



# Consultation prébudgétaire 2022

Commission sur les Finances et  
l'Administration

MÉMOIRE

Mai 2021

## **Montréal Pour Tous est un groupe de citoyens non partisan, actif sur la scène municipale depuis 2011.**

*Nous accueillons les propriétaires, locataires et commerçants de tous les arrondissements de la Ville de Montréal, qui, indignés par les fortes hausses de l'évaluation foncière et des taxes municipales annoncées dans la foulée des révélations de la commission Charbonneau, réclament des **changements profonds dans la gouvernance des institutions municipales**. Nous croyons au bien-fondé de la taxe foncière et sommes prêts à faire notre part. Mais, avant de payer davantage, nous exigeons que les finances publiques soient assainies grâce notamment à un **contrôle étroit des dépenses** et par la mise en place **de mesures robustes pour contrer la corruption**. Nous plaidons aussi pour qu'une **aide ciblée soit offerte aux citoyens les plus démunis**, ceci pour conserver la mixité des arrondissements et garder la ville accessible à toutes les classes sociales.*

*Montréal pour tous participe assidûment, par le dépôt notamment de recommandations et de mémoires, aux divers forums de consultation publiques institués par la Ville de Montréal: Conseil municipal, Commission de la présidence du conseil, Commission sur les Finances et l'Administration, sur des sujets d'importance tels que le programme triennal d'immobilisations, les prévisions budgétaires des services et organismes de compétence municipale, le rapport du Vérificateur général, l'évaluation foncière.*

Pour nous joindre :

- **montrealpourtous@gmail.com**

Pour nous suivre :

- Site Web : **montrealpourtous.com**
- Facebook : <https://fr-ca.facebook.com/MontrealPourTous>

D'entrée de jeu, signalons que les recommandations déposées par *Montréal pour tous* lors de la dernière Consultation publique – Perspectives budgétaires 2021, demeurent toujours d'actualité, soit

- Mutualiser la dette COVID-19 vers les paliers gouvernementaux supérieurs là où sa gestion sera la plus avantageuse pour le contribuable.
- Privilégier l'occupation effective des champs fiscaux déjà concédés aux municipalités...
- Capter la richesse de la nouvelle économie (plateformes numériques, etc.)...
- Poursuivre les efforts d'optimisation des ressources et de mesure de la performance...
- Diminuer le recours systématique au poste « Immobilisations payées comptant »...
- Recentrer préférablement les investissements sur les « métiers de base ». Pandémie oblige, les priorités et budgets doivent être axés sur la relance économique. Et à ce titre, **l'opérationnalisation du concept de « Ville intelligente » doit être remise en question.**

(Pour consulter le mémoire :

[http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=6877,143459482&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6877,143459482&_dad=portal&_schema=PORTAL))

À cela, s'ajoutent les recommandations suivantes qui font écho à la conjoncture actuelle :

## **Introduction et contexte :**

### **Grave crise de l'immobilier et du logement en cours au Québec et à Montréal**

#### **Un diagnostic d'ensemble**

Comme le disait l'économiste Jean-Philippe Meloche de l'École d'urbanisme de l'Université de Montréal, il est bien difficile de définir clairement des critères précisant un état de crise. Cependant il y a "une situation qui a rarement été aussi troublante: à Montréal, il y a une déconnexion de plus en plus forte entre les revenus des gens et les coûts du logement. Il n'y a pas d'adéquation entre le nombre de nouveaux ménages et celui des nouveaux logements. Il n'y a pas eu de nouvelles constructions pour les familles depuis 30 ans." Téléjournal de Radio-Canada, jeudi le 29 avril 2021

## **Des constats convergents**

Un grand dossier du Devoir sur la situation du logement disait : « les ménages à faible revenu n'ont plus les moyens de vivre près d'une gare ou d'une station de métro, et les premiers acheteurs sont forcés de s'éloigner à des distances démesurées pour accéder à la propriété. »

Puis devant le peu d'empressement des gouvernements supérieurs à prendre des mesures d'envergure, le Directeur du journal Le Devoir M. Brian Myles la semaine dernière pressait le premier ministre Legault d'aller plus loin : « l'accélération des mises en chantier », « Cela nécessitera des autorités municipales un peu plus de fermeté dans les exigences, mais aussi un peu moins de lourdeurs et de consultations à n'en plus finir. »

**<https://www.ledevoir.com/opinion/editoriaux/599502/crise-de-l-immobilier-le-laxisme-n-est-pas-une-option>**

Citons dans le même sens le diagnostic de l'économiste de la Banque royale: « Or, le problème, c'est qu'on a pris du retard au chapitre de la construction ». Nous ajoutons que cela est en bonne partie dû à l'intérêt bien limité des grands promoteurs pour des projets de logements populaires et abordables.

## **Une voie de sortie de "crise"**

Nous avons une chance inouïe à Montréal: l'existence de longue date à Montréal de développeurs communautaires à but non lucratif expérimentés tels que Bâtir son quartier, Atelier d'habitation de Montréal et autres GRT. Ils ont construit, rénové, aménagé à grande échelle pour les milieux populaires. C'est le temps de les mettre plus amplement à contribution, et ce, d'autant plus qu'ils ont l'expertise pour construire avec la participation des citoyens concernés.

## **L'essentiel de notre mémoire :**

Étant donné ce que nous avons dit précédemment, notre mémoire va se concentrer principalement sur la "section C: Inviter les familles à choisir Montréal" du document de la Consultation prébudgétaire 2022. Plus particulièrement:

« Développer et ajuster de nombreux programmes visant l'aide à la fois pour l'acquisition d'une propriété, la rénovation du parc de logements existant, pour le développement de logements sociaux. » « encourager ses familles à choisir Montréal, pour densifier son territoire et l'adapter aux familles »

## **L'enlèvement défini par la CMM : un vaste chantier**

Nous tenons compte de la recommandation votée par la CMM : « **De lancer rapidement un vaste chantier québécois pluriannuel pour réhabiliter et construire des logements sociaux, communautaires et privés abordables, qui permettra d'augmenter l'offre, notamment par l'entremise des mesures suivantes** : Réviser les paramètres et

refinancer le programme AccèsLogis (..) construire 2 700 logements annuellement pendant 5 ans. Réhabiliter les logements HLM ...

Nous préférons nous concentrer, vu nos travaux antérieurs, sur les aspects autres que ceux liés aux logement sociaux, sachant que plusieurs groupes ont approfondi ces questions bien urgentes.

## **Nos recommandations sont :**

**1) que la Ville de Montréal initie un vaste chantier de construction à grande échelle de logements populaires et abordables, et stimule le vaste chantier québécois cité ci haut, par plusieurs moyens.**

**En ce sens :**

**1.1 par un élargissement majeur du Fonds d'investissement de Montréal (FIM)<sup>1</sup> en y affectant des fonds importants de la Ville et en appelant largement à une augmentation des contributions du privé, afin de compenser les lenteurs des gouvernements supérieurs et de stimuler ces derniers à contribuer davantage.**

Les développeurs communautaires à but non lucratif déjà mentionnés ont plein de projets de construction en développement, avec des terrains déjà en leur possession ; certains projets peuvent se faire avec une formule autre que celle du recours à Accès-Logis. La Ville doit accélérer de tels réservoirs de réalisation rapide.

**1.2 par une amplification du Programme pour une métropole abordable et du Règlement pour une métropole mixte (RMM) favorisant l'accès à la propriété pour les familles et les premiers acheteurs de la classe moyenne » et permettra également de soutenir des projets résidentiels abordables réalisés par la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM), sur l'ensemble du territoire de Montréal.**

**2) Recommandation visant à maintenir dans leur résidence personnelle des citoyens âgés aux revenus limités :** Rappel d'une de nos recommandations antérieures déjà adoptée par la Commission:

**-Que l'exécutif de la Ville de Montréal revoie la R 23 de la CFA de 2019 à l'effet de mettre sur pied un programme de report d'impôts fonciers** pour les personnes âgées dont les revenus n'augmentent pas ou pas suffisamment et qui doivent quitter leur résidence face aux hausses d'évaluation et de taxation. Un tel programme ressemblerait au programme de prêts étudiants à bas intérêt garantis par la ville et/ou Québec afin de maintenir les revenus de la Ville.

---

1 Voir : <https://fondationchagnon.org/la-fondation/investissements-axes-sur-la-miss>

Noter que nos points 1.1, 1.2. et 2 vont requérir des dépenses supplémentaires pour contribuer au FIM. Ces investissements pourraient provenir pour partie de l'imposition de nouvelles taxes ou taxes accrues (propriétaires étrangers, résidences de luxe, « flippeurs »), lesquelles exigent des pressions accrues sur les gouvernements supérieurs, et pour partie de la réduction du paiement comptant des immobilisations.

**3) Que la Ville de Montréal mette sur pied un comité de sages en fiscalité municipale** afin de revoir le système d'évaluation et de taxation foncières, de trouver des mesures plus équitables et les meilleures avenues pour de nouveaux revenus. Plusieurs facteurs incitent en ce sens. L'Annexe 1 cite des réactions très vives de citoyens. Le comité proposé pourrait les examiner. De plus, l'administration réduit avec raison la taxation du secteur non résidentiel. Mais elle doit aussi accélérer la recherche de nouveaux revenus car la part du résidentiel à Montréal augmente selon le MAMH, Profil financier, 2019: 79,48%, en augmentation (76,69% en 2010).

Il ne faut pas que le fardeau de cela ne se retrouve dans la cour de la catégorie résiduelle dont font partie les petits propriétaires résidentiels. Et afin qu'un équilibre socialement acceptable soit trouvé.

Ce comité examinerait une série de mesures relatives à de nouveaux revenus déjà éprouvées ailleurs et déjà proposées ici. Il établirait des priorités tant dans les pressions à amplifier sur les gouvernements supérieurs que dans les mesures à prendre par la Ville elle-même: « taxation des transactions des plateformes de partage, taxation des GAFAs, des transactions immobilières effectuées par des investisseurs étrangers, de l'achat-revente effectué dans un laps de temps très court, redevance style REM pour le financement du transport collectif qui aura un fort déficit ». S'ajoutent des dimensions d'écofiscalité, des taxes sur les panneaux publicitaires et sur les antennes 5G, des taxes supplémentaires sur les résidences de luxe, sur les immeubles de plus de 100 logements possédés par des corporations ou des fiducies.

Notez que les économistes de la Banque de Montréal proposaient plusieurs de ces mesures pour répondre à «l'embrasement» de l'immobilier dont l'instauration d'une «taxe sur la spéculation» qui ciblerait le gain en capital lors de la vente d'une propriété principale ou secondaire si celle-ci est vendue dans les cinq premières années suivant son achat («flipping»).

Enfin, la ministre des Finances du Canada va instaurer en 2022 une taxe aux investisseurs étrangers et spéculateurs comme à Vancouver et Toronto : soit 1% pour les logements inoccupés. Cela a favorisé la location de logements à long terme et permis d'amasser plus de 88 millions de dollars. <https://www.ledevoir.com/documents/special/04-21-immobilier/index.html>

## **Et pour terminer :**

Notre ville de Montréal doit demeurer une ville pour toutes et tous. Nos administratrices et administrateurs doivent contribuer vivement à interrompre la glissade en cours vers le modèle de Vancouver, où la déconnexion entre les revenus des gens et les coûts du logement est dans un rapport de 10, alors que la nôtre est de 5, comme le disait JP Meloche cité en introduction.

Il y a certes actuellement de tels phénomènes dans plusieurs grandes villes du monde, avec des caractéristiques particulières ici. Trouvons des réponses originales qui vont permettre à Montréal de continuer d'offrir un cachet bien original et atrayant.