

Commission sur les finances et l'administration

Alléger le fardeau fiscal municipal imposé aux OBNL locataires dans des immeubles non résidentiels

RAPPORT ET RECOMMANDATIONS

Rapport déposé au conseil municipal du 18 mars 2024

Pour suivre les travaux et l'actualité des commissions permanentes

S'abonner à l'[infolettre](#) des commissions

Visitez le site Internet des commissions permanentes :

<https://montreal.ca/sujets/commissions-permanentes>

Suivez-nous sur les réseaux sociaux



@commissions.mtl



@Comm_MTL

Service du greffe
Division du soutien aux commissions permanentes,
aux conseils consultatifs et au Bureau de la présidence du conseil
155, rue Notre-Dame Est, rez-de-chaussée
Montréal (Québec) H2Y 1B5

Président

M. Pierre Lessard-Blais
Arrondissement de Mercier —
Hochelaga-Maisonneuve

Vice-président

M. Laurent Desbois
Arrondissement d'Outremont

Membres

M. Younes Boukala
Arrondissement de Lachine

Mme Lisa Christensen
Arrondissement de Rivière-des-
Prairies — Pointe-aux-Trembles

M. Alan DeSousa
Arrondissement de Saint-Laurent

Mme Nathalie Goulet
Arrondissement d'Ahuntsic-
Cartierville

M. Benoit Gratton
Arrondissement de Verdun

Mme Vicki Grondin
Arrondissement de Lachine

Mme Virginie Journeau
Arrondissement de Rivière-des-
Prairies — Pointe-aux-Trembles

M. Sylvain Ouellet
Arrondissement de Villeray —
Saint-Michel-Parc-Extension

Montréal, le 18 mars 2024

Mme Martine Musau Muele
Présidente du conseil municipal
Hôtel de ville de Montréal — Édifice Lucien-Saulnier
155, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec) H2Y 1B5

Madame la Présidente,

Au nom de la Commission sur les finances et l'administration et conformément au *Règlement sur les commissions permanentes du conseil municipal* (06-009), nous déposons le rapport et les recommandations préparés à l'issue des travaux sur l'allègement du fardeau fiscal municipal imposé aux OBNL locataires dans des immeubles non résidentiels. La Commission a été mandatée par résolution du conseil en mai 2017.

Nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente, nos salutations distinguées.

(ORIGINAL SIGNÉ)

Pierre Lessard-Blais
Président

(ORIGINAL SIGNÉ)

Virginie Harvey
Coordonnatrice — soutien
aux commissions
permanentes

TABLES DES MATIÈRES

INTRODUCTION	5
1. DÉMARCHE.....	6
1.1 Description du mandat.....	6
1.2 Déroulement des travaux.....	6
Présentation des services	7
Séances de travail.....	8
1.3 Adoption des recommandations	8
2. CONSTATS ET RECOMMANDATIONS.....	10
CONCLUSION.....	14
ANNEXE 1 : Le mandat de la Commission	15
ANNEXE 2 : Liste des personnes-ressources	20

INTRODUCTION

Le 16 mai 2017, le conseil municipal de Montréal confiait à la Commission sur les finances et l'administration le mandat d'étudier une motion¹ présentée par l'Opposition officielle. Celle-ci portait sur l'allègement du fardeau fiscal municipal imposé aux organismes à but non lucratif locataires dans des immeubles non résidentiels.

Ce rapport présente les travaux que la Commission a entrepris pour répondre à ce mandat. Il s'articule autour de deux parties : la première décrit la démarche et le déroulement des travaux et la seconde présente les recommandations qui ont été adoptées à l'unanimité par les commissaires, le 26 février 2024, à la suite de l'analyse de l'ensemble de l'information recueillie. En annexe se trouvent la résolution du conseil municipal ainsi que la liste des personnes-ressources en appui à la Commission.

Les commissaires souhaitent que les recommandations issues de cette étude soutiennent l'effort de la Ville et contribuent à un ajustement équitable de la mesure d'aide financière disponible aux OBNL locataires, et ce dans les meilleurs délais.

Enfin, il convient de noter que les membres de la Commission issus des villes liées ont participé aux travaux à titre d'observateurs, puisqu'il s'agit d'un mandat de compétence municipale, en vertu de l'article 19 de la *Loi sur l'exercice de certaines compétences municipales dans certaines agglomérations*.

¹ Motion CM 17 0634 : Motion de l'opposition officielle pour alléger le fardeau fiscal municipal imposé aux OBNL locataires dans des immeubles non résidentiels.

1. DÉMARCHE

1.1 Description du mandat

Le 16 mai 2017, des conseillères et conseillers de l'Opposition officielle déposaient une motion dont l'objet principal était de demander que la Commission sur les finances et l'administration étudie l'enjeu du fardeau fiscal imposé aux OBNL locataires, puis qu'elle fasse rapport de ses recommandations au plus tard 12 mois avant le dépôt du rôle d'évaluation foncière.

La motion comportait une autre demande, soit la Ville de Montréal double le montant maximal de sa contribution auprès des OBNL locataires, le faisant passer de 5 000 \$ à 10 000 \$.

Après débats, la motion était référée à la Commission, sans toutefois qu'elle ait à tenir compte du 2^e résolu concernant la demande d'augmentation de la contribution.

La motion établissait que la *Loi sur la fiscalité municipale du Québec* exempte de taxes municipales les OBNL, mais seulement si le nom de celles-ci apparaît sur le rôle d'évaluation de la municipalité. Cette mesure excluant d'office les OBNL locataires d'immeubles non résidentiels, certains OBNL rapportaient avoir vu leur fardeau fiscal augmenter de 230 % en trois ans. La motion déplorait que le programme de soutien financier de la Ville aux OBNL locataires se révèle insuffisant pour compenser les taxes qui leur sont imposées.

Par ailleurs, la motion attestait que les taxes commerciales imposées par la Ville de Montréal sont parmi les plus élevées au Canada, selon un rapport publié par le *Real Property Association of Canada* en 2016.

1.2 Déroulement des travaux

En août 2017, la Commission a entrepris l'étude de ce dossier, accompagnée par le Service des finances. Ainsi, le 9 août 2017, la Commission a reçu les personnes-ressources du Service pour une présentation sur la fiscalité des OBNL et les programmes de soutien municipaux qui leur sont destinés.

À la suite de la présentation, les commissaires ont entamé des discussions à huis clos. Ils ont convenu de reporter l'étude du dossier à la mandature suivante, les élections municipales ayant lieu en novembre 2017.

Les commissaires ont rencontré de nouveau les personnes-ressources du Service des finances en février 2019. Leur attention s'est portée sur les mécanismes de soutien disponibles aux OBNL locataires d'immeubles non résidentiels. En conséquence, sur la suggestion du Service des finances, les commissaires ont demandé des compléments d'information auprès du Service de la diversité et de l'inclusion sociale (SDIS).

La direction du SDIS a alors informé la Commission que le Service travaillait à une proposition sur de nouvelles mesures de soutien aux OBNL locataires, qu'il comptait remettre à l'administration municipale en juin 2020. Les commissaires ont accepté de réviser la proposition du SDIS et d'émettre leurs recommandations à l'administration, et de disposer ainsi de leur mandat.

Cependant, la pandémie de COVID 19 a obligé l'ensemble de l'appareil municipal, dont la Commission et le SDIS, à revoir la priorité accordée à certains mandats au cours des années 2020 à 2022. Le projet n'a donc pas pu se dérouler comme prévu. La Commission a priorisé ses autres mandats, notamment la consultation prébudgétaire et l'étude publique du budget et du programme décennal d'immobilisations (PDI) de la Ville.

En 2023, la Commission place de nouveau le dossier à sa programmation. Au début de l'année 2024, les commissaires reçoivent les personnes-ressources du SDIS pour une présentation détaillée du dossier.

Présentation des services

La présentation du **Service des finances**, en 2017, visait à fournir aux commissaires des notions générales sur la fiscalité municipale et sur la situation fiscale des OBNL locataires selon l'immeuble occupé.

Elle établissait également que la mesure d'aide financière aux OBNL locataires a été mise en place en 2006 et vise à soutenir les OBNL locataires œuvrant dans des

domaines en lien avec les politiques et interventions de la Ville de Montréal, dans les trois domaines suivants :

- L'art et la culture ;
- Le développement social et communautaire ;
- Le sport et les loisirs.

En 2024, les experts du **Service de la diversité et de l'inclusion sociale** ont présenté l'ajustement proposé à la mesure d'aide financière pour les OBNL locataires. Ils ont illustré l'impact de l'ajustement sur les catégories d'OBNL locataires qui reçoivent cette mesure d'aide, les inclusions et les exclusions, ainsi que les raisons sous-jacentes à cet ajustement.

Ils ont en outre exposé le contexte plus large de révision et d'élaboration d'initiatives majeures dans lequel s'inscrit la révision de la mesure, soit l'élaboration d'une Politique montréalaise pour l'action communautaire (2017-2020) et l'élaboration d'un Plan directeur sur les infrastructures communautaires à Montréal (en cours).

Après ces présentations, les services ont apporté par écrit des compléments d'information sur certains points relevés par les commissaires.

Séances de travail

Afin de se saisir du dossier et d'élaborer des recommandations, la Commission a tenu des séances de travail les 9 août 2017, 20 juin 2018, 28 février 2019, 28 février 2020, ainsi que les 16 janvier, 30 janvier et 26 février 2024.

Au total, la Commission a consacré sept séances à l'étude de ce mandat.

1.3 Adoption des recommandations

Les recommandations de la Commission ont été adoptées lors de la séance de travail du 26 février 2024, mettant fin aux travaux de la Commission pour ce mandat.

Les recommandations ont été adoptées à l'unanimité sur une proposition de Mme Lisa Christensen, appuyée par Mme Nathalie Goulet.

2. CONSTATS ET RECOMMANDATIONS

Les commissaires accueillent favorablement l'ajustement 2024 de la mesure d'aide financière aux organismes à but non lucratif (OBNL) locataires. Ils soulignent le travail effectué par le Service de la diversité et de l'inclusion sociale et celui du Service des finances, qui accompagnent la Commission sur ce mandat depuis le début de leurs travaux.

À l'issue de ses travaux, la Commission soumet ses constats et ses recommandations.

CONSIDÉRANT l'amplification des enjeux sociaux et la situation précaire d'un grand nombre d'OBNL locataires qui desservent les citoyens et citoyennes résidant dans la Ville de Montréal ;

CONSIDÉRANT que les centres de services scolaires expulsent pour diverses raisons des organismes communautaires et aggravent la pénurie de locaux disponibles ;

CONSIDÉRANT la Politique montréalaise pour l'action communautaire ainsi que le contexte de révision et d'élaboration d'initiatives majeures visant à permettre à la Ville de Montréal de mieux soutenir les organismes communautaires et les OBNL montréalais ;

CONSIDÉRANT l'élaboration en cours du Plan directeur sur les infrastructures communautaires à Montréal ;

CONSIDÉRANT que la Ville de Montréal fait le choix d'aider financièrement certains OBNL locataires dans des immeubles non résidentiels et œuvrant dans des domaines en lien avec ses politiques et ses interventions, soit l'art et la culture, le développement social et communautaire ainsi que le sport et les loisirs ;

CONSIDÉRANT les travaux entrepris depuis 2020 par le Service de la diversité et de l'inclusion sociale, le Service de la culture et la Direction des sports, qui culminent

en 2024 avec une augmentation annuelle de 250 000 \$ et le rehaussement des montants et des seuils de la mesure d'aide financière aux OBNL locataires ;

CONSIDÉRANT que la réflexion se poursuit pour les catégories d'OBNL suivants : les fédérations nationales (sportives ou autres), les organismes de santé desservant le Québec ou le Canada, les fondations philanthropiques et les organismes sous mandat du gouvernement provincial ;

CONSIDÉRANT que la mesure d'aide financière aux OBNL locataires ne comporte pas de critères d'exclusion basés sur la distinction entre un organisme local et à portée plus large ;

CONSIDÉRANT que le financement à la mission des organismes à but non lucratif relève du gouvernement du Québec et que ce financement vise à soutenir les organismes dans leurs activités de base ;

CONSIDÉRANT que la mesure d'aide financière aux OBNL locataires est le seul programme du SDIS à rembourser une partie du loyer des OBNL locataires ;

CONSIDÉRANT que la Revue des activités et des programmes, une démarche permettant d'optimiser les pratiques des services centraux de la Ville et des arrondissements pour offrir de meilleurs services aux citoyens, est en cours ;

CONSIDÉRANT les iniquités dans la situation des OBNL locataires, certains étant hébergés dans des bâtiments appartenant à la Ville de Montréal ;

CONSIDÉRANT le soutien et l'accompagnement offerts par les arrondissements aux OBNL locataires situés sur leur territoire ;

CONSIDÉRANT que la motion à l'origine de ces travaux a été adoptée en 2017 et que le coût de la vie a augmenté depuis.

La Commission formule les recommandations suivantes à l'Administration :

- R-1.** Procéder à l'implantation de l'ajustement 2024 de la mesure d'aide financière aux OBNL locataires dans les meilleurs délais, afin de répondre aux besoins de ces OBNL.
- R-2.** Demander au gouvernement du Québec d'augmenter le financement des OBNL dont la mission relève de ses compétences et d'accueillir les OBNL dans leurs propres bâtiments.
- R-3.** Indexer annuellement le budget total consacré à la mesure d'aide financière aux OBNL locataires, par exemple en considérant l'indice des prix à la consommation ou l'augmentation du coût des loyers.
- R-4.** Poursuivre la réflexion sur l'équité de la mesure OBNL locataires et considérer, entre autres :
- D'établir une échelle progressive pour le pourcentage de remboursement des loyers favorisant les plus petits organismes ;
 - De concentrer l'octroi des sommes aux OBNL qui œuvrent dans des domaines en lien avec les compétences municipales et qui offrent des services aux populations locales ;
 - D'appliquer graduellement de façon plus stricte les critères d'exclusion actuels.
- R-5.** Inviter les arrondissements à poursuivre une réflexion sur la façon dont sont logés les organismes sur leur territoire, dans une perspective d'équité territoriale.
- R-6.** Dans le cadre des travaux du Plan directeur sur les infrastructures communautaires de Montréal, établir et rendre disponibles des portraits diagnostic de la situation des OBNL dans chacun des arrondissements.
- R-7.** Poursuivre la démarche d'optimisation de la plateforme de dépôt de demande de subventions, en collaboration avec le Service de technologies de l'information, afin de simplifier le processus de dépôt de projet et d'obtenir des données complètes et travailler de manière générale à simplifier les processus administratifs.

Les recommandations ont été adoptées à l'unanimité lors de la séance de travail du 26 février 2024, sur une proposition de Mme Lisa Christensen, appuyée de Mme Nathalie Goulet.

CONCLUSION

Les commissaires expriment leur reconnaissance aux équipes du Service des finances et du Service de la diversité et de l'inclusion sociale.

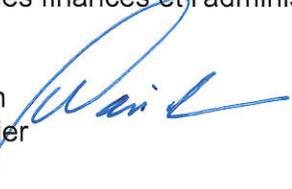
Conformément au *Règlement sur les commissions permanentes du conseil municipal* (06-009), ce rapport peut être consulté à la Division du soutien aux commissions permanentes, aux conseils consultatifs et au Bureau de la présidence du conseil, de même que sur la page Internet des commissions permanentes : montreal.ca/sujets/commissions-permanentes.

ANNEXE 1 : Le mandat de la Commission

Service du greffe
275, Notre-Dame Est
Bureau R-134
Montréal (Québec) H2Y 1C6

Note

Destinataire : Monsieur Alan Desousa
Président
Commission sur les finances et l'administration

Expéditeur Me Yves Saindon 
Directeur et greffier
Service du greffe

Date : Le 18 mai 2017

Objet : **Assemblée du Conseil municipal 15 mai 2017**
Résolution CM17 0634

Monsieur,

Veillez trouver ci-joint, pour suivi approprié, copie de la résolution susmentionnée adoptée par le conseil municipal mandatant la Commission dont vous êtes président d'étudier l'enjeu du fardeau fiscal imposé aux OBNL et de produire un rapport de vos recommandations au plus tard 12 mois avant le dépôt du prochain rôle d'évaluation foncière.

Je vous remercie de votre attention.

YS/gf

p. j.

c. c. Me Emmanuel Tani-Moore, greffier adjoint – Service du greffe

Montréal

Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil municipal

Assemblée ordinaire du lundi 15 mai 2017
Séance tenue le 16 mai 2017

Résolution: CM17 0634

Motion de l'opposition officielle pour alléger le fardeau fiscal municipal imposé aux OBNL locataires dans des immeubles non résidentiels

Attendu que pour une quatrième année de suite, Montréal est au sommet de la liste des villes ayant les taxes commerciales les plus élevées au Canada, selon un rapport publié en 2016 par le Real Property Association of Canada;

Attendu que le système fiscal actuel de Montréal ne fait aucune distinction entre une entreprise locataire à but lucratif et un organisme locataire à but non lucratif (OBNL);

Attendu que certains OBNL ont vu leur fardeau fiscal augmenter de 230% en 3 ans;

Attendu que le programme actuel de soutien financier aux OBNL locataires est nettement insuffisant pour compenser le fardeau fiscal qui leur est imposé;

Attendu que la Loi sur la fiscalité municipale du Québec prévoit une exemption de taxes municipales aux OBNL uniquement si le nom de ceux-ci apparaît sur le rôle d'évaluation de la municipalité, ce qui exclut tout organisme locataire;

Il est proposé par Mme Laurence Lavigne Lalonde

appuyé par M. François William Croteau

- 1- que le conseil municipal mandate la Commission sur les finances et l'administration d'étudier l'enjeu du fardeau fiscal imposé aux OBNL et qu'elle fasse rapport de ses recommandations au plus tard 12 mois avant le dépôt du prochain rôle d'évaluation foncière;
- 2- qu'en attendant le rapport de la Commission, la Ville de Montréal double les OBNL locataires, le faisant passer de 5000 \$ à 10 000 \$.

Un débat s'engage.

Il est proposé par M. Francesco Miele

appuyé par M. Pierre Desrochers

de référer la présente motion à la Commission sur les finances et l'administration, conformément au paragraphe 5^o de l'article 80 du Règlement sur la procédure d'assemblée et les règles de régie interne du conseil municipal (06-051), sans toutefois tenir compte du 2^e résolu de la motion concernant la demande d'augmentation de la contribution de la Ville aux OBNL.

À 11 h 50, le président du conseil suspend les travaux pour quelques minutes.

À 11 h 52, le conseil reprend ses travaux.

Un débat s'engage.

Il est proposé par M. François Limoges

appuyé par Mme Laurence Lavigne Lalonde

de procéder à un vote enregistré sur la proposition des conseillers Miele et Desrochers à l'effet de référer la présente motion à la Commission sur les finances et l'administration.

Le greffier fait l'appel des membres et le conseil se partage comme suit :

VOTE

Votent en faveur: Mesdames et messieurs Denis Coderre, Desrochers, Samson, Chitilian, Perez, Rouleau, Gauthier, Bergeron, Copeman, Ménard, Vallée, Beis, Salem, Miele, Gibeau, Deros, Parenteau, Guay, Rossi, Boivin Roy, Décarie, Lefebvre, Gadoury, Duchesne, Rapanà, Perri, Gagnier, Black, DeSousa, Celzi, Bissonnet, Lattanzio, McIntyre, Shanahan, Dauphin, Hénault, Miranda, Deschamps, Barbe, Dorais, Cloutier, Cinq-Mars et Pagé. (43)

Votent contre: Mesdames et messieurs Plante, Limoges, Lavigne Lalonde, Thuillier, Ouellet, Sigouin, Ryan, Sauvé, Popeanu, Caldwell, McQueen, Norris, Mainville, Croteau et Downey. (15)

Résultat: En faveur : 43
Contre : 15

Le président du conseil, M. Frantz Benjamin, déclare la proposition des conseillers Miele et Desrochers de référer la présente motion à la Commission sur les finances et l'administration adoptée la majorité des voix, et il est

RÉSOLU

en conséquence.

65.03

cb/lt

Denis CODERRE

Maire

Yves SAINDON

Greffier

(certifié conforme)



Yves SAINDON
Greffier

ANNEXE 2 : Liste des personnes-ressources

Responsable politique

Mme Josefina Blanco, responsable de la diversité, de l'inclusion sociale, de l'accessibilité universelle, de la condition féminine, de la jeunesse et des personnes âgées au comité exécutif de la Ville de Montréal

Service des finances

Mme Stéphanie Rault, cheffe de division, budget

M. François Servant-Millette, conseiller en planification budgétaire

Service de la diversité et de l'inclusion sociale

Mme Nadia Bastien, directrice

M. Patrice Allard, chef de division — Bureau de la direction (jusqu'en 2023)

M. Thibault Camara, chef de division — Intelligence d'affaires sociale et optimisation

M. Cédric Mathieu, conseiller en planification

Ville de Montréal
Service du greffe
Division du soutien aux commissions permanentes,
aux conseils consultatifs et au Bureau de la présidence du conseil

Mars 2024

Pour suivre les travaux et l'actualité des commissions permanentes

S'abonner à l'[infolettre](#) des commissions

Visitez le site Internet des commissions permanentes :

<https://montreal.ca/sujets/commissions-permanentes>

Suivez-nous sur les réseaux sociaux

 @commissions.mtl

 @Comm_MTL