



# Consultations prébudgétaires - Budget 2020

Commission sur les Finances et l'Administration

Mémoire

17 avril 2019

## **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.*

Recherche et rédaction : Pierre Pagé

Pour nous joindre :

- **montrealpourtous@gmail.com**

Pour nous suivre :

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

**1) Les réponses de Montréal pour tous  
sur les 5 thèmes de la Consultation pré-budgétaires  
2) Annexes**

**1) Les réponses de Montréal pour tous  
sur les 5 thèmes de la Consultation pré-budgétaires**

**Introduction: Le Contexte d'un point de vue de citoyens**

Tenant compte de notre objectif central à court, moyen et long terme, à savoir que Montréal demeure une ville pour toutes et tous et qu'elle se développe d'abord pour ses habitant-es;

Tenant compte de ces divers constats:

- l'exode de Montréalais-es vers les banlieues qui ne faiblit pas, selon les données les plus récentes de l'Institut de la Statistique du Québec;

-nombreux cas de locataires et petits propriétaires résidentiels dont un bon nombre d'artistes qui sont déplacés car leurs revenus de ne leur permettent pas de suivre les hausses de valeurs des immeubles résidentiels de 6 logements et moins et qui doivent quitter leur quartier; et tenant compte de nouvelles hausses de ces valeurs seront au rendez-vous du prochain rôle foncier de septembre 2019, dont certaines hausses très fortes dans plusieurs secteurs recherchés, tels que Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce, Rosemont-Petite-Patrie, Plateau-Mont-Royal et certains secteurs d'Ahuntsic, de Villeray, du sud-ouest et de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve;

-des nombreux cas de locataires et petits propriétaires commerciaux qui sont déplacés car leurs revenus ne leur permettent pas de louer à un prix raisonnable. Nous observons une augmentation de petits commerces de proximité qui ferment et qui dévitalisent plusieurs avenues commerciales (par exemple St-Viateur, Bernard, Laurier, Masson, Mont-Royal, St-Denis...)

-de nouvelles hausses de ces valeurs des locaux commerciaux qui seront au rendez-vous du prochain rôle foncier de septembre 2019, dont certaines hausses très fortes dans plusieurs secteurs recherchés, tels que mentionnés ci-haut;

-des effets souvent dévastateurs de ces hausses sur le droit au logement et à son chez soi lesquelles déplacent de plus en plus de citoyens de leur logement, de leur atelier d'artiste, de leur immeuble, de leur commerce et même de leur quartier, et ce, « aux 4 coins de la ville »;

**Veillez noter que nous appuyons l'analyse et la plupart des Recommandations du Mémoire de M. Gilles Thériault, qui est membre de notre réseau et qui suit de très près nos travaux.**

## **THÈME 1 : VERS L'ÉQUILIBRE BUDGÉTAIRE (COMMENT RÉDUIRE L'ÉCART REVENUS/DÉPENSES DE 201M\$?)**

**QUESTION 1) PROPOSEZ-VOUS D'AUTRES PISTES D'OPTIMISATION DE SES RESSOURCES QUE LA VILLE N'AURAIT PAS ENVISAGÉES ? OU EST-CE QU'IL Y AURAIT LIEU DE REVOIR DIFFÉREMMENT L'OFFRE DE SERVICE DE CERTAINES ACTIVITÉS?**

Nous reprenons ici les *Recommandations de Montréal pour tous* faites lors de l'analyse du Budget/PTI 2019 et de celle de 2018.

Une planification stratégique pour encadrer l'optimisation des ressources :

*« Que les élus appuyés par l'Administration établissent un plan stratégique sur 20 ans qui propose une vision enlevante du Montréal de demain. Montréal a plusieurs plans stratégiques par activités, dans le domaine de l'eau, de la culture, de la conservation du Patrimoine, de l'économie du centre-ville, du développement durable etc., mais aucun plan stratégique d'ensemble alors que Calgary en a un ! Ce plan inclura des priorités, des choix qui auront été discutés avec les citoyens et acceptés socialement. Un tel processus permettra, à notre avis, d'éviter la dispersion des projets et l'escalade incontrôlée des dépenses. »*

Un tel plan stratégique permettra de viser avant tout à créer une ville pour tous ses habitant-e-s, ce qui relèguera au second plan la liberté de faire un profit derrière le droit au logement. Une telle prise de position de principe permettra de mettre en pratique avec une grande vigueur ce qu'avait proposé la Commission sur les bâtiments durables en 2017 :

*R-36 De privilégier la croissance immobilière en insertion urbaine et dans les aires TOD (transit oriented development), entre autres pour favoriser les déplacements actifs. » Et une « ville pour le climat et la résilience implique la priorisation de la consolidation urbaine incluant la requalification et la densification des milieux déjà construits.»*

Une telle prise de position de principe permettra de mettre en pratique avec une grande vigueur ce que proposait le plan « Montréal durable 2016-2020 », Action 20 :

*« Lancer, mettre en œuvre et promouvoir au moins un projet de développement durable répondant à l'un des trois défis et à l'une des quatre priorités de Montréal en matière de développement durable, puis déposer une présentation de ce projet ou de ces projets sur la plate forme collaborative Faire Montréal ou encore contribuer à l'un ou plusieurs des projets qui y figurent.»*

Adopter un plan stratégique pour l'ensemble de la Ville centre et des arrondissements permettra à Montréal d'ancrer une réelle gouvernance.

## **Autres pistes d'optimisation :**

L'optimisation passe aussi par l'application de ces recommandations déjà adoptées par la Commission des Finances :

*R-14 Faire des représentations auprès du gouvernement provincial pour la mise en place d'une consigne pour les bouteilles de verre et de plastique.*

*2018 R-34 Analyser l'impact de la création, dans le secteur non résidentiel, d'une sous-catégorie incluant les cours de triage et les chemins de fer, dans l'optique d'augmenter les revenus de l'Agglomération.*

De tels revenus supplémentaires bénéficierait en partie à la Ville de Montréal.

## **Actifs verts**

Nous recommandons de mieux calculer les actifs verts de Montréal et de les inclure dans les actifs de la Ville, en s'inspirant de l'approche de la Ville de Gibsons en Colombie-Britannique, tel que nous le recommandions lors des travaux du Budget/PTI 2019.

## **Corvées cols-bleus/citoyens**

Étant donné le succès des corvées de nettoyage des ruelles où des citoyens collaborent étroitement avec des cols-bleus : « ...Organisées depuis 10 ans par des citoyens qui souhaitent améliorer leur milieu de vie et l'environnement. En 2018, 551 corvées ont rassemblé 24,421 participants. » (tiré de [ville.montreal.qc.ca/corveesdepropreté](http://ville.montreal.qc.ca/corveesdepropreté)).

Que la Ville de Montréal, de concert avec la Sécurité civile du Québec analyse les possibilités d'étendre cette formule à des problématiques liés aux changements climatiques telles que inondations, déglacage de puisards durant les périodes de pointe de gel-dégel, etc.

## **QUESTION 2) AFIN DE RÉGLER LE DÉFI D'ÉQUILIBRE BUDGÉTAIRE MONTRÉLAIS ET DANS LE CONTEXTE DE LA NÉGOCIATION ....**

- Que Montréal accentue ses pressions sur Québec:
- pour mettre à jour la fiscalité foncière des gouvernements supérieurs qui ne paient pas l'entièreté de leurs impôts fonciers sur leurs immeubles;
- pour imposer une taxe sur le commerce en ligne;
- pour obtenir le droit d'imposer dès cette année un impôt foncier sur les immeubles des églises dont des étrangers sont propriétaires. Certains de ces immeubles sont la propriété de sectes et sont exempts de taxes, par exemple celui des Mormons (The church of Jesus Christ of later Day saints in Canada) au 1777 De Lorimier évalué au rôle à 7,949,200 \$. Le propriétaire réside à Salt Lake City en Utah.

Afin d'augmenter la pression sur Québec pour obtenir une réforme de la taxation municipale, et de pouvoir compter sur un grand appui populaire, que la Ville de Montréal recommande à l'OCPM de tenir un référendum d'initiative populaire.

-Que Montréal accentue ses pressions sur Ottawa pour qu'une part de ces importants revenus annoncés pour les infrastructures soient disponibles pour le budget 2020.

### **QUESTION 3) COMPTE TENU DU DÉFI SYSTÉMIQUE D'ÉCART ..... LE CALCUL DE L'INDEXATION DES CHARGES FISCALES ?**

L'indexation est déjà là avec l'indexation des hausses moyennes de taxes foncières selon le taux d'inflation.

Nous demandons une fiscalité foncière réformée en profondeur, et des mesures d'urgence à court terme :

#### **A-Réforme fiscale foncière:**

Nous nous inspirons beaucoup des positions du groupe **Vivre en ville** qui travaille étroitement avec plusieurs municipalités pour contrer l'étalement urbain et tous ses effets néfastes sur le climat et la santé:

[https://vivreenville.org/nos-positions/chroniques/2019/au-dela-de-la-dependance-des-municipalites-a-l-impot-foncier-mettre-fin-a-la-chaine-de-ponzi.aspx?fbclid=IwAR2z0CD\\_LzLxG-SLlPgaB8IF1Wb216kE8rN7qIVY8rGSLD-FtdApZ\\_Xzlh0#.XIgUiIKEc28.facebook](https://vivreenville.org/nos-positions/chroniques/2019/au-dela-de-la-dependance-des-municipalites-a-l-impot-foncier-mettre-fin-a-la-chaine-de-ponzi.aspx?fbclid=IwAR2z0CD_LzLxG-SLlPgaB8IF1Wb216kE8rN7qIVY8rGSLD-FtdApZ_Xzlh0#.XIgUiIKEc28.facebook)

Nous rappelons ici certaines de nos recommandations antérieures:

- un comité de travail pour proposer des mesures intégrées pour le non-résidentiel et le résidentiel avant les hausses du rôle foncier 2019;
- ce comité analyserait le remplacement de la taxe de bienvenue par une taxe de sortie au moment de la vente, ceci afin d'attirer plus d'acheteurs et rendre plus difficile la revente; une augmentation de la taxe de bienvenue (ou de sortie) supérieure pour les maisons de plus de 1 million \$; l'instauration de surtaxes à la revente rapide d'un immeuble résidentiel ou commercial comme à Paris et aux acheteurs étrangers comme à Vancouver et Toronto;
- la possibilité de remplacement de la taxe foncière basée sur la valeur d'un immeuble commercial par la valeur du loyer commercial payé; la faisabilité d'une protection de l'usage commercial existant lors d'une vente ( un permis de boulangerie devrait être transmis tel quel au nouvel acheteur) afin de préserver la diversité des usages existants.

#### **B) Mesures urgentes à court terme :**

-La mise en place d'un **fonds d'aide urgente pour de petits propriétaires résidents** qui ne peuvent plus suivre les augmentations de taxes foncières. La Ville de Montréal peut faire mieux. La ville de Laval a un programme de soutien à l'autonomie, le maintien à domicile des personnes âgées de 65 ans et plus.

-La mise en place d'un **fonds d'aide urgente pour de petits commerçants** qui ne peuvent plus suivre les augmentations de taxes foncières. Pour eux dont les comptes de taxes sont très complexes, simplifier les lignes d'explication (17 lignes parfois) et rétablir le calculateur de taxes afin que les parts respectives du propriétaire d'un immeuble commercial et celles de son locataire commercial soient nettement distinguables.

**-Un retour au tarif de \$150 pour demander une révision de l'évaluation des immeubles résidentiels de 6 logements et moins d'une valeur de \$500 000 à \$999 999**

qui a été doublé en 2017. En période de fortes hausses, cela ne se justifie pas. Une augmentation substantielle du tarif pour les immeubles ayant une valeur de 5 millions et plus se justifie.

## **THÈME 2: INFRASTRUCTURES ET DETTE :**

### **QUESTION 1) AFIN DE RESPECTER LA LIMITE..FIXÉE À 100 %, UNE AUGMENTATION DU ...PCI OU UNE DIMINUTION DE LA CADENCE DES TRAVAUX.**

Nous partageons la position de l'experte de l'ESG-UQAM, Madame Danielle Pilette. Elle remet en question l'utilisation croissante des paiements au comptant, estimant que cette pratique n'est pas justifiée. « C'est d'un conservatisme certain. On paye comptant quelque chose qui est appelé à durer plusieurs décennies. C'est faire passer dans le budget de fonctionnement ce qui pourrait passer à petite dose dans la dette ».

Madame Pilette pense que Montréal devrait ralentir la cadence des travaux. « Non seulement ça fait augmenter le poids de la dette, mais ça nuit à la mobilité dans la ville. La cadence trop accélérée fait aussi qu'on a des prix plus élevés parce qu'il n'y a pas suffisamment de compétition. Mieux vaut un travail plus lent, mais bien fait.»

Une telle cadence gagnerait à être harmonisée avec la fin de chantiers majeurs (pont Champlain, échangeur Turcot, échangeur du boulevard Newmann à LaSalle, etc.).

Recommandation pour le REM:

Que la Ville de Montréal fasse pression sur la CDPQ pour revoir ainsi le calendrier de réalisation: terminer la partie qui va de la rive sud jusqu'à l'aéroport avant d'entreprendre des travaux partout sur les trajets projetés avec ses conséquences néfastes.

### **QUESTION 2) ...INVESTISSEMENTS INCONTORNABLES EN IMMOBILISATIONS ...DEMANDER DES TRANSFERTS SUPPLÉMENTAIRES AUX GOUVERNEMENTS SUPÉRIEURS ? Y AURAIT-IL D'AUTRES MÉCANISMES D'APPUI ?**

Que Montréal développe une consultation publique puis une campagne d'appui aux revendications majeures des maires afin que les commerces en ligne et les gouvernements paient leur part de taxes foncières. Ainsi Québec et Ottawa pourront contribuer bien davantage au budget 2021

Que Montréal fasse pression sur Québec et Ottawa pour augmenter leurs transferts. Selon le Tableau fourni par le Service des finances début avril 2019, la baisse des transferts des gouvernements supérieurs est tendancielle quand on tient compte de la valeur réelle et de l'inflation.

## Subventions gouvernementales

(en milliers)

(Données réelles)

Subventions	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Budget de fonctionnement	350 702	244 535	256 024	251 800	358 328	381 638	367 108	342 899	333 227
Budget d'immobilisations (PTI)	268 355	236 427	195 018	221 985	103 508	173 720	162 458	174 307	248 729
<b>Total</b>	<b>619 057</b>	<b>480 962</b>	<b>451 042</b>	<b>473 785</b>	<b>461 836</b>	<b>555 358</b>	<b>529 566</b>	<b>517 206</b>	<b>581 956</b>

### THÈME 3 : VERS UN BUDGET PARTICIPATIF :

*Montréal Pour Tous* travaille souvent de concert avec le Centre d'Écologie Urbaine de Montréal (CÉUM) qui suit de très près ce dossier. Nous le laissons répondre à ces questions.

### THÈME 4 : ÉCOFISCALITÉ

*Montréal Pour Tous* travaille souvent de concert avec *Eau Secours* qui suit de très près ce dossier. Nous le laissons répondre à ces questions. Toutefois nous soulignons ceci à la Commission :

**Que la Ville de Montréal tienne compte de l'étude de M. Justin Leroux du 1<sup>er</sup> janvier 2014 (CIRANO Publication no 2014RP-02) qui contenait 4 Recommandations, lesquelles sont toujours d'actualité:**

- 1) « ....les gestionnaires des services de l'eau doivent avoir un objectif d'autofinancement »
- 2) « Toute nouvelle tarification devra s'accompagner d'une baisse de l'impôt foncier correspondant au montant actuellement alloué aux services d'eau. »
- 3) « Quelque soit le mode de financement choisi, celui-ci doit être transparent. »
- 4) « De même, toute réforme devra se faire par étape afin de favoriser l'assimilation des changements par le public. »

Création de postes d'agent d'environnement.

Comme il y a des agents qui donnent des contraventions pour le stationnement, nous proposons que la Ville évalue la faisabilité d'une "police de l'environnement", sachant l'échéance climatique de 2020.

### THÈME 5: EFFETS DU PROCHAIN RÔLE FONCIER SUR LES CHARGES FISCALES

QUESTION 1) ...POUR SUIVRE L'UTILISATION DE LA MESURE DE L'ÉTALEMENT DE LA VARIATION DES VALEURS ?

QUESTION 2) ...INCLURE DES MESURES POUR CERTAINS CONTRIBUABLES À REVENUS MODESTES?



Nous approuvons la poursuite de cette mesure d'étalement sur 3 années.

QUESTION 2 : Oui à une aide pour les personnes qui ont des revenus modestes et fixes, ce qui inclut beaucoup de personnes âgées mais aussi d'autres catégories de gens telles que travailleurs du domaine des petits commerces (épicerie, restauration, préposés aux bénéficiaires, etc.). Voir à la page 4 de ce mémoire nos recommandations pour la mise en place d'un **fonds d'aide urgente pour de petits propriétaires résidents** et d'un autre **pour de petits commerçants**.

Nous rappelons notre proposition déjà appuyée par la Ville: à l'effet de renouveler et accroître les pressions afin que le Ministère des finances du Québec enrichisse et élargisse le programme «**Subvention aux aînés pour faire face aux hausses de taxes foncières**»; l'Annexe 1 présente les conditions d'admissibilité au Programme et nos propositions de changement.

Nous proposons de faire également des pressions fortes sur le Ministère des Affaires Municipales du Québec pour étudier la faisabilité d'un programme volontaire de report d'impôt foncier (PRIF).

**Nous vous remercions de votre travail et de l'attention portée à notre Mémoire.**

**2) Annexe: Conditions d'admissibilité au Programme et nos propositions de changement de Montréal pour tous. Programme Subvention aux aînés pour faire face aux hausses de taxes foncières**

Un particulier pourra obtenir une subvention pour une année donnée à l'égard d'une unité d'évaluation, si les conditions suivantes sont remplies :

<b>Programme actuel : Proposés</b>	<b>Changements</b>
Plus de 65 ans	<b>18 Ans et plus</b>
Propriétaire depuis plus de 15 années consécutives	<b>3 années consécutives</b>
Revenu familial inférieur à 50 000\$	<b>75 000\$</b>
Lieu principal de résidence	<b>Lieu principal de résidence</b>
Ne comportant qu'un seul logement	<b>Ou Condo, 6 Plex ou moins</b>
Hausse de taxes dépassant la moyenne de façon substantielle (7.5%)	<b>Hausse dépassant de manière substantielle la moyenne (2%)</b>

Exemple de subvention: Votre compte de taxe augmente de 15% en un an

et passe de 4 000\$ à 4 600\$. L'augmentation moyenne de votre ville est de 6%. Calcul de la subvention:  $15\% - (6\% + 7.5\%)$  soit 1.5% de 600\$ = 9\$

**Exemple nouvelles propositions :**

**Votre compte de taxe augmente de 15% en un an et passe de 4 000\$ à 4 600\$.**

**L'augmentation moyenne de votre ville est de 1,8 %.**

**Calcul de la subvention:  $15\% - (1,8\% + 2\%)$  soit 11% de 600\$ = 67,20\$**

**Votre compte de taxe augmente de 25% en un an et passe de 8 000\$ à 10 000\$.**

**L'augmentation moyenne de votre ville est de 1,8 %.**

**Calcul de la subvention:  $25\% - (1,8\% + 2\%)$  soit 21,2% de 2 000\$ = 424\$**