM / Rayside Labossière)
Dimitri Roussopoulos (IPAM)
Idir Sadou (L'Autre Montréal)
Christian Savard (Vivre en ville)
Michel Taylor (Fonds de solidarité FTQ)
Catherine Thibault (Rayside Labossière)
Marie-Odile Trépanier (IPAM)
Vincent Van Schendel (Territoires innovants en économie sociale et solidaire)
Jérémy Watters (Rayside Labossière)

COMPTE RENDU DES ÉCHANGES

Structure fiscale actuelle : une forte dépendance à l'impôt foncier

La table ronde a débuté par une brève mise en contexte présentant la distribution des sources de financement de différents gouvernements locaux d'Amérique du Nord et de l'Europe. Il en ressort qu'une majorité de villes dépendent de l'impôt foncier comme source principale de revenus. Le tableau de l'annexe 1 présente quelques exemples de villes et régions occidentales.

Malgré une tendance notable vers l'impôt foncier comme source principale de revenus, il est difficile d'effectuer de réelles comparaisons entre les différents gouvernements municipaux. Comme l'indique Pierre J. Hamel, l'un des présentateurs de la table ronde, on retrouve de très grandes variations entre les villes, notamment au niveau de l'étendue de leurs responsabilités. Il note également que, contrairement à certaines municipalités américaines ou françaises, les municipalités québécoises ont peu de responsabilités et leur offre de services en matière d'éducation et de services sociaux est plus limitée. 10 % seulement des dépenses publiques passent par les municipalités québécoises, alors que ce pourcentage peut s'élever jusqu'à 50 ou 60 % dans certaines régions d'Amérique du Nord ou d'Europe. Il est donc évident que ces villes aux responsabilités accrues doivent se tourner vers d'autres modes de financement, tel que l'impôt sur le revenu. Par ailleurs, on voit des applications très variées de l'impôt foncier d'une région à l'autre. La recherche de cas comparables aux villes québécoises représente donc un défi de taille.

L'absence de planification fiscale est une autre tendance observée de manière générale dans les différentes municipalités du Canada, des États-Unis et de l'Europe. Il est effectivement très rare de retrouver des dispositions fiscales dans les documents de planification urbaine des gouvernements locaux. Cette situation a été identifiée comme fortement problématique par les participants à la table ronde.

Les bons et les mauvais côtés des différentes sources de financement

L'impôt foncier

La recherche de modes de financement alternatifs à l'impôt foncier était l'un des objectifs de la table ronde du 3 février. Plusieurs des personnes présentes ont plutôt soulevé l'attrait de l'impôt foncier pour les gouvernements locaux. En effet, l'impôt foncier est un impôt relativement stable qui est beaucoup moins élevé que l'impôt sur le revenu et l'impôt sur la consommation (jusqu'à quatre fois moins élevé selon Pierre J. Hamel). Ce type d'impôt est également peu propice à l'évasion fiscale. Finalement, cet impôt a très peu augmenté au cours de années. En bref, plusieurs des participants de la table ronde considèrent que l'impôt foncier constitue une source de revenus stable et relativement progressive qui permet une redistribution de la richesse. Il est donc important de maintenir ce type d'impôt.

À l'opposé, plusieurs inconvénients à l'impôt foncier ont été soulevés par les personnes présentes. Notamment, l'impôt foncier ne tient pas compte des coûts en infrastructures liés à la

propriété. Pour Montréal, qui fait face à des infrastructures vieillissantes, ces coûts sont très importants, d'autant plus que sa haute densité et son statut de métropole en font un lieu de déplacement pour les travailleurs de l'extérieur. En banlieue, l'attrait de revenus fonciers importants incite les municipalités à étendre leur territoire et à développer des quartiers à faible densité, sans tenir compte des besoins additionnels en infrastructures qui en découlent. Cette situation entraîne ce que beaucoup ont qualifié de « fuite en avant », c'est-à-dire qu'une municipalité aura tendance à encourager le développement de son territoire de manière à assurer des revenus fonciers importants à court terme, sans tenir compte des coûts importants qui devront être déboursés pour l'entretien des infrastructures à long terme. La forte dépendance des gouvernements locaux à l'impôt foncier permet donc des choix politiques négligeant les impacts à long terme du développement urbain.

Outre cet inconvénient non négligeable, l'impôt foncier ne permet pas de contrôler le type et la qualité des projets développés. La recherche de revenus fonciers incite certaines municipalités à développer des projets d'habitation denses mal planifiés et de faible qualité comme le projet du secteur Griffintown. Plutôt que de nous guider vers le futur désiré, ces gestes nous appauvrissent et entraînent de nombreux impacts sur les infrastructures, les transports et sur la qualité de vie des quartiers environnants.

En bref, l'impôt foncier est une source de financement utile et importante pour les municipalités. En l'absence d'un encadrement et d'une planification à long terme, l'utilisation prédominante de cette source de revenus peut cependant entraîner des conséquences néfastes sur le développement des villes. Il est aberrant que la réalisation d'études de l'impact fiscal de nouveaux développements ne soit pas une obligation pour les municipalités.

Les frais aux usagers

Les frais aux usagers sont une autre source de financement propre aux gouvernements locaux qui présente de nombreux avantages. En effet, les frais aux usagers présentent un certain intérêt puisqu'ils respectent le principe d'utilisateur-payeur. Ils offrent aux villes une source de revenus considérable sans en diminuer leur attractivité. Cependant, plusieurs des services, notamment les services en sports et loisirs, se doivent de demeurer abordables et accessibles pour les familles et les ménages à faibles revenus. En tant que métropole et terre d'accueil pour les nouveaux arrivants, Montréal détient également une proportion importante de populations précaires qui demandent des services à bas prix. Il est donc souvent difficile pour une municipalité de charger un montant qui correspond au coût réel du service. Plusieurs frais aux usagers permettent de recouvrer une portion seulement des coûts réels.

Par ailleurs, certains frais aux usagers doivent être pensés dans une perspective régionale pour être efficaces. Par exemple, il a été noté que Montréal aurait le pouvoir de prélever une portion de la taxe sur l'essence. Il est cependant impossible à la Ville d'exercer ce pouvoir puisqu'elle s'en trouverait pénalisée. Les automobilistes iraient tout simplement s'approvisionner à l'extérieur de la ville. Il en est de même pour les péages sur les ponts. Certains sont d'avis que, si ces péages ne sont pas généralisés à l'échelle régionale, Montréal s'en trouvera, au final désavantagé.

Les frais aux usagers sont donc une source importante de revenus pour les villes, mais leur application ne permet pas de recouvrer l'ensemble des coûts liés à l'offre de biens et de services. Certains de ces frais, comme les péages routiers, doivent être pensés dans une optique régionale afin de ne pas désavantager une ville au profit d'une autre.

Frais de développement et redevances

Les frais de développement et les redevances sont des modes de financement qui, contrairement à l'impôt foncier, permettraient d'exercer un certain contrôle sur le type de développement permis dans des secteurs définis. Ils constituent des frais ou des taxes faisant figure de compensation pour l'utilisation d'une ressource ou d'un service. Ils peuvent prendre différentes formes, comme des redevances pour la perte de vues d'intérêt, des frais de développement pour les projets qui visent des terrains verts (comme la redevance française sur l'artificialisation des sols), des taxes d'amélioration locale, etc. On retrouve plusieurs exemples de ces mécanismes en Europe, notamment en France. Ces frais et redevances permettent de prendre en compte les caractéristiques particulières aux projets et aux secteurs où ces projets sont proposés pour assurer une harmonisation du développement et une évaluation exhaustive du coût réel en services et infrastructures. Cependant, ces mécanismes de contrôle peuvent également avoir des effets pervers. L'imposition de tarifs différenciés selon les situations et contextes peuvent effectivement entraîner des disparités importantes entre les ménages et mener à des injustices.

Il existe plusieurs sources de financement à la disposition des municipalités. Le tableau de l'annexe 2 offre une synthèse des sources de financement les plus courantes en fonction de leurs avantages et de leurs inconvénients. Comme le mentionne Lionel Pérez, toute forme de revenu a des avantages et des inconvénients. Le pourcentage de dépendance envers l'une de ces sources de revenus exacerbe ou atténue leurs effets positifs et négatifs. La majorité des participants à la table ronde du 3 février 2015 se sont prononcés en faveur de l'impôt foncier. Cependant, la dépendance des villes à cette source de revenus et le manque d'encadrement de cette taxe s'avère à la source du problème de financement des villes québécoises.

L'étalement urbain et les facteurs de localisation

Le principal inconvénient associé à l'impôt foncier est donc sa propension à encourager l'étalement urbain. Selon certains participants de la table ronde, les individus sont poussés à déménager en banlieue en raison notamment des impôts fonciers moins élevés, et les municipalités en périphérie encouragent le développement de leur territoire pour obtenir des revenus rapides sans se soucier des coûts à long terme. La question des facteurs de localisation a donc été largement abordée dans le cadre de cette table ronde. L'ensemble des participants ont indiqué être très inquiets non seulement du départ des familles et des travailleurs, mais également du départ des industries et des entreprises vers les périphéries. Bien qu'il existe une corrélation entre l'impôt foncier et l'étalement urbain, les études indiquent que l'impôt foncier n'est pas le principal facteur d'influence. Les coûts plus abordables des propriétés et la facilité de l'accès au transport seraient plutôt à blâmer. Cette situation s'explique par la fuite en avant mentionnée précédemment et par le mode de financement des transports au Québec. En effet,

alors que la construction et l'entretien des infrastructures autoroutières sont assumés par le gouvernement provincial, les frais liés au développement du transport en commun sont assumés par les gouvernements locaux. Certaines villes de périphéries structurent leur développement autour des autoroutes et réduisent de cette manière leurs frais pour l'entretien des infrastructures de transport. Cela crée une situation inéquitable à l'égard des villes centrales qui ne peuvent se développer autour des autoroutes. Le compte de taxe municipal serait beaucoup moins avantageux à Laval si, du jour au lendemain, les résidents devaient payer l'entretien des autoroutes qu'ils empruntent à chaque jour. En contrepartie, le métro et le transport en commun sont payés presque exclusivement par Montréal, sans l'aide de Québec. Le mode de financement des infrastructures de transport entraîne donc des inégalités importantes qui pénalisent Montréal au profit des périphéries.

La fiscalité municipale : accommodements raisonnables ou restructuration du mode de financement des villes?

Une des grandes questions sous-jacentes à la table ronde du 3 février 2015 était de déterminer si les villes québécoises devaient se défaire de l'impôt foncier comme source principale de financement au profit d'autres modes de financement. Il résulte des discussions que l'impôt foncier est considéré comme un bon outil, un point de départ autour duquel la réflexion peut s'orienter. La recherche d'un nouvel équilibre serait ainsi plus appropriée qu'une restructuration complète du mode de financement municipal.

La Ville que nous voulons

La table ronde se présente au moment où plusieurs discussions sont en cours pour accorder un statut spécial et des pouvoirs accrus aux villes de Montréal et de Québec et aux municipalités québécoises dans son ensemble. Il est donc à propos d'élargir la discussion pour évaluer la ville que nous avons, la ville que nous voulons, et les outils présentement à notre disposition pour nous permettre d'atteindre cette vision à long terme. Les réflexions sur la fiscalité municipale mènent à la conclusion que les outils fiscaux actuels sont insuffisants pour permettre de guider le développement de Montréal vers la ville désirée. Les revenus municipaux doivent être adaptés et diversifiés afin de tenir compte des considérations sociales, patrimoniales, environnementales, etc. Montréal est souvent considérée par le Ministère des affaires municipales et de l'occupation du territoire (MAMOT) comme une ville parmi tant d'autres, alors qu'on y retrouve au contraire une concentration de richesses et d'enjeux sociaux sans commune mesure ailleurs au Québec. En tant que métropole, Montréal a des besoins spécifiques, et fait face à des coûts additionnels qui doivent être pris en compte à travers de nouveaux pouvoirs, notamment en ce qui a trait à la tarification. Il est également essentiel d'égaliser les règles du jeu à l'échelle régionale pour éviter que Montréal soit pénalisée par les politiques provinciales, comme c'est le cas pour le financement des infrastructures de transport. Plutôt que la redistribution des responsabilités à travers les différents paliers, les discussions sur le statut de Montréal devraient se concentrer sur l'attribution de pouvoirs adéquats pour répondre aux enjeux spécifiques de la métropole.

En urbanisme au Québec, il n'existe aucun plan ou schéma d'aménagement qui détient des orientations fiscales. Les nouveaux développements sont rarement assujettis à des études d'impact fiscal. L'agglomération de Montréal vient tout juste d'adopter son nouveau schéma d'aménagement et de développement. Les plans d'urbanisme des villes liées devront maintenant être adaptés pour se conformer au schéma. Il est essentiel d'étudier la possibilité d'intégrer certaines considérations fiscales à ces nouveaux documents de planification pour permettre de se diriger vers la ville que nous voulons.

BILAN DE LA RENCONTRE

La question de la fiscalité municipale est large et complexe. La table ronde du 3 février a cependant permis d'identifier plusieurs pistes de réflexion intéressantes. La diversité des personnes présentes a permis de prendre connaissance d'un large éventail de points de vue. Toutes les personnes présentes partageaient cependant la préoccupation de donner à Montréal les outils nécessaires pour lui permettre de répondre aux besoins spécifiques de sa population et réussir à guider le développement de la Ville vers des quartiers complets, de qualité, durables et prospères.

L'IPAM

L'Institut de politiques alternatives de Montréal (IPAM) est une initiative citoyenne qui a pour mission de contribuer à la planification urbaine viable de Montréal, à son développement économique et durable et à la démocratie locale.

L'IPAM crée des lieux d'échanges entre tous ceux et celles qui contribuent au développement de la métropole; un espace de réflexion qui sert à nourrir leur vision de l'avenir et à remettre en question les modèles de gouvernance et d'aménagement actuellement en place.

L'IPAM diffuse des idées, modèles et expériences porteuses pour façonner la ville. Il explore des moyens existants et novateurs pour faire en sorte que les politiques et décisions municipales servent la volonté collective.

info@ipamontreal.org
www.ipamontreal.org

Annexe 1

SOURCES DE FINANCEMENT DES GOUVERNEMENTS LOCAUX (POURCENTAGE)		MONTREAL	QUÉBEC (PROV.)	CALIFORNIE	NEW YORK	ÉTATS-UNIS	HONGRIE	ROYAUME-UNI	SUÈDE
Impôt foncier (sur la valeur d'un immeuble ou terrain)		69,7	56,0	16,9	26,0	26,8	20,1	100,0	2,6
	Compensation tenant lieu de taxes (pour immeubles gouvernementaux, parapublics, services municipaux : taxe équivalente à l'impôt foncier)	?	4,0	-	-	-	-	-	-
	Droits de mutation immobilière (taxe de bienvenue)	?	?	-	-	-	-	-	-
	Surtaxe commerciale (taxe d'affaire)	?	-	-	-	-	-	-	-
Impôt sur le revenu (sur la valeur du revenu de chaque contribuable)		-	?	0,0	9,0	2,3	0,0	0,0	97,4
SOUS-TOTAL		69,7	60,0	16,9	35,0	29,1	20,1	100,0	100,0
Frais aux usagers (biens et services)		17,3	11,0	15,9	12,6	15,4	0,0	0,0	0,0
	Amendes et pénalités	?	2,0	-	-	-	-	-	-
	Imposition de droits (perception auprès d'exploitants de carrières et de sablières)	?	4,0	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL		17,3	17,0	15,9	12,6	15,4	0,0	0,0	0,0
Transferts (subventions gouvernementales et d'autres organismes)		4,6	15,0	48,0	35,6	39,4	0,0	0,0	0,0
	Quotes-parts (revenu de l'agglomération par les villes liées)	8,4	3,0	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL		13,0	18,0	48,0	35,6	39,4	0,0	0,0	0,0
Taxe à la consommation (hôtelière, amusement, publicité, essence)		?	1,0	7,5	9,5	6,4	79,9	0,0	0,0
SOUS-TOTAL		?	1,0	7,5	9,5	6,4	79,9	0,0	0,0
Autres sources de revenus (ex.: taxe pour le service 911)		0,0	4,0	11,7	7,3	9,7	0,0	0,0	0,0
SOUS-TOTAL		0,0	4,0	11,7	7,3	9,7	0,0	0,0	0,0

?: Pourcentage inconnu --: Non admissible

(Ce tableau a été constitué à partir de plusieurs sources documentaires listées à la fin de ce document.)

Annexe 2

SOURCE DE REVENU	AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
Impôt foncier	Un des rares impôt auquel il est difficile de se soustraire	Peut favoriser l'étalement urbain
	Permet une redistribution de la richesse	Menace potentielle pour les petits commerces
	Augmentation des sources de revenus pour les villes lorsqu'il y a de nouveaux projets	Inéquité entre les divers propriétaires : à valeur similaire, sans égard aux divers services requis ou au nombre d'habitant, les propriétaires immobiliers de ville ou de banlieue doivent payer le même montant d'impôt foncier
	Crédit d'impôt pour la solidarité disponible (support aux familles les plus démunies)	Menace pour le patrimoine, la diversité des fonctions et les lieux d'emplois
	Moins regressif que d'autres modes de taxation	Déséquilibre foncier au profit des périphéries. Les dépenses de la métropole sont plus élevés que les coûts assumés par les villes locales notamment pour les services tels que les routes, les écoles, les hopitaux, etc..
	Impôt stable et de faible fluctuation	Ne permet pas le contrôle sur la qualité des projets (ex.: cas de Griffintown)
Impôt sur le revenu	Réduction de l'inégalité des revenus (les familles à faible ou sans revenu en sont exemptées)	Source de revenu imprévisible puisque variable selon le revenu annuel
Transferts	Certains transferts n'ont pas besoin d'être soumis à des fonctions précises pour être octroyés (ex.: transfert pour combler l'écart fiscal des villes)	Sous-évaluation de la valeur accordée par les paliers gouvernementaux. Les transferts ne couvrent pas le coût total de construction/installation, pour lequel ils ont été attribués
Frais de développement et redevances (vue, stationnement, espace vert, patrimoine, etc.)	Garantit un fonds de réserve pour l'entretien des immeubles (comme pour les condos qui prévoient un montant d'argent pour des réparations et l'entretien général)	Taxation selon la valeur du terrain (Highest and best value) : encourage les constructions de mauvaise qualité, la démolition du patrimoine (l'usage le plus rentable n'est pas l'usage le plus désirable)
	Donne un certain contrôle par rapport au type de développement par le droit de préemption (faire le rachat de terrain au nom de la ville)	Peut entraîner des disparités (et injustices) entre les ménages si les tarifications sont trop variables (selon les situations)
	Donne une valeur aux espaces à développer et aux terrains verts (artificialisation des sols)	
Frais aux usagers	Offre une source de revenus considérable sans diminuer le côté attractif de la ville	Infrastructures de transport en commun: Fort coût assumé par la ville de Montréal (alors que les infrastructures routières sont financées en partie par le gouvernement provincial)
	Basé sur le principe d'utilisateur-payeur	Exigent une offre accrue de services à faibles coûts (ex.: itinérance, immigration, sécurité, etc..)
		Doivent être appliqués à l'échelle régionale pour éviter les disparités locales
Taxe à la consommation	Les taxes de vente générales portent sur l'activité économique de l'ensemble des consommateurs (autant les résidents que les visiteurs)	Les taxes de ventes générales (ex.: TPS) entraînent des effets disproportionnés chez les personnes à faible revenu

(Ce tableau a été constitué à partir de plusieurs sources documentaires listées à la fin de ce document.)

Références

Budget 2015. Budget de fonctionnement en bref, Ville de Montréal, 2015

BOISVERT, Mario. Ministère des Affaires municipales, du Sport et du Loisir. Finances et fiscalités locales comparées: Québec, Canada, États-Unis et Europe. 2004

Census of Governments, US Census Bureau, 2004-2005, tableau 443.

CHERNICK, Howard, LANGLEY, Adam, RESCHOVSKY, Andrew. Institute on Municipal Finance and Governance. Revenue Diversification in Large U.S. Cities, No 5. 2011

CHERNICK, Howard, LANGLEY, Adam, RESCHOVSKY, Andrew. Lincoln Institute of Land Policy. Revenue Diversification and the Financing of Large American Central Cities. 2010

Conseil de l'Europe. Charte européenne de l'autonomie locale. 1985

COUTURIER Eve-Lyne, GAUDREAU Louis. Institut de recherche et d'informations socio-économiques. Fiscalité municipale, peut-on faire mieux, 2015. <http://iris-recherche.qc.ca>

DURAND FOLCO, Jonathan. Ekopolitica. 2014 <http://ekopolitica.blogspot.ca>

Fédération québécoise des municipalités, Une gouvernance de proximité : Miser sur l'intelligence des collectivités pour l'occupation et la vitalité réussies de tous les territoires du Québec

GAGNON-LABERGE, Stéphanie. En route vers l'autonomie fiscale : Modes de financement alternatifs à l'impôt foncier pour les municipalités du Québec. 2015

Groupe de recherche sur l'innovation municipale. Le "Pacte fiscal" entre le gouvernement du Québec et les municipalités : la raison du plus fort est toujours la meilleure, 2002.

Gouvernement du Québec, ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire. Document d'information sur la mesure d'imposition de droits aux exploitants de carrières et sablières, 2010

Gouvernement du Québec, ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire. Le financement de la fiscalité des organismes municipaux au Québec, 2014

Institut de recherche et d'informations socio-économiques. Fiscalité municipale, peut-on faire mieux?, 2015

Le livre blanc municipal. L'avenir a un lieu, Union des municipalités du Québec, 2012

OECD. Revenue Statistics. 2013 <http://stats.oecd.org>

SHAFFER, Marie-Ève. Journal Métro, Plus-value foncière 101, 2014. <http://journalmetro.com/actualites/montreal/625570/plus-value-fonciere-101/>

SLACK, Enid. Public sector digest, Why canadian cities need more fiscal autonomy, 2014.

Statistique Canada, tableau CANSIM 385-0024

ST-HILAIRE, Caroline. La fiscalité verte : Un choix intelligent, responsable et durable au bénéfice des municipalités. 2015

Syndicat Canadien de la Fonction Publique. Financer un avenir meilleur: des sources de revenus progressives pour les villes et municipalités du Canada, 2014. <https://scfp.ca>

Vivre en ville. Pour une réforme du cadre fiscal et budgétaire des municipalités québécoises, 2014.