

TAUX VARIÉS SELON LES CLASSES ET CONTRIBUTION DES IMMEUBLES NON RÉSIDENTIELS À L'IMPÔT FONCIER AU CANADA

JEAN-PHILIPPE MELOCHE
FRANÇOIS VAILLANCOURT
BRIGITTE MILORD



Les rapports de projet sont destinés plus spécifiquement aux partenaires et à un public informé. Ils ne sont ni écrits à des fins de publication dans des revues scientifiques ni destinés à un public spécialisé, mais constituent un médium d'échange entre le monde de la recherche et le monde de la pratique.

Project Reports are specifically targeted to our partners and an informed readership. They are not destined for publication in academic journals nor aimed at a specialized readership, but are rather conceived as a medium of exchange between the research and practice worlds.

Le CIRANO est un organisme sans but lucratif constitué en vertu de la Loi des compagnies du Québec. Le financement de son infrastructure et de ses activités de recherche provient des cotisations de ses organisations-membres, d'une subvention d'infrastructure du gouvernement du Québec, de même que des subventions et mandats obtenus par ses équipes de recherche.

CIRANO is a private non-profit organization incorporated under the Quebec Companies Act. Its infrastructure and research activities are funded through fees paid by member organizations, an infrastructure grant from the government of Quebec, and grants and research mandates obtained by its research teams.

Les partenaires du CIRANO – CIRANO Partners

Corporate Partners – Partenaires Corporatifs

Autorité des marchés financiers
Banque de développement du Canada
Banque du Canada
Banque Nationale du Canada
Bell Canada
BMO Groupe financier
Caisse de dépôt et placement du Québec
La Caisse
Énergir
Hydro-Québec
Intact Corporation Financière
Mouvement Desjardins
Power Corporation du Canada
Pratt & Whitney Canada
VIA Rail Canada

Governmental partners – Partenaires gouvernementaux

Ministère des Finances du Québec
Ministère de l'Économie, de l'Innovation et de l'Énergie
Innovation, Sciences et Développement
Économique Canada
Ville de Montréal

University Partners – Partenaires universitaires

École de technologie supérieure
École nationale d'administration publique
HEC Montréal
Institut national de la recherche scientifique
Polytechnique Montréal
Université Concordia
Université de Montréal
Université de Sherbrooke
Université du Québec
Université du Québec à Montréal
Université Laval
Université McGill

Le CIRANO collabore avec de nombreux centres et chaires de recherche universitaires dont on peut consulter la liste sur son site web. CIRANO collaborates with many centers and university research chairs; list available on its website.

© Juin 2026. Jean-Philippe Meloche, François Vaillancourt et Brigitte Milord. Tous droits réservés. *All rights reserved.* Reproduction partielle permise avec citation du document source, incluant la notice ©. *Short sections may be quoted without explicit permission, if full credit, including © notice, is given to the source.*

Les idées et les opinions émises dans cette publication sont sous l'unique responsabilité des auteurs et ne représentent pas les positions du CIRANO ou de ses partenaires. *The observations and viewpoints expressed in this publication are the sole responsibility of the authors; they do not represent the positions of CIRANO or its partners.*

ISSN 1499-8629 (version en ligne)

Taux variés selon les classes et contribution des immeubles non résidentiels à l'impôt foncier au Canada

Jean-Philippe Meloche^{}, François Vaillancourt[†], Brigitte Milord[‡]*

Résumé/Abstract

Ce rapport s'intéresse à la pratique des taux variés de l'impôt foncier municipal selon les classes d'immeubles au Canada. Malgré les études qui tendent à montrer que les taux élevés sur les immeubles non résidentiels sont à la fois injustifiés et dommageables pour le développement économique local, on constate que les municipalités canadiennes de 25 000 habitants et plus dont les données ont été colligées appliquent toutes des taux plus élevés sur la valeur des propriétés non résidentielles que sur celle des propriétés résidentielles. Les ratios de taux observés varient entre 1,1 et 4,6 pour l'année 2020. Ils varient selon les provinces et sont généralement plus élevés dans les régions métropolitaines les plus peuplées. Nos analyses statistiques multivariées sur des données de panel de 171 municipalités canadiennes pour les années 2010, 2015 et 2020 n'ont pas permis de montrer une relation négative entre le ratio des taux des immeubles non résidentiels au taux des immeubles résidentiels et l'évolution de la part relative de la valeur des bâtiments non résidentiels dans l'assiette fiscale des municipalités. Aucun impact négatif sur le développement économique n'a non plus été constaté. Les résultats des analyses montrent en plus que les immeubles non résidentiels ont une incidence plus élevée sur les dépenses municipales par dollar de valeur foncière que les immeubles résidentiels dans les municipalités canadiennes de 25 000 habitants et plus. Ces résultats suggèrent que la pratique des taux variés des municipalités canadiennes n'est pas injustifiée et qu'elle n'entraîne pas de conséquences négatives notables sur le développement économique local.

This report examines the practice of taxing different classes of property at different rates among Canadian municipalities. Despite many existing studies suggesting that high rates on non-residential properties are both unjustified and detrimental to local economic development, all Canadian municipalities with 25,000 or more inhabitants whose data were collected here apply higher rates on non-residential properties than on residential properties. This practice varies by province and is more pronounced in the largest metropolitan areas. Using multivariate statistical analyses on a set of 171 municipalities covering the years 2010, 2015 and 2020, it has not been possible to find a negative relation between the ratio of non-residential to residential rates and the evolution of the relative share of non-residential property value in the municipal tax base. No negative impact on local economic development was found either. A multivariate statistical analysis also shows that non-residential properties have a significantly higher impact on municipal

^{*} Professeur à l'École d'urbanisme et d'architecture de paysage, Université de Montréal et chercheur principal du thème Territoires au CIRANO.

[†] Professeur émérite au Département de science économique de l'Université de Montréal et Fellow CIRANO

[‡] Professionnelle de recherche CIRANO

spending per dollar of value than residential properties. These results suggest that the practice of varying rates in Canadian municipalities with 25,000 or more inhabitants is not unjustified and does not have a significant negative impact on local economic development.

Mots-clés/Keywords : Taux non résidentiel, Impôt foncier, Valeurs foncières, Impact économique, Dépenses municipales, Canada / Non-residential rates, Property tax, Property values, Economic impact, Municipal expenditures, Canada.

Codes JEL/JEL Codes : H25, H71, H73, H51

Pour citer ce document / To quote this document

Meloche, J-P., Vaillancourt, F. et Milord, B. (2026). Taux variés selon les classes et contribution des immeubles non résidentiels à l'impôt foncier au Canada (2026RP-12, Rapport de projet, CIRANO). <https://www.doi.org/10.54932/YBNV1029>

Table des matières

1. Introduction	1
2. Taux variés selon les classes de propriété au Canada.....	3
2.1 Pourquoi des taux variés?	3
2.2 Ratios des taux des villes canadiennes de 25 000 habitants ou plus	4
2.3 Les déterminants du ratio des taux	9
3. Effets des taux variés sur l'assiette fiscale et l'économie	16
3.1 État des connaissances sur les effets des taux variés	16
3.2 L'effet des taux variés sur l'assiette fiscale	18
3.3 L'effet des taux variés sur le développement économique	24
4. La charge fiscale des activités non résidentielles	27
4.1 Retour sur la pertinence des taux variés	27
4.2 Le poids des activités non résidentielles dans les dépenses municipales	29
5. Conclusion.....	34
Références	36
Annexes	38

Tableaux et figures

Tableaux

Tableau 1 Municipalités de 25 000 habitants ou plus par province, nombre et part de la population; classes de propriétés foncières et restrictions sur les taux variés pour 8 provinces canadiennes	5
Tableau 2 Classement des villes canadiennes de 25 000 habitants ou plus par ordre décroissant du ratio des taux non résidentiels et résidentiels en 2020	7
Tableau 3 Résumé statistique des variables utilisées pour l'analyse de l'impact des taux variés sur l'assiette fiscale	19
Tableau 4 Résultats des régressions du ratio de la richesse foncière sur le ratio des taux	20
Tableau 5 Résultats des régressions de la variation de l'assiette fiscale sur le ratio des taux	22
Tableau 6 Régression de la croissance des valeurs foncières résidentielles et non résidentielles sur le ratio des taux	23
Tableau 7 Résumé statistique des variables utilisées pour l'analyse de l'effet des taux variés sur les indicateurs de développement économique	25
Tableau 8 Résultats des régressions des indicateurs de développement économique sur le ratio des taux	26
Tableau 9 Résumé statistique des variables utilisées pour l'analyse de l'impact des valeurs foncières sur les dépenses municipales	30
Tableau 10 Résultats des régressions des dépenses municipales sur les valeurs foncières résidentielles et non résidentielles, modèle logarithmique.....	31
Tableau 11 Résultat des régressions des dépenses par dollar de richesse foncière résidentielle sur le ratio des taux	32
Tableau A1 Sources des données financières des municipalités canadiennes de 25 000 habitants ou plus	38
Tableau A2 Classement des agglomérations canadiennes (RMR et AR) selon le ratio des taxes non résidentielles	39

Figures

Figure 1 Moyennes des ratios des taux non résidentiels par province pour 2010, 2015 et 2020	9
Figure 2 Moyenne des ratios de la richesse foncière non résidentielle à la richesse foncière résidentielle par province pour 2010, 2015 et 2020	10
Figure 3 Corrélation entre le ratio des taux (axe horizontal) et le ratio des richesses foncières (axe vertical) pour les quatre grandes provinces canadiennes en 2020	11

Figure 4 Moyenne des ratios des taux non résidentiels selon la tranche de population de la municipalité pour les quatre plus grandes provinces canadiennes et le total en 2021	12
Figure 5 Moyenne des ratios des taux non résidentiels aux taux résidentiels pour les régions métropolitaines et hors régions métropolitaines en 2021	13
Figure 6 Corrélation entre le ratio des taux (axe horizontal) et le revenu médian (axe vertical) des personnes pour les quatre grandes provinces canadiennes en 2021	14
Figure 7 Moyennes des ratios des taux non résidentiels/résidentiels selon la présence ou non d'un taux industriel pour le Québec, l'Ontario et la Colombie-Britannique en 2020	15

1. Introduction

Selon les règles de fixation des taux applicables aux différentes catégories d'immeubles au Québec, les immeubles non résidentiels peuvent être taxés à un taux maximum variant entre 4,1 et 4,8 fois le taux applicable aux immeubles résidentiels (le taux de base) de la municipalité fixant ce taux (Gouvernement du Québec 2025). Ce taux maximum varie selon la taille des villes. Meloche et Vaillancourt (2021) et Kitchen, Slack et Hachard (2019) observent des pratiques divergentes pour la taxation des immeubles non résidentiels entre les grandes villes appartenant à des contextes institutionnels différents au Canada. Montréal y apparaît comme la ville où la charge fiscale relative des immeubles non résidentiels est la plus importante.

Selon Kitchen (2013), l'écart entre le taux applicable aux immeubles non résidentiels et le taux résidentiel ne se justifie pas par l'écart des coûts de services municipaux pour les différents usages. Selon lui, la charge fiscale des activités non résidentielles surpasse généralement le coût des services municipaux associés à ces activités. Plusieurs études canadiennes suggèrent que cette surcharge sur les immeubles non résidentiels décourage les investissements dans ce type d'immeuble et pénalise l'activité économique (Dahlby, Federe et Khanal 2021, Found 2017, Smart 2012). Dans ce contexte, il ne semble pas avantageux pour les municipalités du Québec d'afficher l'écart le plus important de taux sur les valeurs des propriétés non résidentielles par rapport aux propriétés résidentielles parmi toutes les villes canadiennes.

Si la pratique des taux variés sur les différentes classes d'immeubles a été documentée et analysée sur de vastes ensembles de municipalités aux États-Unis (Lincoln Institute of Land Policy 2023), les études canadiennes se sont plutôt concentrées sur de petits ensembles de villes ou des provinces particulières (Mahoney et al. 2025, Dahlby, Federe et Khanal 2021, Found 2017, Smart 2012, Found et Tomlinson 2012). Aucune étude n'a répertorié les pratiques de taux variés sur l'impôt foncier de manière systématique sur un vaste ensemble de villes canadiennes.

Pour combler ce manque, nous avons collecté les données financières des années 2010, 2015 et 2020, comprenant les taux des classes résidentielles et commerciales, pour 171 municipalités canadiennes de 25 000 habitants ou plus (selon leur population au recensement de 2021). Ces municipalités sont situées dans huit provinces différentes. Cette base de données permet de dresser un portrait de la diversité des pratiques de taux variés sur l'impôt foncier au Canada. Elle permet également d'aborder plusieurs questions sur les facteurs qui expliquent le recours aux taux variés, ainsi que sur l'effet de ces taux sur l'évolution de la richesse foncière non résidentielle par rapport au secteur résidentiel et sur le développement économique. Les données permettent également d'aborder la question de la charge fiscale relative des immeubles non résidentiels par rapport à leur incidence sur les dépenses municipales.

Suivant l'introduction, la deuxième partie de ce rapport explique l'origine des taux variés au Canada et les arguments qui soutiennent cette pratique. On y présente la base de données sur les 171 municipalités canadiennes de 25 000 habitants ou plus et le contexte institutionnel qui encadre les pratiques dans les provinces étudiées. Quelques corrélations simples sont présentées pour déterminer les facteurs associés à la variation des ratios des taux non résidentiels aux taux résidentiels entre les municipalités.

La troisième partie du rapport aborde la question des effets de l'écart des taux sur l'évolution de l'assiette fiscale et sur le développement économique. Après un survol de la littérature scientifique sur cette question, des modèles d'analyse statistique multivariée sur des données de panel sont utilisés pour mesurer l'effet du ratio des taux sur l'évolution du ratio des valeurs foncières des immeubles non résidentiels par rapport aux immeubles résidentiels. On y mesure également la corrélation entre le ratio des taux et certains indicateurs de développement économique local, comme l'évolution des revenus, l'évolution du taux d'emploi et la croissance de la population.

La quatrième partie du rapport aborde la question de la répartition des charges associées aux dépenses municipales entre les immeubles non résidentiels et les immeubles résidentiels. On y remet en doute l'hypothèse formulée par Kitchen (2013) selon laquelle les taux applicables aux immeubles non résidentiels ne devraient pas être fixés à un niveau plus élevé que ceux sur les immeubles résidentiels. Après une discussion sur les études existantes sur ce sujet, on présente une analyse statistique visant à déduire la répartition des charges relatives à partir de corrélations entre les dépenses municipales et les valeurs foncières résidentielles et non résidentielles des municipalités.

La conclusion du rapport revient sur les principaux résultats des analyses. Ces résultats montrent que l'application de taux plus élevés sur les immeubles non résidentiels que sur les immeubles résidentiels observée parmi les municipalités canadiennes de 25 000 habitants ou plus ne fait pas reculer la part des valeurs non résidentielles dans les assiettes fiscales des municipalités, pas plus qu'elle n'affecte négativement le développement économique local. Ils montrent également que les immeubles non résidentiels ont une incidence plus élevée sur les dépenses municipales par dollar de valeur foncière que les immeubles résidentiels, ce qui suggère que la pratique des taux variés des municipalités canadiennes reflète bien les répercussions des différents types d'usages sur les dépenses municipales.

2. Taux variés selon les classes de propriété au Canada

Selon Sexton (2014), les taux variés sur l'impôt foncier municipal sont formellement introduits aux États-Unis dans l'État du Minnesota en 1913. Au Canada, il est plus difficile de retracer l'origine des taux variés. Selon Clark (1948), Montréal est la première ville canadienne à introduire une taxe d'affaires municipale en 1876. Cette taxe est différente de l'impôt foncier en vigueur puisqu'elle s'applique aux valeurs locatives des espaces commerciaux et qu'elle vise les locataires plutôt que les propriétaires des immeubles. Les taxes d'affaires vont se multiplier parmi les villes canadiennes au cours du 20^e siècle et disparaître graduellement au profit des taux variés sur les immeubles non résidentiels (Kitchen 2002). L'idée de varier les taux d'impôt selon les usages des propriétés au Canada remonte donc très loin dans l'histoire des finances municipales.

Cette section s'intéresse aux arguments économiques qui sous-tendent l'usage des taux variés dans l'application de l'impôt foncier municipal au Canada. On y présente les pratiques pour un ensemble de 171 municipalités canadiennes de 25 000 habitants ou plus pour l'année 2020. Les données financières collectées sur ces municipalités permettent d'explorer les principales variables qui expliquent l'écart entre les taux applicables aux propriétés non résidentielles par rapport aux propriétés résidentielles et leur évolution entre 2010 et 2020.

2.1 Pourquoi des taux variés?

Selon Kitchen (2013), il existe trois principales raisons pour lesquelles il peut être approprié de différencier les taux de l'impôt sur la valeur des propriétés selon l'usage. La première est de couvrir les coûts supplémentaires que peut entraîner pour les municipalités un usage particulier d'une propriété. Si les activités commerciales et industrielles entraînent des dépenses municipales plus élevées par unité de valeur foncière que les activités résidentielles, il est alors justifié d'imposer ces propriétés à un taux plus élevé. C'est le cas notamment si les effets du camionnage sur l'usure des routes municipales dépassent largement celui des voitures, par exemple. Les études empiriques citées par Kitchen (2013) sur les villes canadiennes ou les travaux d'Oakland et Testa (2000 et 1995) aux États-Unis montrent toutefois que les propriétés résidentielles entraînent généralement des coûts équivalents ou même supérieurs à ceux des activités non résidentielles. Cela devrait donc amener les municipalités à appliquer des taux similaires, voire plus élevés, sur les propriétés résidentielles.

Kitchen (2013) ajoute que la variation des taux doit servir à éviter les effets de subventions croisées. Ces subventions apparaissent lorsque des taux plus élevés pour un usage servent à financer une réduction de taux pour un autre usage sans lien avec les coûts de services associés à cet usage. Cela crée une distorsion entre les dépenses municipales et la charge fiscale pour les contribuables associés aux usages subventionnés. Ces derniers incitent alors les municipalités à dépenser davantage en leur faveur que ce qui est optimal socialement. Selon Sexton (2014), la principale motivation des municipalités à utiliser des taux différenciés est de générer une subvention croisée à l'avantage du secteur résidentiel, ce qu'il associe à un transfert du fardeau fiscal (« *tax exporting* »). Cette tendance est observée par Kitchen, Slack et Hachard (2019) au Canada, par Sexton (2014) aux États-Unis et par Bird et Slack (2004) dans la plupart des pays où l'on retrouve des taux d'impôt foncier différenciés selon les usages. Cela s'expliquerait par le fait que les propriétaires et locataires du secteur résidentiel influencent davantage (nombre, taux de

participation) les résultats des élections locales que ceux des secteurs commercial et industriel. Il est alors tentant de réduire les taux résidentiels pour satisfaire cette clientèle même si cela diminue l'efficacité économique.

Le deuxième argument avancé par Kitchen (2013) pour justifier la différenciation des taux est fondé sur le principe de Ramsey, selon lequel il est plus efficient de taxer les bases fiscales qui sont les moins sensibles aux variations de prix (les plus inélastiques). Dans le cas de l'impôt foncier, Kitchen (2013) soutient toutefois que les fonctions commerciales et industrielles sont généralement plus élastiques (c'est-à-dire qu'elles se déplacent plus aisément dans l'espace) que les fonctions résidentielles, ce qui justifierait des taux plus élevés pour les propriétés résidentielles.

Le troisième argument soulevé par Kitchen (2013) repose sur l'utilisation de la fiscalité pour soutenir ou favoriser un certain type de développement immobilier ou le développement d'un secteur particulier de la ville. Cet argument sert à justifier notamment les taxes de secteur ou les exemptions fiscales sur certains types de bâtiments (religieux, communautaires, etc.).

Si la pratique des taux variés a été analysée dans le contexte des États-Unis par Sexton (2014) et par le Lincoln Institute of Land Policy (2023), le cas canadien demeure peu étudié dans son ensemble. Kitchen, Slack et Hachard (2019) et Meloche et Vaillancourt (2021) présentent des données sur quelques grandes villes canadiennes. Found et Tomlinson (2012) analysent les effets des écarts de taux en Ontario, Alberta et Colombie-Britannique. Des études sur l'incidence du niveau des taux non résidentiels ont également été menées en Ontario par Smart (2012), en Alberta par Dahlby, Federe et Khanal (2021) et pour quelques grandes villes des Prairies par Mahoney et al. (2025). Aucune étude n'a cependant répertorié les pratiques de taux variés de manière systématique sur un grand ensemble de villes canadiennes.

2.2 Ratios des taux des villes canadiennes de 25 000 habitants ou plus

La variation des taux de l'impôt foncier selon les classes de propriétés est une pratique courante au Canada, mais elle diffère grandement d'une municipalité à l'autre dans le pays. Pour rendre compte de cette pratique, nous avons tenté de collecter les données financières de 2010, 2015 et 2020, comprenant les taux des classes résidentielles et commerciales, pour toutes les municipalités canadiennes de 25 000 habitants ou plus, selon la population du recensement de 2021 de Statistique Canada. En 2021, le Canada comprenait 179 municipalités de plus de 25 000 habitants. Les provinces de Terre-Neuve-et-Labrador et de l'Île-du-Prince-Édouard comptaient ensemble seulement trois municipalités de 25 000 habitants ou plus. Les données financières de ces municipalités n'étaient cependant pas toutes accessibles au moment de notre étude, et le calcul des valeurs foncières imposables de ces municipalités était affecté par des mesures de plafonnement de croissance des valeurs. Pour ces raisons, nous avons choisi de ne pas les prendre en compte. Nous avons également choisi de ne pas inclure la municipalité de Whitehorse parce qu'elle n'est pas située dans l'une des 10 provinces. Les municipalités de Lunenburg et de Cap-Breton, en Nouvelle-Écosse, et de Saint-Hyacinthe, au Québec, ont également été écartées parce que leurs données étaient incomplètes. Finalement, la municipalité de Wood Buffalo, en Alberta, a été exclue parce que ses données présentaient des valeurs extrêmes⁴. Au total, ce sont donc 171 municipalités

⁴ La municipalité de Wood Buffalo (Fort McMurray) abrite d'importantes entreprises d'exploitation des sables bitumineux sur son territoire, ce qui gonfle la part des valeurs foncières non résidentielles dans son assiette fiscale.

canadiennes de plus de 25 000 habitants, réparties dans 8 provinces, qui sont comprises dans notre analyse. Le tableau 1 présente la répartition de ces municipalités selon les provinces et la part de la population provinciale qu'elles représentent. On constate que l'ensemble des municipalités étudiées regroupe 73 % de la population des huit provinces où elles sont situées, et plus de 71 % de toute la population du Canada. Au Nouveau-Brunswick, ce ne sont que 31 % de la population qui habitent dans une municipalité de 25 000 habitants ou plus, alors qu'en Ontario, cette proportion approche 84 %.

Tableau 1 Municipalités de 25 000 habitants ou plus par province, nombre et part de la population; classes de propriétés foncières et restrictions sur les taux variés pour 8 provinces canadiennes

Provinces	Nombre de municipalités	Population/ Province (%)	Nombre de classes de taux	Restriction sur les taux variés (2025)†
Nouvelle-Écosse	1	45,4	3*	Aucune restriction.
Nouveau-Brunswick	4	31,0	2	Le ratio du taux non résidentiel doit être fixé entre 1,4 et 1,7 fois le taux résidentiel (anciennement 1,5 pour toutes les municipalités).
Québec	44	66,0	7*	Le taux non résidentiel maximum est fixé entre 4,1 et 4,8 fois le taux de base (résidentiel) selon la population de la municipalité. Le taux industriel peut atteindre 5 fois le taux de base.
Ontario	69	83,9	14**	Sauf exception, toutes les catégories doivent viser des taux entre de 0,6 et 1,1 fois le taux résidentiel. Les municipalités peuvent adopter des taux plus élevés de manière transitoire.
Manitoba	2	59,7	9	Taux unique. Imposition des valeurs foncières fixée par le gouvernement provincial à 45 % des valeurs résidentielles et 65 % des valeurs commerciales et industrielles, ce qui donne un ratio de 1,44 (65/45) pour toutes les municipalités.
Saskatchewan	4	49,8	3	Taux maximal fixé à 7 fois le taux minimum (depuis 2023).
Alberta	16	73,2	4	Taux maximal fixé à 5 fois le taux résidentiel.
Colombie-Britannique	31	74,8	9*	Pas de restriction pour les activités commerciales et industrielles.
Total	171	73,0	—	—

Note : (*) Des sous-catégories sont possibles. (**) L'Ontario compte huit classes de base et six classes optionnelles, en plus de sous-catégories possibles. (†) Les restrictions sont celles en vigueur en 2025. Ces restrictions n'ont pas été modifiées ou l'ont été modestement depuis le début de la période étudiée (2010). Ces modifications n'affectent pas les taux observés.

Source : Compilation des auteurs à partir d'informations provenant des sites Internet des gouvernements ou des regroupements municipaux de chacune des provinces.

Elle a également été victime d'un incendie majeur en 2016, qui a détruit une part importante des immeubles situés sur son territoire.

La possibilité d'établir des taux variés repose sur les classifications associées aux évaluations des immeubles imposables qui découlent de normes provinciales. Au Québec, cette classification est résumée dans le document *Le financement et la fiscalité des organismes municipaux au Québec* (Gouvernement du Québec 2025). On y retrouve sept classes d'immeubles : les immeubles non résidentiels, les immeubles industriels, les immeubles résidentiels de six logements ou plus, les terrains vagues desservis, les immeubles agricoles, les immeubles forestiers⁵, et une catégorie résiduelle qui comprend principalement des immeubles résidentiels de cinq logements ou moins. La variation des taux selon les classes est encadrée par des normes qui s'expriment généralement par le ratio des taux par rapport au taux de base. Dans toutes les provinces canadiennes, le taux de référence est le taux associé aux logements unifamiliaux. Il s'agit du « taux de base » au Québec, mais qui se nomme également souvent « taux résidentiel » ailleurs. Nous l'appelons ici « taux résidentiel ». Depuis 2023, les municipalités québécoises peuvent également créer des sous-catégories d'immeubles résidentiels, ce qui ajoute à la complexité de la structure des classes. Cet élément n'est toutefois pas pris en compte dans notre analyse.

La structure de classes d'immeubles en vigueur au Québec n'est pas la plus complexe parmi les provinces canadiennes. Le tableau 1 présente le nombre de classes qui peuvent être utilisées par les municipalités de chacune des provinces canadiennes pour appliquer des taux variés. En Ontario, les rôles d'évaluation des immeubles imposables sont divisés en 8 classes de base, mais les municipalités peuvent y ajouter 6 classes optionnelles, pour un total de 14 classes. Toutes ces classes peuvent également être divisées en sous-catégories. La ville de Toronto présente ainsi une structure à taux variés comprenant 39 taux différents. Cela contraste grandement avec les pratiques en vigueur dans les provinces comme la Nouvelle-Écosse, le Nouveau-Brunswick et la Saskatchewan, où l'on ne peut varier les taux que selon deux ou trois catégories d'immeubles : les immeubles résidentiels, les immeubles non résidentiels et les immeubles agricoles. Le Nouveau-Brunswick n'utilise pas la catégorie des immeubles agricoles, mais les propriétés agricoles peuvent adhérer à un programme de réduction de l'impôt foncier municipal.

Pour rendre les ratios de taux des immeubles non résidentiels comparables d'une municipalité à l'autre, nous avons opté pour une catégorie présente dans toutes les municipalités et qui constitue généralement la principale catégorie des activités non résidentielles, soit la catégorie des immeubles commerciaux. Ainsi, dans les municipalités qui utilisent une classification complexe comprenant des immeubles commerciaux, des immeubles industriels lourds, des immeubles industriels légers, et des catégories de bureaux et de centres commerciaux, nous avons opté pour le taux de la catégorie des immeubles commerciaux. Ailleurs, où les immeubles commerciaux sont soumis à un taux général qui comprend tous les immeubles non résidentiels, nous avons utilisé le taux non résidentiel. Ce choix a permis de faciliter la collecte des données pour rendre les ratios des taux comparables entre les municipalités. Il entraîne toutefois un biais, que nous traitons dans la prochaine section de ce rapport (voir section 2.3).

Pour toutes les municipalités étudiées, nous avons divisé le taux d'impôt foncier des immeubles non résidentiels (ou commercial) par le taux des immeubles résidentiels de base (soit le taux de la catégorie contenant les logements unifamiliaux) pour les années 2010, 2015 et 2020. Les ratios calculés pour l'année 2020 sont présentés par ordre décroissant dans le tableau 2 pour les 171 municipalités de 25 000 habitants ou plus à l'étude.

⁵ Cette catégorie n'existe que depuis le 1^{er} janvier 2021 (Gouvernement du Québec 2025).

Tableau 2 Classement des villes canadiennes de 25 000 habitants ou plus par ordre décroissant du ratio des taux non résidentiels et résidentiels en 2020

Rg.	Nom	Prov.	Ratio	Rg.	Nom	Prov.	Ratio	Rg.	Nom	Prov.	Ratio
1	Boucherville	QC	4,642	58	Delta	BC	2,442	115	Welland	ON	1,735
2	Saint-Bruno-de-Montarville	QC	4,484	59	Terrebonne	QC	2,404	116	Fort Saskatchewan	AB	1,722
3	Montréal	QC	4,408	60	North Vancouver	BC	2,388	117	Saint-Georges	QC	1,706
4	Sainte-Thérèse	QC	4,394	61	Richmond	BC	2,373	118	Haldimand County	ON	1,693
5	Pointe-Claire	QC	4,376	62	Lethbridge	AB	2,353	119	Norfolk County	ON	1,693
6	Côte-Saint-Luc	QC	4,220	63	West Kelowna	BC	2,340	120	Grande Prairie	AB	1,667
7	Mascouche	QC	4,163	64	Prince George	BC	2,327	121	Fredericton	NB	1,640
8	Brossard	QC	4,118	65	Châteauguay	QC	2,305	122	Sarnia	ON	1,627
9	Boisbriand	QC	4,058	66	Salaberry-de-Valleyfield	QC	2,292	123	Moncton	NB	1,597
10	Saanich	BC	3,967	67	Drummondville	QC	2,252	124	Saint John	NB	1,590
11	Saint-Jérôme	QC	3,914	68	Alma	QC	2,233	125	Orillia	ON	1,567
12	Dollard-des-Ormeaux	QC	3,864	69	Prince Albert	SK	2,225	126	Quinte West	ON	1,539
13	Halifax	NS	3,681	70	Chambly	QC	2,220	127	Mississauga	ON	1,517
14	Mission	BC	3,606	71	Medicine Hat	AB	2,208	128	Peterborough	ON	1,500
15	Québec	QC	3,539	72	Kelowna	BC	2,193	129	Dieppe	NB	1,500
16	Laval	QC	3,528	73	Sherbrooke	QC	2,169	130	Centre Wellington	ON	1,491
17	New Westminster	BC	3,409	74	Chilliwack	BC	2,104	131	Okotoks	AB	1,485
18	Victoria	BC	3,325	75	Sault Ste. Marie	ON	2,101	132	Milton	ON	1,457
19	Calgary	AB	3,312	76	Airdrie	AB	2,100	133	Halton Hills	ON	1,457
20	Coquitlam	BC	3,266	77	Thunder Bay	ON	2,076	134	Burlington	ON	1,457
21	Rouyn-Noranda	QC	3,213	78	Strathcona County	AB	2,071	135	Oakville	ON	1,456
22	Mirabel	QC	3,206	79	Port Moody	BC	2,035	136	Oshawa	ON	1,450
23	Blainville	QC	3,181	80	Windsor	ON	2,018	137	Pickering	ON	1,450
24	Courtenay	BC	3,181	81	Timmins	ON	2,015	138	Ajax	ON	1,450
25	Langley	BC	3,154	82	Parkland County	AB	2,000	139	Clarington	ON	1,450
26	Lévis	QC	3,140	83	Trois-Rivières	QC	1,986	140	Whitby	ON	1,450
27	Magog	QC	3,126	84	Kingston	ON	1,980	141	Brandon	MB	1,444
28	Burnaby	BC	3,092	85	Hamilton	ON	1,980	142	Winnipeg	MB	1,444
29	Saint-Eustache	QC	3,056	86	Stratford	ON	1,976	143	Clarence-Rockland	ON	1,441
30	Longueuil	QC	3,055	87	Red Deer	AB	1,954	144	Barrie	ON	1,433
31	Gatineau	QC	3,006	88	Cambridge	ON	1,950	145	Spruce Grove	AB	1,381
32	Rocky View County	AB	2,965	89	Woolwich	ON	1,950	146	Kawartha Lakes	ON	1,379
33	Port Coquitlam	BC	2,922	90	Waterloo	ON	1,950	147	Cochrane	AB	1,367
34	Nanaimo	BC	2,916	91	Kitchener	ON	1,950	148	Caledon	ON	1,348
35	Saint-Constant	QC	2,911	92	Cornwall	ON	1,941	149	Thetford Mines	QC	1,345
36	Val-d'Or	QC	2,889	93	Chatham-Kent	ON	1,940	150	Vaughan	ON	1,332
37	Granby	QC	2,849	94	Belleville	ON	1,919	151	Newmarket	ON	1,332
38	Vancouver	BC	2,822	95	Grand Sudbury	ON	1,912	152	Whitchurch-Stouffville	ON	1,332
39	North Vancouver (city)	BC	2,808	96	London	ON	1,910	153	King	ON	1,332
40	Langford	BC	2,800	97	Woodstock	ON	1,902	154	East Gwillimbury	ON	1,332
41	Saguenay	QC	2,781	98	Brant	ON	1,900	155	Aurora	ON	1,332
42	Repentigny	QC	2,758	99	North Bay	ON	1,880	156	Richmond Hill	ON	1,332
43	Vernon	BC	2,744	100	Rimouski	QC	1,865	157	Markham	ON	1,332
44	La Prairie	QC	2,722	101	Moose Jaw	SK	1,864	158	Georgina	ON	1,332
45	Edmonton	AB	2,714	102	Victoriaville	QC	1,857	159	Regina	SK	1,328
46	Campbell River	BC	2,710	103	Guelph	ON	1,840	160	St. Albert	AB	1,302
47	Kamloops	BC	2,708	104	West Vancouver	BC	1,806	161	Brampton	ON	1,297
48	Surrey	BC	2,699	105	Ottawa	ON	1,806	162	Saskatoon	SK	1,288
49	Maple Ridge	BC	2,623	106	St. Thomas	ON	1,793	163	Bradford W. Gwillimbury	ON	1,252
50	Sorel-Tracy	QC	2,620	107	Penticton	BC	1,792	164	New Tecumseth	ON	1,252
51	Vaudreuil-Dorion	QC	2,597	108	Brantford	ON	1,784	165	Innisfil	ON	1,252
52	Langley (city)	BC	2,597	109	Shawinigan	QC	1,774	166	Orangeville	ON	1,220
53	Abbotsford	BC	2,594	110	Niagara Falls	ON	1,735	167	Leduc	AB	1,156
54	Sainte-Julie	QC	2,569	111	St. Catharines	ON	1,735	168	Prince Edward County	ON	1,112
55	North Cowichan	BC	2,550	112	Lincoln	ON	1,735	169	Lakeshore	ON	1,082
56	Saint-Jean-sur-Richelieu	QC	2,463	113	Grimsby	ON	1,735	170	Leamington	ON	1,082
57	Toronto	ON	2,462	114	Fort Erie	ON	1,735	171	LaSalle	ON	1,082

Source : Voir tableau A1 en annexe.

On constate, à la lecture du tableau 2, que les neuf municipalités canadiennes dont le ratio des taux est le plus élevé en 2020 sont toutes situées au Québec, dans la région métropolitaine de Montréal. Ces municipalités affichent des ratios qui varient entre 4,0 et 4,6. Montréal figure au troisième rang, avec un ratio de 4,4. Parmi les autres municipalités qui se trouvent dans le haut de la distribution, on retrouve plusieurs municipalités de la Colombie-Britannique, dont Victoria (ratio de 3,3), ainsi que Halifax (ratio de 3,7), en Nouvelle-Écosse, et Calgary (ratio de 3,3), en Alberta.

À l'autre bout de la distribution, parmi les 10 municipalités qui affichent les ratios de taux les plus faibles, on retrouve 8 municipalités de l'Ontario. Leurs ratios varient entre 1,1 et 1,3. Il s'agit pour l'essentiel de municipalités périphériques ou de banlieues. On retrouve également dans le bas de la distribution des municipalités de la Saskatchewan, comme Regina et Saskatoon (dont les ratios avoisinent 1,3), et des municipalités de l'Alberta comme St. Albert et Leduc (qui présentent des ratios de 1,3 et 1,2 respectivement).

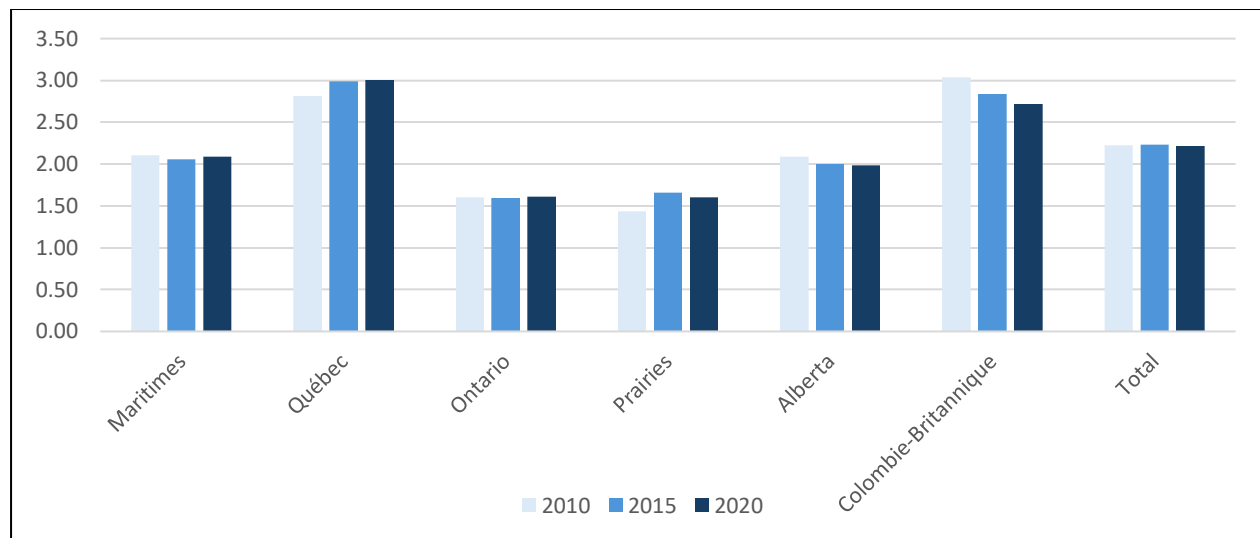
Les ratios des taux sont parfois encadrés par des règles, parfois laissés à la discrétion des municipalités, selon les provinces. La dernière colonne du tableau 1 présente les règles en vigueur dans les provinces étudiées. Il peut être étonnant de constater que les ratios de taux au Québec sont soumis à des règles relativement détaillées et généralement plus strictes que celles en vigueur dans la plupart des autres provinces canadiennes. Au Québec, le taux maximal pour les immeubles non résidentiels ne peut dépasser 4,8 fois le taux de base (résidentiel). Ce maximum varie toutefois selon la taille des municipalités. Il est fixé à 4,1 pour les municipalités de moins de 5 000 habitants, à 4,4 pour les municipalités de 5 000 à 99 999 habitants, à 4,45 pour les municipalités de 100 000 à 199 999 habitants et à 4,8 pour celles de plus de 200 000 habitants. Le taux industriel, lorsqu'il est utilisé, ne peut quant à lui dépasser un ratio de 5. Parmi les provinces où les règles sont plus souples que celles du Québec, on retrouve la Nouvelle-Écosse et la Colombie-Britannique où il n'y a pas de ratio maximal des taux. En Alberta et en Saskatchewan, le maximum est fixé à 5 et 7 respectivement.

Au Nouveau-Brunswick, au Manitoba et en Ontario, le gouvernement provincial est plus strict sur les écarts de taux. Jusqu'à tout récemment, le ratio des taux était fixé à 1,5 pour toutes les municipalités du Nouveau-Brunswick. Il peut maintenant varier entre 1,4 et 1,7, selon les besoins des municipalités. Au Manitoba, les municipalités fixent un taux unique, mais le gouvernement détermine la portion des valeurs qui doivent être imposées selon la classe. Puisque les immeubles résidentiels sont imposés à 45 % de leur valeur alors que les immeubles non résidentiels sont imposés à 65 % de leur valeur, on en déduit que le gouvernement du Manitoba fixe à 1,44 le ratio pour toutes les municipalités de la province. Le cas de l'Ontario est particulier. Les municipalités ontariennes avaient historiquement la liberté de choisir leurs ratios de taux, mais le gouvernement provincial a amorcé des réformes au début des années 2000 afin de ramener les ratios dans une fourchette dite « acceptable ». Cette fourchette s'étend de 0,6 à 1,1. Comme le montre le tableau 2, seulement trois municipalités de l'Ontario se conforment aux cibles en vigueur. Cela s'explique par le fait que les municipalités ontariennes sont autorisées à fixer des taux transitoires afin de migrer graduellement vers les cibles. Toute modification des ratios doit viser uniquement à se rapprocher des cibles.

La figure 1 montre l'évolution des ratios de taux pour les quatre grandes provinces canadiennes, les Maritimes (Nouvelle-Écosse et Nouveau-Brunswick) et les Prairies (Manitoba et Saskatchewan)

pour les années 2010, 2015 et 2020. On peut y voir que la moyenne des ratios pour l'Ontario est plutôt stable. En fait, les ratios de taux ne convergent pas vraiment vers les cibles du gouvernement provincial. On constate également que les ratios de taux varient considérablement d'une province à l'autre, mais qu'ils sont relativement stables au fil du temps. La province de la Colombie-Britannique affichait la moyenne des ratios la plus élevée en 2010, mais cette moyenne a reculé depuis. Le Québec affiche des ratios relativement élevés, et la moyenne des ratios s'est accrue entre 2010 et 2020, si bien que la province est maintenant celle qui affiche la moyenne des ratios la plus élevée au Canada. Les moyennes de ratios de taux sont plus faibles en Ontario et dans les Prairies. Pour l'Ontario et le Manitoba, cela peut s'expliquer en partie par des règles plus strictes mises en place par les gouvernements provinciaux. Ces règles ne constituent cependant pas une condition nécessaire, puisque les municipalités de la Saskatchewan, où les règles sont plutôt permissives (ratio maximal fixé à 7 – voir tableau 1), affichent des ratios de taux relativement faibles.

Figure 1 Moyennes des ratios des taux non résidentiels par province pour 2010, 2015 et 2020



Note : Moyennes arithmétiques.

Source : Calcul des auteurs à partir des données financières des municipalités (voir tableau A1 en annexe).

La figure 1 montre la diversité des pratiques d'une province à l'autre, mais elle ne rend pas compte des écarts qui existent au sein des provinces. Si c'est au Québec que la moyenne des ratios de taux est la plus élevée en 2020, certaines municipalités affichent tout de même des ratios relativement faibles, comme Thetford Mines (1,3) ou Saint-Georges (1,7). En fait, les ratios varient entre 1,3 et 4,6 au Québec, entre 1,8 et 4,0 en Colombie-Britannique, entre 1,2 et 3,3 en Alberta et entre 1,1 et 2,5 en Ontario. Comment expliquer ces variations?

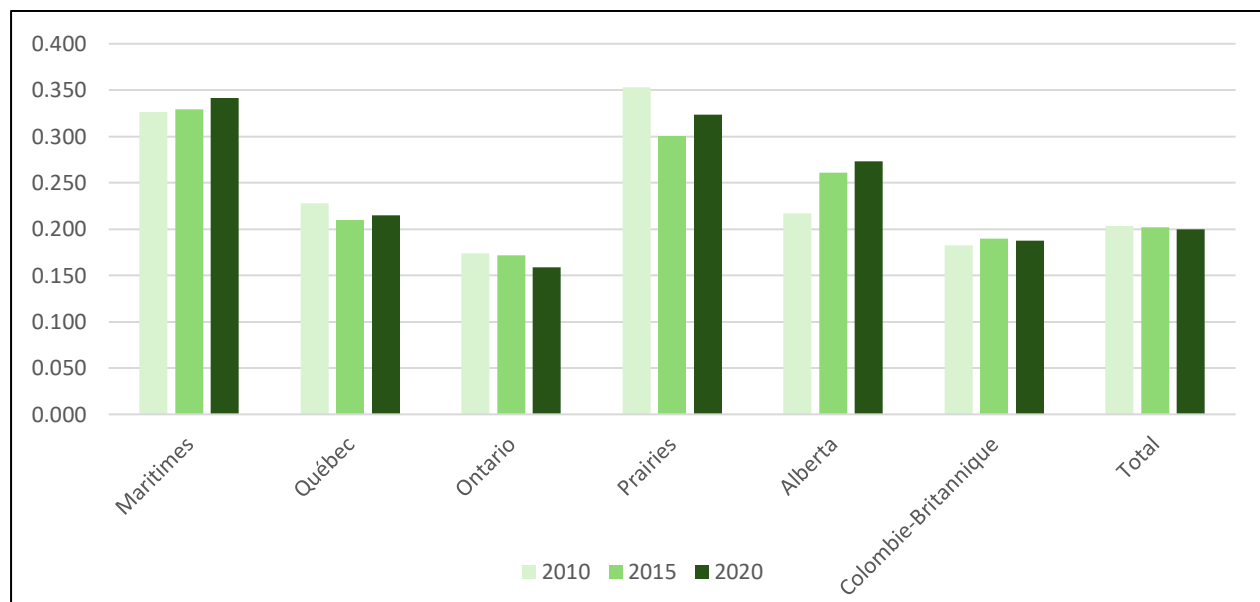
2.3 Les déterminants du ratio des taux

Lee et Wheaton (2010) ont étudié la modification des taux de la taxe foncière non résidentielle au Massachusetts des années 1970 aux années 2000. Dans cet État américain, l'instauration de contraintes sur l'impôt résidentiel et l'introduction d'un système de classification à partir de 1979 ont poussé les municipalités à transférer une part de la charge des impôts fonciers municipaux vers les propriétés non résidentielles. L'étude montre que les municipalités ayant au départ une

proportion plus grande de valeur foncière non résidentielle dans leur assiette fiscale ont été portées à augmenter davantage leurs taux non résidentiels au cours de la période étudiée. À l’opposé, les municipalités de plus petite taille et celles considérées comme plus riches ont conservé des ratios de taux plus bas. Suivant ces résultats, trois facteurs peuvent être associés à la variation des taux non résidentiels : la composition de l’assiette fiscale, la taille des municipalités et la richesse, mesurée ici par le revenu médian des individus.

Prenons d’abord la composition de l’assiette fiscale. La figure 2 présente l’évolution de la moyenne du ratio des valeurs foncières non résidentielles aux valeurs foncières résidentielles dans les rôles d’évaluation des municipalités canadiennes de 25 000 habitants ou plus pour les quatre grandes provinces canadiennes, les Maritimes et les Prairies pour les années 2010, 2015 et 2020. Si les méthodes d’évaluation des valeurs des propriétés sont relativement homogènes à l’intérieur de chacune des provinces, elles varient toutefois d’une province à l’autre. Les méthodes utilisées pour estimer la valeur des immeubles non résidentiels peuvent exercer une influence sur le ratio des valeurs. Dans les Maritimes et les Prairies (incluant l’Alberta), les valeurs non résidentielles semblent relativement plus importantes par rapport aux valeurs résidentielles que dans les grandes provinces du Québec, de l’Ontario et de la Colombie-Britannique. S’il est vrai que les valeurs foncières résidentielles très élevées en Ontario et en Colombie-Britannique peuvent expliquer les ratios plus faibles de valeurs non résidentielles dans ces provinces, il est plus difficile de comprendre pourquoi les ratios moyens au Québec sont nettement plus faibles que ceux de l’Alberta.

Figure 2 Moyenne des ratios de la richesse foncière non résidentielle à la richesse foncière résidentielle par province pour 2010, 2015 et 2020



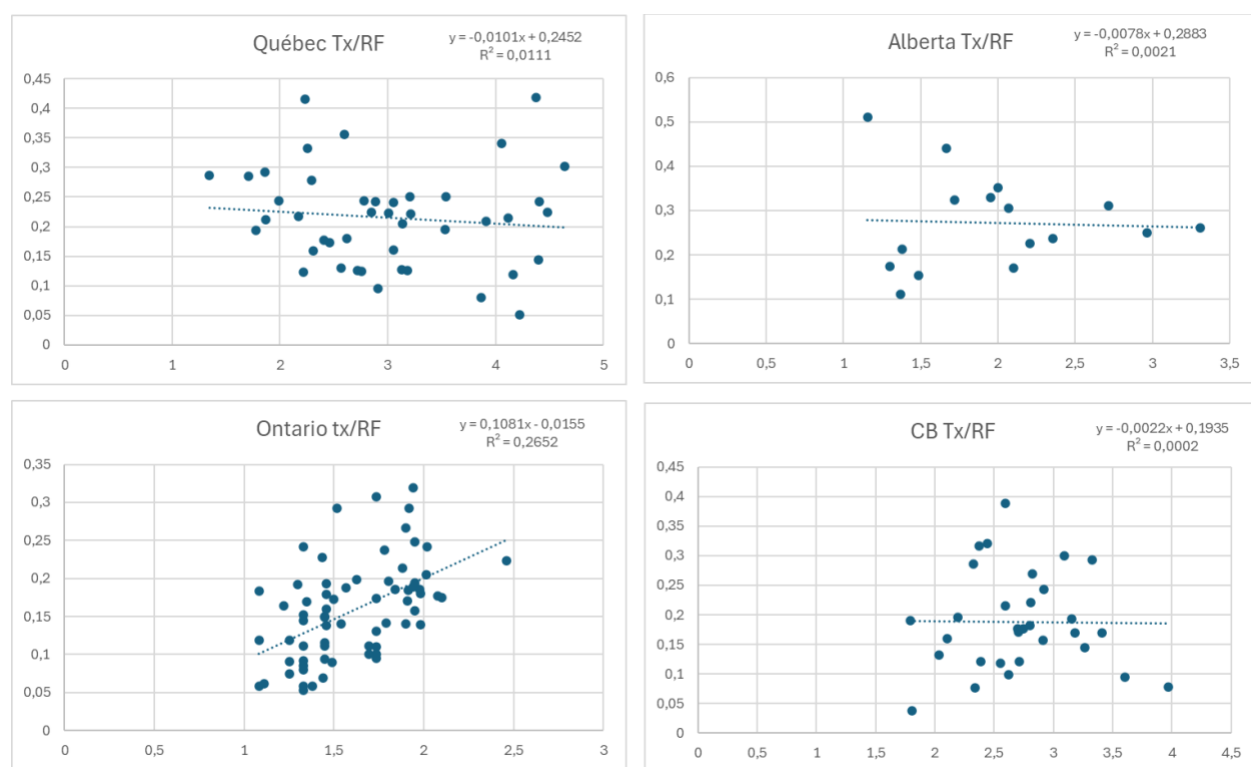
Source : Calcul des auteurs à partir des données financières des municipalités (voir tableau A1 en annexe).

La fiabilité des données des rôles d’évaluation pour décrire l’inventaire réel de bâtiments ne compromet pas l’analyse que l’on peut effectuer sur les assiettes fiscales. Nous nous intéressons ici au ratio des taux et à leur lien avec le ratio des valeurs. Peu importe comment ces assiettes sont

constituées, c'est leur relation avec les taux qui nous intéresse. Est-ce que le ratio des taux est plus élevé lorsque les valeurs non résidentielles sont plus importantes dans l'assiette fiscale? À première vue, la comparaison entre les figures 1 et 2 ne permet pas de tirer une conclusion claire.

Pour étudier la relation entre le ratio des taux et le ratio des valeurs foncières, nous avons effectué quelques régressions simples. La plupart des résultats ne sont pas concluants. La figure 3 présente des graphiques en nuage de points avec des droites et des équations de régression pour illustrer la relation entre ces deux variables pour les municipalités des quatre grandes provinces canadiennes pour l'année 2020 traitées séparément. Étudier la relation par province nous permet de neutraliser l'effet des variations qui peuvent exister dans les méthodes d'évaluation d'une province à l'autre. Comme le montre la figure 3, à l'exception de l'Ontario, il n'est pas possible de conclure qu'il existe une relation entre le ratio des taux et le ratio des valeurs foncières.

Figure 3 Corrélation entre le ratio des taux (axe horizontal) et le ratio des richesses foncières (axe vertical) pour les quatre grandes provinces canadiennes en 2020



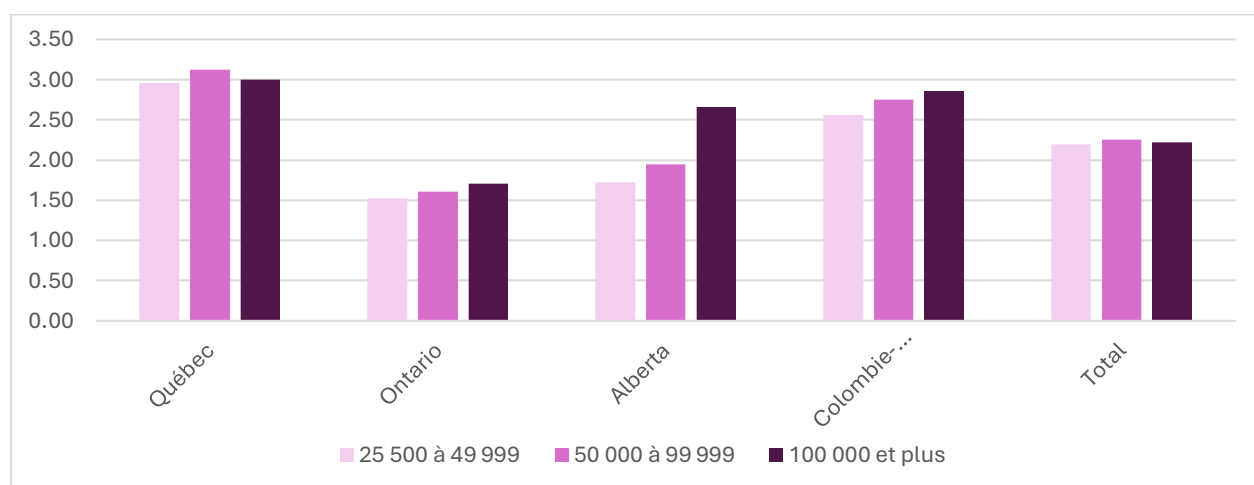
Source : Calcul des auteurs à partir des données financières des municipalités (voir tableau A1 en Annexe).

En Ontario, le graphique correspondant de la figure 3 (en bas à gauche) montre une relation positive. Ce constat est cohérent avec les conclusions de Lee et Wheaton (2010) sur le Massachusetts. En Ontario, ce sont les municipalités dont les assiettes fiscales affichent les parts les plus élevées de valeurs foncières non résidentielles qui maintiennent les ratios de taux les plus élevés. Cela s'explique peut-être par le contexte de réforme en place dans la province. Le gouvernement fait pression sur les municipalités depuis plusieurs années pour réduire le ratio des taux en dessous du seuil de 1,1. Il est probablement plus facile pour les municipalités ayant peu d'activités non résidentielles de converger vers ce seuil que pour celles où les recettes reposent

d'avantage sur les valeurs non résidentielles. Ailleurs au Canada, les contraintes étant différentes, nous n'observons pas cette relation. Nous reviendrons sur ces conclusions dans la section 3.2.

La deuxième variable associée aux ratios des taux par Lee et Wheaton (2010) est la taille des municipalités. Selon eux, les petites municipalités ont moins recours à des ratios de taux élevés pour financer leurs dépenses municipales. Des analyses de corrélation simples pour l'ensemble des villes canadiennes de 25 000 habitants ou plus ne nous permettent cependant pas de confirmer cette relation, même lorsque l'analyse est effectuée par province. La taille de certaines municipalités, comme Toronto, Montréal ou Calgary, vient brouiller l'analyse. Pour éviter l'effet de ces valeurs extrêmes, nous avons choisi de faire une analyse par classe de population. La figure 4 présente la moyenne des ratios de taux par classe de population des municipalités pour les quatre grandes provinces canadiennes. Comme on peut le voir, dans chacune des provinces, à l'exception du Québec, on constate que les plus petites municipalités ont en moyenne des ratios de taux plus faibles que les plus grandes.

Figure 4 Moyenne des ratios des taux non résidentiels selon la tranche de population de la municipalité pour les quatre plus grandes provinces canadiennes et le total en 2021



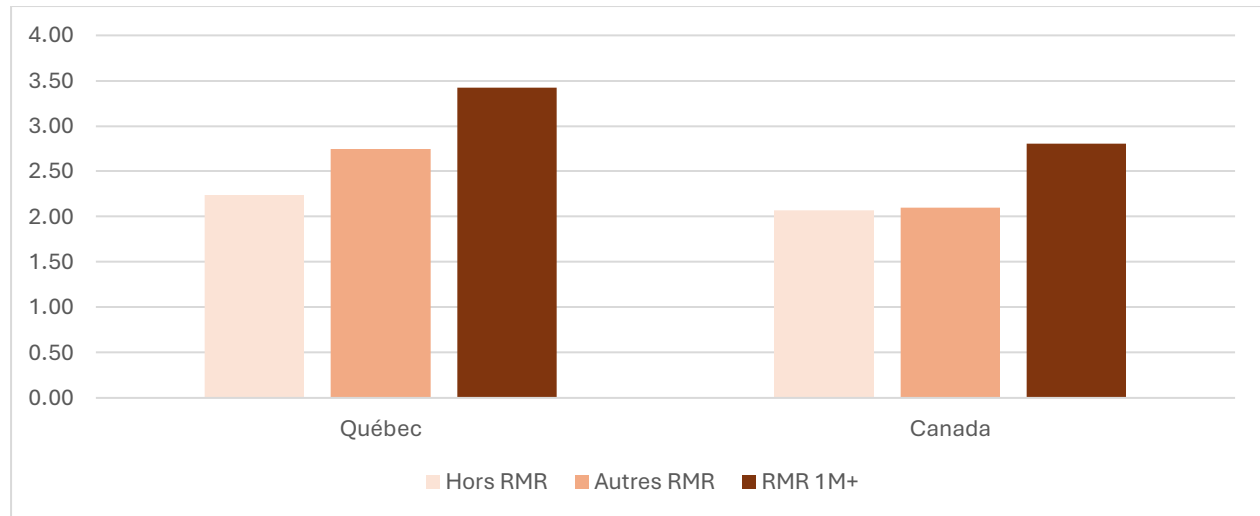
Source : Calcul des auteurs à partir des données financières des municipalités (voir tableau A1 en Annexe) et des données de population du recensement de 2021 de Statistique Canada.

Le cas du Québec est intrigant, mais lorsqu'on regarde le classement des municipalités selon le ratio des taux (tableau 2), on remarque que les taux sont particulièrement élevés dans les municipalités de la région métropolitaine de Montréal. Les taux sont donc élevés pour certaines petites municipalités, mais ce sont des municipalités qui font partie d'une grande région urbaine. Pour prendre en compte les effets des agglomérations urbaines, nous avons créé une base de données dans laquelle nous avons fusionné toutes les données financières des municipalités de 25 000 habitants ou plus qui appartiennent à une même région métropolitaine (voir tableau A2 dans l'annexe pour la liste des agglomérations urbaines selon le ratio des taux). Lorsqu'on analyse le ratio des taux à cette échelle, l'effet de la taille devient évident pour les municipalités du Québec.

La figure 5 présente les moyennes des ratios de taux des régions métropolitaines (RMR) et des agglomérations de recensement (AR) selon la taille pour le Québec et le reste du Canada. Au Québec, la moyenne RMR de plus de 1 million d'habitants correspond à la donnée de la RMR de

Montréal (voir tableau A2 en annexe). On constate que le ratio des taux est considérablement plus élevé dans cette région que dans les autres RMR de la province, où la moyenne des taux est également plus élevée que pour les agglomérations de recensement hors RMR. La taille semble donc effectivement influencer le choix des ratios de taux au Québec, mais c'est la taille de l'agglomération urbaine qui est pertinente, et non celle des municipalités individuelles. La même relation s'observe pour l'ensemble des agglomérations urbaines du Canada.

Figure 5 Moyenne des ratios des taux non résidentiels aux taux résidentiels pour les régions métropolitaines et hors régions métropolitaines en 2021



Note : Sur la base des régions métropolitaines de recensement (RMR) de 2021 de Statistique Canada. Moyennes pondérées selon la part de la richesse foncière des municipalités au sein des RMR. Moyennes arithmétiques (non pondérées) entre les RMR et les AR.

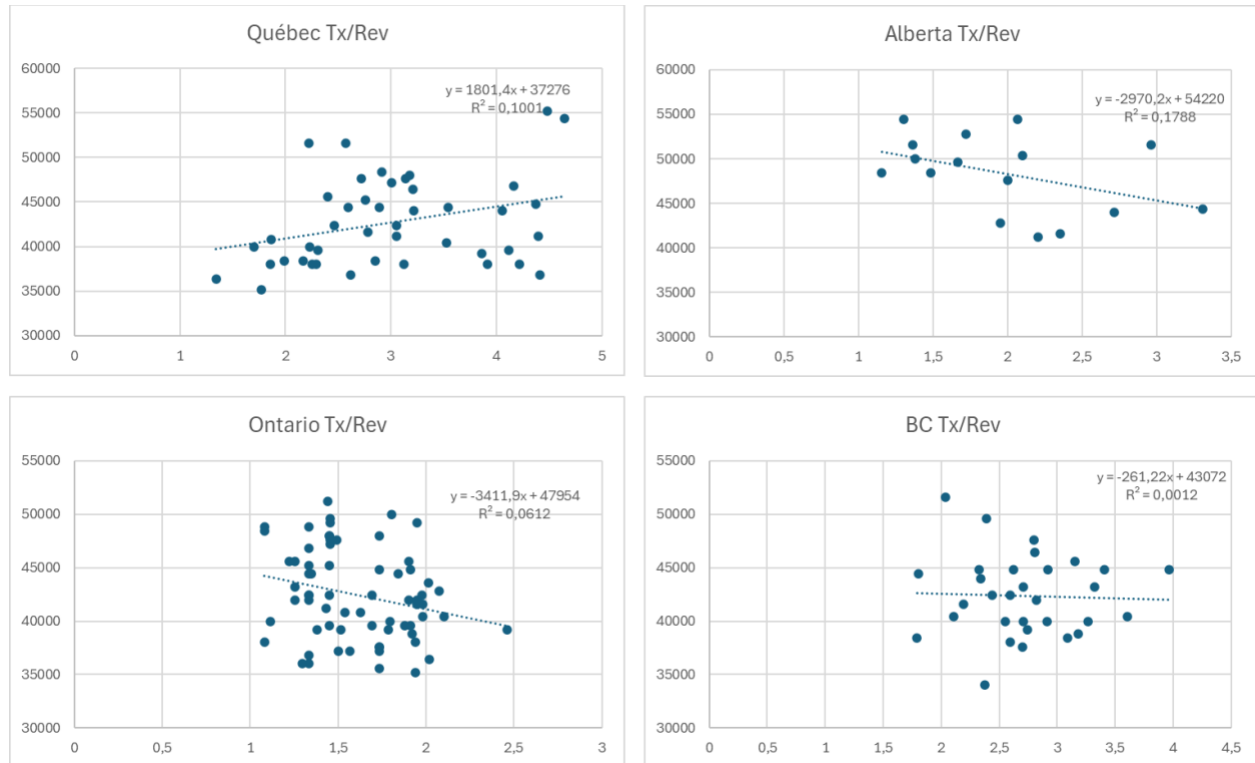
Source : Calcul des auteurs à partir des données financières des municipalités (voir tableau A1 en Annexe).

La dernière variable identifiée par Lee et Wheaton (2010) pour expliquer les ratios de taux est le revenu des personnes. Leur analyse montre que les villes mieux nanties affichent des ratios de taux moins élevés. La figure 6 montre les résultats de l'analyse de la corrélation entre ces deux variables pour les quatre grandes provinces canadiennes. Si la relation en Ontario et en Alberta semble cohérente avec les résultats de Lee et Wheaton (2010), le Québec montre plutôt l'inverse, alors qu'en Colombie-Britannique, il n'y a pas de relation entre les deux variables. Sur l'ensemble de la distribution des villes canadiennes de 25 000 habitants ou plus, on ne peut pas conclure à l'aide de corrélations simples que le revenu explique les ratios de taux non résidentiels. Le même constat ressort de l'analyse à l'échelle des agglomérations urbaines.

Au-delà des variables suggérées par Lee et Wheaton (2010), nous avons également mesuré la possibilité de biais découlant du choix de taux à utiliser pour le calcul des ratios. Pour certaines municipalités, les activités industrielles et les activités commerciales sont taxées au même taux, alors que d'autres municipalités utilisent des taux différents pour ces deux classes d'immeubles. En faisant le choix d'utiliser le taux commercial comme mesure du taux non résidentiel dans les municipalités où plusieurs classes d'immeubles non résidentiels existent, nous avons introduit un biais dans la mesure des ratios. Les taux industriels n'existent que dans trois provinces : le Québec,

l'Ontario et la Colombie-Britannique. Dans ces provinces, la majorité des municipalités utilisent un taux industriel, soit 37/44 au Québec, 60/69 en Ontario et 29/31 en Colombie-Britannique.

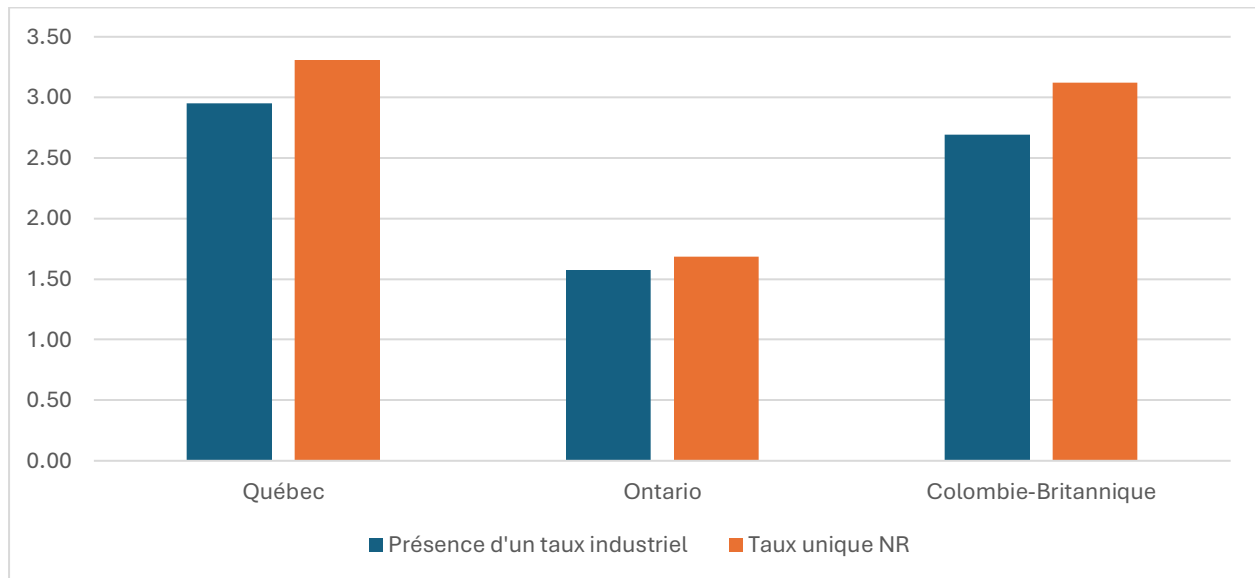
Figure 6 Corrélation entre le ratio des taux (axe horizontal) et le revenu médian (axe vertical) des personnes pour les quatre grandes provinces canadiennes en 2021



Source : Calcul des auteurs à partir des données financières des municipalités (voir tableau A1 en Annexe). Le revenu des personnes provient du recensement de 2021 de Statistique Canada.

Comme le montre la figure 7, les municipalités qui utilisent un taux industriel ont en moyenne des ratios de taux moins élevés. Cela s'explique par le fait que les taux applicables aux immeubles industriels sont généralement plus élevés que ceux applicables aux immeubles commerciaux dans ces municipalités. Les municipalités qui n'utilisent qu'un seul taux fixent alors ce taux à un niveau plus élevé que celui qu'elles auraient utilisé pour les immeubles commerciaux et plus faible que celui qu'elles auraient utilisé pour les immeubles industriels si elles avaient utilisé deux taux. Par conséquent, le choix du taux commercial sous-estime légèrement le ratio des taux dans les municipalités qui utilisent également un taux industriel par rapport à celles qui ne l'utilisent pas. Comme le montre la figure 7, ce biais demeure tout de même modeste.

Figure 7 Moyennes des ratios des taux non résidentiels/résidentiels selon la présence ou non d'un taux industriel pour le Québec, l'Ontario et la Colombie-Britannique en 2020



Note : Les autres provinces n'utilisent pas de taux spécifique à la classe industrielle.

Source : Calcul des auteurs à partir des données financières des municipalités (voir tableau A1 en Annexe).

Les analyses de corrélation présentées ici demeurent descriptives. Elles nous informent partiellement sur les choix des municipalités canadiennes dans l'application des taux variés. Pour mieux comprendre ces choix ainsi que leurs répercussions sur l'évolution de l'assiette fiscale et le développement économique, des analyses multivariées sont toutefois nécessaires. C'est ce que propose la prochaine section de ce rapport.

3. Effets des taux variés sur l'assiette fiscale et l'économie

S'il est vrai que l'utilisation de taux variés par les municipalités canadiennes sert surtout à transférer la charge fiscale des immeubles résidentiels vers les immeubles non résidentiels, on peut s'attendre à ce que l'assiette fiscale des municipalités réagisse aux écarts de taux. On suppose que les municipalités où le ratio des taux est plus élevé devraient éventuellement voir une stimulation des investissements dans les immeubles résidentiels sur leur territoire au détriment des investissements dans les immeubles non résidentiels. Sur une période suffisamment longue, un ratio de taux plus élevé devrait donc entraîner un accroissement de la part relative de la valeur des immeubles résidentiels dans l'assiette fiscale municipale.

Avant d'explorer cette relation à l'aide des données présentées dans la section précédente sur les municipalités canadiennes de 25 000 habitants ou plus pour la période allant de 2010 à 2020, cette section présente une revue de la littérature scientifique sur la question. La dernière section aborde également la question plus générale de l'incidence des ratios de taux sur le développement économique.

3.1 État des connaissances sur les effets des taux variés

Certaines études se sont intéressées aux effets des taux variés sur le développement économique. C'est le cas notamment de McDonald (1993), Lee et Wheaton (2010), Wu (2010) et Kang, Skidmore et Reese (2015). La majorité des études portant sur l'impôt foncier non résidentiel ne s'intéressent toutefois qu'aux effets des taux non résidentiels, sans égard à leur écart par rapport à ceux des immeubles résidentiels. Ces études mesurent les répercussions du niveau des taux sur divers indicateurs de l'activité économique, comme l'évolution de la richesse foncière (Found 2017), les investissements immobiliers (Mahoney et al. 2025, Dahlby, Federe et Khanal 2021), la création ou les dynamiques de localisation des entreprises (Bulloch, Gaertner et Hoopes 2025, Enami, Reynolds et Rohlin 2023, Smart 2012, Gabe et Bell 2004), et la création d'emploi (Smart 2012, Duranton, Gobillon et Overman 2011). Les travaux de Bartik (1992) et Hanson (2021) présentent des recensions de ces études et des travaux antérieurs sur la question. Dans l'ensemble, les études recensées montrent que les impôts fonciers non résidentiels ont un effet négatif sur les investissements, la création d'entreprises et l'emploi, mais qu'il peut être compensé par les effets positifs des dépenses municipales ou les avantages de localisation associés aux qualités des environnements urbains (Gabe et Bell 2004).

La relation entre les taux de l'impôt foncier non résidentiels et le développement économique est marquée par un problème d'endogénéité. Ce problème affecte les résultats des estimations statistiques lorsque les variables à l'étude s'influencent mutuellement. Dans le cas des taux non résidentiels et du développement économique, cela s'explique par le fait que les taux sont déterminés par les municipalités en fonction des possibilités qui découlent de leur assiette fiscale (comme l'élasticité des investissements immobiliers ou la présence de certaines activités sur leur territoire) et en fonction de leurs besoins de financement. Des taux élevés peuvent refléter une quantité ou une qualité de services élevée. Il devient alors difficile de distinguer les effets de l'un par rapport à l'autre. Des taux faibles peuvent également refléter un niveau de richesse élevé, ce qui peut brouiller l'étude des impacts des taux en lien avec la création de richesse (Hanson 2021). Par ailleurs, les municipalités ont généralement l'obligation d'équilibrer leurs budgets de

fonctionnement annuel. Cette contrainte peut faire en sorte qu'elles augmentent davantage les taux quand les investissements privés diminuent pour compenser les effets des variations de l'assiette fiscale sur les recettes. Le sens de la relation entre les deux variables devient alors difficile à déterminer (Enami, Reynolds et Rohlin 2023). Pour éviter les problèmes d'endogénéité, plusieurs études utilisent des variables instrumentales, comme la présence de réformes dictées par les gouvernements des paliers supérieurs, pour estimer les effets associés aux variations de taux (Enami, Reynolds et Rohlin 2023, Kang, Skidmore et Reese 2015, Smart 2012 Duranton, Gobillon et Overman 2011). D'autres études utilisent des modèles de données de panel (Dahlby, Federe et Khanal 2021, Lee et Wheaton 2010, Wu 2010, McDonald 1993). Ces dernières demeurent toutefois affectées par le problème d'endogénéité.

Parmi les études qui se sont penchées sur le lien entre l'impôt foncier non résidentiel et les investissements, Mahoney et al. (2025) proposent une analyse descriptive de cinq villes canadiennes (Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon et Winnipeg). Ils en concluent que de réduire les taux sur les immeubles non résidentiels stimule davantage les investissements que les programmes de réductions de taux ciblés. Dahlby, Federe et Khanal (2021) mesurent l'élasticité des investissements dans les immeubles non résidentiels par rapport aux taux d'impôt foncier correspondant pour 17 villes de l'Alberta entre 1998 et 2017. Leurs résultats montrent que l'impôt foncier non résidentiel affecte les investissements. Le niveau d'élasticité qu'ils ont estimé est de -0,7. Cela signifie qu'une hausse de 1 % de l'impôt foncier non résidentiel entraîne une diminution de 0,7 % des investissements dans les immeubles non résidentiels. À l'aide de données sur les municipalités de l'Ontario, Found (2017) estime des niveaux d'élasticité relativement similaires, soit de -0,82 pour le total de l'impôt foncier non résidentiel (incluant les impôts scolaires), et de -0,52 pour la portion municipale de l'impôt foncier non résidentiel. Ces résultats sont cohérents avec ceux recensés par Hanson (2021), qui portent pour la plupart sur les États-Unis.

D'autres études se sont intéressées à la relation entre l'impôt foncier non résidentiel et la création ou la localisation des entreprises et la création d'emplois. Parmi ces études, Bulloch, Gaertner et Hoopes (2025) constatent que les entreprises modifient leur localisation lorsque les taux sur les immeubles non résidentiels diffèrent trop aux frontières des comtés aux États-Unis. Enami, Reynolds et Rohlin (2023) estiment quant à eux à -0,56 l'élasticité entre la création d'entreprises dans une municipalité et le taux de la taxe sur les immeubles non résidentiels en Ohio sur la période 2003-2018. À partir des réformes fiscales en Ontario, Smart (2012) montre que le nombre d'entreprises est sensible aux taxes foncières. L'élasticité directe qu'il estime est modeste, soit de -0,23, mais son analyse montre que l'écart de taux avec les municipalités voisines est également important. Il estime à 0,38 le niveau d'élasticité entre la création d'entreprises dans une municipalité et le taux d'impôt foncier non résidentiel des municipalités voisines. Si Smart (2012) et Lee et Wheaton (2010) montrent que les impôts fonciers non résidentiels affectent à la fois l'emploi et la création d'entreprise, les estimations de Duranton, Gobillon et Overman (2011), en Angleterre, indiquent que les impôts locaux influencent surtout la création d'emploi, mais qu'ils n'ont pas d'effet significatif sur la création d'entreprises.

En utilisant le ratio des taux des immeubles non résidentiels aux taux des immeubles résidentiels plutôt que le niveau des taux de l'impôt foncier non résidentiel, McDonald (1993) et Lee et Wheaton (2010) arrivent à des conclusions relativement semblables à celles des études déjà citées. Leurs travaux portent respectivement sur des municipalités des États de l'Illinois et du

Massachusetts. Kang, Skidmore et Reese (2015) et Wu (2010) abordent plus particulièrement les effets des écarts de taux. Kang, Skidmore et Reese (2015) étudient l'incidence de l'impôt foncier scolaire dans la région de Détroit au Michigan. Leur étude montre que les valeurs des immeubles résidentiels sont plus sensibles aux dépenses scolaires que celles des immeubles non résidentiels, alors que les valeurs des immeubles non résidentiels sont plus sensibles aux taux d'imposition que celles des immeubles résidentiels. Par conséquent, un ratio de taux plus élevé devrait contribuer à l'accroissement de la part des immeubles résidentiels dans la composition de l'assiette fiscale. Pour Wu (2010), les pertes d'emploi et la réduction du nombre d'entreprises causées par un ratio plus élevé doivent être mises en perspective par rapport aux gains fiscaux des propriétaires d'immeubles résidentiels. Selon lui, les pertes d'emploi et la réduction de l'investissement dans les immeubles non résidentiels sont compensées par la hausse de qualité de vie des propriétaires d'immeubles résidentiels, dont les taux d'impôt sont plus faibles.

Parmi les études que nous avons recensées, celles de Mahoney et al. (2025), Dahlby, Federe et Khanal (2021), Found (2017) et Smart (2012) portent sur des municipalités canadiennes. Leurs estimations se basent sur des ensembles de municipalités des Prairies (Mahoney et al. 2025), de l'Alberta (Dahlby, Federe et Khanal 2021) et de l'Ontario (Found 2017, Smart 2012). Found et Tomlinson (2012) présentent également des éléments d'analyse descriptive sur l'impôt foncier municipal en Colombie-Britannique, en Alberta et en Ontario. Aucune étude n'analyse toutefois les effets des taux variés sur un vaste ensemble de municipalités canadiennes.

3.2 L'effet des taux variés sur l'assiette fiscale

Les données présentées dans la section 2.2 sont utilisées ici pour produire des estimations de la relation entre le ratio des taux et l'assiette fiscale. Le résumé statistique des variables utilisées pour ces estimations est présenté dans le tableau 3.

Notre base de données contient 171 municipalités et trois périodes (2010, 2015 et 2020), ce qui nous permet de faire des estimations à l'aide de modèles de panel avec 513 observations. L'utilisation d'effets fixes permet de contrôler les éléments qui sont propres à chacune des municipalités, mais qui ne varient pas dans le temps, comme le cadre institutionnel appliqué par la province, la composition du financement, les responsabilités assumées par les municipalités ou les méthodes d'estimation des valeurs foncières.

La première relation que l'on souhaite estimer est la relation entre le ratio des taux et l'assiette fiscale. Peut-on conclure que les municipalités où la part des valeurs non résidentielles dans l'assiette foncière s'accroît sont également celles où le ratio de taux diminue?

Pour vérifier cette hypothèse, on estime la relation suivante :

$$RatioRF_{it} = a + b_1 RatioTx_{it} + b_2 Emploi/hab_{it} + Prov_{ij} + Y_t + V_i + e_{it} \quad (1)$$

où $RatioRF_{it}$ est le ratio des valeurs non résidentielles aux valeurs résidentielles de la municipalité i au temps t . Le paramètre b_1 estime l'impact marginal de la variable $RatioTx_{it}$, c'est-à-dire le ratio des taux. C'est ce paramètre qui nous intéresse dans l'équation 1. On utilise également une variable de contrôle $Emploi/hab_{it}$, soit le ratio de l'emploi à la population pour expliquer la composition de

l'assiette fiscale. Son impact marginal est mesuré par le paramètre b_2 . L'emploi est mesuré à partir des données de navettage du recensement de la population (2011, 2016 et 2021). On utilise cette variable comme un estimateur de la part d'activités non résidentielles sur le territoire d'une municipalité. Elle est utilisée pour vérifier si l'effet du ratio des taxes demeure pertinent même lorsqu'une variable mesurant l'activité économique est prise en compte. Le tableau 3 montre que l'emploi représente en moyenne 35 % de la population des municipalités de 25 000 habitants ou plus. Dans la municipalité où l'emploi constitue la part la plus faible, cette proportion est de 13 %, alors que dans la municipalité où l'emploi est le plus important, la part de l'emploi par rapport à la population atteint 88 %. Pour éviter des effets associés à une distribution asymétrique, nous utilisons le logarithme naturel de cette variable dans les estimations (log). En principe, on devrait trouver une corrélation positive forte associée au paramètre b_2 .

Tableau 3 Résumé statistique des variables utilisées pour l'analyse de l'impact des taux variés sur l'assiette fiscale

	Obs	Moyenne	Écart-type	Min	Max
Ratio des taux	513	2,2246	0,8521	1,0000	4,6424
Ratio des valeurs foncières	513	0,2017	0,0891	0,0296	0,5525
Emplois par habitant	513	0,3524	0,1200	0,1324	0,8811
Var. valeurs non résidentielles (5 ans)	342	0,3214	0,2187	-0,1508	1,4141
Var. valeurs résidentielles (5 ans)	342	0,3368	0,2145	-0,0262	1,2041
Var. ratio des taux (5 ans)	342	-0,0044	0,2892	-1,4157	1,5762
Var. ratio des valeurs foncières (5 ans)	342	-0,0019	0,0279	-0,1087	0,1054
Var. population (5 ans)	342	0,0668	0,0674	-0,0391	0,4706
Var. revenus (5 ans)	342	0,1623	0,0652	-0,0162	0,3287
Var. valeurs non résidentielles (10 ans)	171	0,3146	0,1716	-0,0599	1,1359
Var. valeurs résidentielles (10 ans)	171	0,3235	0,1967	-0,0262	1,2041
Var. ratio des taux (10 ans)	171	0,0039	0,2472	-0,8790	0,7920
Var. ratio des valeurs foncières (10 ans)	171	-0,0019	0,0277	-0,1087	0,1054
Var. population (10 ans)	171	0,0628	0,0738	-0,0391	0,4706
Var. revenus (10 ans)	171	0,1363	0,0488	-0,0162	0,3077

Note : Données sur 171 villes canadiennes de 25 000 habitants ou plus pour les années 2010, 2015 et 2020. Les variations sur cinq ans correspondent aux périodes 2010-2015 et 2015-2020. Les variations sur 10 ans correspondent à la période 2010-2020. Voir le tableau A1 en annexe pour les sources de données sur les taux et les valeurs foncières. Les données sur l'emploi, la population et les revenus proviennent des recensements de 2011, 2016 et 2021 de Statistique Canada.

Nous utilisons la méthode des effets fixes pour estimer l'équation 1 sur des données de panel. Ces effets fixes correspondent à V_i dans l'équation 1. Nous contrôlons également les effets temporels, c'est-à-dire les effets qui sont propres à une période, mais qui ne varient pas entre les municipalités. Ces effets sont captés par des variables dichotomiques ajoutées dans les estimations pour chacune des périodes et ils correspondent à Y_t dans l'équation 1. La méthode des effets fixes ne permet pas d'estimer l'effet marginal de chacune des j provinces comprises dans la matrice $Prov_{ij}$. Comme les effets des provinces sont fixes dans le temps, ils sont absorbés dans les effets fixes (V_i). La méthode d'estimation utilisée permet tout de même de tenir compte des effets de grappes (*clusters*) associés à la matrice $Prov_{ij}$ et à la variable V_i . Les résultats sont donc robustes à l'hétéroscédasticité et aux effets de grappes multiples. Ces résultats figurent au tableau 4.

Le premier constat que l'on peut tirer du tableau 4 est que le coefficient estimé pour le ratio des taux (b_1) est relativement stable selon l'inclusion des variables de contrôle. Il montre une relation négative avec le ratio des valeurs foncières. Ainsi, les municipalités où l'augmentation du ratio des taux est la plus élevée sont aussi celles où les valeurs non résidentielles ont le plus diminué dans l'assiette fiscale. Ce résultat contredit ce qui a été observé plus haut pour l'Ontario (section 2.3).

Tableau 4 Résultats des régressions du ratio de la richesse foncière sur le ratio des taux

	(1)	(2)	(3)
Ratio taux	-0,0378 (0,002)	-0,0389 (0,004)	-0,0390 (0,004)
Log emploi/hab.		0,0361 (0,001)	0,0614 (0,052)
2020			0,0081 (0,498)
2015			-0,0017 (0,745)
Constante	0,2859 (0,000)	0,3280 (0,000)	0,3540 (0,000)
Observations	513	513	513
Groupes (villes)	171	171	171
Groupes (provinces)	8	8	8
R ²	0,0032	0,0445	0,1348

Données de panel pour 171 villes pour 2010, 2015 et 2020. Estimations avec effets fixes. Les valeurs de probabilité (*P-values*) sont indiquées sous les coefficients. Les coefficients significativement différents de zéro pour un niveau de confiance de 95 % sont surlignés en gras. Les intervalles de confiance sont robustes à l'hétéroscédasticité et aux *clusters* multiples (provinces et villes).

On ne peut toutefois pas conclure que la relation exprimée dans le tableau 4 entre le ratio des taux et le ratio des valeurs foncières constitue une relation de causalité. Il y a un problème d'endogénéité dans les estimations. Il est possible qu'un ratio de taux qui augmente contribue à une dégradation relative des valeurs foncières non résidentielles par rapport aux valeurs foncières résidentielles, ce que suggèrent plusieurs études citées dans la section 3.1. Il est cependant possible que les municipalités dont les valeurs foncières résidentielles ont diminué entre deux périodes aient choisi d'appliquer des taux résidentiels plus élevés pour compenser, ce qui contribuerait également à la relation négative entre les deux ratios.

Pour départager ces deux effets et atténuer le problème d'endogénéité, il est possible d'estimer la relation dynamique entre les deux variables en utilisant le modèle suivant :

$$\Delta RatioRF_{i(t \rightarrow t+1)} = a + b_1 RatioTx_{it} + B_{ij} Prov_{ij} + Y_t + V_i + e_{it} \quad (2)$$

où $\Delta RatioRF_{i(t \rightarrow t+1)}$ réfère à la variation du ratio des valeurs foncières non résidentielles aux valeurs résidentielles entre t et $t+1$. L'objectif de cette estimation est de mesurer l'effet du ratio des taux à la période initiale sur la croissance du ratio des valeurs foncières dans les années qui suivent. Mesurer la corrélation entre l'état initial du ratio des taux et la variation de l'assiette fiscale nous

permet d'éliminer le problème d'endogénéité. Le ratio initial des taux ne peut pas être une réponse à la variation de l'assiette foncière.

Pour ces estimations, nous utilisons d'abord notre panel de 171 villes sur deux périodes de variation de 5 ans, soit de 2010 à 2015 et de 2015 à 2020. Ces estimations sont effectuées sur des données de panel en utilisant les méthodes avec effets fixes (EF). Les effets fixes sont associés aux périodes (Y_t) et aux villes (V_i). Les effets des provinces $Prov_{ij}$ sont pris en compte dans le calcul des intervalles de confiance (estimations robustes aux effets de grappes multiples). Nous reprenons ensuite l'estimation de l'équation 2 en utilisant la variation sur 10 ans entre 2010 et 2020. Pour cette dernière estimation, nous utilisons la méthode des moindres carrés ordinaires sur une coupe transversale (CT). Il n'est pas possible de contrôler les effets propres aux municipalités dans cette estimation, mais nous pouvons y ajouter les variables associées aux provinces ($Prov_{ij}$) afin de contrôler les effets institutionnels. Toutes les variables utilisées dans ces régressions sont résumées dans le tableau 3.

Les résultats de l'estimation de l'équation 2 sont présentés dans le tableau 5. La première colonne correspond aux estimations de panel avec effets fixes (EF). La deuxième colonne présente les résultats de l'estimation du modèle en coupe transversale. On constate, à la lecture du tableau, que l'estimation du coefficient associé au ratio des taux (b_1) diverge dans les deux modèles. Le modèle en coupe transversale arrive à un résultat négatif, mais non significatif, alors que la méthode des effets fixes estime un coefficient positif et significatif. Ce dernier résultat suggère qu'une augmentation du ratio des taux entraîne une accélération de la croissance du ratio des valeurs foncières, ce qui contredit en bonne partie les résultats des études citées dans la section précédente (section 3.1). Rien ne permet d'expliquer pourquoi le transfert de la charge fiscale des propriétés résidentielles vers les propriétés non résidentielles pourrait avoir pour conséquence d'accroître la part des valeurs non résidentielles dans l'assiette fiscale.

Parce que l'estimation de l'équation 2 produit un résultat étonnant, nous avons décidé de désagréger l'effet du ratio des taux sur l'évolution de l'assiette fiscale en mesurant d'abord son effet sur l'évolution des valeurs foncières résidentielles, puis sur l'évolution des valeurs foncières non résidentielles. Pour ce faire, nous avons estimé les deux modèles suivants :

$$\Delta Valeurs.NR_{i(t \rightarrow t+1)} = a + b_1 RatioTx_{it} + b_2 \Delta Pop_{i(t \rightarrow t+1)} + b_3 \Delta Rev_{i(t \rightarrow t+1)} + Prov_{ij} + Y_t + V_i + e_{it} \quad (3)$$

et

$$\Delta Valeurs.Res_{i(t \rightarrow t+1)} = a + b_1 RatioTx_{it} + b_2 \Delta Pop_{i(t \rightarrow t+1)} + b_3 \Delta Rev_{i(t \rightarrow t+1)} + Prov_{ij} + Y_t + V_i + e_{it} \quad (4)$$

Tableau 5 Résultats des régressions de la variation de l'assiette fiscale sur le ratio des taux

	(1) EF	(2) CT
Ratio taux	0,0551 (0,010)	-0,0006 (0,799)
Nouvelle-Écosse		0,0094 (0,120)
Nouveau-Brunswick		0,0011 (0,905)
Québec		-0,0158 (0,004)
Manitoba		-0,0410 (0,003)
Saskatchewan		-0,0557 (0,007)
Alberta		0,0456 (0,000)
Colombie-Britannique		0,0099 (0,055)
2015-2020	-0,0002 (0,975)	
Constante	-0,1244 (0,009)	-0,0008 (0,859)
Observations	342	171
Groupes (villes)	171	
Groupes (provinces)	8	
R ²	0,0079	0,4865

Données de panel pour les variations sur 5 ans de 171 villes pour 2010-2015 et 2015-2020. Estimation avec effets fixes dans la première colonne. Les intervalles de confiance sont robustes à l'hétéroscédasticité et aux grappes (*clusters*) multiples (provinces et villes). L'estimation dans la deuxième colonne est basée sur les variations sur 10 ans en coupe transversale (CT) pour 171 villes (2010-2020). Estimations par les moindres carrés ordinaires (MCO). Le groupe de référence pour les effets des provinces est l'Ontario (année 2010). Les valeurs de probabilité (*P-values*) sont indiquées sous les coefficients. Les coefficients significativement différents de zéro pour un niveau de confiance de 95 % sont surlignés en gras.

Dans la première équation (3), la variable $\Delta \text{Valeurs.NR}_{i(t \rightarrow t+1)}$ correspond à la variation de la valeur imposable des immeubles non résidentiels de la municipalité i entre le temps t et le temps $t + 1$. Dans la seconde équation (4), la variable $\Delta \text{Valeurs.Res}_{i(t \rightarrow t+1)}$ correspond à la variation de la valeur imposable des immeubles résidentiels sur la même période. La période de variation entre t et $t + 1$ est de 5 ans pour les modèles de données de panel (périodes 2010-2015 et 2015-2020) et de 10 ans (2010-2020) pour le modèle en coupe transversale. Les équations 3 et 4 utilisent le même ensemble de variables explicatives. Encore une fois, c'est le coefficient b_1 qui nous intéresse, soit celui qui mesure l'effet du ratio des taux sur l'évolution des valeurs foncières. Deux variables de contrôle sont ajoutées aux modèles. Elles sont utilisées pour prendre en compte la probabilité que la croissance de la valeur des immeubles résidentiels soit corrélée avec la croissance de la valeur des immeubles non résidentiels, surtout dans le contexte où cette croissance découle d'une croissance

de la population ou de la richesse. C'est la raison pour laquelle on contrôle la croissance de la population (ΔPop_{it}) et de la richesse (ΔRev_{it}) dans les estimations. Les données sur la population et les revenus proviennent des recensements de Statistique Canada (2011, 2016 et 2021). Le tableau 3 présente les statistiques descriptives de ces variables.

Tableau 6 Régression de la croissance des valeurs foncières résidentielles et non résidentielles sur le ratio des taux

	Var. valeurs non résidentielles		Var. valeurs résidentielles	
	(1) EF	(2) CT	(3) EF	(4) CT
Ratio taux	-0,3324 (0,025)	0,0040 (0,832)	-0,7292 (0,001)	0,0114 (0,527)
Var. population	0,4846 (0,078)	0,5626 (0,034)	1,0266 (0,078)	0,8332 (0,000)
Var. revenus	0,2554 (0,648)	-0,8922 (0,001)	0,0347 (0,899)	-0,6440 (0,009)
Nouvelle-Écosse		0,0743 (0,102)		0,0127 (0,762)
Nouveau-Brunswick		-0,0070 (0,886)		-0,0199 (0,444)
Québec		0,0488 (0,196)		0,1231 (0,001)
Manitoba		-0,0098 (0,651)		0,1310 (0,000)
Saskatchewan		0,5238 (0,000)		0,8292 (0,000)
Alberta		0,0814 (0,279)		-0,2346 (0,000)
Colombie-Britannique		-0,0692 (0,060)		-0,1348 (0,003)
2015-2020	-0,0022 (0,975)		0,0194 (0,804)	
Constante	0,9894 (0,003)	0,3720 (0,000)	1,8777 (0,000)	0,3278 (0,000)
Observations	342	171	342	171
Groupes (villes)	171		171	
Groupes (provinces)	8		8	
R ²	0,0020	0,3462	0,0124	0,6880

Données de panel pour les variations sur 5 ans de 171 villes pour 2010-2015 et 2015-2020. Estimations avec effets fixes dans les colonnes (1) et (3). Les intervalles de confiance sont robustes à l'hétéroscédasticité et aux grappes (*clusters*) multiples (provinces et villes). Les estimations dans les colonnes (2) et (4) sont basées sur les variations sur 10 ans en coupe transversale (CT) pour 171 villes (2010-2020). Estimations par les moindres carrés ordinaires (MCO). Le groupe de référence pour les effets des provinces est l'Ontario (année 2010). Les valeurs de probabilité (*P-values*) sont indiquées sous les coefficients. Les coefficients significativement différents de zéro pour un niveau de confiance de 95 % sont surlignés en gras.

Comme pour l'équation 2, deux méthodes servent à estimer les équations 3 et 4. La première est celle des données de panel avec effets fixes (EF). La seconde méthode applique les moindres carrés ordinaires sur une coupe transversale (CT). Les résultats de ces estimations figurent au tableau 6.

Comme dans les estimations précédentes, on constate que les résultats des estimations des coefficients associés au ratio des taux (b_1) varient selon la méthode d'estimation. Les coefficients estimés sont tantôt positifs, tantôt négatifs, mais ils ne sont significatifs que lorsqu'ils sont estimés par la méthode des effets fixes. Les résultats des deux premières colonnes visent à expliquer la variation de la valeur des immeubles non résidentiels. Le résultat obtenu pour l'estimation du coefficient associé au ratio des taux (b_1) par la méthode des effets fixes (EF) dans le tableau 6 (colonne 1) permet de confirmer une partie des résultats des études citées dans la section 3.1. La croissance de la richesse foncière non résidentielle est plus faible dans les municipalités dont le ratio des taux augmente.

Or, la colonne 3 du tableau 6 montre que la croissance de la richesse foncière résidentielle aussi est plus faible dans les municipalités où le ratio des taux augmente, et ce, dans une proportion plus importante que pour les valeurs non résidentielles. Cela ne veut pas nécessairement dire que les taux résidentiels plus faibles découragent les investissements dans les propriétés résidentielles. La corrélation observée peut être associée à d'autres facteurs. Il est possible que les municipalités avec des ratios plus élevés aient des contraintes au développement plus importantes, ce qui expliquerait l'effet négatif sur les valeurs foncières résidentielles et non résidentielles. Ces résultats doivent être interprétés avec discernement. On peut conclure qu'un ratio des taux élevé a probablement une incidence négative sur le développement immobilier, mais qu'elle ne touche pas seulement les activités non résidentielles.

3.3 L'effet des taux variés sur le développement économique

L'effet du ratio des taux sur le développement immobilier mesuré par les équations 3 et 4 suggère l'existence d'un effet négatif potentiel sur le développement immobilier. Si un ratio des taux élevé réduit les investissements dans les immeubles non résidentiels et les immeubles résidentiels, il est logique de supposer que cela aura également des répercussions sur le développement économique. Il apparaît cependant difficile de mesurer l'effet des taux sur le développement économique à l'échelle des municipalités. Certaines d'entre elles contraignent volontairement leur développement par des réglementations strictes, alors que d'autres n'ont pas l'espace pour se développer. Par ailleurs, les individus se déplacent quotidiennement d'une municipalité à une autre pour travailler. La création d'emploi dans une municipalité peut très bien faire augmenter le taux d'emploi ou les revenus dans la municipalité voisine.

Pour éviter ces problèmes, nous avons créé des données à l'échelle des agglomérations urbaines (AR et RMR). Ces données permettent d'étudier l'effet de la fiscalité locale sur les variables économiques à l'échelle des bassins d'emploi plutôt que dans les limites restreintes des frontières administratives des municipalités. Le tableau A2 en annexe présente la liste des AR et RMR prises en considération dans notre étude et le nombre de municipalités de 25 000 habitants ou plus que nous avons fusionnées pour construire les données de ces agglomérations urbaines. Le tableau A2 présente la part des municipalités prises en compte dans la population de l'AR et de la RMR. La ville de Saint-John au Nouveau-Brunswick, par exemple, ne comprend que 54 % de la population de sa région métropolitaine. Il s'agit de la proportion la plus faible parmi les agglomérations

urbaines étudiées. Dans plusieurs cas, les municipalités de 25 000 habitants ou plus englobent 100 % de la population de leur agglomération. Au total, toutes les municipalités prises en compte dans notre étude comprennent 91 % de toute la population des AR et RMR desquelles elles font partie.

Notre analyse de l'effet du ratio des taux sur le développement économique se veut relativement simple. Elle vise à mesurer la corrélation du ratio des taux avec quelques variables associées au développement économique à l'échelle des AR et RMR. Les modèles estimés prennent la forme suivante :

$$\Delta Economie_{i(t \rightarrow t+1)} = a + b_1 RatioTx_{it} + B_{ij} Prov_{ij} + Y_t + V_i + e_{it} \quad (5)$$

où la variable dépendante ($\Delta Economie_{i(t \rightarrow t+1)}$) est associée à trois indicateurs du développement économique : la variation du revenu moyen des personnes, la variation du taux d'emploi et la variation de la population. Comme dans la section précédente, la variation réfère à deux périodes de 5 ans (2010-2015 et 2015-2020) pour les estimations de panel et à une période de 10 ans (2010-2020) pour les estimations en coupes transversales. Le tableau 7 présente le résumé statistique des variables utilisées pour ces estimations.

Tableau 7 Résumé statistique des variables utilisées pour l'analyse de l'effet des taux variés sur les indicateurs de développement économique

	Obs	Moyenne	Écart-type	Min	Max
Ratio des taux	150	2,1212	0,6123	1,0000	3,8569
Var. population (5 ans)	150	-0,0327	0,0359	-0,1239	0,0455
Var. revenus (5 ans)	150	0,0481	0,0395	-0,0319	0,1783
Var. taux d'emploi (5 ans)	150	0,1588	0,0562	-0,0532	0,2931
Var. population (10 ans)	75	-0,0646	0,0415	-0,1552	0,0171
Var. revenus (10 ans)	75	0,0991	0,0686	-0,0468	0,2353
Var. taux d'emploi (10 ans)	75	0,3411	0,0640	0,1446	0,4658

Note : Données sur 75 agglomérations urbaines (AR et RMR). Le ratio des taux correspond aux années 2010 et 2015. Les variations sur 5 ans correspondent aux périodes 2010-2015 et 2015-2020. Les variations sur 10 ans correspondent à la période 2010-2020. Voir le tableau A1 en annexe pour les sources de données sur les taux. Les données sur l'emploi, la population et les revenus proviennent des recensements de 2011, 2016 et 2021 de Statistique Canada.

Les résultats des estimations correspondant à l'équation 5 figurent au tableau 8. Elles sont présentées de la même manière que dans les tableaux précédents. Chaque modèle a été estimé selon deux méthodes. Les estimations sur les données de panel correspondent aux variations sur cinq ans (périodes 2010-2015 et 2015-2020) et s'appuient sur la méthode des effets fixes (EF). L'estimation en coupe transversale (CT) correspond à la variation sur 10 ans et utilise les moindres carrés ordinaires.

À la lecture du tableau 8, on ne constate aucun effet du ratio des taux sur le développement économique. Plusieurs coefficients estimés pour le ratio des taux (b_1) sont négatifs. Cela suggère un effet négatif du ratio des taux sur ces variables économiques, mais les coefficients estimés ne sont pas significativement différents de zéro.

Tableau 8 Résultats des régressions des indicateurs de développement économique sur le ratio des taux

	Variation du revenu moyen		Variation du taux d'emploi		Variation de la population	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	EF	CT	EF	CT	EF	CT
Ratio des taux	-0,0102 (0,821)	-0,0039 (0,681)	0,0413 (0,299)	0,0026 (0,681)	-0,0227 (0,249)	-0,0014 (0,903)
Nouvelle-Écosse		-0,0211 (0,247)		-0,0106 (0,424)		0,0454 (0,067)
Nouveau-Brunswick		-0,0106 (0,125)		0,0249 (0,000)		-0,0053 (0,876)
Québec		0,0722 (0,000)		0,0643 (0,000)		-0,0300 (0,088)
Manitoba		-0,0270 (0,162)		0,0147 (0,026)		0,0370 (0,048)
Saskatchewan		-0,0334 (0,166)		-0,0166 (0,119)		0,0267 (0,571)
Alberta		-0,1173 (0,000)		-0,0473 (0,000)		0,0819 (0,005)
Colombie-Britannique		0,0642 (0,000)		0,0513 (0,000)		0,0643 (0,006)
2015-2020	-0,0093 (0,790)		-0,0259 (0,292)		0,0107 (0,478)	
Constante	0,1852 (0,062)	0,3360 (0,000)	-0,1073 (0,215)	-0,0895 (0,000)	0,0910 (0,034)	0,0873 (0,002)
Observations	150	75	150	75	150	75
Groupes (RMR et AR)	75		75		75	
Groupes (provinces)	8		8		8	
R ²	0,000	0,752	0,128	0,766	0,000	0,304

Données de panel pour les variations sur 5 ans de 171 villes pour 2010-2015 et 2015-2020. Estimations avec effets fixes (EF) pour les colonnes (1), (3) et (5). Les intervalles de confiance sont robustes à l'hétéroscédasticité et aux grappes (*clusters*) multiples (provinces et villes). Les estimations dans les colonnes (2), (4) et (6) sont basées sur les variations sur 10 ans en coupe transversale (CT) pour 171 villes (2010-2020). Estimations par les moindres carrés ordinaires (MCO). Le groupe de référence pour les effets des provinces est l'Ontario (2010-2015). Les valeurs de probabilité (*P-values*) sont indiquées sous les coefficients. Les coefficients significativement différents de zéro pour un niveau de confiance de 95 % sont surlignés en gras.

On peut conclure de ces estimations que les ratios des taux plus élevés ne semblent pas constituer un obstacle significatif au développement économique. Du moins, les données dont nous disposons et les analyses que nous avons effectuées ne permettent pas de conclure que les agglomérations urbaines où le ratio des taux augmente sont associées à une plus faible croissance du revenu moyen des individus, à une plus faible croissance du taux d'emploi ou à une plus faible croissance de leur population.

4. La charge fiscale des activités non résidentielles

Contrairement à ce que laissent croire les études antérieures recensées dans la section 3.1 de ce rapport, la pratique des taux variés dans les villes de 25 000 habitants ou plus au Canada ne semble pas être associée à un déclin relatif des activités immobilières non résidentielles au profit des activités résidentielles. Plus largement, il ne semble pas non plus que cette pratique soit associée à la dégradation des conditions économiques locales. Si les taux variés causent des dommages à l'économie locale, nos données et nos estimations n'ont pas permis de le montrer.

Malgré tous les arguments avancés par Kitchen (2013) pour défendre l'idée que les taux d'impôt foncier sur les immeubles non résidentiels ne devraient pas être supérieurs à ceux visant les immeubles résidentiels (voir section 2.1), on n'observe qu'aucune des villes canadiennes de 25 000 habitants ou plus étudiées ici ne respecte cette logique (voir section 2.2). Il semble que ce soit également le cas aux États-Unis (Lincoln Institute of Land Policy 2023). Plusieurs auteurs suggèrent que les municipalités fixent des taux plus élevés sur les immeubles non résidentiels afin de transférer la charge fiscale vers des immeubles dont les usagers réagissent moins fortement auprès des élus municipaux (Kitchen 2013, Sexton 2014, Smart 2012). Est-ce vraiment le cas? Est-il juste de croire, comme le suggèrent Kitchen (2013) ainsi qu'Oakland et Testa (1995 et 2000), que les activités non résidentielles ont un effet similaire ou inférieur sur les dépenses municipales que les activités résidentielles par dollar de valeur foncière?

Cette section revient sur la pertinence des taux variés et sur la charge relative des activités associées aux immeubles résidentiels et non résidentiels dans les dépenses municipales. Après un bref survol des études sur le coût des services municipaux associés aux immeubles non résidentiels, nous proposons une analyse des charges relatives des services municipaux selon le poids des valeurs des immeubles résidentiels et non résidentiels dans l'assiette fiscale.

4.1 Retour sur la pertinence des taux variés

Selon plusieurs auteurs, fixer des taux plus élevés sur les immeubles non résidentiels que sur les immeubles résidentiels constitue une mesure de transfert fiscal (Kitchen 2013, Sexton 2014, Smart 2012). Le transfert du fardeau fiscal (« *tax exporting* ») est un mécanisme par lequel on fait porter la charge d'un impôt par des personnes qui ne consomment pas les services associés à cet impôt afin de réduire la charge de celles qui les consomment. Ici, l'hypothèse de transfert fiscal suggère que les propriétaires ou les occupants d'immeubles résidentiels renvoient une partie des coûts des services dont ils bénéficient vers les propriétaires, les employés ou les consommateurs d'immeubles non résidentiels situés sur le même territoire. Ces derniers assumeraient par conséquent une charge fiscale liée à l'impôt foncier qui excède les bénéfices qu'ils retirent des services municipaux.

Les arguments sur lesquels s'appuie l'hypothèse du transfert fiscal sont toutefois peu défendus dans la littérature scientifique. Kitchen (2013) affirme que les propriétés non résidentielles ont un effet similaire ou plus faible sur les dépenses municipales par dollar de valeur foncière que les propriétés résidentielles. Les études qu'il cite à cet égard datent toutefois de plus d'une vingtaine d'années et ne sont pas toutes accessibles en ligne. L'une d'elles est citée dans un rapport de la Ville de Vancouver (2007), qui décrit la méthodologie utilisée. Elle s'appuie sur une classification des

dépenses municipales selon les bénéfices reçus par les propriétés selon leur usage. Parce qu'un parc ou une bibliothèque profitent surtout aux résidents, leurs dépenses sont attribuées à l'usage résidentiel, alors que les dépenses associées aux services de développement économique, par exemple, sont entièrement attribuées aux immeubles non résidentiels. L'étude citée par la Ville de Vancouver (2007) en arrive à la conclusion que les répercussions fiscales des immeubles non résidentiels sont relativement semblables à celles des immeubles résidentiels par dollar de valeur foncière, ce que défend Kitchen (2013). Un constat similaire est tiré des études d'Oakland et Testa (1995 et 2000), qui utilisent la même méthode pour étudier les dépenses locales dans les États du Midwest aux États-Unis.

La Ville de Vancouver (2007) reconnaît cependant que les analyses fondées sur les bénéfices des services municipaux par type de propriété négligent les bénéfices indirects que retirent les entreprises des dépenses municipales. Si une municipalité développe des services pour soutenir une certaine qualité de vie dans ses quartiers résidentiels (parcs, bibliothèques, nettoyage des rues, etc.) afin d'attirer une main-d'œuvre très qualifiée, les entreprises voudront alors s'installer à proximité afin d'en tirer des bénéfices. Il se peut donc que les dépenses dites résidentielles profitent également aux entreprises. On peut par ailleurs formuler l'hypothèse que les propriétés non résidentielles influencent les coûts des services municipaux qui vont au-delà des services dont elles bénéficient. Les places publiques au sein desquelles on érige des monuments sont généralement concentrées dans les villes centrales. Bien qu'il s'agisse de parcs, leur disposition est davantage corrélée avec celle des activités non résidentielles que celle des activités résidentielles sans qu'il s'agisse pour autant d'un service aux entreprises. Certains aspects liés à la sécurité publique ou aux coûts des infrastructures de transport peuvent également avoir une corrélation plus forte avec les activités non résidentielles, même dans des contextes où ce ne sont pas les entreprises qui utilisent ces espaces ou ces services. Les méthodes utilisées dans les études citées par Kitchen (2013) ou les travaux d'Oakland et Testa (1995 et 2000) ne prennent pas en considération ces éléments.

À la lecture du travail d'Oakland et Testa (1995), on constate d'ailleurs que certains paramètres sur lesquels sont fondés leurs calculs ne sont pas transposables aux municipalités canadiennes. Ces derniers évaluent à 86,2 % la part des bénéfices des services locaux captés par les résidents et à 13,8 % les bénéfices captés par les entreprises. Or, une part importante des bénéfices captés par les résidents dans leur étude découle de services qui ne sont pas considérés comme des services municipaux au Canada. Sauf exceptions, l'éducation, les soins de santé et les services sociaux ne sont pas des services municipaux⁶. Une fois ces services retirés de leur analyse, les entreprises captent plutôt 29,0 % des bénéfices des services locaux. Si on fait l'hypothèse que ces entreprises ne représentent que 20 % des valeurs foncières totales (un ratio supérieur à la moyenne canadienne présentée dans la figure 2), cela signifie qu'il faudrait prélever un taux non résidentiel équivalent à 1,9 fois le taux résidentiel pour équilibrer les bénéfices des secteurs résidentiels et non résidentiels sur le territoire étudié. Il s'agit d'un écart significatif par rapport à l'hypothèse d'équivalence des taux défendue par Kitchen (2013).

Une autre hypothèse utilisée par la firme de consultants citée par la Ville de Vancouver (2007) suggère que 80 % des bénéfices tirés de la voirie locale sont captés par le secteur résidentiel, alors

⁶ Les municipalités de l'Ontario ont des dépenses associées aux services sociaux, mais il s'agit de la seule province où ces dépenses sont observées. Au Canada, les dépenses scolaires et les dépenses de soins de santé ne sont jamais comptabilisées au niveau municipal.

que 20 % sont captés par les entreprises. À première vue, cette hypothèse semble cohérente avec l'organisation spatiale. Sachant que les immeubles résidentiels constituent près de 80 % de la valeur des immeubles dans les municipalités canadiennes (c'est ce que suggère la figure 2), on peut en déduire qu'ils sont répartis sur près de 80 % du territoire et qu'ils sont desservis par 80 % du réseau routier. Sans vouloir extrapoler, on peut déduire qu'il s'agit là du raisonnement sur lequel s'appuie l'hypothèse de répartition des bénéfices de l'étude citée par la Ville de Vancouver (2007). Cela dit, même si 80 % des routes sont bordées de bâtiments résidentiels, les motifs des déplacements sont très rarement de nature résidentielle. En fait, presque tous les déplacements qui s'amorcent dans les espaces résidentiels ont pour destination un bâtiment non résidentiel⁷. Si l'on tient compte des motifs de retour à domicile, on peut facilement estimer que plus de 50 % des déplacements sur les routes (tous modes confondus) ont un motif qui n'est pas associé aux activités résidentielles. Si on utilise cette clé de répartition plutôt que la répartition spatiale des bâtiments pour allouer les bénéfices découlant des dépenses de la voirie et du transport en commun entre les secteurs résidentiel et non résidentiel (ce que font Oakland et Testa 1995), les bénéfices relatifs des entreprises augmentent substantiellement par rapport aux conclusions de l'étude citée par la Ville de Vancouver (2007). Suivant cette hypothèse, il faudrait conclure que les bénéfices des immeubles non résidentiels sont plus importants que les bénéfices des immeubles résidentiels par dollar de richesse foncière à Vancouver, ce qui devrait justifier des taux plus élevés pour cette classe de propriétés.

Ces éléments remettent en doute le postulat de départ de Kitchen (2013) voulant qu'il soit plus optimal de fixer des taux plus faibles sur les immeubles non résidentiels que sur les immeubles résidentiels. Non seulement la pratique n'est pas cohérente avec cette idée, mais les études sur lesquelles s'appuie ce raisonnement ne semblent pas non plus offrir de preuves solides. Afin de contribuer à ce débat, la prochaine section propose une analyse quantitative visant à déterminer les parts des dépenses municipales associées aux immeubles résidentiels et aux immeubles non résidentiels à partir de leur importance relative dans la richesse foncière.

4.2 Le poids des activités non résidentielles dans les dépenses municipales

Notre analyse part de l'idée que les dépenses municipales dépendent de trois éléments : la richesse foncière résidentielle, la richesse foncière non résidentielle et les autres éléments. Parmi les autres éléments, on retrouve la part d'autres recettes potentielles que l'impôt foncier dans le financement des municipalités (tarification, redevances, droits et permis, transferts gouvernementaux, etc.) ainsi que les divergences qui peuvent exister dans les responsabilités des municipalités ou leurs facteurs de coûts (cadre institutionnel, géographie, etc.). Un modèle simple pour estimer la contribution marginale des deux grandes classes de propriétés est représenté par l'équation suivante :

$$Dépenses_{it} = a + b_1 Valeurs.NR_{it} + b_2 Valeurs.Res_{it} + Prov_{ij} + Y_t + V_i + e_{it} \quad (6)$$

⁷ On peut consulter à cet égard les différentes enquêtes sur la mobilité des grandes villes. On peut citer ici celle de l'ARTM pour la grande région de Montréal : <https://www.artm.quebec/planification/enquete-metropolitaine-perspectives-mobilite/>.

où la variable $Dépenses_{it}$ réfère aux dépenses totales de la municipalité i pour l'année t ⁸. Les coefficients b_1 et b_2 correspondent respectivement aux effets marginaux de la valeur des immeubles non résidentiels ($Valeur.NR_{it}$) et de la valeur des immeubles résidentiels ($Valeurs.Res_{it}$) sur les dépenses totales. Les « autres éléments » sont captés par les effets des provinces ($Prov_{ij}$) ou par les effets fixes associés aux municipalités (V_i) et aux périodes (Y_t).

Les données utilisées pour estimer ce modèle proviennent de la même base de données que celle qui est exposée dans la section 2.2 (voir annexe A1 pour les références). Elle repose sur un ensemble de 171 municipalités canadiennes de 25 000 habitants ou plus pour les années 2010, 2015 et 2020. Le résumé statistique des données utilisées pour estimer l'équation 6 figure au tableau 9.

Tableau 9 Résumé statistique des variables utilisées pour l'analyse de l'impact des valeurs foncières sur les dépenses municipales

	Obs	Moyenne	Écart-type	Min	Max
Dépenses* municipales (M\$)	513	416,6	1 206,3	21,2	14 008,0
Dépenses* / valeurs résidentielles	513	0,025	0,015	0,005	0,110
Valeurs foncières non résidentielles (M\$)	513	4 217,6	11 477,4	110,2	136 267,5
Valeurs foncières résidentielles (M\$)	513	19 014,0	46 143,8	852,8	610 127,1
Ratio des valeurs foncières	513	0,202	0,089	0,030	0,552

Note : Données sur 171 villes canadiennes de 25 000 habitants ou plus pour les années 2010, 2015 et 2020. (*) Les dépenses sont estimées par les recettes totales des municipalités (voir note de bas de page 8).

Source : Voir tableau A1 en annexe pour les sources de données.

Comme le montre le tableau 9, les données sur les dépenses municipales et sur les valeurs foncières présentent des écarts-types très élevés. Cela s'explique par le fait que ces données varient non seulement en fonction des richesses relatives, des structures économiques et des besoins propres à chacune des municipalités, mais aussi en fonction de leur taille (associée à leur population). Dans les régressions, les effets de taille sont susceptibles d'engendrer des problèmes de multicollinéarité. La multicollinéarité découle du fait que plusieurs variables explicatives, comme les variables $Valeurs.Res$ et $Valeurs.NR$ dans l'équation 6, sont fortement corrélées entre elles.

L'équation 6 a d'abord été estimée sous forme logarithmique. Cela veut dire que toutes les variables ont été transformées par leur logarithme naturel de manière à réduire l'asymétrie dans la distribution des données. Ce choix s'explique par les effets de volume. Le nombre de grandes villes est plus petit que celui des petites villes dont la taille minimale est fixée arbitrairement à une population de 25 000 habitants. L'utilisation des logarithmes permet de rendre les distributions des variables affectées par l'effet de volume plus symétriques.

Les résultats des estimations de l'équation 6 sous forme logarithmique figurent au tableau 10. La méthode utilisée pour ces estimations est celle des effets fixes sur des données en panels, où les effets propres à chacune des villes (V_i) sont pris en compte. La colonne 2 du tableau ajoute les

⁸ Parce que les dépenses courantes et les dépenses d'investissement sont parfois comptabilisées différemment d'une municipalité à l'autre, on utilise ici les recettes totales pour estimer les dépenses. Les municipalités canadiennes ayant l'obligation de présenter des budgets équilibrés, les recettes constituent un bon estimateur des dépenses annuelles, incluant les dépenses courantes et les dépenses d'investissement.

effets temporels (Y_t) aux estimations. Les effets associés aux provinces ($Prov_{ij}$) sont absorbés par les effets fixes, mais le calcul des intervalles de confiance tient compte de la possibilité que le terme d'erreur e_{it} soit corrélé avec les provinces ou les villes (effets de grappes multiples). On remarque dans le tableau 10 que l'inclusion des effets temporels dans les estimations influence de manière significative les résultats.

Tableau 10 Résultats des régressions des dépenses municipales sur les valeurs foncières résidentielles et non résidentielles, modèle logarithmique

	(1)	(2)
Log valeurs non résidentielles	0,2568 (0,043)	0,1370 (0,049)
Log valeurs résidentielles	0,2942 (0,009)	0,0719 (0,333)
2020		0,2186 (0,000)
2015		0,0954 (0,018)
Constante	6,7999 (0,000)	14,2876 (0,000)
Observations	513	513
Groupes (villes)	171	171
Groupes (provinces)	8	8
R ²	0,7915	0,6970

Données de panel pour 171 villes pour 2010, 2015 et 2020. Estimations avec effets fixes. Les intervalles de confiance sont robustes à l'hétéroscédasticité et aux grappes (*clusters*) multiples (provinces et villes). Les valeurs de probabilité (*P-values*) sont indiquées sous les coefficients. Les coefficients significativement différents de zéro pour un niveau de confiance de 95 % sont surlignés en gras.

Le tableau 10 montre que les estimations des coefficients b_1 et b_2 ne sont pas stables. Elles sont sensibles à l'inclusion des effets temporels. Lorsque les effets temporels ne sont pas pris en compte, le coefficient estimé pour b_1 est légèrement inférieur à celui pour b_2 , ce qui signifie que les dépenses municipales seraient légèrement moins élastiques par rapport aux valeurs foncières résidentielles qu'elles ne le sont par rapport aux valeurs foncières non résidentielles. L'ajout des effets temporels renverse toutefois ce constat. Le ratio des coefficients estimés pour b_1 et b_2 dans le tableau 10 varie donc entre 0,9 et 1,9 selon les estimations.

Les coefficients estimés b_1 et b_2 ne correspondent cependant pas à des taux potentiels, mais à des élasticités. Parce que la richesse foncière résidentielle est en moyenne près de cinq fois plus importante que la richesse foncière non résidentielle (voir figure 2, section 2.2), un dollar de valeur foncière non résidentielle entraîne un effet en pourcentage cinq fois supérieur à un dollar de valeur foncière résidentielle sur l'assiette. En multipliant les ratios d'élasticité obtenus par 5, on obtient des ratios de taux qui varient entre 4,5 et 9,5. Ce résultat est relativement élevé. Il ne correspond pas à l'hypothèse d'équivalence des taux et surpasse même les ratios de taux les plus élevés parmi les villes de 25 000 habitants ou plus présentés dans le tableau 2 (section 2.2).

Si les résultats ne sont pas stables dans le tableau 10, c'est notamment parce que le modèle logarithmique ne règle pas le problème de la multicollinéarité. Pour éviter ce problème, nous avons décidé de diviser les diverses variables de l'équation 6 par la richesse foncière résidentielle. La variable dépendante devient alors les dépenses par dollar de richesse foncière résidentielle, la variable de valeurs foncières résidentielles disparaît et devient une constante, alors que la division des valeurs foncières non résidentielles par les valeurs résidentielles correspond au ratio des valeurs foncières. Cette transformation mène à l'équation suivante :

$$\frac{\text{Dépenses}}{\text{Valeurs.Res}_{it}} = a + b_1 \frac{\text{Valeurs.NR}}{\text{Valeurs.Res}_{it}} + \text{Prov}_{ij} + Y_t + V_i + e_{it} \quad (7)$$

Les données utilisées pour mesurer les dépenses par dollar de richesse foncière résidentielle et le ratio des valeurs foncières sont présentées dans le tableau 9. En l'absence d'activités non résidentielles, la variable *Valeurs.NR* a une valeur nulle, et la variable dépendante correspond alors au taux d'impôt foncier qu'il faudrait appliquer aux immeubles résidentiels pour financer la totalité des dépenses municipales. Le tableau 9 montre que cette valeur est en moyenne de 0,025 ou de 2,5 % des valeurs foncières résidentielles. Le coefficient b_1 correspond à la portion supplémentaire du taux applicable aux immeubles résidentiels qu'il faut prélever alors que la part des immeubles non résidentiels s'accroît dans la richesse foncière. Dans ce contexte, la constante « a » estime la part résidentielle du taux, et le coefficient b_1 , la part non résidentielle.

Tableau 11 Résultat des régressions des dépenses par dollar de richesse foncière résidentielle sur le ratio des taux

	(1)	(2)
Ratio des valeurs foncières	0,0717	0,0626
	0,042	0,016
2020		-0,0053
		0,001
2015		-0,0038
		0,023
Constante	0,0104	0,0153
	0,119	0,005
Observations	513	513
Groupes (villes)	171	171
Groupes (provinces)	8	8
R ²	0,1619	0,1830

Données de panel pour 171 villes pour 2010, 2015 et 2020. Estimations avec effets fixes. Les intervalles de confiance sont robustes à l'hétéroscédasticité et aux grappes (*clusters*) multiples (provinces et villes). Les valeurs de probabilité (*P-values*) sont indiquées sous les coefficients. Les coefficients significativement différents de zéro pour un degré de liberté de 95 % sont surlignés en gras.

L'équation 7 a été estimée par la méthode des effets fixes sur des données de panel. Les résultats de ces estimations figurent au tableau 11. Les estimations sont robustes aux effets de grappes associés aux provinces ($Prov_{ij}$) et aux villes (V_i). On constate, à la lecture du tableau, que les estimations du coefficient b_1 restent stables lorsqu'on ajoute les variables temporelles (Y_t), mais

que la constante n'est significativement différente de zéro que lorsque les variables temporelles (Y_t) sont prises en compte.

Les valeurs de 0,0717 ou 0,0626 associées au coefficient b_1 dans le tableau 11 signifient que chaque dollar supplémentaire de valeur foncière non résidentielle accroît les dépenses par dollar de valeur foncière résidentielle d'environ six ou sept sous. Cela correspond au taux non résidentiel. Parce que la constante estimée varie entre 0,0104 et 0,0153, on peut dire que notre estimation arrive à des ratios de taux qui varient entre 4,1 et 6,9.

Nos résultats ne semblent pas confirmer que les propriétés résidentielles ont une incidence plus grande sur les dépenses municipales que les propriétés non résidentielles par dollar de valeur foncière. Ils semblent plutôt indiquer que la pratique des taux plus élevés sur les valeurs non résidentielles se justifie par des dépenses plus élevées associées à ce type de propriété. Nos estimations demeurent imprécises, mais elles suggèrent tout de même des ratios qui sont semblables ou supérieurs aux ratios les plus élevés observés en 2020 parmi les municipalités canadiennes de 25 000 habitants ou plus (tableau 2, section 2.2).

5. Conclusion

Les données financières des 171 municipalités de 25 000 habitants ou plus étudiées ici montrent que la pratique des taux variés sur l'impôt foncier municipal est relativement diversifiée au Canada. Les taux non résidentiels sont partout plus élevés que les taux résidentiels, mais dans une proportion de seulement 1,1 fois le taux résidentiel dans les municipalités où cet écart est le plus faible (surtout des municipalités de l'Ontario) et dans une proportion supérieure à 4 fois le taux résidentiel dans les municipalités où il est le plus élevé (surtout des municipalités du Québec). Les contextes institutionnels des provinces expliquent une bonne partie de ces écarts, mais il existe aussi des pratiques contrastées entre les municipalités appartenant à une même province, surtout au Québec, en Alberta et en Colombie-Britannique.

Les municipalités ne sont pas nécessairement opportunistes. Elles n'ont pas tendance à vouloir accroître leurs taux sur les immeubles non résidentiels lorsqu'elles disposent d'une part plus importante de richesse foncière non résidentielle dans leur assiette fiscale. Outre le contexte institutionnel, c'est l'appartenance à une aire urbaine de grande taille qui semble expliquer une charge relative plus importante des immeubles non résidentiels dans le financement des dépenses municipales.

Bien que plusieurs études laissent croire que des taux plus élevés sur les immeubles non résidentiels favorisent le développement immobilier résidentiel au détriment des activités non résidentielles (voir section 3.1), la pratique des taux variés dans les villes de 25 000 habitants ou plus au Canada ne semble pas être associée à un déclin relatif des activités immobilières non résidentielles. Plus largement, il ne semble pas non plus que cette pratique soit associée à la dégradation des conditions économiques locales. Si les taux variés causent des dommages à l'économie locale, les données et les méthodes mobilisées ici ne permettent pas de le vérifier.

Nos résultats ne permettent pas non plus de confirmer l'hypothèse selon laquelle les immeubles résidentiels auraient une incidence plus importante sur les dépenses municipales que les immeubles non résidentiels, comme le suggère Kitchen (2013). Ils indiquent plutôt que ce sont les activités non résidentielles qui affectent plus lourdement les dépenses municipales, du moins par dollar de valeur foncière. Bien que les estimations effectuées demeurent imprécises, nos résultats suggèrent des ratios de taux supérieurs à 4,0. Dans ce contexte, il est difficile d'identifier des municipalités canadiennes de plus de 25 000 habitants où le ratio des taux serait jugé trop élevé. Bien que les municipalités du Québec affichent des ratios de taux parmi les plus élevés au Canada, nos résultats ne permettant pas de conclure qu'il s'agit là d'un problème qui nécessite l'intervention du gouvernement provincial.

Dans un contexte post-Covid, le recours au télétravail suggère qu'il se produit actuellement un déplacement significatif de certaines activités économiques (surtout les activités de bureau) vers le secteur résidentiel. La démarcation entre l'usage résidentiel et l'usage commercial d'un bâtiment n'est donc plus aussi étanche qu'elle l'était dans le passé. Ce déplacement des activités économiques peut entraîner une dévitalisation des espaces commerciaux et exacerber le problème de l'accès au logement. Il soulève également des questions d'équité de traitement fiscal des activités économiques par les municipalités canadiennes. Les catégories de taux variés utilisées actuellement ne prennent pas en compte cette réalité. À l'avenir, il faudra mesurer ses effets sur la

répartition de la charge des dépenses municipales entre les différents types de propriétés. Les données utilisées dans notre étude sur la période 2010 à 2020 ne prennent pas en compte cette nouvelle réalité.

Références

- Bartik, T. J. 1992. The effects of state and local taxes on economic development: A review of recent research. *Economic Development Quarterly*, 6(1), 102-111.
- Bird, R.M. et Slack, E. 2004. Land and property taxation in 25 countries: A comparative review. Dans Bird, R.M. et Slack, E. (dir.). *The international handbook of land and property taxation*, Northampton, MA: Edward Elgar Publishing Limited, 19-56.
- Bulloch, B. D., Gaertner, F. B. et Hoopes, J. L. 2025. *Do commercial property taxes affect business microlocation decisions?* Document de travail.
- Clark, R. M. 1948. The municipal business tax in Canada. *Canadian Journal of Economics and Political Science/Revue canadienne d'économiques et science politique*, 14(4), 491-501.
- Dahlby, B., Ferde, E. et Khanal, M. 2021. *The impact of property taxation on business investment in Alberta*. Rapport de recherche, 14(8). The School of Public Policy, University of Calgary.
- Duranton, G., Gobillon, L. et Overman, H. G. 2011. Assessing the effects of local taxation using microgeographic data. *The Economic Journal*, 121(555), 1017-1046.
- Enami, A., Reynolds, C. L. et Rohlin, S. M. 2023. The effect of property taxes on businesses: Evidence from a dynamic regression discontinuity approach. *Regional Science and Urban Economics*, 100, 103895.
- Found, A. 2017. *Flying below the radar: The harmful impact of Ontario's business property Tax*. E-brief du C.D. Howe Institute.
- Found, A., et Tomlinson, P. 2012. *Hiding in plain sight: The harmful impact of provincial business property taxes*. Commentaire n° 368 du C.D. Howe Institute.
- Gabe, T. M. et Bell, K. P. 2004. Tradeoffs between local taxes and government spending as determinants of business location. *Journal of Regional Science*, 44(1), 21-41.
- Gouvernement du Québec. 2025. *Le financement et la fiscalité des organismes municipaux au Québec*. Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation.
- Hanson, A. 2021. Taxes and economic development: An update on the state of the economics literature. *Economic Development Quarterly*, 35(3), 232-253.
- Kang, S. H., Skidmore, M. et Reese, L. 2015. The effects of changes in property tax rates and school spending on residential and business property value growth. *Real Estate Economics*, 43(2), 300-333.
- Kitchen, H. 2002. *Municipal revenue and expenditure issues in Canada*. Canadian Tax Paper, n° 107. Canadian Tax Foundation.

Kitchen, H. 2013. Property tax: A situation analysis and overview. Dans McCluskey, W. J., Cornia, G. C., et Walters, L. C. (dir.). *A primer on property tax: Administration and policy*. John Wiley & Sons, 1-40.

Kitchen, H., Slack, E. et Hachard, T. 2019. *Property taxes in Canada: Current issues and future prospects*. Perspectives, n° 27. Institute on Municipal Finance & Governance, University of Toronto.

Lee, N. J. et Wheaton, W. C. 2010. *Property taxes under classification: Why do firms pay more?* Massachusetts Institute of Technology, Department of Economics, Working Paper Series, 10-10.

Lincoln Institute of Land Policy. 2023. *50-State Property Tax Comparison Study for Taxes Paid in 2022*. Avec le Minnesota Center for Fiscal Excellence.

McDonald, J. F. 1993. Local property tax differences and business real estate values. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 6(3), 277-287.

Mahoney, C., Yang, Y., Jordan, M., Gilchrist, D. et Mou, H. 2025. Competing for business: Non-residential property tax policies in Saskatoon. *Canadian Public Administration*, 68(1), 63-82.

Meloche, J. P. et Vaillancourt, F. 2021. *Municipal financing opportunities in Canada: How do cities use their fiscal space?* Rapport, n° 52. Institute on Municipal Finance & Governance, University of Toronto.

Oakland, W. H. et Testa, W. A. 1995. State-local business taxation and the benefits principle. *Economic Perspectives*, Federal Reserve Bank of Chicago, 20, 2-18.

Oakland, W. H. et Testa, W. A. 2000. The benefit principle as a preferred approach to taxing business in the Midwest. *Economic Development Quarterly*, 14(2), 154-164.

Sexton, T. A. 2014. Property tax expenditures: Classified property tax systems. *Public Finance and Management*, 14(2), 221-244.

Smart, M. 2012. *The reform of business property tax in Ontario: An evaluation*. Rapport, n° 10. Institute on Municipal Finance & Governance, University of Toronto.

Ville de Vancouver. 2007. *City of Vancouver property tax policy review commission: Final report*.

Wu, Y. 2010. Property tax exportation and its effects on local business establishments: The case of Massachusetts municipalities. *Economic Development Quarterly*, 24(1), 3-12.

Annexes

Tableau A1 Sources des données financières des municipalités canadiennes de 25 000 habitants ou plus

Province	Sources des données
Nouvelle-Écosse	Données sur les taux diffusées par le gouvernement de la Nouvelle-Écosse à : https://data.novascotia.ca/Municipalities/Municipal-Property-Tax-Rates/ure8-3w7m/about_data Autres données financières sur Halifax seulement. Récupérées dans les archives budgétaires de la Ville à : https://www.halifax.ca/city-hall/budget-finances/budget/archived-budget-books
Nouveau-Brunswick	Données financières diffusées par le gouvernement du Nouveau-Brunswick à : https://www2.gnb.ca/content/gnb/en/departments/elg/local_government/content/municipal_statistics.html
Québec	Données tirées des rapports financiers des municipalités du MAMH disponibles à : https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/rapport-financier-des-organismes-municipaux-et-autres-documents Richesse foncière obtenue à partir des profils financiers du MAMH : https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/profil-financier-des-municipalites-locales
Ontario	Données financières produites par le gouvernement de l'Ontario. Schedule 22 du FIR disponible à : https://efis.fma.csc.gov.on.ca/fir/index.php/en/open-data/fir-by-schedule-and-year/
Manitoba	Données sur Winnipeg récupérées sur le site de la Ville. Taux : https://assessment.winnipeg.ca/Asmttax/pdfs/rates/HistoricalCombinedMillRates.pdf et richesse foncière : https://legacy.winnipeg.ca/finance/documents_page.stm#10 Données sur Brandon obtenues directement de la municipalité. Demande par courriel.
Saskatchewan	Données sur les taux diffusées par le gouvernement de la Saskatchewan à : https://publications.saskatchewan.ca/#/products/72573 . Autres données financières tirées des sites internet des municipalités (documents budgétaires).
Alberta	Données diffusées par le gouvernement de l'Alberta à : https://open.alberta.ca/opendata/municipal-financial-and-statistical-data
Colombie-Britannique	Données diffusées par le gouvernement de la Colombie-Britannique à : https://www2.gov.bc.ca/gov/content/governments/local-governments/facts-framework/statistics/tax-rates-tax-burden

Tableau A2 Classement des agglomérations canadiennes (RMR et AR) selon le ratio des taxes non résidentielles

Rang	Agglomération	Prov.	N ^{bre} 25+	Ratio taux	Part AR/RMR	Rang	Agglomération	Prov.	N ^{bre} 25+	Ratio taux	Part AR/RMR
1	Montreal	QC	25	4,141	0,84	39	Toronto	ON	21	1,958	0,99
2	Halifax	NS	1	3,681	0,94	40	Red Deer	AB	1	1,954	1,00
3	Québec	QC	2	3,490	0,83	41	Cornwall	ON	1	1,941	0,78
4	Victoria	BC	3	3,408	0,64	42	Chatham-Kent	ON	1	1,940	1,00
5	Calgary	AB	4	3,251	0,98	43	Grand Sudbury	ON	1	1,912	0,97
6	Rouyn-Noranda	QC	1	3,213	1,00	44	Woodstock	ON	1	1,902	1,00
7	Courtenay	BC	1	3,181	0,45	45	London	ON	2	1,898	0,86
8	Vancouver	BC	15	2,934	0,97	46	North Bay	ON	1	1,880	0,73
9	Nanaimo	BC	1	2,916	0,86	47	Brantford	ON	2	1,867	1,00
10	Val-d'Or	QC	1	2,889	0,96	48	Rimouski	QC	1	1,865	0,91
11	Granby	QC	1	2,849	0,76	49	Moose Jaw	SK	1	1,864	0,97
12	Saguenay	QC	1	2,781	0,90	50	Victoriaville	QC	1	1,857	0,90
13	Vernon	BC	1	2,744	0,66	51	St. Catharines - Niagara	ON	5	1,848	0,80
14	Campbell River	BC	1	2,710	0,87	52	Guelph	ON	1	1,840	0,87
15	Kamloops	BC	1	2,708	0,86	53	Penticton	BC	1	1,792	0,78
16	Abbotsford - Mission	BC	2	2,707	1,00	54	Shawinigan	QC	1	1,774	1,00
17	Sorel-Tracy	QC	1	2,620	0,84	55	Belleville - Quinte West	ON	2	1,749	0,91
18	Duncan	BC	1	2,550	0,67	56	Hamilton	ON	3	1,745	1,00
19	Edmonton	AB	7	2,508	0,92	57	Saint-Georges	QC	1	1,706	0,95
20	Lethbridge	AB	1	2,353	0,79	58	Norfolk	ON	1	1,693	1,00
21	Prince George	BC	1	2,327	0,86	59	Grande Prairie	AB	1	1,667	1,00
22	Sherbrooke	QC	2	2,323	0,89	60	Fredericton	NB	1	1,640	0,58
23	Salaberry-de-Valleyfield	QC	1	2,292	1,00	61	Sarnia	ON	1	1,627	0,74
24	Drummondville	QC	1	2,252	0,78	62	Saint John	NB	1	1,590	0,54
25	Alma	QC	1	2,233	1,00	63	Moncton	NB	2	1,571	0,68
26	Prince Albert	SK	1	2,225	0,83	64	Orillia	ON	1	1,567	1,00
27	Kelowna	BC	2	2,208	0,81	65	Peterborough	ON	1	1,500	0,65
28	Medicine Hat	AB	1	2,208	0,83	66	Centre Wellington	ON	1	1,491	1,00
29	Windsor	ON	4	2,185	0,79	67	Okotoks	AB	1	1,485	1,00
30	Chilliwack	BC	1	2,104	0,82	68	Barrie	ON	2	1,469	0,90
31	Sault Ste. Marie	ON	1	2,101	0,94	69	Brandon	MB	1	1,444	0,95
32	Thunder Bay	ON	1	2,076	0,88	70	Winnipeg	MB	1	1,444	0,90
33	Kitchener-Cambridge-										
33	Waterloo	ON	4	2,061	0,94	71	Oshawa	ON	3	1,432	1,00
34	Ottawa - Gatineau	ON	3	2,021	0,90	72	Kawartha Lakes	ON	1	1,379	1,00
35	Timmins	ON	1	2,015	1,00	73	Thetford Mines	QC	1	1,345	0,92
36	Trois-Rivières	QC	1	1,986	0,86	74	Regina	SK	1	1,328	0,91
37	Kingston	ON	1	1,980	0,77	75	Saskatoon	SK	1	1,288	0,84
38	Stratford	ON	1	1,976	1,00						

Note : Les données de chacune des agglomérations de recensement (AR) ou de chacune des régions métropolitaines de recensement (RMR) sont construites par la sommation des données des municipalités de 25 000 habitants ou plus qui les composent. Le nombre de municipalités dont les données ont été agrégées figure dans la colonne « N^{bre} 25+ ». La colonne « Part AR/RMR » correspond à la part de population de l'AR ou de la RMR que représente la somme des populations des municipalités de 25 000 habitants ou plus qui les composent.