



MÉMOIRE DE L'INSTITUT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN DU QUÉBEC

CONSULTATIONS PRÉBUDGÉTAIRES DE LA VILLE DE MONTRÉAL
BUDGET 2021

26 AOÛT 2020



PRÉSENTATION DE L'IDU.....	3
SOMMAIRE EXÉCUTIF	4
Introduction.....	6
1. Équilibre budgétaire : à l'impossible nul ne devrait être tenu	7
2. Écart de fardeau fiscal résidentiel vs non-résidentiel : une iniquité nuisible à la relance.....	8
3. Profiter de la crise pour diversifier les revenus de la Ville et s'inscrire dans une tendance mondiale	10
4. Réduire la pression fiscale au centre-ville	12
5. Investir pour relancer Montréal : déclencher des projets et des investissements porteurs.....	15
6. Logement social et abordable : partager les responsabilités de la bonne façon.....	17
Conclusion.....	19
Sources d'information.....	20

PRÉSENTATION DE L'IDU

Organisme indépendant et sans but lucratif, l'Institut de développement urbain du Québec (IDU) est le porte-parole de l'industrie immobilière commerciale du Québec. Il se consacre au progrès de l'industrie et au développement urbain responsable au Québec. Ses membres sont des propriétaires, des promoteurs, des investisseurs et des prêteurs, ainsi que des professionnels et fournisseurs de services de l'industrie.

L'industrie de l'immobilier commercial ajoute annuellement 15,1 milliards de \$ au PIB du Québec. Elle génère plus de 12 milliards de \$ en retombées économiques et plus d'une centaine de milliers d'emplois est soutenue par ses activités. L'industrie verse 6,7 milliards de \$ en revenus fiscaux aux différents gouvernements.

Dans la région métropolitaine, l'industrie a représenté, en 2016, une valeur ajoutée de 9,8 milliards de dollars et contribué à soutenir près de 93 000 emplois dans la région métropolitaine de Montréal. Elle a permis de récolter 2,3 milliards de dollars en impôts fonciers, soit 56 % de tous les revenus fonciers du Grand Montréal.

SOMMAIRE EXÉCUTIF

Recommandation numéro 1

Considérant que l'obligation de récupérer dès 2021 quelque 500 millions \$ – correspondant à l'impact financier de la crise sanitaire sur les finances de la Ville de Montréal en 2020 – risquerait de saper tout effort de relance, l'IDU recommande que la Ville soit soulagée de cette contrainte par une entente avec le gouvernement du Québec. L'entente devrait assurer une pleine compensation des coûts et pertes découlant de la COVID-19 en 2020 et 2021 ou faire en sorte que la Ville puisse combler les déficits encourus par la pandémie sans hausser ses taxes qui sont déjà les plus élevées au Canada.

Recommandation numéro 2

Considérant que le fardeau fiscal assumé par le secteur non résidentiel à Montréal est disproportionné par rapport à l'ensemble de la richesse foncière et par rapport aux autres villes, et considérant que cet écart de fardeau fiscal peut handicaper les efforts de relance, l'IDU recommande de réduire davantage et plus rapidement l'écart entre les taux de taxation non résidentiels et résidentiels à Montréal. Un objectif raisonnable serait un ratio taux non résidentiel / taux résidentiel de 3,0, ce qui placerait Montréal à peu près au niveau actuel de Laval et Longueuil.

Recommandation numéro 3

Considérant l'ampleur et la répartition du fardeau fiscal, qui repose inégalement et de façon croissante sur le domaine non résidentiel, l'IDU recommande à la Ville de Montréal de procéder dans les meilleurs délais à une réforme de la tarification de ses services pour diversifier ses revenus. Une telle réforme pourrait être menée à coût nul. La Ville pourrait réduire les taxes des commerces d'un montant correspondant à celui généré par une tarification de l'eau selon la quantité utilisée et des matières résiduelles selon les quantités produites. La Ville pourrait aussi bénéficier de nouvelles formules de financement de la mobilité qui permettraient de détacher le financement du transport en commun de l'impôt foncier ; ce faisant, la Ville pourrait réduire le fardeau foncier dans son ensemble et l'écart de fardeau entre les contribuables résidentiels et non résidentiels. En plus de représenter une diversification des revenus de la Ville, une telle réforme encouragerait des comportements écoresponsables et suivrait une tendance mondiale observée à l'heure de la lutte contre les changements climatiques.

Recommandation numéro 4

Considérant l'impact de la crise au centre-ville, considérant la disproportion du fardeau fiscal assumé par le secteur non résidentiel et considérant qu'une baisse de valeur marchande menace les propriétaires d'immeubles non résidentiels, surtout au centre-ville de Montréal, l'IDU recommande que la Ville réclame du gouvernement le pouvoir d'instaurer un taux de taxe non résidentiel différencié réduit pour le centre-ville. Une telle mesure viserait à atténuer l'écart entre la valeur marchande et la valeur réelle, amortir le choc de la crise, et faciliter la réalisation de projets de relance dans le secteur immobilier non résidentiel.

Recommandation numéro 5

Considérant que la Ville de Montréal peut être un acteur de premier plan dans la relance économique de la métropole, l'IDU recommande que son action vise le déclenchement d'un maximum de projets. À cette fin, l'action de relance de la Ville devrait être guidée par trois priorités :

- Augmenter et accélérer les investissements dans les infrastructures publiques et le réaménagement urbain en sélectionnant les projets qui ont le maximum d'impact en termes d'emplois créés et d'investissement privés ;
- Mettre en place des mesures de performance dans le traitement des demandes et autorisations avec objectifs mesurables à la Ville et dans les arrondissements ;
- Adopter un plan de soutien aux commerces avec les commerçants et propriétaires bailleurs.

Recommandation numéro 6

Considérant que le dossier de l'habitation est au cœur de la qualité de vie à Montréal et que l'évolution de l'offre de logement social est essentiellement tributaire de transfert de fonds provenant du gouvernement du Québec, l'IDU recommande à la Ville de ne poser aucun geste qui pourrait avoir pour effet de ralentir le développement de l'offre de logements ou de perturber le marché. De façon précise, l'IDU souhaite :

- Que la Ville de Montréal sursoie à l'application d'un règlement d'inclusion (social, abordable, familial) tant que la situation actuelle de crise ne sera pas stabilisée, et que la Ville obtienne la confirmation d'un rehaussement du financement du logement social par l'État. En cela, l'IDU partage le point de vue exprimé par la Chambre de commerce du Montréal métropolitain ;
- Que la Ville prenne le temps nécessaire pour compléter une analyse des enjeux et défis en habitation et s'engage à retenir une approche claire, simple, prévisible et sans distorsion du marché pour maintenir l'attractivité de Montréal par rapport à la banlieue.

Introduction

L'IDU remercie la Ville de Montréal pour la tenue de ces consultations prébudgétaires et pour la prise en compte du point de vue de l'industrie de l'immobilier commercial dans la planification de l'exercice financier 2021. L'IDU participe à ce processus avec le désir de contribuer de manière positive à la relance de Montréal et au plein rétablissement de sa vitalité économique, culturelle et sociale.

Dans le cadre de ces consultations, nous ferons des propositions pour concrétiser et stimuler la relance économique. Certaines d'entre elles avaient été mises de l'avant par l'IDU en janvier 2020, lors des consultations sur les locaux vacants et les artères commerciales, et au printemps 2019, lors d'une précédente ronde de consultations prébudgétaires.

En réitérant certaines priorités antérieures à la pandémie, l'IDU témoigne de sa confiance de voir Montréal se relever du traumatisme et renouer avec une réflexion sur ses défis à plus long terme.

Dans ce mémoire, nous faisons des propositions pour :

- Faire face au trou financier causé par la crise sanitaire ;
- Corriger des iniquités fiscales et diversifier les revenus de la Ville ;
- Appuyer le centre-ville et accélérer la réalisation de projets de relance ;
- Mieux répondre aux besoins en logement social et abordable.

Les membres de l'IDU reconnaissent que la crise touche toutes les facettes de la vie à Montréal et expriment leur solidarité envers tous les groupes et citoyens affectés.

Le secteur de l'immobilier commercial a lui aussi été frappé de plein fouet par la crise. Considérant l'importance de l'activité immobilière dans une ville, considérant que nos membres sont parmi ceux qui font la ville où l'on travaille, où l'on vit, où l'on se divertit, considérant que l'immobilier commercial représente plus de la moitié des taxes non résidentielles perçues à Montréal, nous sommes convaincus que des mesures propices à la relance de notre industrie auront des effets en cascade sur toute une activité économique, culturelle, sociale en aval de nos opérations.

Cri du cœur : d'abord ne pas nuire

L'IDU entame ce mémoire avec un cri du cœur : surtout, surtout, ne pas hausser le fardeau fiscal ni à ce qu'il en coûte pour habiter à Montréal ; toute hausse de taxes aurait pour effet de nuire aux mesures de relance. Le premier critère qui devrait guider la Ville et les gouvernements dans le rétablissement de la situation est d'abord de ne pas nuire.

1. Équilibre budgétaire : à l'impossible nul ne devrait être tenu

Dans le cadre de ces consultations, l'obligation pour la Ville de Montréal d'atteindre l'équilibre budgétaire est l'éléphant dans la pièce. Maintenir cette obligation telle quelle pourrait contrecarrer tous les efforts de relance. Le choc a été trop brutal, trop général. Le gouvernement ne peut pas laisser sa métropole, le poumon économique du Québec, dans la situation de devoir surtaxer une économie déjà exsangue pour récupérer en 12 mois des centaines de millions de dollars. Rappelons ici que le gouvernement du Québec qui est lui aussi, soumis à une Loi sur l'équilibre budgétaire s'est donné la marge de manœuvre pour agir face à la situation exceptionnelle.

La Loi sur les cités et villes est sans ambiguïté : « Tout déficit d'un exercice financier, doit être porté aux dépenses du budget de l'exercice suivant.¹ » Cela signifie que la Ville de Montréal devrait inscrire aux dépenses courantes de l'exercice 2021 quelque 500 millions de dollars supplémentaires, conséquence directe de l'impact sur ses revenus et dépenses de la crise sanitaire en 2020. Et la facture n'a pas fini de grimper, puisqu'à l'évidence la pandémie continuera de grever les finances de la Ville en 2021.

On ne saurait pénaliser davantage Montréal et le Québec sous prétexte que la Loi n'a pas été pensée pour ce genre de crise.

Recommandation numéro 1

Considérant que l'obligation de récupérer dès 2021 quelque 500 millions \$ – correspondant à l'impact financier de la crise sanitaire sur les finances de la Ville de Montréal en 2020 – risquerait de saper tout effort de relance, l'IDU recommande que la Ville soit soulagée de cette contrainte par une entente avec le gouvernement du Québec.

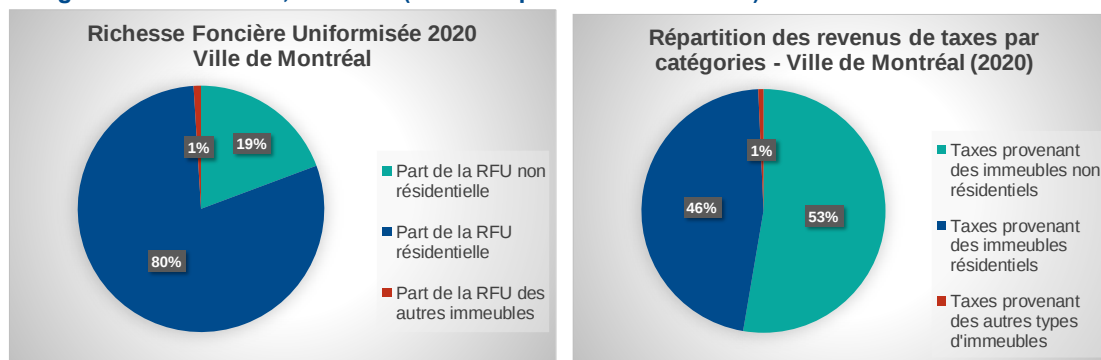
L'entente devrait assurer une pleine compensation des coûts et pertes découlant de la COVID-19 en 2020 et 2021 ou faire en sorte que la Ville puisse combler les déficits encourus par la pandémie sans hausser ses taxes qui sont déjà les plus élevées au Canada.

¹ Loi sur les cités et villes, ch. C-19, art. 468.5.

2. Écart de fardeau fiscal résidentiel vs non-résidentiel : une iniquité nuisible à la relance

Montréal est la grande ville canadienne où les taxes foncières sont les plus élevées. Mais en plus du poids fiscal, sa répartition est un problème. L'IDU a déjà mis en lumière que la pression fiscale exercée sur les immeubles non résidentiels et les commerces est devenue extrêmement forte à Montréal comparée aux autres villes de la région métropolitaine ou aux autres grandes villes canadiennes. En 2020, les prévisions de taxes municipales perçues sur des immeubles non résidentiels représentent 53 % du montant total des taxes collectées, alors que la richesse foncière uniformisée (RFU) non résidentielle ne constitue que 19 % de la RFU totale.

Figure 1 : Richesse foncière uniformisée en fonction de la répartition des revenus de taxes par catégories d'immeubles, Montréal (Données prévisionnelles 2020)



Source : Rapport financier 2019 consolidé (version MAMH), Ville de Montréal (15 avril 2020) & Données Québec (MAMH)

L'IDU reconnaît et salue les efforts déployés par la Ville pour diminuer l'écart de fardeau fiscal entre les secteurs non résidentiel et résidentiel. Mais il faut accélérer la cadence, car dans ce contexte de crise économique, cet écart de fardeau fiscal handicape les efforts de relance à Montréal.

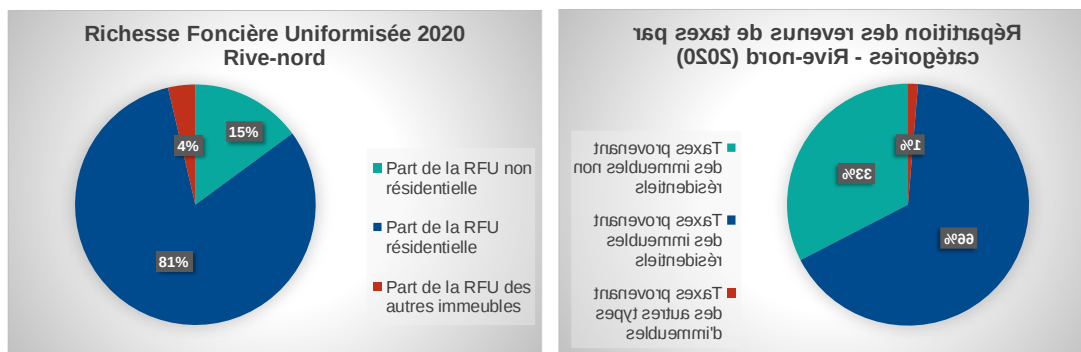
L'écart relatif en défaveur des immeubles non résidentiels demeure beaucoup moins prononcé en moyenne pour les villes considérées de la Rive nord (33% des taxes contre 15% de la RFU) et de la Rive sud (37% des taxes contre 16% de la RFU).

Des tels progrès sont possibles. Par exemple :

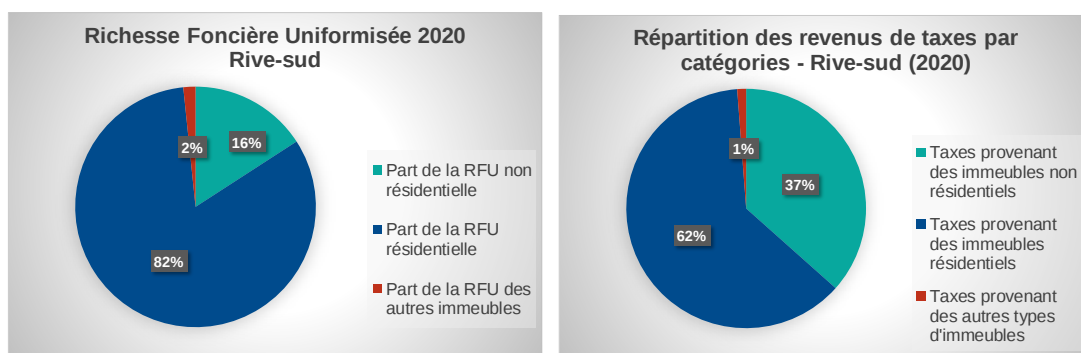
- À Vancouver, à l'issue des travaux d'une commission d'étude créée en 2007, la part de charge fiscale supportée par les immeubles non résidentiels est passée de 55 % en 2006 à 46 % en 2014.
- À Toronto, les taux de taxes non résidentiels augmenteront trois fois moins vite que les taux de taxes résidentiels. L'objectif est d'atteindre un ratio taxes non résidentielles sur taxes résidentielles de 2,5 en 2023.²

² Altus Services conseils pour le compte de l'IDU.

Figure 2 : Richesse foncière uniformisée en fonction de la répartition des revenus de taxes par catégories d'immeubles, Rive-nord & Rive-sud (Données prévisionnelles 2020)

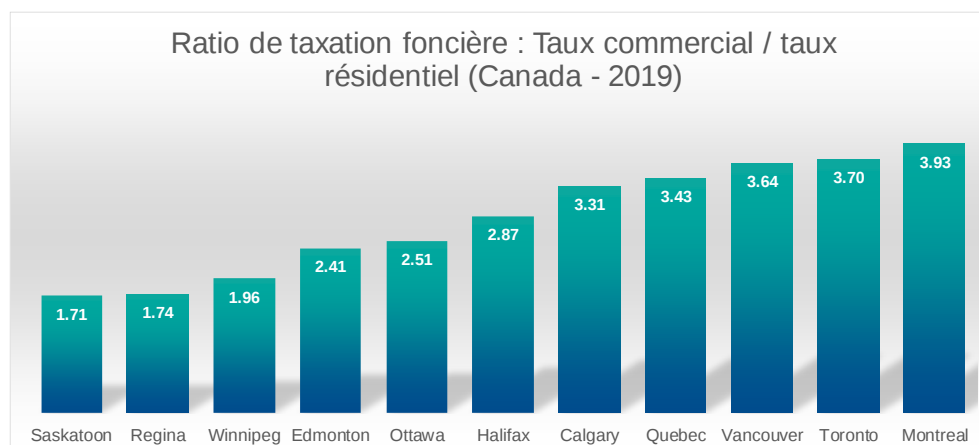


Source : Rapport financier 2019 consolidé (version MAMH)
Villes analysées : Blainville, Laval, Mirabel, Repentigny, Terrebonne.



Source : Rapport financier 2019 consolidé (version MAMH)
Villes analysées : Boucherville, Brossard, La Prairie, Longueuil.

Figure 3 : Ratio de taxation foncière : Taux commercial / taux résidentiel (Canada - 2019)



Source : Canadian Property Tax Rate Benchmark Report, Realpac (2019)

Recommandation numéro 2

Considérant que le fardeau fiscal assumé par le secteur non résidentiel à Montréal est disproportionné par rapport à l'ensemble de la richesse foncière et par rapport aux autres villes, et considérant que cet écart de fardeau fiscal peut handicaper les efforts de relance, l'IDU recommande de réduire davantage et plus rapidement l'écart entre les taux de taxation non résidentiels et résidentiels à Montréal. Un objectif raisonnable serait un ratio taux non résidentiel / taux résidentiel de 3,0, ce qui placerait Montréal à peu près au niveau actuel de Laval et Longueuil.

L'une des principales causes de l'ampleur du fardeau fiscal à Montréal, et de l'iniquité de sa distribution, est la manière dont on finance le transport en commun. Le financement étatique du transport en commun étant insuffisant, la Ville comble le manque à gagner en surtaxant les contribuables fonciers, surtout ceux du domaine non résidentiel. Les ravages de la pandémie sur les finances de la Ville sont d'ailleurs causés en majeure partie par le manque à gagner de la STM, que la ville doit supporter. Une augmentation des investissements publics dans les transports en commun contribuerait à réduire le fardeau fiscal à Montréal. Un autre pas pourrait être fait par une diversification des sources de revenus de la Ville.

3. Profiter de la crise pour diversifier les revenus de la Ville et s'inscrire dans une tendance mondiale

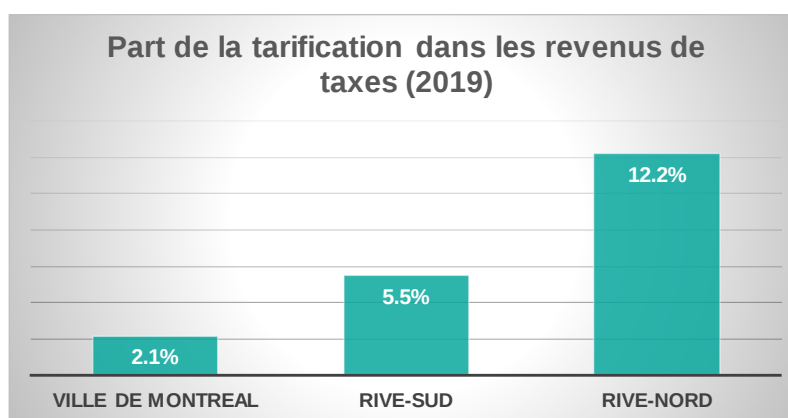
La réduction de l'écart de fardeau fiscal entre les secteurs résidentiel et non résidentiel devrait devenir une priorité de la gestion fiscale à Montréal pour des raisons d'équité sur le plan interne et d'attractivité. L'IDU ne prône pas d'y arriver par une augmentation des taxes résidentielles, mais bien par une baisse des taxes du secteur non résidentiel qui serait possible grâce à une révision de la structure de financement du transport en commun et une diversification des revenus de la Ville. La combinaison de ces deux moyens permettrait une réforme à coût nul.

La diversification des revenus des municipalités est une revendication historique des villes. Le dernier pacte fiscal Québec-municipalités y répond partiellement avec l'amorce d'un remboursement aux villes d'une fraction de la TVQ perçue dans leurs limites géographiques. Toutefois, à court terme, la crise économique éliminera presque tous les gains anticipés. L'option la plus simple, la plus efficace, la plus équitable et la plus rapide de diversifier les revenus de la Ville serait un élargissement de la tarification des services et/ou une révision du financement de la mobilité par le gouvernement du Québec. La crise n'est pas une raison pour ne pas agir en ce domaine, elle devrait même devenir le prétexte pour agir maintenant, parce qu'une fiscalité modernisée sera un outil de la relance.

Comme l'a déjà illustré l'IDU, la Ville pourrait tirer des revenus substantiels d'une tarification de l'eau selon l'usage, et des matières résiduelles selon les quantités générées, et tirer une part substantielle de la taxe kilométrique aux automobilistes proposée en 2019 par la CMM. Une telle réforme pourrait être faite à coût nul pour la Ville et pour les contribuables dans la mesure où les revenus générés seraient déduits du fardeau fiscal des immeubles non résidentiels. Il s'agirait donc de remplacer une fiscalité sur laquelle le contribuable n'a aucun contrôle, la taxe foncière, par une fiscalité sur laquelle il peut exercer un certain contrôle.

En plus de permettre une meilleure équité et de soulager les commerçants, la tarification à l'usage favoriserait des comportements écoresponsables. La plupart des grandes villes du monde évoluent vers cette forme de fiscalité pour mieux lutter contre les changements climatiques.

Figure 4 : Comparaison de la part de la tarification dans les revenus fiscaux (2019)



Source : Rapport financier 2019 consolidé (version MAMH)

Recommandation numéro 3

Considérant l'ampleur et la répartition du fardeau fiscal, qui repose inégalement et de façon croissante sur le domaine non résidentiel, l'IDU recommande à la Ville de Montréal de procéder dans les meilleurs délais à une réforme de la tarification de ses services pour diversifier ses revenus. Une telle réforme pourrait être menée à coût nul. La Ville pourrait réduire les taxes des commerces d'un montant correspondant à celui généré par une tarification de l'eau selon la quantité utilisée et des matières résiduelles selon les quantités produites. La Ville pourrait aussi bénéficier de nouvelles formules de financement de la mobilité qui permettraient de détacher le financement du transport en commun de l'impôt foncier ; ce faisant, la Ville pourrait réduire le fardeau foncier dans son ensemble et l'écart de fardeau entre les contribuables résidentiels et non résidentiels. En plus de représenter une diversification des revenus de la Ville, une telle réforme encouragerait des

comportements écoresponsables et suivrait une tendance mondiale observée à l'heure de la lutte contre les changements climatiques.

4. Réduire la pression fiscale au centre-ville

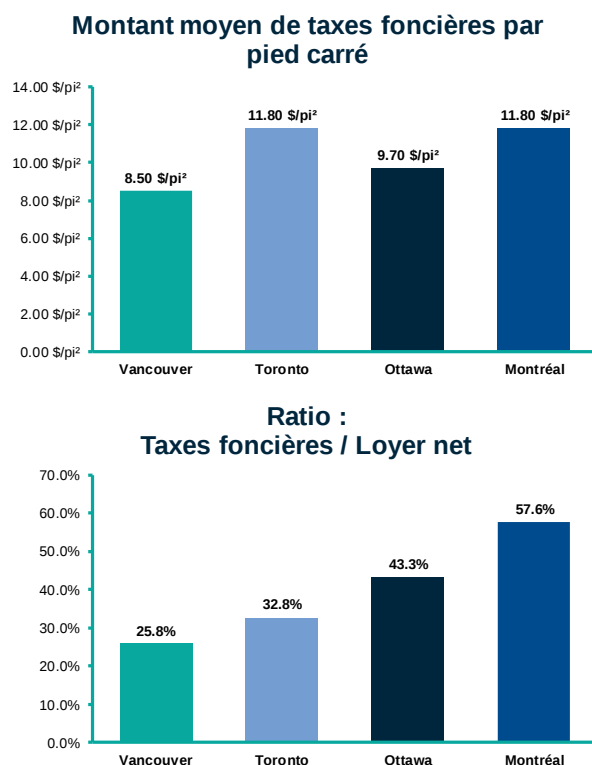
Le centre-ville de Montréal est normalement le premier pôle de création de richesse au Québec. La pandémie, le confinement, le télétravail massif, la fermeture au tourisme international, les règles de déconfinement (25 % des occupants dans les tours à bureau) en ont fait une zone dévitalisée. La relance du centre-ville de Montréal doit être appuyée de toutes les manières possibles, et notamment par une réduction de la pression fiscale.

Le secteur immobilier non résidentiel reflète l'ampleur de la crise au centre-ville. Selon des données du Groupe Altus, les espaces de travail dans les tours à bureaux au Québec seraient présentement utilisés entre 5 % et 10 % de leur capacité habituelle. La crise pourrait en outre avoir des effets durables sur les besoins en pieds carrés. Un sondage effectué pour le compte de la Chambre de commerce du Montréal métropolitain (CCMM) a indiqué que 73 % des employeurs envisagent de mettre en place un système hybride (bureau/télétravail). Et en conséquence, 30 % des répondants envisageraient pour ces raisons de réduire leurs espaces de travail.

Un autre signe inquiétant est la hausse spectaculaire des espaces offerts en sous-location. La hausse est de 43,5 % entre mai et juillet 2020 par rapport à la même période en 2019. L'inquiétude est vive, parce que cela signifie que nombre de locaux pourraient se retrouver vacants à l'échéance des baux.

D'autre-part, la pression fiscale supportée par les tours à bureaux du centre-ville de Montréal avant la crise sanitaire était à des niveaux importants. Comparativement au loyer net, les taxes foncières payées à Montréal sont les plus élevées au Canada. Cela a des conséquences déterminantes dans la compétitivité et l'attractivité de la ville.

Figure 5 : Taxes et loyer - Comparaison des édifices à bureaux de classe A – Centres-villes – Canada.



Source : Groupe Altus (2019)

Baisse anticipée de la valeur des immeubles et des défauts de paiement des loyers

Une plus courte durée des baux et une hausse des taux d'inoccupation sont annonciatrices d'une baisse de la valeur des immeubles. Ce fléchissement est amorcé : des propriétaires d'immeubles commerciaux et gestionnaires membres de l'IDU ont commencé à noter à leur bilan une dépréciation de leurs actifs. Cette situation est extrêmement préoccupante, puisque ces baisses de valeur surviennent quelques mois après l'entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 2020, d'un nouveau rôle foncier établi à partir des valeurs enregistrées au 1^{er} juillet 2018.

L'écart entre la valeur marchande et la valeur imposable viendrait pénaliser des propriétaires immobiliers et ce, au moment même où leurs revenus pourraient être affectés par une augmentation probable du nombre de personnes, particuliers et commerçants, qui auront peine à payer leur loyer.

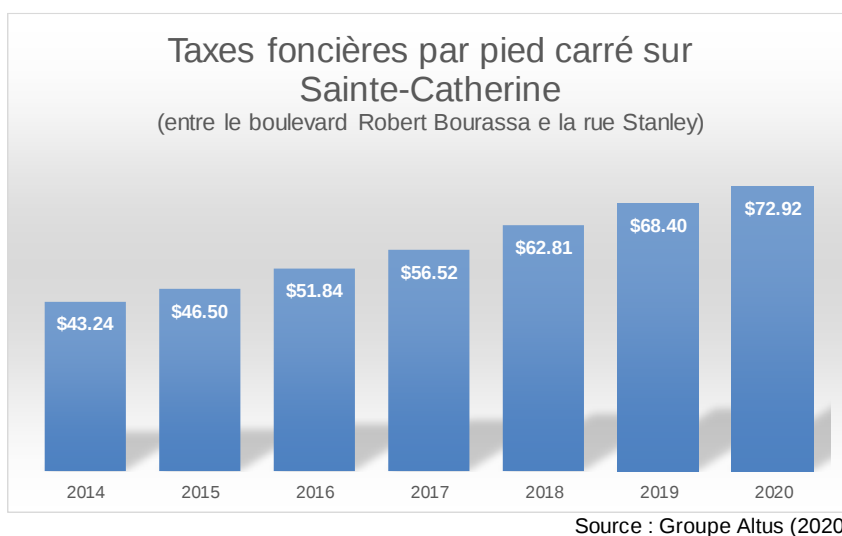
Recommandation numéro 4

Considérant l'impact de la crise au centre-ville, considérant la disproportion du fardeau fiscal assumé par le secteur non résidentiel et considérant qu'une baisse de valeur marchande menace les propriétaires d'immeubles non résidentiels, surtout au centre-ville de Montréal, l'IDU recommande que la Ville réclame du gouvernement le pouvoir d'instaurer un taux de taxe non résidentiel différencié réduit pour le centre-ville.

Une telle mesure viserait à atténuer l'écart entre la valeur marchande et la valeur réelle, amortir le choc de la crise, et faciliter la réalisation de projets de relance dans le secteur immobilier non résidentiel.

Cette recommandation bénéficierait aussi au commerce de rue. Durement éprouvé par des travaux intensifs sur les artères commerciales, des difficultés d'accès dans certaines zones, des changements dans les habitudes des consommateurs, et la pandémie, le commerce de rue a aussi fait face à une hausse importante de taxes. L'artère la plus touchée est Sainte-Catherine Ouest, où les taxes foncières sont passées de 46,50 \$ le pied carré en 2015 à 72,92 \$ en 2020 pour les commerces situés au rez-de-chaussée des immeubles, soit une hausse de 56,8 %, alors que l'inflation a été de 7,8 % pendant cette période dans la région de Montréal.³

Figure 6 : Évolution des taxes foncières sur la rue Sainte-Catherine Ouest pour le rez-de-chaussée commercial (2014-2020)



³ Source des données : Statistique Canada, Indices des prix à la consommation pour le Canada, Mensuel (Série V41690973).

L'IDU réitère en abrégé les recommandations formulées en janvier dernier lors des consultations sur les locaux vacants et les artères commerciales, qui se révèlent plus pertinentes que jamais⁴.

- Ne pas imposer aux propriétaires d'immeubles commerciaux de taxe sur les locaux vacants, ce serait une mesure punitive injuste et sans relation avec le problème ;
- Évaluer la possibilité d'un dégrèvement fiscal temporaire sur la hausse de la valeur foncière après la rénovation d'un local commercial ;
- Mettre à jour le plan d'urbanisme touchant les artères commerciales (2004) et créer des environnements et aménagements urbains favorables à l'activité commerciale.

5. Investir pour relancer Montréal : déclencher des projets et des investissements porteurs

Dans le cadre de ces consultations, plusieurs voix appelleront à une augmentation et à une accélération des investissements dans les infrastructures pour stimuler et soutenir la relance économique. L'IDU est bien sûr d'accord avec cette orientation maîtresse, mais y apporte des nuances importantes. Comme pouvoir public, la Ville a un impact majeur sur le climat économique et la confiance des entreprises : par sa vision du développement, sa capacité d'investissement, son efficience (ou son inefficience) dans le traitement des demandes ou autorisations, la Ville peut être l'un des principaux acteurs de la relance et du rétablissement de l'économie de la métropole.

Choisir les projets les plus porteurs

- La Ville devrait investir plus et plus vite, elle devrait aussi « choisir » les projets, réviser le séquençage prévu au plan d'immobilisation, pour réaliser maintenant les projets qui auront l'impact économique le plus important en matière d'investissements à court, moyen et long termes, et le plus grand impact en matière d'attractivité et de qualité de vie des familles (espaces verts, équipements sportifs et culturels, etc.).

Quels sont les projets d'infrastructures ou de réaménagement qui vont déclencher à leur suite le plus d'investissements privés ? Dans ce contexte de récupération de notre niveau de vie, chaque dollar investi par la Ville devra avoir un maximum d'impact et générer le maximum d'investissements induits chez des partenaires privés.

⁴ Mémoire de l'IDU présenté lors des consultations sur le développement économique et urbain et l'habitation de la ville de Montréal, 17 janvier 2020.

Mettre en place des mesures de performance dans le traitement des demandes et autorisations pour les projets

- L'autre aspect central sur lequel la Ville peut agir pour contribuer à la relance et au climat de confiance qui lui est nécessaire, c'est l'efficacité opérationnelle. La Ville devrait combattre sa lourdeur et livrer des autorisations, permis, informations aux entrepreneurs et investisseurs dans des délais rapides. Les boîtes vocales pleines, les messages qui ne sont pas retournés, les portes closes ou les portes tournantes, tous ces irritants deviennent des entraves coûteuses à la relance.

La Ville devrait se donner de manière urgente des mesures de performance administrative avec objectifs mesurables, à la Ville centre et dans les arrondissements, concernant notamment les délais pour les consultations, les réponses aux entrepreneurs et les autorisations et les émissions de permis. Elle devrait aussi mettre sur pied une table permanente afin monitorer son action avec les acteurs de l'immobilier et de la construction.

Recommandation numéro 5

Considérant que la Ville de Montréal peut être un acteur de premier plan dans la relance économique de la métropole, l'IDU recommande que son action vise le déclenchement d'un maximum de projets. À cette fin, l'action de relance de la Ville devrait être guidée par trois priorités :

- Augmenter et accélérer les investissements dans les infrastructures publiques et le réaménagement urbain en sélectionnant les projets qui ont le maximum d'impact en termes d'emplois créés et d'investissement privés ;
- Mettre en place des mesures de performance dans le traitement des demandes et autorisations avec objectifs mesurables à la Ville et dans les arrondissements ;
- Adopter un plan de soutien aux commerces avec les commerçants et propriétaires bailleurs.

6. Logement social et abordable : partager les responsabilités de la bonne façon

Le domaine de l'habitation a été gravement perturbé. Alors que l'offre et la demande de logements était déjà mal appariée, pénalisant surtout les ménages à faible revenu, la fermeture des chantiers pendant plusieurs semaines est venue retarder la livraison de milliers d'unités d'habitation. Des familles se sont retrouvées dans la situation angoissante de devoir laisser un logement promis à d'autres alors que leur nouveau logis n'était pas prêt, tandis que d'autres, frappées par la crise économique, venaient gonfler les besoins en logement social et abordable. La relance de Montréal nécessite de trouver des solutions en matière d'habitation pour que Montréal demeure une ville accessible où il fait bon vivre.

L'un des problèmes à résoudre est le partage des responsabilités. À Montréal, on souhaiterait faire porter la responsabilité du logement social et abordable sur les épaules des constructeurs et propriétaires privés. L'IDU comprend et partage la volonté d'inclusion, mais réitère que l'approche est contre-productive. Elle met les entrepreneurs ou propriétaires dans la situation de devoir louer certains logements au-dessus du prix du marché pour financer le manque à gagner des logements offerts sous le prix du marché. L'Office de consultation publique de Montréal avait d'ailleurs récemment émis des préoccupations analogues en recommandant la suspension des volets « abordable » et « familial » du projet de règlement d'inclusion de la ville de Montréal.

L'IDU a maintes fois démontré que les villes qui répondent aux besoins en matière de logement social et abordable ont partagé les responsabilités selon les missions naturelles des acteurs. Construire au meilleur prix possible est l'affaire du secteur privé, offrir une aide au logement à ceux qui en ont besoin relève de l'État.

Or, les instruments et programmes sont en place pour agir de cette façon au bénéfice de tous. C'est le cas notamment d'un programme Accès Logis du gouvernement du Québec (SHQ) dans le domaine du logement social qui finance la quasi-totalité des engagements de la Ville dans ce domaine. C'est aussi le cas du Programme d'allocation logement (PAL) qui soutient les ménages avec des besoins impérieux de logement.

L'urgence de conclure une entente Canada-Québec en habitation

D'autre part, alors que le dossier de l'habitation est prioritaire, l'IDU réitère son incompréhension devant le refus du gouvernement fédéral de conclure une entente asymétrique Canada-Québec en habitation avec le gouvernement Legault. Une telle entente aurait pour effet de rendre opérationnelle au Québec, la Stratégie nationale sur le logement qui pourrait procurer au Québec environ 1,5 milliard \$ d'investissements fédéraux en aide au logement social et abordable. Le Québec, rappelons-le, est la seule province à n'avoir pas conclu d'entente bilatérale avec Ottawa.

Recommandation numéro 6

Considérant que le dossier de l'habitation est au cœur de la qualité de vie à Montréal et que l'évolution de l'offre de logement social est essentiellement tributaire de transfert de fonds provenant du gouvernement du Québec, l'IDU recommande à la Ville de ne poser aucun geste qui pourrait avoir pour effet de ralentir le développement de l'offre de logements ou de perturber le marché. De façon précise, l'IDU souhaite :

- Que la Ville de Montréal sursoie à l'application d'un règlement d'inclusion (social, abordable, familial) tant que la situation actuelle de crise ne sera pas stabilisée, et que la Ville obtienne la confirmation d'un rehaussement du financement du logement social par l'État. En cela, l'IDU partage le point de vue exprimé par la Chambre de commerce du Montréal métropolitain ;
- Que la Ville prenne le temps nécessaire pour compléter une analyse des enjeux et défis en habitation et s'engage à retenir une approche claire, simple, prévisible et sans distorsion du marché pour maintenir l'attractivité de Montréal par rapport à la banlieue.

Conclusion

Au moment où la pandémie de Covid-19 a menacé des millions de personnes et fait dérailler l'économie mondiale, Montréal était sur une lancée. Notre métropole était redevenue l'une des locomotives de l'économie canadienne avec une croissance dynamique, des secteurs de pointe en pleine ascension et une qualité de vie parmi les plus enviables. Ce Montréal optimiste, confiant, capable est toujours là, prêt à réapparaître, à rebondir.

Mais le choc a été brutal et général. Pour se relever, il faudra collaborer, identifier les bonnes priorités. Le secteur public devra donner la première poussée en choisissant les investissements qui ont le plus d'impacts en termes d'emplois, de contrats, de sous-contrats pour que le secteur privé puisse s'inscrire à sa suite et que soit relancée la roue de la création de richesse.

La relance se fera, la relance peut être stimulée et accélérée, fixons-nous comme première règle de ne pas nuire, de ne pas contrecarrer les efforts de relance par des hausses de taxes. L'IDU a confiance dans Montréal, dans ses leaders, dans ses citoyens.

Sources d'information

Altus Services-conseils pour l'IDU, Analyse prébudgétaire de la Ville de Montréal, août 2020

Mémoire de l'IDU au sujet des locaux vacants sur les artères commerciales,
janvier 2020

Mémoire de l'IDU au sujet du projet de réglementation visant à améliorer l'offre
en matière de logement social, abordable et familial, octobre 2019

Mémoire de l'IDU au sujet des consultations prébudgétaires de la Ville de
Montréal, avril 2019