

# Budget de la Ville de Montréal : maintenir l'élan de la métropole

*Recommandations dans le cadre de la consultation prébudgétaire  
en vue du budget 2020 de la Ville de Montréal*

.....

Mémoire présenté à la Commission sur les finances et l'administration de la Ville de Montréal

17 avril 2019

# Table des matières

Préambule.....	ii
Contexte.....	ii
Introduction .....	1
1. L'équilibre budgétaire : les grands défis.....	2
2. Investissements dans les infrastructures et la gestion de la dette : avenue, solution et incidences .....	3
3. Vers un budget participatif .....	4
4. L'écofiscalité.....	5
5. Les effets du dépôt du rôle d'évaluation foncière 2020-2021-2022 sur les charges fiscales ....	6
6. Mesures additionnelles à considérer .....	7
Conclusion .....	9
Synthèse des recommandations .....	10

## Préambule

Forte d'un réseau de plus de 7 000 membres, la CCMM agit sur deux fronts : porter la voix du milieu des affaires montréalais et offrir des services spécialisés aux entreprises et à leurs représentants. Toujours au fait de l'actualité, elle intervient dans des dossiers déterminants pour la prospérité des entreprises et de la métropole. Avec l'appui de ses experts Acclr, la CCMM vise à accélérer la création et la croissance des entreprises de toutes tailles, ici et à l'international.

## Contexte

Dans le cadre de la préparation de son budget 2020, la Ville de Montréal a confié le mandat à sa Commission sur les finances et l'administration (ci-après, la « Commission ») de mener une consultation visant à connaître les préoccupations de la population et des acteurs socioéconomiques de la région métropolitaine afin de dresser l'état de la situation et à définir les priorités de la ville dans l'allocation de son budget. C'est la première fois de son histoire une consultation participative a lieu. La Chambre de commerce du Montréal métropolitain (ci-après, la « Chambre ») se réjouit de la tenue d'un tel exercice.

À titre de voix du milieu des affaires de la métropole, la Chambre participe à toute réflexion susceptible d'avoir un impact sur la performance des entreprises et de l'économie du Québec et de la métropole et ce, peu importe le palier de gouvernement qui l'initie. À titre d'exemple, elle présente systématiquement des mémoires dans le cadre des consultations prébudgétaires des gouvernements du Canada et du Québec et réagit aux budgets de la Ville de Montréal.

Plus récemment, le président et chef de la direction de la Chambre, Michel Leblanc, s'est vu confier la présidence du comité consultatif sur le développement économique du territoire de la Ville de Montréal afin d'étudier les facteurs de réussite qui pourraient accroître le dynamisme, l'agilité et la performance du développement économique du territoire montréalais. Dans la foulée de ses travaux, le comité a rendu public en octobre 2018 son rapport intitulé « Bâtir une métropole prospère au profit de tous ses quartiers » dont certaines recommandations s'avèrent de bonnes pistes dans le cadre de la consultation prébudgétaire 2020 de la Ville de Montréal. Ce rapport a identifié cinq conditions gagnantes pour le développement économique du territoire. Trois d'entre elles ont une incidence directe sur le budget 2020 (et suivantes) : accroître la mobilité, développer des infrastructures de qualité et réformer la fiscalité en fonction des réalités des développeurs et en plafonnant (sinon, en réduisant) les charges fiscales versées par le secteur non résidentiel.

Par ailleurs, dans son mémoire en vue du budget 2019-2020 du gouvernement du Québec, la Chambre a demandé au nouveau gouvernement de poursuivre l'engagement de son prédécesseur d'appliquer le « Réflexe Montréal » de façon systématique, notamment dans cadre des budgets, de façon à reconnaître les particularités de Montréal et son rôle moteur dans l'économie du Québec. La Chambre se réjouit qu'une enveloppe de 70 millions de dollars ait été accordée à la Ville de Montréal dans le dernier budget du Québec pour soutenir son développement économique dans ce cadre, sans oublier l'enveloppe de 100 millions de dollars consacrée à la décontamination de sols. La Ville doit maintenant utiliser ces sommes judicieusement et se servir rigoureusement de tous les outils à sa disposition afin d'y parvenir et soutenir l'élan économique des dernières années. Elle offre pleinement son appui à l'administration municipale dans cette démarche.

Ce mémoire, soumis à la Commission, présente les recommandations de la Chambre dans le but d'améliorer l'environnement d'affaires par diverses mesures budgétaires et ainsi contribuer à l'essor des entreprises de la métropole.

## Introduction

Pour la première fois au cours des dernières décennies, Montréal a connu en 2018 la plus forte croissance économique parmi les métropoles canadiennes, enregistrant une croissance de 2,9 % de son PIB réel<sup>1</sup>. Cette performance remarquable a été alimentée par des niveaux d'investissement élevés et l'arrivée de nombreuses entreprises étrangères, dont plusieurs dans des domaines de pointe. En 2018 seulement, près de 2,5 milliards de dollars d'investissement d'entreprises étrangères ont été injectés dans l'économie de la métropole – un record<sup>2</sup>. Le dynamisme du secteur immobilier ne se dément pas avec ses 111 chantiers en cours à Montréal, représentant près de 34 milliards de dollars<sup>3</sup>. La croissance en termes d'investissements, de valeur foncière et de création d'emplois dans les dernières années démontre que la métropole a clairement retrouvé son rôle de locomotive économique du Québec.

Pour 2019, le Conference Board du Canada prévoit une croissance de 1,8 % en raison notamment d'une baisse de la consommation des ménages liée à un rehaussement des taux d'intérêt<sup>4</sup>. La croissance annuelle devrait s'établir à 1,7 % jusqu'en 2023. Certains économistes anticipent toutefois un ralentissement encore plus marqué.

Ces fluctuations économiques auront des impacts sur le budget de la Ville et, corolairement, sur ses marges de manœuvre. La Ville se doit ainsi d'anticiper les impacts et adopter des mesures budgétaires qui contribueront à renforcer la compétitivité de son environnement d'affaires et contrebalancer la tendance anticipée. Pour ce faire, la Ville doit se doter de marges de manœuvre nécessaires pour être en mesure d'augmenter ses revenus et créer de la richesse. Pour y parvenir, il importe d'œuvrer sur tous les fronts. Au premier chef, la Ville doit poursuivre ses efforts d'optimisation de ses dépenses tel que prévu dans le cadre de son dernier budget. La Ville doit également explorer toutes les avenues qui lui permettront d'augmenter ses revenus. Dans le contexte actuel, où le fardeau fiscal des secteurs résidentiels et non résidentiels sont déjà très élevés, Montréal aurait tout avantage à miser sur le fort potentiel de développement économique que présentent plusieurs secteurs. Celui-ci aura une incidence positive sur la valeur foncière des terrains et permettra à la Ville d'en tirer des revenus supplémentaires. Finalement, la Chambre encourage la Ville à poursuivre les négociations avec le Gouvernement du Québec sur la modernisation du pacte fiscal dans une perspective de diversifier les sources de revenus des municipalités et ainsi de réduire leurs dépendances aux taxes foncières.

Dans ce contexte, la Chambre est d'avis que le prochain budget municipal doit prévoir une allocation de ressources en fonction des priorités suivantes :

1. Gérer la dette de manière rigoureuse et réclamer de nouvelles sources de revenus dans le cadre d'un nouveau pacte fiscal.
2. Déployer de nouvelles mesures afin de renforcer la compétitivité de la métropole et son statut de locomotive économique du Québec.
3. Comblent sans relâche les besoins en matière d'infrastructures et équipements.
4. Assurer des charges fiscales justes et équitables.
5. Faire de l'écofiscalité une priorité pour tous les acteurs économiques.

---

<sup>1</sup> Le Conference Board du Canada, *Montréal affiche le meilleur rendement économique en 2018*, 20 novembre 2018, [En ligne: <https://www.conferenceboard.ca/press/newsrelease/2018/11/20/montr%C3%A9al-affiche-le-meilleur-rendement-%C3%A9conomique-en-2018>].

<sup>2</sup> Montréal International, Communiqué, 28 février 2019, [En ligne : <http://www.montrealinternational.com/a-propos/salle-de-presse/performance-record-pour-montreal-international-en-2018/>].

<sup>3</sup> Ville de Montréal. Chantiers de construction en cours, novembre 2018, consulté le 16 avril 2019 [En ligne : [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL\\_STATS\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/CHANTIERS\\_NOVEMBRE2018.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/CHANTIERS_NOVEMBRE2018.PDF)].

<sup>4</sup> *Idem*.

# 1. L'équilibre budgétaire : les grands défis

Le constat est clair : Montréal doit faire face à une augmentation notable de ses dépenses en vue de l'année 2020. Afin d'être en mesure de livrer son budget équilibré tel que mandaté, l'administration municipale devra prévoir une croissance suffisante de ses revenus et faire des choix éclairés quant aux dépenses à engager. Cet exercice s'avère particulièrement complexe compte tenu du grand nombre de priorités, incluant le comblement du déficit d'entretien des infrastructures et équipements, en plus de grands projets en cours et en planification sur le territoire, sans oublier les aléas d'une météo de plus en plus imprévisible et des importants surcoûts que cela entraîne.

Afin de relever ce défi, la Chambre est d'avis que la Ville doit emprunter les avenues suivantes dans la préparation de son prochain budget annuel, tout en maintenant une grande discipline en payant le plus possible les immobilisations au comptant de manière à ne pas alourdir indument son endettement.

## **Chercher à réduire la dépendance à la fiscalité foncière**

L'enjeu est connu depuis longtemps : une part trop importante des revenus de la Ville provient de la richesse foncière, ce qui lui laisse trop peu de marge de manœuvre pour d'atteindre ses objectifs financiers et répondre à des besoins sans cesse croissants. La Chambre estime que le poids des revenus fonciers dans son budget devrait se situer dans la moyenne des grandes villes canadiennes sur un horizon de cinq à dix années.

En vue de maintenir l'équilibre budgétaire tel que prescrit par la loi, la Ville doit se servir de tout l'espace à sa disposition afin d'augmenter ses revenus et réclamer plus d'appuis financiers et, en même temps, chercher à s'imposer une discipline afin de concentrer ses interventions dans ses champs de compétence, en complément aux apports des gouvernements provincial et fédéral.

Pour y parvenir, la Ville a tout avantage à tirer pleinement profit du dynamisme économique de la métropole. Plusieurs chantiers sont actuellement en cours et d'autres sont prévus, lesquels devraient dynamiser significativement certains secteurs. L'implantation du REM viendra notamment changer, dans une dynamique de TOD, les quartiers dans lesquels les stations seront implantées.

Dans la poursuite de ces objectifs budgétaires, et dans l'optique de se dégager des marges de manœuvre supplémentaires, la ville devrait se fixer des cibles en matière de valeur foncière exigée des développements autour des TOD. Comme exemple, le projet du REM va nécessiter le déploiement des infrastructures clés dans le but d'atteindre des objectifs précis en matière de retombés économiques notamment en lien avec la valeur foncière des propriétés en proximité.

***Recommandation n° 1 : Fixer des cibles précises en termes de valeur foncière exigées des développements autour des TOD et soutenir ces objectifs par un mandat clair au sein du budget.***

## **Limiter les dépenses de la ville dans les fonctions qui relèvent d'autres gouvernements**

De par son statut de gouvernement de proximité, de nombreux citoyens et représentants de la société civile se tournent naturellement vers la Ville pour obtenir différents services. Cette dernière subit donc une pression importante qui peut la pousser à financer des programmes et à intervenir dans des champs de compétence qui relèvent des gouvernements du Québec et du Canada.

Compte tenu des défis budgétaires que doit relever la Ville et des nombreux besoins propres à son champ de compétence, une réflexion visant à limiter les dépenses de la Ville dans des projets et des programmes administrés par d'autres instances gouvernementales revêt une importance plus grande que jamais. Ce type de planification permettra à la Ville de libérer certains budgets et de rediriger ceux-ci vers ses priorités.

***Recommandation n° 2 : Établir un plan pour limiter les dépenses de la Ville dans les fonctions qui relèvent des gouvernements du Québec et du Canada.***

## **Limiter l'endettement de la Ville : le paiement au comptant des immobilisations**

Dans un contexte d'augmentation de dépenses et d'une possible croissance moins grande de ses revenus, la Ville se doit de préserver les marges de manœuvre nécessaires pour financer ses priorités et réaliser ses engagements. Ceci dit, l'administration municipale doit agir avec rigueur afin de ne pas simplement reporter à plus tard un problème actuel. Dans cette optique, la Chambre estime que le paiement au comptant des immobilisations est une stratégie efficace qui permet de limiter l'endettement.

La hausse des réalisations relatives au programme d'immobilisations depuis 2015 est une bonne chose, mais, comme la Ville le souligne, elle crée une forte pression vers un recours à un plus grand endettement. La Chambre estime qu'il est préférable de maintenir la Politique de gestion de la dette en vigueur et de chercher à augmenter le paiement au comptant des immobilisations. Cette approche est sans doute plus exigeante, mais elle envoie un signal plus clair d'agir en quelque sorte selon ses moyens. Il faut aussi être réaliste : le déficit d'entretien doit être résorbé le plus rapidement possible. On ne peut ralentir la cadence.

***Recommandation n° 3 : Poursuivre la stratégie de croissance de paiements au comptant et la Politique de gestion de la dette.***

## **Obtenir des ressources additionnelles pour répondre à de nouveaux besoins**

Pour réduire sa dépendance à la fiscalité foncière, l'administration municipale devrait également se servir des mécanismes de financement mis à sa disposition dans la *Loi augmentant l'autonomie et les pouvoirs de la Ville de Montréal* pour générer davantage de revenus. Mais en marge du prochain pacte fiscal, elle doit surtout poursuivre les démarches en vue de générer de nouveaux revenus municipaux. Le transfert de l'équivalent d'un point de pourcentage de la TVQ aux municipalités promis par la Coalition Avenir Québec lors de la dernière campagne électorale est la principale mesure à concrétiser à court terme. C'est la grande priorité de l'UMQ et Montréal doit y joindre une voix forte. La Chambre appuie ces démarches et offre sa collaboration pour les concrétiser dans le prochain pacte fiscal.

Par ailleurs, la métropole, par son statut et sa situation particulière, fait face à certains enjeux qui nécessitent l'intervention concertée des autres paliers de gouvernement. La gestion de population itinérante ou l'accueil de nouveaux arrivants sont de bons exemples des spécificités de la métropole sur les plans économique et social qui requièrent énormément de ressources financières alors qu'ils ne relèvent uniquement du palier municipal. Dans un contexte où les services ou responsabilités qui incomberaient à d'autres paliers de gouvernement ne sont pas rendus ou ne sont pas rendus à leur plein potentiel, la Ville doit être en mesure d'identifier ces services et de faire pression sur les paliers supérieurs afin de les rendre. La Ville devrait ainsi bénéficier de ressources additionnelles de la part des gouvernements supérieurs pour être en mesure de livrer ce type de service. La Chambre offre son appui à la Ville pour réclamer des appuis financiers ciblés et stables auprès de ces derniers.

***Recommandation n° 4 : Réclamer de nouvelles ressources financières des gouvernements supérieurs, incluant le transfert de l'équivalent d'un point de TVQ, dans le cadre du prochain pacte fiscal.***

***Recommandation n° 5 : Chercher à obtenir des transferts supplémentaires de la part des gouvernements supérieurs de manière à maintenir la cadence des travaux requis dans les infrastructures et équipements municipaux sans alourdir la dette.***

## **2. Investissements dans les infrastructures et la gestion de la dette : avenue, solution et incidences**

La Ville est responsable du déploiement et de l'entretien de nombreuses infrastructures névralgiques, dont la voirie et les routes en plus d'être propriétaire d'un important portefeuille de bâtiments, terrains, parcs,

véhicules, etc. Ceux-ci souffrent d'un déficit d'entretien majeur depuis des années et de nouveaux investissements sont requis pour répondre aux besoins de la population et des entreprises. Renverser la vapeur exigera du temps, mais aussi des ressources considérables. La Ville agit déjà en ce sens, mais il faut s'assurer de réaliser les travaux dans les délais les plus courts possible. Pour les entreprises notamment, il s'agit d'un enjeu de productivité significatif, voire de survie.

Dans cette optique, la Ville doit exploiter toutes les sources de revenus disponibles. À cet effet, le budget fédéral de 2019 présente de bonnes avenues, notamment le transfert fédéral de la taxe sur l'essence qui va servir au maintien d'infrastructures, comme l'eau et aux transports collectifs. Le budget du Québec comprend, entre autres, une enveloppe de 100 millions de dollars pour la décontamination de terrains. La Ville doit évaluer si ces annonces seront suffisantes pour combler ses besoins. Elle doit aussi, compte tenu de ses moyens plus limités, pouvoir proposer une approche de cofinancement plus appropriée si elle détermine que le partage à parts égales lui pose un fardeau trop grand par rapport aux gouvernements provincial et fédéral. La Chambre fait ainsi écho à l'Union des municipalités du Québec (UMQ) qui souhaite que la contribution financière des municipalités dans les investissements en infrastructures soit plafonnée un maximum de 20 % dans l'octroi des aides financières devrait être adoptée<sup>5</sup>.

La Chambre offre son appui à la Ville dans de la soutenir dans ses démarches auprès des autres paliers de gouvernement.

#### **Recommandation n° 6 :**

- **Accentuer les démarches auprès des gouvernements supérieurs afin d'obtenir des sommes additionnelles requises pour la mise à niveau et le développement des infrastructures et équipements.**
- **Plafonner à 20 % la contribution financière de la Ville aux investissements en infrastructures de façon à partager plus équitablement le fardeau financier avec les gouvernements du Québec et du Canada.**

#### **Dégager une enveloppe spécifique pour des projets de développement économique**

Plusieurs grands projets de développement économique qui représentent d'importantes opportunités d'affaires pour la Ville en termes de création de richesse sont actuellement en cours. Les travaux en vue de revitaliser l'est de Montréal et les réflexions entourant les secteurs des Faubourgs et du bassin Peel en sont de bons exemples. Pour tirer pleinement profit de l'important potentiel de ces territoires, la Ville doit veiller à la mise en place des infrastructures de soutien nécessaires pour le déploiement de ces projets d'envergure dynamiques et prometteurs. Une desserte adéquate en aqueducs, en routes et en transport en commun attirera des projets d'envergures qui dynamiseront les quartiers dans lesquels ils s'implanteront.

La Chambre estime que la Ville doit apporter son appui sous la forme d'une enveloppe spécifique dans son cadre financier.

**Recommandation n° 7 : Réserver une enveloppe budgétaire spécifiquement dédiée aux actions en lien avec les projets de développement économique porteurs pour la métropole.**

### **3. Vers un budget participatif**

La Chambre salue la volonté de la Ville à mettre en marche un processus de budgets participatifs et appuie l'objectif de débattre publiquement des enjeux prioritaires de la métropole et d'en faire des choix éclairés. Le présent mandat de consultation prébudgétaire confié à la Commission est déjà un pas dans la bonne

<sup>5</sup> Union des municipalités du Québec, consulté le 16 avril 2019 [En ligne : <https://umq.qc.ca/dossiers/infrastructures>]

direction. De grandes villes comme Paris (*budget participatif*<sup>6</sup>) et Madrid (*decide Madrid*<sup>7</sup>) ont déjà déployé des processus similaires. Dans une éventuelle mise en œuvre, Montréal saura sûrement en tirer des enseignements pertinents.

La Chambre est d'avis qu'il y aurait lieu d'entreprendre une démarche de budget participatif de manière plus ciblée lors des premières années. Au départ, les citoyens pourraient ainsi être appelés à soumettre des projets sur des thématiques ou des problématiques préétablies par la Ville en vue de trouver des réponses à des enjeux spécifiques. La Ville devra donner une bonne idée des ressources disponibles pour bien situer l'univers des projets possibles. Elle devra également veiller à ce que la qualité de l'information véhiculée soit exacte et que ceux et celles responsables de prendre des décisions ou de voter soient en mesure d'avoir une juste compréhension éclairée des enjeux débattus.

Dans un tel cadre, la Chambre désire aussi faire valoir que, plus la société tend vers un vote démocratique sur les choix budgétaires, plus elle peut se trouver confrontée à une forme de « dictature de la majorité ». L'on peut ainsi aisément entrevoir des idées ou des projets pertinents, mais moins susceptibles d'être priorisés par la majorité, ne pas être retenus (par exemple, une initiative en faveur d'une plus grande accessibilité universelle). Dans tous les cas, les élus municipaux, qui ont reçu un mandat de la part des citoyens de les représenter, disposent de toute la légitimité voulue pour déterminer des orientations à prendre et doivent demeurer les personnes qui prendront les décisions.

***Recommandation n° 8 : S'inspirer des processus mis en place à Paris et à Madrid dans le but d'élaborer un plan d'action menant vers un processus de budget participatif qui répondra aux besoins et attentes des citoyens, y compris les citoyens corporatifs, montréalais.***

## 4. L'écofiscalité

La Chambre est d'avis que l'objectif de recourir à l'écofiscalité en s'approchant du principe utilisateur-payeur devrait être explorée. Elle permettrait notamment de réduire la dépendance à la fiscalité foncière. Elle inciterait aussi des comportements mieux alignés sur les principes du développement durable. Cette approche était d'ailleurs mise de l'avant dans le rapport de la Commission d'examen sur la fiscalité québécoise présidée par Luc Godbout qui mentionnait, à titre d'exemple, la tarification de l'eau et l'imposition de péages<sup>8</sup>.

Trois avenues devraient être explorées en matière d'écofiscalité : la gestion de l'eau, la gestion des matières résiduelles et le transport. Dans ces cas, la Chambre serait favorable à ce que les usagers soient tarifés en fonction de leur consommation que ce soit par l'installation de compteurs d'eau, du volume des bacs de recyclage utilisés, d'une taxe sur l'essence ou autre mesure reconnue.

La Ville, dans ses choix fiscaux, incluant l'écofiscalité, devra être attentive à ne pas créer des distorsions majeures qui viendrait rehausser le coût d'habiter, de travailler et faire des affaires à Montréal en faveur d'un plus grand étalement urbain. Ses choix doivent être faits dans le souci de préserver le plus possible sa compétitivité dans un contexte où elle affiche un bilan migratoire infrarégional négatif qui s'est aggravé après quelques années d'amélioration. Ses choix fiscaux doivent aussi ne pas induire de comportements indésirables comme se déplacer en banlieue pour faire le plein d'essence. Le cas échéant, les enjeux et solutions devraient être abordés et appliqués de façon harmonisée à l'échelle de la Communauté métropolitaine de Montréal.

L'enjeu de la mobilité préoccupe tout particulièrement la Chambre. La région métropolitaine souffre toujours plus des importants problèmes de congestion qui se traduisent par des coûts de plus en plus élevés et des pertes de productivité. La question de la mobilité demeure prioritaire et nécessite des investissements

<sup>6</sup> Paris budget participatif consulté le 8 avril 2019 [En ligne : <https://budgetparticipatif.paris.fr/bp/#>].

<sup>7</sup> Decide Madrid consulté le 8 avril 2019 [En ligne : <https://decide.madrid.es/proposals>].

<sup>8</sup> Commission d'examen sur la fiscalité québécoise, *Se tourner vers l'avenir du Québec*, mars 2015, vol.º1, p. 163 [En ligne : <http://www.examenfiscalite.gouv.qc.ca/examenfiscalite/publications/index.html>].

massifs à court et long terme. Dans le cadre des dernières élections municipales, elle s'est avérée la principale priorité des maires de la région, qui ont mis de l'avant des propositions misant surtout sur le transport collectif, mais aussi sur les infrastructures routières. Pour trouver son application, la fiscalité écoresponsable doit d'abord insister des façons d'induire les comportements souhaités de la part des utilisateurs.

**Recommandation n° 9 : Miser davantage sur une écofiscalité appliquée de façon harmonisée sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal, selon le principe d'utilisateur-payeur, en ciblant la gestion de l'eau, la gestion des matières résiduelles et le transport.**

## 5. Les effets du dépôt du rôle d'évaluation foncière 2020-2021-2022 sur les charges fiscales

### Vers une plus grande d'équité des charges fiscales entre les secteurs résidentiels et non résidentiels

La croissance observée de l'évaluation foncière moyenne au fil des ans est normale et reflète bien le dynamisme économique et immobilier de Montréal. En ajustant les taux d'impôt foncier, l'administration municipale a su faire en sorte que la hausse d'évaluation foncière ne se traduise pas par une augmentation induite de la taxe foncière pour les propriétaires. L'idée est bien entendu de maintenir, voire accentuer, la compétitivité du territoire. Ceci dit, la Chambre estime que la charge fiscale imposée au secteur non résidentiel est trop élevée par rapport au secteur résidentiel et malgré certaines améliorations annoncées dans le cadre du budget municipal de 2019, il reste beaucoup à faire. Elle fait écho en cela aux propos de ses membres et à des études menées notamment par le Groupe Altus et la Fédération canadienne de l'entreprise indépendante (FCEI)<sup>9</sup>.

Selon le Groupe Altus, Montréal a continué d'afficher en 2018, le taux d'imposition commercial le plus élevé des 11 grandes villes sondées. Son étude souligne que « l'imposition des immeubles commerciaux à Montréal est très lourde »<sup>10</sup>. Le taux commercial estimatif par tranche de 1 000\$ en vigueur à Montréal tend à diminuer depuis 2003, mais demeure le plus élevé au fil des ans et, en 2018, se trouve le plus élevé à 37,76\$, bien plus que la moyenne nationale de 24,21\$. Elle fait également ressortir que le ratio d'impôt foncier commercial/résidentiel de la métropole est le deuxième plus élevé parmi le groupe, derrière Vancouver. Il s'élevait à 3,78, soit près d'un point de plus que la moyenne nationale de 2,90.

Ce qui est particulièrement inquiétant pour les propriétaires d'immeubles commerciaux est que le ratio commercial/résidentiel à Montréal n'a cessé de grimper de 2003 à 2016 pour se stabiliser depuis. Or, le taux de taxation résidentiel tend nettement à diminuer au fil des ans et se trouve aujourd'hui tout juste au-dessus de la moyenne nationale. Dans son budget 2019, la ville a mis de l'avant de bonnes pistes pour rectifier cet important déséquilibre, entre autres, par un gel de la taxe foncière générale et une hausse globale de 1,3 % (taxes dédiées et d'arrondissement) pour les propriétés non-résidentielles et la réduction du taux de taxe foncière pour les premiers 500 000 \$ d'évaluation foncière. La Chambre encourage l'administration municipale à continuer dans cette direction dans le cadre de son budget 2020.

La Chambre fait sien ce commentaire du Groupe Altus :

*Les municipalités doivent comprendre l'importance de baisser le taux d'impôt foncier commercial pour attirer davantage les entreprises dans leur ville et ainsi générer des emplois et des revenus stables pour la municipalité. Des impôts fonciers élevés représentent un lourd fardeau sur les épaules des entreprises, qui doivent financer une*

<sup>9</sup> FCEI, *Taxation des entreprises à Montréal : la FCEI et l'IDU s'unissent pour demander plus d'équité*, 8 novembre 2016, [En ligne : <https://www.cfib-fcei.ca/fr/media/taxation-des-entreprises-montreal-la-fcei-et-lidu-sunissent-pour-demander-plus-dequite>].

<sup>10</sup> Groupe Altus, *Analyse comparative des taux d'impôt foncier au Canada*, 2018, [En ligne : [https://www.altusgroup.com/wp-content/uploads/2018/10/Canadian-Property-Tax-Rate-Benchmark-Report-2018\\_FR.pdf](https://www.altusgroup.com/wp-content/uploads/2018/10/Canadian-Property-Tax-Rate-Benchmark-Report-2018_FR.pdf)].

*part non équitable des budgets municipaux. Bien qu'il soit agréable pour les citoyens de payer un montant moindre d'impôt foncier, il est important d'équilibrer le fardeau fiscal des entreprises dans chaque ville. Une diminution des impôts fonciers commerciaux permet d'accroître la compétitivité des villes, de promouvoir l'emploi et les investissements et, par la suite, de générer des revenus plus stables et plus durables<sup>11</sup>.*

La communauté d'affaires de la métropole croit fortement que Montréal doit viser une plus grande équité dans la fiscalité non résidentielle afin de cesser d'étouffer tout particulièrement les commerçants et les PME qui subissent une charge fiscale très lourde. La Chambre estime que Montréal devrait s'inspirer de Toronto qui, en 2005, a décidé de ramener son ratio à 2,50 d'ici à 2020. Bien que l'objectif ne devrait finalement être atteint qu'en 2023, le ratio n'a cessé de diminuer reflétant une plus grande équité fiscale et envoyant un signal positif à la communauté d'affaires torontoise.

***Recommandation n° 10 : Poursuivre les efforts de réduction de l'écart de la taxation foncière entre les immeubles non résidentiels et résidentiels dans le but d'établir une situation équitable pour nos entreprises et favoriser la compétitivité du territoire et fixer un échéancier d'atteinte des objectifs.***

### **Pour une rétention accrue des ménages à Montréal**

En dépit des efforts de la Ville au fil du temps, on a observé un bilan migratoire infrarégional négatif pour Montréal. Un des facteurs explicatifs est sans doute le coût croissant d'acquérir une résidence sur l'île et les taxes foncières à assumer. D'autres propriétaires, notamment les personnes à la retraite, ont de moins en moins de moyens pour faire face à cette réalité. C'est malheureusement une dimension négative de la dynamique positive du marché de l'habitation.

Pour éviter des situations où des propriétaires doivent se résigner à quitter l'île en raison de taxes municipales trop élevées, la Chambre recommande à la Ville d'examiner la possibilité de pouvoir reporter une certaine partie des taxes foncières au moment de la vente d'une propriété de manière à réduire la pression sur les propriétaires et les fuites vers la banlieue. En différant ainsi des charges fiscales dans le temps, un ménage pourrait demeurer dans sa résidence montréalaise et payer les taxes à la vente sur un montant correspondant au gain par rapport au prix d'achat.

***Recommandation n° 11 : Examiner la possibilité de mettre en place un projet pilote d'où les charges fiscales différées exigibles au moment de la vente d'un actif. Les propriétaires pourraient ainsi faire un choix selon leur capacité.***

## **6. Mesures additionnelles à considérer**

En complément aux recommandations portant sur les thématiques de la consultation prébudgétaire 2020, la Chambre souhaite mettre de l'avant quatre mesures prioritaires qui nécessitent un appui de la Ville. Toutes sont étroitement liées à des travaux menés par des comités consultatifs ou à des Déclarations dûment adoptées. La Chambre y a joué un rôle clé ou les a salués à leur sortie publique. Elles sont ainsi des priorités de la communauté d'affaires en vue d'accroître la compétitivité de la métropole et contribuer à relever les défis des prochaines années.

### **Renforcer l'appui aux artères commerciales**

Le rapport du Comité consultatif du « Plan commerce » de la Ville de Montréal, présidé par Guy Cormier, président et chef de la direction du Mouvement Desjardins, a été déposé en juin 2018. La mise en œuvre de plusieurs des 23 recommandations a une incidence financière significative sur la Ville. Dans cette foulée, la Ville a adopté une *Déclaration pour souligner la valeur ajoutée du commerce à la qualité de vie des quartiers*. Elle est d'ailleurs déjà en action dans le cadre de sa stratégie *Accélérer Montréal*, notamment par

---

<sup>11</sup> Idem.

ses programmes PRAM et les efforts mise en marche afin de trouver des solutions innovantes pour réduire l'incidence et dédommager les entreprises en raisons des nombreux chantiers en cours.

D'ailleurs, dans le cadre de son budget de 2019, la Ville s'est aussi engagée dans le but de réduire l'écart entre les taxes résidentielles et commerciales. Il s'agit maintenant de consolider ces acquis et entreprendre la réalisation complète des recommandations du rapport du comité Cormier de manière à soutenir encore davantage les commerçants montréalais face aux enjeux et défis auxquels ils sont confrontés, qu'il s'agisse de la transformation numérique ou de leur survie en marge des grands chantiers de la Ville.

***Recommandation n° 12 : Réserver une enveloppe budgétaire spécifiquement dédiée à la mise en œuvre des recommandations du rapport du comité consultatif du « Plan commerce » de la Ville de Montréal, incluant les programmes dédiés aux commerçants.***

### **Assurer la réalisation du plan d'action *Montréal inclusive***

Montréal n'échappe pas à la pénurie de main-d'œuvre qui est devenue le principal enjeu de nos entreprises, tant celles de secteurs de pointe que d'autres plus traditionnelles. L'accès aux talents est plus que jamais essentiel pour leur croissance et représente un enjeu de responsabilité multiple et partagée entre les divers acteurs impliqués, soit les différents paliers de gouvernement, les municipalités et les organismes qui œuvrent directement sur le terrain.

Dans la perspective du vivre ensemble, la Chambre félicite la Ville pour le dévoilement en décembre 2018 de son plan d'action 2018-2021 *Montréal inclusive* qui traduit une plus grande volonté d'intégration des nouveaux arrivants à Montréal. Dans ce cadre, l'annonce en février dernier de la stratégie *Montréal inclusive au travail* dotée d'un budget de 1,6 million de dollars constitue une excellente nouvelle. Il s'agit maintenant de s'assurer que la réalisation de l'ensemble du plan d'action puisse bénéficier de toutes les ressources financières requises pour en assurer le succès, notamment en regard de l'attraction et de la rétention de talents, y compris les étudiants étrangers inscrits dans nos universités.

***Recommandation n° 13 : Réserver une enveloppe budgétaire spécifiquement dédiée à la mise en œuvre du plan d'action *Montréal inclusive*.***

### **Assurer le déploiement de mesures pour favoriser une meilleure mobilité durable**

Depuis des années, la Chambre prône une vision à long terme et itérative du développement du transport en commun dans la métropole et y consacrer les sommes conséquentes. Le budget 2020 de la Ville de Montréal doit ainsi permettre à l'épanouissement de pôles économiques forts pour renforcer une métropole performante. Le défi d'une mobilité durable dans la métropole ainsi que les sommes nécessaires pour le relever atteignent des proportions très élevées.

Au cours des récentes années, le besoin de mieux desservir l'Est de Montréal avec des modes lourds de transport collectif (métro et tramway), en plus de transformer la rue Notre-Dame en un boulevard urbain, est ressorti avec encore plus de force. Un projet de nouvelle ligne rose de métro a de plus été mis de l'avant par l'actuelle administration municipale. Ces projets d'envergure s'ajoutent à ceux déjà amorcés, dont le prolongement de la ligne bleue, le service rapide par bus (SRB) Pie-IX et le Réseau express métropolitain (REM) auxquels s'ajoutent des mesures telles que l'achat d'autobus hybrides.

Le constat s'impose : les besoins en matière de mobilité sont grands et les ressources requises ne sont toujours pas à la hauteur des ambitions. Dans ce contexte, la Chambre fait valoir l'importance d'assurer en priorité une meilleure desserte des zones d'emploi et une meilleure exploitation du concept de TOD, et de la mixité de fonctions qu'il favorise, qui prévaut dans le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) adopté par la CMM.

## Conclusion

Plusieurs bons leviers sont en place pour maintenir l'élan économique que connaît Montréal depuis quelques années. Des efforts accrus sont consacrés au comblement du déficit d'entretien des infrastructures et équipements. Des besoins additionnels sont requis pour réaliser les ambitions de la métropole, réaliser ses grands projets et accentuer sa compétitivité, tant à l'échelle locale que nationale et internationale. Il reste en effet beaucoup à faire.

Plusieurs analystes anticipent un ralentissement économique au cours des prochaines années. Même si Montréal est mieux positionnée que jamais, elle ne pourra y échapper. Dans ce contexte, la Chambre encourage l'administration municipale à utiliser ses ressources avec une grande rigueur, à déployer de nouvelles sources de revenus, notamment en matière d'écofiscalité à utiliser les apports des gouvernements supérieurs pour créer un effet de levier significatif.

Le prochain budget doit envoyer les signaux positifs à la communauté d'affaires quant à la volonté de maintenir un environnement fiscal concurrentiel pour les prochaines années, notamment par moindre part de charge fiscale assumée par le secteur non résidentiel.

La Chambre offre ainsi tout son appui à la Ville dans le but de soutenir et de renforcer l'épanouissement de la communauté des affaires de la métropole au profit de tous ses citoyens.

## Synthèse des recommandations

Recommandation n° 1 : Fixer des cibles précises en termes de valeur foncière exigées des développements autour des TOD et soutenir ces objectifs par un mandat clair au sein du budget.

Recommandation n° 2 : Établir un plan pour limiter les dépenses de la Ville dans les fonctions qui relèvent des gouvernements du Québec et du Canada.

Recommandation n° 3 : Poursuivre la stratégie de croissance de paiements au comptant et la Politique de gestion de la dette.

Recommandation n° 4 : Réclamer de nouvelles ressources financières des gouvernements supérieurs, incluant le transfert de l'équivalent d'un point de TVQ, dans le cadre du prochain pacte fiscal.

Recommandation n° 5 : Chercher à obtenir des transferts supplémentaires de la part des gouvernements supérieurs de manière à maintenir la cadence des travaux requis dans les infrastructures et équipements municipaux sans alourdir la dette.

Recommandation n° 6 :

- Accentuer les démarches auprès des gouvernements supérieurs afin d'obtenir des sommes additionnelles requises pour la mise à niveau et le développement des infrastructures et équipements.
- Plafonner à 20 % la contribution financière de la Ville aux investissements en infrastructures de façon à partager plus équitablement le fardeau financier avec les gouvernements du Québec et du Canada.

Recommandation n° 7 : Réserver une enveloppe budgétaire spécifiquement dédiée aux actions en lien avec les projets de développement économique porteurs pour la métropole.

Recommandation n° 8 : S'inspirer des processus mis en place à Paris et à Madrid dans le but d'élaborer un plan d'action menant vers un processus de budget participatif qui répondra aux besoins et attentes des citoyens, y compris les citoyens corporatifs, montréalais.

Recommandation n° 9 : Miser davantage sur une écofiscalité appliquée de façon harmonisée sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal, selon le principe d'utilisateur-payeur, en ciblant la gestion de l'eau, la gestion des matières résiduelles et le transport.

Recommandation n° 10 : Poursuivre les efforts de réduction de l'écart de la taxation foncière entre les immeubles non résidentiels et résidentiels dans le but d'établir une situation équitable pour nos entreprises et favoriser la compétitivité du territoire et fixer un échéancier d'atteinte des objectifs.

Recommandation n° 11 : Examiner la possibilité de mettre en place un projet pilote d'où les charges fiscales différées exigibles au moment de la vente d'un actif. Les propriétaires pourraient ainsi faire un choix selon leur capacité.

Recommandation n° 12 : Réserver une enveloppe budgétaire spécifiquement dédiée à la mise en œuvre des recommandations du rapport du comité consultatif du « Plan commerce » de la Ville de Montréal, incluant les programmes dédiés aux commerçants.

Recommandation n° 13 : Réserver une enveloppe budgétaire spécifiquement dédiée à la mise en œuvre du plan d'action Montréal inclusive.