



Les déficits de logement et du transport collectif dans la région de Montréal

Présentation à la Commission des
finances et de l'administration – 27 mai 2024

Gilles Thériault

Ordre du jour

- Introduction sur la consultation prébudgétaire 2025
 1. La réduction du déficit anticipé du transport collectif
 2. La déclaration de service aux citoyens et citoyennes
 3. Le développement du logement communautaire
- Conclusion

Introduction

- Le Canada dans son dernier exercice budgétaire fait état de l'équité fiscale et de gouvernement efficace.
- À Montréal, le principe de l'équité fiscale permettra de répartir les sommes nécessaires pour réduire le déficit anticipé, entre les différents bénéficiaires du transport collectif.

1.1 – La réduction du déficit anticipé

- Les promoteurs immobiliers profitent de la proximité des stations de transport collectif.
- Les producteurs de biens et de services bénéficient d'une plus grande disponibilité des travailleurs et travailleuses.
- Ces entreprises ne contribuent pas directement au financement du transport collectif.
- **Recommandation 1 : mettre en place une source de revenus additionnelle pour contribuer au financement.**
- **Mise en œuvre à moyen terme : négociation, le gouvernement doit permettre l'ajout de nouvelles sources de revenus.**

1.2 – La réduction du déficit anticipé

- La baisse anticipée des revenus sur la taxe sur les carburants contribuera à creuser le déficit,
- L'électrification du parc automobile s'accroîtra d'ici 2030 avec pour objectif d'atteindre une cible à 85% du parc.
- **Recommandation 2 : compenser les pertes de revenus avec une augmentation des droits d'immatriculation et de la taxe sur le carburant.**
- **Mise en œuvre à court terme : facile**

1.3 – La réduction du déficit anticipé : qui participe? qui est responsable?

- Les opérateurs peuvent dans une mesure limitée, contribuer à la réduction du déficit : en réduisant ses charges administratives, en haussant les tarifs ou en coupant dans les services.
- Le gouvernement avec ses différents programmes peut optimiser ces derniers en simplifiant le processus de financement.
- **Recommandation 3 : réduire les charges administratives des sociétés de transport et simplifier le financement gouvernemental du transport collectif.**
- **Mise en œuvre à moyen terme : réingénierie**

1.3 – l'approche fédérale de l'équité fiscale et du gouvernement efficace

- Le déficit anticipé peut être comblé en partie par la mise en place d'une redevance de transport à l'image de la CDPQ-Infra
- La redevance avec deux taux (40\$ ou 80\$ m²) permet d'enlever l'effet de barrière à l'entrée pour les petits propriétaires qui bénéficient de la plus-value créée par les infrastructures : SRB, Métro, trains
- **Recommandation 4 : La redevance de transport dans un rayon ou couloir d'un kilomètre avec deux taux. Un plus bas pour les zones construites et un plus élevé pour les zones à construire**
- **Mise en œuvre à court terme : réglementation**

1.4 – De nouvelles sources de revenus : la taxe sur le PIB de la région de Montréal

- Les producteurs de biens et de services de la région de Montréal **profitent largement de la présence du transport** collectif sans y contribuer directement
- Le PIB du Québec en janvier 2024 était de 430 860 millions \$,
- Si l'on prend comme hypothèse que l'on peut obtenir en taxant la valeur du PIB avec un taux de 0,1 % c'est un montant de 431 M\$, pour la région de Montréal qui a 34,1 % du PIB, **cela représente un potentiel de 147 millions \$ de nouveaux revenus.**

1.4 – De nouvelles sources de revenus

- L'augmentation des droits d'immatriculation auto = 208,7 M\$
- L'augmentation des droits des autres véhicules = 124,3 M\$
- Taxe sur le Produit intérieur brut (% PIB) = 147,0 M\$
- Redevance transport (immobilier) = 75,0 M\$
- Taxe essence, impôts fonciers ou tarification = 95,0 M\$
 - Taxe de l'ARTM = 36 M\$
 - + tarification usager + 3 % = 30 M\$
 - + la taxe sur l'essence + 1c litre = 29 M\$
- = 650,0 M\$

1.4.1 – Contribution annuelle de la taxation au déficit du financement du transport collectif : équité et équilibre

Droits immatriculation (CT) Type de véhicule	Nombre à la CMM	Tarifcation additionnelle	Revenu potentiel
Promenade auto-camion léger	2 087 201	100\$	208,7 M\$
Institutionnels, commerciaux, professionnels	310 667	200\$	124,3 M\$

Autres mesures			
Taxes sur le PIB	Producteurs de biens et services		147 M\$
Taxes essence, impôts fonciers	Automobilistes, propriétaires		95 M\$
Redevance transport (MT)	(promoteurs immobiliers		75 M\$

Total des mesures de 650 M\$

Recommandation no 5: mettre en place un ensemble de mesures équitables.

Mise en œuvre à court terme (CT) : facile, à moyen terme (MT) : **négociation**

2 – La déclaration de service aux citoyens, citoyennes et aux entreprises

- La déclaration de service aux citoyens, aux citoyennes et aux entreprises existe dans les différents niveaux de gouvernement au Québec
- Il s'agit essentiellement d'avoir des engagements en matière de qualité de prestation des services offerts.
- **Recommandation 6 : Il est nécessaire de traiter plus rapidement les demandes de permis de construire en mettant en place une voie rapide de livraison des permis qui sera prévue dans la déclaration de service.**
- **Mise en œuvre à moyen court : facile**

3 – Le développement du logement communautaire à Montréal

- La région de Montréal souhaite avoir 20 % de son parc locatif composé de logement communautaire
- Il y a actuellement 80 000 logements communautaires dans le parc de 800 000 logements de la CMM =10 %
- Il faudra construire 80 000 logements supplémentaires sur une période de 20 années, donc 4000 logements communautaires par an.
- À 250 k\$ la porte c'est 1 G\$, à 400 k\$ c'est 1,6 G\$
- Un fonds de 100 M\$, cela représente, +— 10 % ou moins des sommes à investir sous forme de prêts.

3.1 – L'accélération du développement du logement communautaire à Vancouver

- Burnaby a contribué en 2023 à la création d'un organisme qui vient en aide au développement du logement communautaire le BHA (Burnaby Housing Authority)
- Le BHA possède un financement en trois parties :
- 1 — Capital de départ de 450 k\$, 2 — Fonds d'opération de 2 000 000 \$, 3 — Fonds de financement de 100 M\$.
- En 2024, la ville de Fredericton à un fonds d'accélération de la construction de 10 M\$

<https://builtoffline.com.au/news/grants-for-property-developers-encourage-modular-home-construction-in-canada/>

3.2– L'accélérateur de la construction du logement à Sherbrooke

- **Août 2023, la ville de Sherbrooke vise une accélération historique de la construction de logements**
- la Ville de Sherbrooke soumet sept initiatives dans le cadre de l'Appel du Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL) de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)
 - Mise en place d'une équipe dédiée en habitation (gestion du chantier habitation);
 - Création d'un fonds et élaboration d'une stratégie de financement pour accélérer le développement durable de l'habitation; Établissement d'une réserve foncière;
- L'idée c'est d'aider le développement du logement communautaire à Mtl

<https://www.sherbrooke.ca/fr/vie-municipale/actualites/communiqués-de-presse/975/sherbrooke-vise-une-acceleration-historique-de-la-construction-de-logements>

3.3 – Accélérer le développement du logement communautaire à Montréal

- **Recommandation no 7 : Supporter la création d'une société du logement abordable et communautaire métropolitaine (SLACM)**
- **Mise en œuvre à court terme : création OBNL**
- L'aide financière proviendra des gouvernements (Municipal, régional, provincial, fédéral) et elle servira à doter le fonds SLACM.
- Le fonds sera utilisé pour le développement du logement communautaire pour les OSBL ou les Coops d'habitation de la région.
- **Recommandation no 8 : Créer un fonds de développement du logement communautaire doté de 100 M\$.**
- **Mise en œuvre à court terme : lettre d'intention, règlement financement, etc.**

Conclusion : 3 mesures pour améliorer la qualité de vie des citoyens et citoyennes de la région de Montréal

- 1. La création de nouvelles sources de revenus** pour réduire le déficit de financement du transport collectif
 - 2. La mise en place d'une déclaration de service aux citoyens, aux citoyennes et aux entreprises** doit permettre **la priorisation le développement** du logement communautaire.
 - 3. La contribution de la région de Montréal dans l'atténuation de la crise du logement communautaire** en appuyant la création d'un OBNL et en le dotant d'un fonds de financement du logement communautaire
- **À vous la parole.**