



La valeur des propriétés et l'impôt foncier

- **Les incitatifs financiers municipaux destinés à encourager la remise en état des édifices patrimoniaux constituent un investissement judicieux**
- **Les projets de conservation du patrimoine accroissent la valeur des propriétés, l'évaluation foncière et l'activité économique dans les secteurs avoisinants**
- **Les municipalités bénéficient de la remise en état des édifices patrimoniaux dans la mesure où celle-ci augmente l'impôt foncier et les autres recettes**
- **Les propriétés à valeur patrimoniale désignées comme telles connaissent de meilleurs résultats que la moyenne des propriétés sur le marché immobilier**

Le soutien des municipalités en matière de remise en état et de conversion adaptée des édifices patrimoniaux leur apporte des avantages directs

La ville de Victoria, en Colombie-Britannique, a mis en œuvre un programme d'incitatifs fiscaux visant à favoriser la conversion des édifices patrimoniaux en logements. Dans le cadre de ce programme, une exemption fiscale d'un an à dix ans peut être accordée, selon le coût des mesures de modernisation parasismiques requises pour l'édifice. Le programme a eu les retombées suivantes :

- La création de 263 nouvelles unités résidentielles au centre-ville et un investissement de 32 M\$ dans la remise en état importante de 14 édifices patrimoniaux.
- L'aménagement de 70 logements à loyer modique dans un ancien hôpital construit en 1908, un projet financé par un investissement de 1,6 M\$ destiné à la conversion adaptée.
- Une hausse de l'évaluation foncière qui a entraîné une augmentation de l'impôt foncier de 60,3 %.
- Un investissement privé de 55,8 M\$.
- La construction de nouvelles copropriétés de type loft sur des terrains vacants adjacents, qui contribuera à élargir davantage l'assiette fiscale municipale.

La ville de Waterloo, en Ontario, a exempté des droits d'aménagement le promoteur du projet de conversion adaptée des lofts Seagram, ce qui représente un incitatif de 700 000 \$ pour le réaménagement du site. Avant la réfection, ce site était imposé comme un terrain vague (soit au taux d'imposition le plus bas). La valeur foncière du site est maintenant de 24 M\$ et la ville touche des recettes fiscales annuelles de 270 000 \$.

(Université de Waterloo, 2005)

(Plan Canada, 2003 et TIP Fact Sheet, 2006)



Les investissements dans la conservation du patrimoine stimulent l'activité économique complémentaire en rendant les quartiers plus attrayants et en renforçant l'économie locale

Les investissements consacrés à la restauration du Stanley Theatre à Vancouver, en Colombie-Britannique, ont eu les retombées suivantes :

- Une augmentation de 21 % du nombre de restaurants, de cafés et de bars dans le secteur avoisinant.
- Une hausse de 9 % du nombre d'établissements culturels, notamment dans le secteur du design.
- Une augmentation des ventes au détail de 107,7 % ou de 112 M\$, qui a généré des recettes supplémentaires approximatives de 8 M\$ de taxes de vente et de 9 M\$ de TPS.
- Une hausse de 72 % de la valeur foncière et de 200 % du prix des copropriétés; ces hausses dépassent même celles observées dans les marchés résidentiels de Vancouver.
- Les permis de construction émis dans le secteur sont passés de 1 % à 16 % de l'ensemble des permis émis dans toute la région.

(Université Ryerson, 2003)

Les propriétés à valeur patrimoniale désignées comme telles connaissent de meilleurs résultats que la moyenne des propriétés sur le marché immobilier

Une étude portant sur près de 3 000 propriétés de tailles et de types différents, situées dans 24 municipalités de l'Ontario, a révélé ce qui suit :

- 59 % des propriétés à valeur patrimoniale désignées comme telles avaient une valeur foncière supérieure à la moyenne par rapport aux tendances locales du marché immobilier.
- 15 % de celles-ci avaient la même valeur foncière que la moyenne.

Dans le cadre de la même étude, on a observé ce qui suit pendant les périodes de baisse du marché :

- La valeur de 47 % des propriétés patrimoniales désignées comme telles a augmenté, en dépit des tendances à la baisse du marché.
- 32 % des propriétés ont connu des résultats équivalents à la moyenne.

(International Journal of Heritage Studies, 2000)

Une étude novatrice réalisée aux États-Unis indique que les investissements dans les travaux publics visant la remise en état des édifices patrimoniaux génèrent plus de recettes fiscales que les mêmes sommes investies dans de nouvelles constructions. Chaque million de dollars investi à l'échelle nationale et locale dans les secteurs de la restauration d'édifices patrimoniaux non résidentiels, de la construction de nouveaux édifices non résidentiels et de la construction routière rapporte 202 000 \$, 189 000 \$ et 186 000 \$ respectivement en recettes fiscales étatiques et locales.

(Université de Waterloo, 2005)



Sources

Barber, S. 2003. *Municipal Tax Incentives in Victoria, British Columbia – A Case Study*. *Plan Canada*. 43(2) : p. 20 à 23.

Ville de Victoria. *Downtown Heritage Tax Incentive Program (TIP) Fact Sheet*. Fourni par Steve Barber, Ville de Victoria. Mis à jour le 20 février 2006.

Jones, K. et al. 2003. *Beyond Anecdotal Evidence: The Spillover Effects of Investments in Cultural Facilities*. Université Ryerson.

Listokin, D. et M.L. Lahr. 1997. *Economic Impacts of Historic Preservation*. New Jersey: New Jersey Historic Trust.

Shiple, R. 2000. *Heritage Designation and Property Values: is there an effect?* *International Journal of Heritage Studies*. 6(1) : p. 83 à 100.

Shiple, R., M. Parsons et S. Utz. 2005. *The Lazarus Effect: An Exploration of the Economics of Heritage Development in Ontario*. The Heritage Resource Centre, Université de Waterloo.