



# **POUR UNE RÉPARTITION DE L'ASSIETTE FISCALE AU SERVICE DE LA COMMUNAUTÉ**

**Opinion déposée à la Commission sur les finances  
et l'administration de la Ville de Montréal  
dans le cadre des consultations prébudgétaires**

Le 5 mai 2021

## INTRODUCTION

Le Comité d'action des citoyennes et citoyens de Verdun (CACV) salue l'initiative de la Ville de Montréal de tenir des consultations prébudgétaires. Celles-ci représentent non seulement un exercice de participation citoyenne, mais également une occasion d'éducation à la gestion publique. Il remercie les membres de la Commission sur les finances et l'administration ainsi que les représentant.e.s de la fonction publique de consacrer ainsi de nombreuses heures à entendre les citoyen.ne.s et à répondre à leurs questions.

Le présent texte prend la forme d'une opinion plutôt que d'un mémoire, car il vise avant tout à obtenir des réponses à des questions assez pointues qui se posent au CACV depuis plusieurs années. Afin de respecter la formule des consultations, celles-ci se transformeront à la fin en recommandations.

## LA RÉPARTITION DE L'ASSIETTE FISCALE

### ○ Mise en contexte

Sans doute avec l'arrondissement de Ville-Marie, qui correspond au centre-ville, Verdun se distingue par la plus vaste entreprise d'aménagement urbain de l'agglomération, celle qui a conduit à la transformation d'une forêt patrimoniale à toutes fins utiles inhabitée jusque dans les années 1960 en un tout nouveau quartier urbain qui compte une population de quelque 20 500 personnes<sup>1</sup>, celle-ci devant continuer à croître avec l'aménagement de la Pointe Nord de l'île et la construction d'une nouvelle tour de 44 étages à la Pointe Sud. Nous parlons évidemment de l'Île-des-Sœurs.

Ce développement continu depuis plusieurs décennies, comprenant, outre un important volet résidentiel, des édifices d'affaires et commerciaux, a très certainement contribué à accroître considérablement l'assiette fiscale associée à l'arrondissement de Verdun.

Témoin de cette transformation, le CACV s'interroge sur ses retombées pour l'ensemble de Verdun. À plusieurs reprises, et ce, sous diverses administrations, la question suivante a été adressée au conseil d'arrondissement :

***Son assiette fiscale étant en hausse constante, qu'en retire Verdun dans son ensemble? En d'autres termes, quelle portion de cette contribution fiscale accrue Verdun retire-t-il et à quoi est-elle affectée?***

---

<sup>1</sup> OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL, *Projet de programme particulier d'urbanisme (PPU) : PARTIE NORD DE L'ÎLE-DES-SŒURS*, Rapport de consultation publique, 30 avril 2020.

- **Un développement inégal**

Cette question relativement simple n'a jamais reçu de réponse satisfaisante. On nous explique chaque fois que les taxes ne sont pas prélevées par les arrondissements, mais par la ville-centre qui en conserve une partie pour son fonctionnement global et redistribue l'autre partie aux arrondissements et aux villes liées selon une formule de péréquation. Ceci nous amène à notre autre question :

***Par souci de transparence, la Ville de Montréal peut-elle faire connaître les balises sur lesquelles repose la répartition des transferts fiscaux aux arrondissements et villes liées?***

De façon récurrente, des arrondissements et des villes liées font part de leur insatisfaction quant à la proportion des transferts fiscaux qui leur revient, que ce soit en fonction de l'importance de la population desservie, des services qu'ils entendent devoir offrir par rapport à ceux qu'ils reçoivent de la ville-centre, etc. Il va de soi que la solidarité territoriale doit faire partie intégrante du partage de l'assiette fiscale, les villes liées et les arrondissements n'étant pas tous égaux quant au potentiel fiscal dont ils disposent. Mais étant donné l'ampleur du développement immobilier à l'Île-des-Sœurs, ses faibles retombées pour l'ensemble de Verdun soulèvent des interrogations.

Nous nous trouvons en effet devant le paradoxe pour ne pas dire le non-sens suivant. Alors que les tours de condos de luxe ne cessent de pousser à l'Île-des-Sœurs pour une population nantie<sup>2</sup>, le développement de logements sociaux est à toutes fins utiles inexistant à Verdun, le dernier projet à se réaliser, une coopérative d'habitation de 46 unités, remontant à 2014. Et il a fallu 10 ans d'efforts à ses membres pour y parvenir. Précisons d'ailleurs que l'Île-des-Sœurs ne compte aucun logement social. En tout, seulement 259 unités de logements sociaux et communautaires ont été construits depuis 2004. Sur le total des logements recensés à Verdun, seulement 4 % sont des logements sociaux<sup>3</sup>.

Verdun cumule ainsi depuis des années un important déficit en matière de logements sociaux en fonction des besoins de sa population. Il compte à peine 1 389 logements sociaux (OSBL et coopératives), soit un maigre 2,2 % des logements sociaux de l'agglomération<sup>4</sup>, alors que ceux-ci représentent 12,2 % du parc locatif de la Ville de Montréal<sup>5</sup>. Verdun se classe ainsi, ex aequo avec Lasalle, au 14<sup>e</sup> rang des 19 arrondissements de la Ville de Montréal pour ce qui est du

---

<sup>2</sup> Le revenu moyen des ménages vivant à l'Île-des-Sœurs s'élevait en 2016 à 142 373 \$, soit nettement au-dessus de celui de l'agglomération de Montréal qui était de 69 047 \$ (*ibid.*). Pour ce qui est de Verdun, le revenu médian après impôts s'élèverait à 48 066 \$ selon la Concertation en développement social de Verdun (*Portrait des besoins : logement et pauvreté*, mars 2019).

<sup>3</sup> CONCERTATION EN DÉVELOPPEMENT SOCIAL DE VERDUN, *op. cit.*

<sup>4</sup> VILLE DE MONTRÉAL, Service de l'Habitation, *Répartition des logements sociaux et communautaires sur l'île de Montréal : faits saillants et tableaux*, 31 décembre 2019 : <https://bit.ly/3uownLV>.

<sup>5</sup> VILLE DE MONTRÉAL, Service de l'Habitation, *Profil des ménages et des logements*, édition 2020.

pourcentage de logements sociaux. Or, selon les données du CACV, au moins 1 300 ménages seraient en attente d'un logement communautaire.

Nul doute que ce nombre est sûrement dépassé aujourd'hui avec la hausse spectaculaire des loyers que connaît Verdun au milieu de la crise actuelle dans le logement. Verdun se distingue en effet comme l'arrondissement où la hausse des loyers est la plus forte à Montréal selon un reportage récemment paru dans *Le Devoir* qui chiffre à 14,4 % l'augmentation subie entre 2019 et 2020<sup>6</sup>. Celle-ci s'ajoute à une hausse de 17,8 % pour Verdun comparativement à 16,3 % pour Montréal entre 2011 et 2016<sup>7</sup>. On peut facilement parler ici de crise annoncée. Le CACV est malheureusement bien placé pour en témoigner, devant répondre quotidiennement aux appels souvent désespérés de locataires ne pouvant plus demeurer dans leur logement à cause d'un loyer devenu inabordable.

Et ce n'est plus seulement leur logement que des locataires en nombre croissant doivent quitter, mais également leur quartier. De fait, pour une première fois, le revenu moyen dans le quartier Wellington – de l'Église, le plus défavorisé de Verdun, a augmenté de 21,6 % entre 2010 et 2015, et c'est d'ailleurs dans ce quartier que l'augmentation de revenu a été la plus importante. En parallèle, le nombre de personnes à faible revenu a diminué de 1 750. Il est peu probable que ce progrès découle de l'enrichissement des ménages. On peut plutôt présumer que ces derniers ont commencé à « être remplacés » par des ménages mieux nantis. Effectivement, dans le secteur Wellington-de-l'Église, plus de la moitié des ménages (55,3 %) ont changé de logement au cours de ces années, proportion plus élevée que la moyenne montréalaise (43,2 %) <sup>8</sup>. Notons qu'un camp d'itinérant.e.s est même apparu sur les berges du fleuve l'été dernier.

Par ailleurs, ce n'est pas seulement sur le plan du logement que les hausses de loyer font des ravages. Ainsi le Centre des femmes se retrouve ce mois-ci sans abri, son loyer ayant doublé pour le local commercial qu'il occupait depuis des années.

L'insuffisance de locaux communautaires touche également d'autres secteurs, notamment celui des CPE. Nous avons ainsi appris ces derniers jours que plus de 100 places en CPE attribuées à Verdun étaient menacées faute d'avoir pu trouver un endroit abordable pour s'établir<sup>9</sup>. Or, alors que Verdun peut se réjouir de 1 000 nouvelles naissances par année, le nombre de places en CPE disponibles figure parmi les plus faibles de l'île de Montréal.

---

<sup>6</sup> GÉLINAS, OLIVIA, et LÉOUZON, Roxane, « Les loyers grimpent et s'affolent, à Montréal comme ailleurs », in *Le Devoir*, 10 et 11 avril 2021.

<sup>7</sup> CONCERTATION EN DÉVELOPPEMENT SOCIAL DE VERDUN, *op. cit.*

<sup>8</sup> CONCERTATION EN DÉVELOPPEMENT SOCIAL DE VERDUN, *op. cit.*

<sup>9</sup> Interpelé à ce sujet au conseil d'arrondissement hier soir, le maire Parenteau a rassuré la population en disant que des solutions sont à l'étude.

Enfin, à l'Île-des-Sœurs même, les résident.e.s déplorent depuis des années l'insuffisance de services et d'équipement, notamment dans le domaine scolaire et dans celui des loisirs.

Dans la même logique que nos réflexions sur le développement de l'Île-des-Sœurs et l'élargissement de l'assiette fiscale qu'il entraîne, il nous apparaît que la Ville devrait tirer parti de l'augmentation générale de la valeur foncière qui découle de l'ébullition du marché immobilier pour exercer une ponction sur les revenus supplémentaires qui en proviennent. Elle pourrait ainsi consacrer ces derniers au soutien du logement social et des services communautaires aux fins de redistribution de la richesse et d'apaisement du marché. Une telle mesure ne devrait pas en effet être comprise comme un encouragement à la spéculation, et la Ville devrait continuer de se pencher sur les moyens de la juguler.

## CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

Nous pouvons nous réjouir de la déclaration sur le logement adoptée par la Ville de Montréal ce mois-ci, déclaration reprise dans ses grandes lignes par le conseil d'arrondissement de Verdun hier soir.

Nous trouvons également encourageant que la Ville, dans ses perspectives budgétaires 2022, s'engage à « renforcer la solidarité, l'équité et l'inclusion » ainsi qu'à « amplifier la démocratie et la participation » afin de guider la relance post-pandémie.

C'est pourquoi nous soumettons les recommandations suivantes :

- 1. Lorsqu'un arrondissement, tel que Verdun, bénéficie d'un élargissement de son assiette fiscale résultant d'un aménagement majeur dans son territoire, qu'une portion de celle-ci lui revienne pour être réinvestie dans des services répondant aux besoins sociaux de la communauté, au premier chef desquels le logement social et communautaire.**
- 2. De la même façon, que la Ville tire parti de l'augmentation générale de la valeur foncière qui découle de l'ébullition du marché immobilier pour exercer une ponction sur les revenus supplémentaires qui en proviennent et réinvestir ceux-ci dans le logement social et les services communautaires aux fins de redistribution de la richesse et d'apaisement du marché.**
- 3. Que, par souci de transparence, la Ville de Montréal fasse connaître les balises sur lesquelles repose la répartition des transferts fiscaux aux arrondissements et villes liées.**

---

## **PRÉSENTATION DU CACV**

Le Comité d'action des citoyennes et des citoyens de Verdun (CACV) est un organisme sans but lucratif qui intervient dans la communauté verdunoise depuis 1975. L'organisme appuie les personnes les plus démunies afin qu'elles puissent améliorer leurs conditions de vie dans une optique de prise en charge. Le CACV fait la promotion de leurs aspirations, particulièrement en matière de logement et d'aménagement urbain.