



**INSTITUT  
DE DÉVELOPPEMENT  
URBAIN DU QUÉBEC**

Montréal, le 19 août 2009

M. Richard Deschamps  
Conseiller de ville et Conseiller associé  
Arrondissement de LaSalle  
Président de la  
Commission sur le développement économique  
De l'Agglomération de Montréal  
Direction du greffe  
Division du soutien aux commissions et suivi  
275, rue Notre-Dame Est, bureau R-134  
Montréal, QC, H2Y 1C6  
514-872-3770  
514-872-5655 (fax)

\*Jean Laramée  
Président du conseil  
Ivanhoë Cambridge

\*Jean-Guy Bernard  
Trésorier  
Groupe Altus

\*Raymond C. Bouchard  
Président-directeur général  
IDU Québec

Adam Adamakakis  
RBC Marchés des Capteurs

\*Michel Béanger  
Vice-Président du CE,  
Groupe immobilier Déjevo inc.

Lise Bergeron  
Stein Monast

Serge Charon, C.A.  
RBC/Can Property Services Trust

Yves Cloutier  
ING Real Estate

David De Santis  
Consultant Immobilier

Yves-André Godon  
SITQ

Louis Jacob  
VINCI Park

Michal P. Kuzmicki  
Brookfield Financial

Denis Leclerc  
Mercato Libe

Ollivier Lévesque  
Investissements Morguard Libe

Luc Lévesque  
Casof

Alain Millette  
UQAM

Pierre B. Paquin  
Béanger Savaré

André Pelchat  
Immosia

Denis Perrault  
SITQ

Richard Poirier  
Mégil Laurentienne

Andrée Roy  
Océra Capital

Pierre Seltaine  
Stikeman Elliot

Marie-Josée Turmel  
CIBC

**GOUVERNEURS**  
Jean-Louis Dubé  
Consultant Immobilier

Jean Morency  
SSQ Société Immobilière

Daniel Peritz  
Gestion Cendrel

Monsieur le président,

L'Institut de développement urbain du Québec (IDU-Québec) est fier de participer à l'actuel exercice de consultation publique entreprise par la Commission du développement économique de l'Agglomération de Montréal. D'entrée de jeu, nous tenons à saluer la transparence et l'ouverture dont font preuve ses membres en invitant la population et les acteurs économiques concernés à échanger sur un enjeu qui est toujours d'actualité : la croissance de Montréal.

Comme vous le savez, adoptée au printemps 2005 et fruit d'un processus de consultation et de concertation, la Stratégie de développement économique de Montréal s'articule autour de cinq axes de positionnement : l'environnement d'affaires, le savoir et l'innovation, la culture, la qualité de vie et l'ouverture sur le monde. Pour chacun de ces axes, des priorités et des actions ont été identifiées. La commission a déjà eu l'occasion d'étudier un bilan intérimaire de la Stratégie au printemps 2007 et des recommandations furent alors déposées pour rectifier le tir et améliorer les performances attendues de la stratégie.

L'étude publique à laquelle nous sommes conviés permettra donc, une fois de plus, de faire le point sur les actions réalisées et le chemin parcouru en regard des objectifs poursuivis et de proposer des orientations pour l'avenir.



Avant d'aller plus loin, il nous apparaît à propos de nous présenter.

En tant que porte-parole des secteurs bureau, industriel, commercial et multi-résidentiel de l'industrie immobilière québécoise, l'IDU Québec a pour mission :

- de favoriser le développement économique du secteur immobilier;
- de défendre les intérêts de ses membres;
- d'assurer des politiques efficaces;
- de maintenir de bonnes relations avec les membres, les instances gouvernementales et la communauté.

L'IDU-Québec mobilise tous les grands acteurs de l'industrie immobilière québécoise, qui versent annuellement pour près de 600 millions \$ en taxes foncières aux villes québécoises. La valeur des actifs sous gestion des membres de l'IDU-Québec dépasse les 30 milliards \$.

Les propriétaires, gestionnaires et promoteurs immobiliers déploient des efforts constants afin de favoriser la venue de nouvelles entreprises porteuses d'emplois et générant des retombées économiques qui dépassent largement le cadre de la métropole. Dans ce contexte, les membres de l'IDU sont unanimes à souhaiter que les hautes instances gouvernementales des paliers provincial et fédéral soient amenées à tout mettre en œuvre afin de doter Montréal de tous les moyens que requiert une métropole digne de ce nom pour s'imposer sur la scène internationale en vue d'amener de nouvelles entreprises à s'y établir.

Catalyseur de l'essor de l'industrie immobilière, l'IDU analyse les tendances du marché et s'assure de trouver des solutions aux problématiques de l'industrie, en fonction des intérêts de ses membres. Lorsqu'un enjeu est identifié, l'IDU adopte une approche dynamique et rassemble rapidement les ressources nécessaires à sa résolution. Ses liens étroits avec les intervenants du secteur immobilier, de même qu'avec les instances gouvernementales lui permettent d'intervenir efficacement.

#### CONTEXTE

Afin de bien se situer dans le cadre de l'exercice actuel, un bref rappel du contexte global dans lequel Montréal évolue dorénavant nous permet de bien prendre la mesure des défis qui sont collectivement les nôtres.

Ainsi, il est utile de rappeler que l'humanité est dans une période de transition historique. Majoritairement rurale, la population mondiale est devenue majoritairement urbaine. Le niveau d'urbanisation se situe autour de 80% dans la plupart des pays industrialisés.

La croissance économique et le progrès technologique mènent naturellement à cette concentration urbaine, principalement pour trois raisons :

1. l'influence des hausses de productivité sur divers aspects de la demande et sur l'emploi;
2. l'effet des économies d'échelle sur la localisation des entreprises;
3. l'impact de l'amélioration des moyens de transport et de communication sur la taille et l'étendue des marchés.

La concentration géographique des entreprises et des individus repose sur les atouts de la ville comme lieu de production et de diffusion du savoir. La présence d'une main-d'œuvre qualifiée et



la possibilité pour une entreprise de s'insérer dans un réseau d'information déjà constitué sont des éléments qui favorisent les décisions de localisation.

Le rôle des grandes villes tient en partie au fait qu'on y trouve les concentrations de capital humain que l'économie du savoir requiert pour croître. Ainsi c'est dans les dix plus grandes villes canadiennes que se sont créés 60% des tous les emplois au Canada entre 2001 et 2004.

Les centres urbains doivent dorénavant répondre à la croissance de leurs populations et de leurs besoins en services et en infrastructures. Ils doivent attirer et retenir la meilleure main-d'œuvre. Ils sont confrontés à des écarts sociaux grandissants et à l'arrivée massive d'immigrants. Ils doivent trouver les moyens de réduire leurs émissions polluantes, plus importantes qu'ailleurs. Ils doivent se défendre contre la concurrence de plus en plus féroce des autres grands centres. Or les villes devront faire tout cela alors que, dans la plupart des pays, les gouvernements supérieurs leur en refusent les moyens politiques et financiers. (OCDE)

Les villes doivent aujourd'hui être des acteurs de premier plan dans la mise en place de politique de promotion du développement. Malgré que les plus puissants leviers pour ce faire leur échappent (leviers fiscaux) et que les retombées leur échappent tout autant (impôts sur le revenu des personnes/sociétés), le gouvernement, par ses lois constitutives, et la population, par ses attentes, demandent aux villes d'être proactives dans leur propre développement économique.

La Ville de Montréal a bien compris l'étendue de ces nouvelles responsabilités et a entrepris, rapidement, de se doter d'une stratégie de développement économique proactive et cohérente. L'IDU-Québec, encore une fois, tient à saluer les efforts réalisés par l'administration montréalaise pour faire en sorte que Montréal tire son épingle du jeu de la nouvelle donne concurrentielle et offre à ses résidents et travailleurs un environnement compétitif et stimulant, tout en mettant à contribution le capital-humain des villes périphériques.

Les résultats présentés dans le bilan de la stratégie déposé pour fins de consultation par la Ville démontrent une tendance déjà amorcée et reconnue par les experts de la métropole : Montréal connaît une certaine croissance économique mais les villes qui lui sont concurrentes connaissent une croissance économique plus importante. Les moyens déployés à ce jour ne parviennent pas, du moins pour l'instant, à renverser cette tendance.

Malgré tout, des éléments du bilan ont l'heur de nous réjouir : baisse du chômage, légère hausse de l'activité, baisse marquée du nombre de bénéficiaires montréalais de l'aide sociale, hausse marquée de l'emploi, hausse des exportations. A contrario, d'autres éléments du même bilan sont plus inquiétants : baisse astronomique (- 45%) du nombre de logements mis en chantier, baisse marquée du nombre de brevets d'invention déposés, baisse de la recherche universitaire et, ce qui constitue une statistique malheureusement révélatrice du dynamisme de l'économie montréalaise, diminution des investissements en immobilisations, alors que cette période (2004-2008) aurait dû être marquée par une hausse continue et durable de cet indicateur.

#### LES PRÉOCCUPATIONS DE L'IDU

Quoique les prochaines considérations que l'IDU souhaite ici mettre de l'avant ne soient pas incluses au bilan déposé par la ville, nous croyons qu'elles doivent faire partie des réflexions



publiques devant se tenir sur les moyens de soutenir la croissance que les Montréalais désirent pour leur collectivité.

Au premier chef de ces préoccupations partagées par les membres de l'IDU-Québec, on retrouve la crainte que le moyen privilégié par la Ville de Montréal pour augmenter son budget perpétue l'augmentation de la taxe foncière du secteur non résidentiel ou toute autre forme de taxation strictement reliée à la propriété foncière tel, par exemple, un tarif ou redevance sur le stationnement. Un alourdissement supplémentaire du fardeau fiscal des propriétaires nuirait aux nouveaux investissements dans le secteur immobilier. Effectivement, lorsque trop taxés, les propriétaires et promoteurs immobiliers n'ont plus la marge de manœuvre nécessaire pour procéder à des investissements dans de nouveaux édifices, ce qui fait en sorte que la valeur foncière totale de leur parc immobilier n'augmente pas. Ils sont de plus alors attirés par des investissements en périphérie si les taxes applicables y sont plus faibles. Aussi la Ville de Montréal se priverait par le fait même de l'effet multiplicateur majeur pour l'économie que constituent les chantiers de constructions immobiliers.

Second effet néfaste, l'écart grandissant entre les coûts globaux d'occupation (tenant compte des taxes foncières, des taxes spéciales imposées sur les stationnements et de l'impact éventuel des postes de péages) des entreprises établies en sol montréalais par rapport à celles établies en périphérie entraînera infailliblement une accélération de l'exode vers les villes périphériques, ce qui se traduira par une hausse du taux de vacances des immeubles existants, une chute des loyers d'où une baisse de la valeur foncière, sans compter que les villes périphériques disposeront de plus en plus d'une masse critique de personnes qui travailleront, consommeront et résideront en périphérie. Or l'affaiblissement de la métropole ne fera que nuire à la capacité de Montréal de s'imposer sur la scène internationale.

Examinons plus en détail ces éléments de la problématique :

En taxant trop les immeubles non résidentiels, la Ville de Montréal se privera de revenus futurs. En effet, une taxe imposée aux immeubles commerciaux étant basée en bonne partie sur leur valeur locative, un taux de taxation trop élevé amènera des entreprises à se délocaliser, la hausse du taux de vacances entraînera une chute des loyers qui ultimement se traduira par une baisse de la valeur locative des immeubles et, par ricochet, leur contribution aux coffres montréalais, sans compter la baisse de l'activité commerciale découlant d'une baisse de la population de travailleurs sa valeur foncière.

L'autre préoccupation qui s'avère, depuis la fondation de l'IDU-Québec, l'une des principales préoccupations de l'ensemble de ses membres concerne toute la question de la taxation des stationnements. Il convient en premier lieu de rappeler que *les espaces de stationnement sont déjà taxés*. Une nouvelle taxe sur le stationnement concernerait donc un actif déjà largement taxé. Les taxes et impôts sur la recette d'une case de stationnement se situent actuellement entre 32 % et 60 %. Les espaces de stationnement font, en effet, partie intégrante de l'évaluation foncière des immeubles commerciaux auxquels ils sont rattachés et sont donc implicitement taxés à titre de composante physique et économique de ces immeubles. La plupart des espaces de stationnement sont également assujetties aux taxes municipales, scolaires, d'eau, etc...

Dans le cas des stationnements payants de longue durée, une taxe sur le stationnement pénaliserait les propriétaires et leurs locataires plutôt que les utilisateurs des espaces de stationnement. Alors que les centres commerciaux se doivent d'offrir aux consommateurs un



accès gratuit aux espaces de stationnement, les employeurs offrent très souvent à leurs employés les cases disponibles dans les immeubles à bureaux. En ce sens, une taxe de stationnement toucherait les locataires des espaces commerciaux, non pas les automobilistes, à moins que les propriétaires soient également contraints de couvrir les frais de cette taxe. Une nouvelle taxe sur le stationnement ne contribuerait pas substantiellement à l'utilisation accrue du transport en commun mais plutôt à la fragilisation de la masse critique d'entreprises jusqu'alors établies en sol montréalais.

Inefficace pour gérer la demande de transport, la taxe sur le stationnement n'est autre qu'une taxe foncière déguisée. L'établissement de cette taxe s'avèrerait donc inéquitable puisque les espaces de stationnement sont conformes aux règlements municipaux et implicitement taxés à titre de partie intégrante à l'évaluation foncière des immeubles commerciaux. Il serait opportun que les instances montréalaises prennent appui sur l'expérience de Vancouver qui a dû faire marche arrière après avoir tenté d'imposer une telle taxe.

En dépit de tous les efforts déployés au cours des dernières années pour dynamiser les centres-villes, le marché de l'immobilier commercial, à Montréal en particulier, se trouve dans un équilibre précaire. Les taux d'inoccupation demeurent élevés, notamment sous l'impact d'un fort marché de sous-location. La rareté des projets de construction est symptomatique des pressions à la baisse observées actuellement sur le marché locatif. Dans ce contexte, une augmentation du coût des propriétaires et/ou des locataires favorisait dans une certaine mesure le déplacement des activités économiques vers les zones périphériques des centres-villes. Ceci va d'ailleurs dans le sens inverse du *Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal* et de sa *Stratégie de développement économique* qui identifient le centre-ville de Montréal comme pôle prioritaire de développement économique de la région.

#### AUTRE PISTE DE SOLUTION POUR FAVORISER L'ESSOR ÉCONOMIQUE DE MONTRÉAL

Pour finir, l'IDU-Québec souhaite partager avec les membres de la commission le résultat de ses réflexions sur ce qui constitue, selon nous, des piliers fondamentaux d'une croissance durable de l'économie montréalaise, à savoir la modernisation des processus d'approbation des projets immobiliers et la diversification des sources de revenus de la Ville de Montréal.

Le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire du Québec a lancé en 1999 le processus de révision de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU). La LAU est en vigueur depuis 1979 et avait alors 20 ans. La réorganisation municipale qui a eu lieu en 2002 a cependant eu pour effet de retarder cette révision.

Depuis la réorganisation municipale de 2002, les problèmes d'application de la LAU ont été exacerbés par la forte croissance économique et l'effervescence immobilière dans les grandes villes, par l'éclosion de la mobilisation citoyenne, mais aussi et principalement par le fait que Montréal et Québec, les deux plus grandes villes de la province, doivent, depuis leur réorganisation, se soumettre à l'étendue des dispositions de cette loi.

L'IDU Québec entend participer activement au processus de révision puisque cette loi a des répercussions majeures sur le fonctionnement des entreprises immobilières, la conduite des



projets immobiliers et le développement économique des grandes villes, Montréal au premier chef.

Les procédures d'approbation de projet deviennent de plus en plus complexes, longues et imprévisibles. En effet, l'IDU Québec observe que les projets immobiliers d'envergure font de plus en plus l'objet de contestations publiques et, parfois, de contraintes administratives. Au cours de la dernière décennie, plusieurs projets d'importance ont été mis sur la table et bloqués par la suite tandis que d'autres projets ont été fortement ralentis.

S'ils sont soucieux de participer avec transparence, inclusivité et efficacité à l'aménagement urbain dans les grandes villes du Québec, les membres de l'IDU Québec considèrent néanmoins important d'explicitier leurs réflexions et de formuler leurs recommandations sur la nouvelle LAU à venir.

Depuis 1979 et même avant, l'approbation référendaire liée à une dérogation à une réglementation d'urbanisme est un processus qui fait partie intégrante de la loi, mais qui n'existe nulle part ailleurs dans les lois d'urbanisme nord-américaines. Ainsi, un projet immobilier qui déroge à certaines dispositions réglementaires d'urbanisme d'une ville peut faire l'objet d'une approbation référendaire si un certain nombre de citoyens en font la demande.

Toutes les villes du Québec doivent se soumettre à ces devoirs que leur impose la loi. Toutefois, jusqu'en 2002, les grandes villes que sont Montréal et Québec, en vertu des pouvoirs que leur conférait leur charte respective, échappaient à ce mécanisme référendaire.

Depuis 2002 et avec l'arrivée des processus d'approbation référendaire dans la métropole et la capitale, on observe clairement qu'il s'agit d'un mécanisme inapproprié qui nuit grandement à la réalisation de projets immobiliers, qui diminue le rôle des élus municipaux et qui polarisent les débats sur le développement urbain.

Un processus d'approbation référendaire interpelle non seulement les résidents de la zone touchée, mais aussi les résidents des zones contiguës. Or, avec un patron de zonage détaillé, les zones sont très petites et très nombreuses. Ainsi, les projets dérogatoires peuvent être réfutés par de petits nombres de voteurs lors de processus d'approbation référendaire.

Dans le contexte social, économique et environnemental d'aujourd'hui, réaliser un projet immobilier requiert une gestion intelligente et équilibrée d'un ensemble d'enjeux qui mènent inévitablement à une série de compromis et, par conséquent, au besoin de déroger aux dispositions d'urbanisme. Réaliser un projet immobilier dans un tel contexte fait appel à des efforts et des compétences sur les plans financiers et professionnels considérables, de sorte qu'il apparaît trop délicat et périlleux de l'abandonner à un processus risqué et aussi peu nuancé qu'un référendum.

Cette absence de nuance s'observe en effet par le fait que le recours au référendum amène les parties en cause à focaliser les débats sur le bien-fondé du projet en question plutôt que sur la nature même de ses dérogations. Il s'agit d'un phénomène pernicieux puisque le référendum devrait normalement porter sur les objets dérogatoires du projet et non sur le projet dans son ensemble.



Or, lorsque le processus référendaire est enclenché, cette nuance s'efface complètement pour les protagonistes opposés au projet. En d'autres mots, il importe de souligner que leur intention n'est pas de se prononcer sur la ou les modifications de zonage proposées, mais bien sur la pertinence du projet dans son ensemble. Cette dynamique dénature donc complètement l'objectif premier du référendum décisionnel et le sens de la législation provinciale en matière d'urbanisme et d'aménagement.

L'adoption d'un projet de règlement, la publication de l'avis de consultation, la tenue de la séance de consultation, l'adoption d'un second projet de règlement, la demande de participation à un référendum, l'ouverture des registres, le référendum en lui-même, l'analyse de conformité, l'entrée en vigueur, etc. sont autant d'étapes dont les délais inhérents sont beaucoup trop longs et peuvent remettre en question la pertinence du projet véhiculé.

Plusieurs facteurs influencent la réalisation d'un projet immobilier, mais le temps demeure certainement un facteur clé dans un contexte où la concurrence économique est féroce, où les créanciers sont exigeants et où les opportunités d'affaires sont parfois momentanées.

Le public et les autorités municipales doivent saisir de leur côté que les procédures d'approbation de projets ne doivent pas constituer un frein au développement immobilier de la ville et donc de son développement économique.

Est-il nécessaire de rappeler qu'un promoteur s'investit dans un projet parce qu'une opportunité se présente à lui et que cette opportunité peut être bénéfique pour la communauté, mais aussi très volatile pour lui ? Pour le bénéfice du promoteur, du public et des autorités municipales, il est primordial de pouvoir saisir ces opportunités lorsqu'elles se présentent et qu'elles sont bonnes et y répondre en offrant des produits immobiliers de qualité qui satisfassent le plus rapidement et harmonieusement possible la vision du promoteur, les impératifs du marché immobilier, les besoins du client éventuel, les exigences des autorités municipales et les attentes justes et raisonnables des citoyens.

#### LE BESOIN URGENT DE DOTER MONTRÉAL DE RESSOURCES FINANCIÈRES DIGNES D'UNE MÉTROPOLE DE CALIBRE INTERNATIONAL

Les villes québécoises ont une responsabilité importante quant au développement économique mais n'ont pourtant pas accès aux revenus liés à cette croissance. Comme le démontre une étude réalisée pour le compte de l'IDU-Québec et portant sur la diversification des sources de revenus, plusieurs villes à travers le monde peuvent compter sur divers revenus fiscaux, tel un impôt sur le revenu ou des taxes sur la consommation. Comme les villes ont un rôle accru quant à l'attrait des entreprises et des travailleurs qui font prospérer les nations, il serait équitable de leur permettre de toucher une part de ces retombées.

Le rapport final du Comité consultatif externe sur les villes et les collectivités a été remis au Premier ministre Stephen Harper en juin 2006. Dans le document *Bâtir un avenir meilleur pour tous les canadiens* les auteurs constatent depuis 10 ans au Canada un important transfert des responsabilités vers les municipalités mais que ces dernières ne bénéficient pas d'un accroissement de l'autonomie nécessaire pour faire des choix sur le plan des ressources.

Le poids relatif des revenus tirés de la taxe foncière est évalué à environ à 65% dans le budget des villes québécoises et à 55 % du budget de l'ensemble des villes canadiennes. A contrario,



les villes américaines peuvent tirer jusqu'à 75 % de leurs revenus de sources de financement autres que la taxe foncière.

La taxe foncière est une forme de taxation stable et prévisible, qui ne varie pas d'année en année. La taxe foncière est appropriée pour financer certains types de services, principalement les services à la propriété comme l'infrastructure et le service des incendies. Le principal avantage de l'impôt foncier est de faciliter l'appariement des revenus fiscaux avec les dépenses et les investissements principalement orientés vers les services dits «à la propriété» – voirie locale, fourniture d'eau potable et récupération d'eaux usées, enlèvement des ordures, zonage et permis, etc.

Dans la très grande majorité des municipalités du Québec, cette source de revenus est bien adaptée à la desserte d'une population relativement homogène et au soutien d'activités économiques axées sur des marchés de proximité ou sur un petit nombre de grandes entreprises exportatrices. Dans un tel milieu, il est reconnu que la richesse foncière est un bon indicateur de l'effort fiscal qu'il convient d'exiger d'un contribuable.

Par contre la taxe foncière est inélastique. Lorsque l'économie est en croissance, la valeur des propriétés croît rarement aussi rapidement que les revenus et les ventes. Et même s'ils croissent aussi rapidement, il y a habituellement un retard entre les valeurs évaluées et les valeurs du marché dans de nombreuses instances, de sorte qu'il faut du temps pour que l'assiette fiscale rattrape la croissance réelle.

La taxe foncière présente également plusieurs points faibles fondamentaux, notamment en ce qu'elle est une taxe régressive donc frappant plus durement les petits revenus.

Le potentiel de croissance de l'assiette fiscale foncière est moins intéressant dans une économie basée sur le savoir, dans laquelle le besoin en espace immobilier tend à être moins grand pour certaines activités, ce qui s'explique notamment par le fait que la machinerie d'antan, relativement grosse, laisse de plus en plus la place aux technologies modernes, prenant toujours de moins en moins d'espace (par exemple le domaine du textile vs la création de jeux vidéo).

L'IDU considère que les villes du Québec manquent de revenus autonomes diversifiés dans le contexte où les responsabilités des villes s'accroissent. Les villes étant le moteur économique principal des nations, elles doivent maintenant avoir un plus grand accès à des ressources fiscales plus importantes.

Certaines mesures contenues dans la loi 22, comme la taxation de biens meubles ou un régime de redevances réglementaires, constituent un pas dans la bonne direction mais les progrès ne doivent pas s'arrêter là.

Si les villes n'ont pas accès à une assiette fiscale plus substantielle et élastique elles pourraient être tentées par un déplafonnement des droits de mutation pour les édifices de plus de 500 000 \$ comme la loi le permet désormais à Montréal.

L'IDU-Québec est totalement en accord avec un élargissement des revenus de la Ville et proposer collaborer à l'identification de ces nouvelles sources, par exemple par une augmentation des droits d'immatriculation dont le fruit serait versé à la Ville, un transfert aux villes



d'une portion des taxes de ventes générées annuellement sur leur territoires, la mise en place de péages sur les ponts ceinturant l'île, etc... Il nous apparaît en fait important que la mise en place de nouvelles sources de revenus se réalise suite à des consultations des acteurs économiques de la métropole, comme l'administration actuelle nous y a par ailleurs habitués.

Il est par ailleurs nécessaire de rétablir l'équilibre entre ce que paie le secteur non résidentiel par rapport aux autres sources de revenus disponibles pour la ville. Il faudrait que le ratio soit plus près du un pour un plutôt que du deux pour un à l'heure actuelle car les propriétaires immobiliers non résidentiels de Montréal, par exemple, contribuent présentement à hauteur de près de 40 % alors que leurs poids fonciers est de 19 %.

Finalement, selon l'IDU-Québec, une diversification des sources de revenus des villes permettrait à celles-ci d'augmenter leur capacité financière en n'augmentant pas sans cesse la taxe foncière dont le poids relatif représente aujourd'hui environ 65 % dans le budget des villes québécoises.

En terminant, l'IDU réitère qu'elle entend tout mettre en œuvre afin de collaborer avec les instances gouvernementales et la communauté d'affaires de façon à contribuer significativement à l'essor socio-économique de la Ville de Montréal, à titre de métropole québécoise

Jean Laramée  
Président du conseil d'administration

Raymond C. Bouchard  
Président directeur général