



L'essor  
de la ville

## RECOMMANDATIONS

CONSULTATION PRÉBUDGÉTAIRE 2022 DE LA COMMISSION SUR LES  
FINANCES ET L'ADMINISTRATION DE LA VILLE DE MONTRÉAL

26 AVRIL 2021



## PRÉSENTATION DE L'IDU

Organisme indépendant et à but non lucratif, l'Institut de développement urbain du Québec (IDU) est le porte-parole de l'industrie de l'immobilier commercial 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 des fournisseurs de services de l'industrie.

L'industrie de l'immobilier commercial ajoute annuellement 15,1 milliards de dollars au PIB du Québec. Elle génère plus de 12 milliards de dollars en retombées économiques et plus d'une centaine de milliers de personnes travaillent dans ce secteur. L'industrie verse 6,7 milliards de dollars en revenus fiscaux aux différents gouvernements.

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

## RECOMMANDATIONS

Les documents budgétaires de la Ville mentionnent un écart appréhendé d'environ 300 M\$ pour la prochaine année budgétaire. Nos recommandations visent à combler ce déficit anticipé et à doter la Ville de ressources financières nécessaires pour assumer ses responsabilités et pour s'engager sur une voie favorisant l'attractivité économique de Montréal.

### **Leviers pour atteindre l'équilibre budgétaire de la Ville**

- Miser sur la croissance des revenus découlant de la réalisation de projets d'investissements majeurs;
- Obtenir du gouvernement du Québec une pleine compensation des coûts et pertes découlant de la COVID-19 en 2021;
- Réduire la quote-part de la Ville dans le financement du transport en commun (TC) (2019 : 542 M\$) en demandant, à l'instar de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) et de la Chambre de commerce du Montréal métropolitain (CCMM), un rehaussement de la contribution des gouvernements supérieurs;
- Réitérer au gouvernement l'urgence de procéder à une révision du financement du TC en considérant, par exemple, l'introduction graduelle d'une taxe kilométrique.

### **Base d'évaluation juste et équitable des immeubles**

- Reconnaître que le non-ajustement des valeurs au rôle d'évaluation associées aux restrictions juridiques dans le cadre de la pandémie à la suite de l'adoption du [projet de loi 67](#) a pour effet d'imposer une charge fiscale sans rapport avec les valeurs réelles aggravant les difficultés financières découlant de la crise sanitaire;
- Appuyer la [demande](#) des dirigeants du Conseil du patronat du Québec (CPQ), de l'IDU, des ministères de l'Éducation (MEQ et MESS), de l'Association Hôtellerie Québec (AHQ), de la CCMM et de la Fédération des chambres de commerce du Québec (FCCQ) au gouvernement du Québec, qui vise à obtenir des compensations financières justes et durables pour les entreprises concernées.

### **Attractivité de Montréal sur le plan fiscal**

- Reconnaître que :
  - le fardeau fiscal assumé par le secteur non résidentiel (NR) est disproportionné par rapport à l'ensemble de la richesse foncière et par rapport aux autres villes en périphérie,
  - les taux de taxation dans le NR affectent l'attractivité et les efforts de relance;
- Accélérer la réduction du ratio entre les taux de taxation non résidentiels et résidentiels (R) en établissant une cible (ex. : 3,0) afin de se placer à peu près au niveau actuel de Laval et Longueuil;
- Dans la mesure où la valeur des immeubles de bureaux et les centres commerciaux subira une importante chute dans le prochain rôle d'évaluation 2023-2025 (date de référence : 1<sup>er</sup> juillet 2021), entreprendre une vaste réflexion sur la diversification des revenus de la Ville en 2022 afin d'éviter une augmentation du taux de taxes dans le NR qui est déjà l'un des plus élevés au Canada;
- Introduire graduellement une tarification à l'usage (ex. : eau, déchets) dans le R et le NR, comme l'ont fait les villes de Toronto et de Vancouver pour rééquilibrer le fardeau fiscal entre le R et le NR. Rappelons qu'une telle approche favorisera l'adoption de comportements responsables.

## Environnement d'affaires pour les activités commerciales<sup>1</sup>

- Reconnaître que la mise en œuvre d'un bail type dans le commercial n'est pas envisageable compte tenu de la diversité et de la complexité des baux dans le domaine;
- Reconnaître qu'un local vacant représente une charge financière pour les propriétaires et que ces derniers paient déjà l'équivalent d'une surtaxe sur les locaux vacants depuis la hausse de la taxe foncière non résidentielle découlant de l'abolition de la taxe d'affaires en 2003 et, plus récemment, depuis la crise de la pandémie qui a eu pour effet de faire baisser la valeur de leur immeuble sans ajustement du rôle d'évaluation et du taux de taxes;
- Reconnaître que l'imposition, par la réglementation municipale, d'espaces commerciaux au rez-de-chaussée dans les nouveaux développements peut avoir des impacts négatifs sur la vitalité commerciale et accentuer le nombre de locaux vacants;
- Être flexible dans les usages commerciaux autorisés aux rez-de-chaussée afin de permettre une offre de proximité sans risquer d'avoir des locaux vacants;
- Réaliser une analyse d'opportunité ou de faisabilité avant d'exiger un espace commercial au rez-de-chaussée dans le cadre des projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);
- Avoir davantage recours aux usages conditionnels prévus dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* pour les projets de construction, les changements d'usage et la conversion d'immeubles par les différents arrondissements;
- Miser sur la création d'environnements favorables à l'activité commerciale (design urbain, expérience, attractivité, secteurs distinctifs, offre d'équipements);
- Mettre à jour le plan d'urbanisme dans ce domaine touchant les artères commerciales (2004) afin que les instruments d'urbanisme reflètent mieux les problématiques vécues dans ce même domaine;
- Demander au gouvernement du Québec d'accorder un dégrèvement fiscal temporaire sur la hausse de la valeur foncière résultant de la rénovation ou de l'amélioration d'un local commercial.

---

<sup>1</sup> Mémoire de l'IDU à la Ville de Montréal portant sur les locaux vacants, 17 janvier 2020  
[https://cdn.ca.yapla.com/company/CPY33Cma1BQmWqtEySkclKp/asset/files/Me%CC%81moire%20IDU\\_Locaux%20vacants\\_VR\(1\).pdf](https://cdn.ca.yapla.com/company/CPY33Cma1BQmWqtEySkclKp/asset/files/Me%CC%81moire%20IDU_Locaux%20vacants_VR(1).pdf)

### **Incitatifs à l'investissement**

- Mettre en place rapidement une cellule facilitatrice des projets immobiliers qui aura pour mandat d'assurer le suivi des demandes et autorisations dans les différents services de la Ville, des arrondissements et du gouvernement;
- Introduire des mesures de performance dans le traitement des demandes et autorisations associées à des projets immobiliers de la Ville et des arrondissements;
- Créer un fonds, avec une dotation à la hauteur des besoins, pour faciliter et arrimer la réalisation d'investissements dans les infrastructures et le réaménagement urbain qui sont associés à des investissements privés majeurs autorisés dans les secteurs ciblés;
- Présenter un bilan et un plan d'accélération des investissements pour la décontamination de sites publics et privés dans des secteurs à haut potentiel de développement, en ciblant les sites à prioriser pour les années à venir et en révisant les règles (ex. : exigences, processus, niveau d'aide) des programmes.

### **Développement résidentiel**

- Reconnaître que la densité (hauteur, COS) est un levier pour :
  - accroître l'offre en période de pénurie,
  - réduire le coût du logement,
  - libérer des espaces au sol et faciliter l'aménagement de services publics communautaires et éducatifs,
  - favoriser une expérience piétonne,
  - permettre l'émergence de quartiers à échelle humaine;
- Obtenir du gouvernement du Québec un rehaussement substantiel des enveloppes financières réservées à Montréal pour le logement social (ex. : AccèsLogis) à la hauteur des besoins afin de faciliter la planification de projets et d'accélérer leur réalisation;
- Demander au gouvernement du Québec de bonifier le programme d'allocation logement (clientèles admissibles ou montants maximaux) pour soutenir les ménages consacrant une trop forte part de leurs revenus pour se loger à la suite de la récente entente avec le gouvernement canadien dans ce domaine;
- Demander au gouvernement du Québec de créer un fonds d'initiatives pour soutenir la réalisation de logements abordables ayant un effet neutre sur les coûts de l'habitation;
- Développer un cadre réglementaire prévisible et flexible qui laisse place à l'innovation et à la créativité;

- Évaluer systématiquement les impacts du coût du foncier et des coûts réglementaires sur les coûts du logement à Montréal et en périphérie, et solliciter de Québec les transferts financiers adaptés à la situation particulière de Montréal pour répondre aux besoins en logement tout en évitant l'étalement urbain;
- Retirer la mécanique contre-productive du règlement pour une métropole mixte et la remplacer par des mesures incitatives afin d'avoir un effet neutre sur le coût de logement à Montréal et de créer un environnement attractif par rapport à la périphérie;
- Demander au gouvernement du Québec des mesures d'aide (ex. : crédit de taxes sur les droits de mutation) pour alléger le coût du logement pour les nouveaux acquéreurs dans les zones de densification ciblées ou dans les territoires où les coûts du logement sont plus élevés.