

**Le regroupement pour le développement économique de Montréal**

**Présenté devant**

**La Commission de l'aménagement du territoire**

**Dans le cadre des consultations particulières et auditions publiques sur le  
projet de Loi 22, Loi modifiant diverses dispositions législatives  
concernant l'agglomération de Montréal**

**Novembre, 2007**

<b>Avant-propos</b>	<b>3</b>
<b>La situation</b>	<b>4</b>
<i>Montréal : principal moteur économique du Québec</i>	4
<i>Préserver la vitalité de la Ville de Montréal et de son parc immobilier</i>	4
<i>Le double déséquilibre fiscal de Montréal : Vis-à-vis Québec</i>	5
<i>Le double déséquilibre fiscal de Montréal face à ses banlieues</i>	6
<b>Les pistes de solutions</b>	<b>7</b>
<i>Un NON sans équivoque à de nouveaux pouvoirs de taxation</i>	7
<i>Privilégier un transfert de fonds de Québec à Montréal</i>	7
<i>Maximiser les retombées de l'exercice démocratique</i>	8
<i>Garantir la transparence du processus démocratique</i>	9
<b>Conclusion</b>	<b>10</b>
<b>Annexe – Organismes membres du Regroupement d'affaires</b>	<b>11</b>

## Avant-propos

Le Regroupement est une coalition d'organismes du milieu économique de Montréal. Les membres du Regroupement sont : l'Association des propriétaires et administrateurs d'immeubles du Québec (BOMA Québec), le Conseil québécois du commerce de détail (CQCD), le Conseil international des centres commerciaux (ICSC), Destination centre-ville, l'Institut de développement urbain du Québec (IDU-Québec) et l'Association de l'industrie du stationnement de Montréal (AISM). Le Regroupement est heureux de prendre part à la Commission parlementaire sur le projet de loi 22, qui a notamment pour objectif d'augmenter le pouvoir général de taxation de l'agglomération de Montréal.

Le projet de loi 22 se propose de modifier deux situations très distinctes, la première qui apporte des changements à la structure administrative de l'agglomération n'est pas visée par notre intervention d'aujourd'hui. Notre intervention se veut une objection farouche au deuxième volet du projet de loi c'est-à-dire celui de donner des pouvoirs tout azimut de taxation à la Ville de Montréal.

Nous comprenons que la problématique du sous-financement de Montréal est un problème qui doit être soulevé et nous supportons le maire de Montréal dans sa demande aux gouvernements d'en faire plus pour Montréal. Mais les moyens proposés pour y arriver, soit la levée de nouvelles taxes, auront inévitablement des effets néfastes pour Montréal et le développement de son économie.

Les Québécois paient encore trop de taxes, et ce, malgré les efforts récents des gouvernements du Canada et du Québec qui ont baissés les niveaux de taxation et d'imposition. En comparant avec les autres provinces canadiennes, notre situation s'est améliorée, mais l'objectif d'être encore plus compétitifs n'est pas encore atteint. Les efforts doivent continuer et surtout ne pas être contrecarrés par des décisions à contresens de la part de Montréal.

Nous avons deux grandes inquiétudes face à ces pouvoirs accrus de taxation pour Montréal. Premièrement, les impacts négatifs que pourraient avoir de nouvelles taxes sur la santé économique de Montréal et les effets pervers qu'ils pourraient créer surtout entre le 514 et le 450. Toutes nouvelles taxes seront probablement ciblées à l'endroit d'une industrie ou d'un secteur d'activité, par exemple les stationnements, l'amusement ou certains types de commerces, dans un territoire spécifique ex. le centre ville de Montréal, ce qui créera un déséquilibre qui avait été rétabli par l'application de la TVQ. Une taxe comme la TVQ ou la TPS sont plus équitables. Deuxièmement, la façon plus ou moins démocratique et rapide selon laquelle une nouvelle taxe pourrait voir le jour à Montréal.

Nous considérons par conséquent qu'il serait préférable que les paliers supérieurs de gouvernement augmentent leur financement respectif, ce qui aurait l'avantage d'atténuer les effets négatifs du déséquilibre fiscal entre Québec et les

municipalités. Nous dirons NON et ce, sans équivoque pour ce qui est de nouveaux pouvoirs de taxation pour la Ville de Montréal. Toutefois, si la ministre désire quand même aller de l'avant en donnant ces pouvoirs à Montréal, nous croyons que le gouvernement du Québec doit encadrer la façon dont la Ville pourra investir de nouveaux champs de taxation.

## **La situation**

### **Montréal : principal moteur économique du Québec**

Selon l'Institut de la statistique du Québec, «... plus de 36 % du produit intérieur brut (PIB) du Québec provient de la région administrative de Montréal»<sup>1</sup> alors que sa population représente 25 % de la population totale du Québec. Le financement et l'essor économique de cette dernière sont donc prioritaires.

« Cœur économique du Québec, la région montréalaise regroupe la majorité de la population et des emplois de la province. Au Québec, comme au Canada et aux États-Unis, on reconnaît de plus en plus que les régions métropolitaines semblent constituer de véritables locomotives de la croissance, particulièrement en ce qui concerne la création d'emplois. Au-delà des difficultés conjoncturelles qui frappent les régions-ressources, les pôles urbains apparaissent de plus en plus comme le lieu stratégique où prennent forme les nouvelles dynamiques économiques.»<sup>2</sup> Montréal ne doit pas avoir la possibilité d'effacer les diminutions d'impôts et de taxes inclus dans les différents budgets fédéraux et provinciaux depuis quelques années qui sont axés sur l'essor économique, par l'imposition d'une nouvelle taxe municipale. Une telle taxe serait contre-productive aurait l'effet d'accentuer l'effet pervers en favorisant la périphérie (450).

La santé économique de Montréal est un puissant levier pour toutes les régions du Québec et leur interdépendance n'est plus à prouver, car Montréal ne pourrait se développer sans les régions.

### **Préserver la vitalité de la Ville de Montréal et de son parc immobilier**

Même si le Québec connaît un niveau de croissance économique important depuis quelques années, Montréal n'a pas réussi à augmenter le développement de son secteur immobilier non résidentiel. En effet, si on exclut les projets qui ont bénéficiés d'injection massive de fonds publics (Cité Multimédia, Cité du Commerce électronique, édifice de la Caisse de Dépôt, universités, etc.) aucun projet immobilier non-résidentiel n'a été développé au centre-ville de Montréal. Les plus récents projets sans apport de fonds publics ont été l'édifice IBM et le Centre Molson, maintenant Bell. Depuis plus de 15 ans, les seuls projets

---

1. <sup>1</sup> *Produit intérieur brut régional 2005*, Danielle Bilodeau, Institut de la statistique du Québec, p. 3.

2. *Innovation territoriale et reconversion économique : Le cas de Montréal*, 2005, Jean-Marc Fontan, Juan-Luis Klein, Diane-Gabrielle Tremblay, 2005, p. 74.

d'envergure strictement privés à voir le jour ont été des hôtels ou des condos résidentiels.

Malgré les efforts constants des dernières années pour développer les centres-villes, le marché de l'immobilier commercial – celui de Montréal en particulier – stagne. Le taux d'inoccupation des locaux est élevé et les pressions à la baisse des loyers n'encouragent pas le développement de nouveaux projets dans le marché locatif.

Ces statistiques négatives sont en opposition aux perspectives énoncées dans le cadre d'aménagement et des orientations gouvernementales pour la région de Montréal 2001-2021 qui identifient le centre-ville de Montréal comme pôle prioritaire de développement économique de la région.

Nous souhaitons aussi rappeler que les propriétaires non résidentiels de Montréal assument plus de 50 % des charges de la ville et qu'ils sont taxés près de quatre fois plus que les contribuables résidentiels, tout en ne représentant que le tiers de la valeur foncière totale. De plus, le secteur de l'immobilier contribue à lui seul à 80 % du financement des municipalités. On notera que malgré cet appui financier important, le secteur immobilier commercial n'est aucunement représenté au conseil de ville.

Le résultat de l'accroissement de la charge fiscale des propriétaires non résidentiels aurait des conséquences sur l'activité commerciale des membres des associations faisant partie du Regroupement et, plus largement, sur la compétitivité de Montréal. Nous questionnons donc la pertinence d'octroyer à la Ville de nouveaux pouvoirs de taxation qui auraient pour effet d'affaiblir ce secteur.

### **Le double déséquilibre fiscal de Montréal : Vis-à-vis Québec**

Selon la Fédération canadienne des municipalités (FCM), un pourcentage important des taxes perçues sur les territoires des municipalités du Québec est remis aux gouvernements fédéral (50 %) et provincial (42%), ce qui ne laisse que 8% à la disposition des municipalités. Cela explique en partie la situation de sous-financement chronique de Montréal.

En avril 2006, le gouvernement du Québec signait une entente avec les villes de la province pour bonifier certaines mesures de l'ancien pacte fiscal, tout en fournissant de nouvelles sources de financement aux municipalités. Cette entente touche le remboursement de la TVQ, qui atteindra 100 % en 2013, et la bonification de la péréquation, qui atteindra 60 millions\$ en 2011. Toutefois, ces mesures sont insuffisantes et, à l'instar de l'ensemble des Québécois, Montréal demeure trop taxée et ce, malgré les baisses accordées par Québec et Ottawa au cours des dernières années.

Par ailleurs, nous sommes préoccupés par différentes mesures prises récemment par les élus de Montréal qui augmentent les contraintes non seulement pour les personnes désirant faire des affaires au centre-ville de la métropole, mais aussi le fréquenter. D'une part, de nouvelles taxes relatives aux services peuvent être levées par les arrondissements en vertu de l'article 146 de la Charte de la Ville et, d'autre part, l'accroissement de la tarification et le prolongement des heures de service des parcomètres sur le territoire de la Ville représentent des irritants supplémentaires. Ces nouvelles tarifications ont été décidées sans consultation et sans étude d'impacts économiques.

Le projet de loi 22, en accordant de nouveaux pouvoirs de taxation, affectera la vitalité et le dynamisme de Montréal. Il risque notamment de nuire à son développement économique et plus particulièrement aux industries dont les clients pourront facilement se relocaliser. Nous soulignons, entre autres, le commerce de détail, la restauration, les entreprises culturelles.

### **Le double déséquilibre fiscal de Montréal face à ses banlieues**

L'équilibre fiscal et économique entre Montréal et ses banlieues est déjà compromis. D'une part, les banlieues profitent d'une croissance démographique et économique au détriment de Montréal et de son centre-ville. Tant au niveau résidentiel que d'affaires, on observe un déplacement graduel des marchés en périphérie.

La banlieue attire les familles et les individus non seulement en raison d'une promesse de qualité de vie plus élevée, mais aussi à cause des coûts moindres lors de l'achat et d'une taxation moins élevée.

Les propriétaires de commerces de détail seront aussi attirés par des coûts d'exploitation beaucoup moins élevés à l'extérieur de la métropole. En effet, le ratio coût d'exploitation par pied carré / revenu par pied carré, est un des critères employés par les grandes chaînes pour le choix de leur place d'affaires. Ceci les incite de plus en plus à opter pour la banlieue. Il ne faut pas oublier que le taux de taxation est une composante majeure de ces coûts.

Plusieurs autres facteurs poussent les commerçants à s'installer à l'extérieur de Montréal : l'exode de la population, la nécessité de se rapprocher de sa clientèle, des coûts d'exploitation et de taxation substantiellement moins élevés et un environnement favorable à une population qui préfère l'automobile (absence de parcomètres et stationnements gratuits). Cet exode de la population et des commerçants fait mal à Montréal qui est en décroissance démographique depuis plusieurs années. Le centre-ville stagne.

Dans le contexte d'une compétitivité désavantageant Montréal au profit des banlieues, la perspective d'un pouvoir de taxation accru pour Montréal ne peut qu'aggraver la situation de Montréal

## **Les pistes de solutions**

### **Un NON sans équivoque à de nouveaux pouvoirs de taxation**

Lors des derniers budgets, les gouvernements fédéral et provincial ont fait des efforts pour alléger le fardeau fiscal des contribuables, tant au niveau des entreprises que des individus. Cet allègement fiscal était essentiel afin d'accroître notre compétitivité autant sur la scène canadienne qu'internationale. Il est permis de croire que de donner à la Ville de Montréal le pouvoir de lever de nouvelles taxes irait à l'encontre des efforts consentis par Québec et Ottawa.

De plus, une taxation spécifique au territoire montréalais désavantagera la ville centre. Cette situation entraînera un désengagement de la population et des entreprises montréalaises au profit de la banlieue tout en haussant la demande pour de nouvelles infrastructures communes.

### **Privilégier un transfert de fonds de Québec à Montréal**

Nous sommes d'avis que les finances de Montréal devraient être équilibrées grâce à un apport des paliers supérieurs de gouvernements. Rappelons que le déséquilibre fiscal a été créé par le gouvernement du Canada qui a coupé drastiquement dans les transferts aux provinces au milieu des années '90 et plus particulièrement dans les secteurs de la santé et de l'éducation. Québec a créé le même type de déséquilibre fiscal avec ses municipalités en transférant certaines responsabilités aux municipalités sans leur donner les fonds équivalents aux nouvelles charges. Aujourd'hui, le déséquilibre fiscal n'est plus entre Québec et Ottawa, mais entre Québec et ses municipalités.

Nous sommes d'avis que le meilleur moyen d'assurer la santé financière de Montréal serait d'éliminer une fois pour toutes le déséquilibre fiscal entre la province de Québec et ses municipalités. Nous suggérons donc que le gouvernement du Québec transfère des points d'impôts ou de TVQ à ses municipalités. Bien entendu, il ne s'agit pas d'augmenter la contribution fiscale totale des contribuables, mais de redistribuer les revenus du gouvernement plus équitablement en retournant dans chaque région du Québec la quote-part équitable des revenus générés par cette dernière. Montréal ainsi que les autres régions se verraient retourner des revenus à la mesure de l'intensité de leurs contributions à l'économie du Québec.

Cette approche éviterait de créer un nouveau déséquilibre fiscal entre les municipalités. Déjà, les taux de taxation différents d'une municipalité à l'autre engendrent des disparités inter-municipales qui ne pourront que s'accroître avec de nouveaux pouvoirs de taxation à Montréal.

De son côté, la FCM réclame au gouvernement du Canada 2 milliards \$ par le truchement du transfert d'un point de TPS afin de consolider les finances des

municipalités canadiennes, aux prises avec d'importants problèmes budgétaires. Une telle mesure contribuerait, selon elle, à leur offrir un financement stable, prévisible et récurrent qui leur permettrait notamment d'entreprendre la construction d'infrastructures nécessaires à la création d'environnements urbains attrayants. Ottawa en a décidé autrement la semaine dernière.

Nous en profitons pour réitérer la demande du maire de Sherbrooke et de plusieurs de ses collègues, dont celui de Montréal, qui propose que l'équivalent d'un pourcent de la TVQ, environ 2 milliards \$, soit alloué aux municipalités du Québec. Cette mesure donnerait à Montréal un revenu supplémentaire d'environ 275 millions \$.

### **Maximiser les retombées de l'exercice démocratique**

Les villes du Québec, incluant Montréal, ne sont pas des gouvernements, mais des administrations. Le pouvoir s'y exerce donc d'une manière différente des gouvernements fédéral et provincial. À titre d'exemple, le principe des contre-pouvoirs (*checks and balances*) n'est pas appliqué avec autant de rigueur par les démocraties municipales. Les échanges entre élus tels que les périodes de questions et commissions parlementaires et la surveillance exercée par les médias ne sont pas aussi rigoureux. Les processus de décision et de consultation ne sont pas aussi inclusifs et démocratiques.

À l'échelle municipale, un budget peut être déposé et approuvé en quelques semaines, contrairement aux paliers supérieurs de gouvernement, où le processus législatif fait en sorte que les budgets et les nouveaux champs de taxation font l'objet de débats publics qui peuvent se décliner sous différentes formes (commissions parlementaires, consultations publiques, consultations pré-budgétaires, etc.), ce qui n'est pas le cas à l'échelle municipale.

Parmi les plus récents exemples de l'incursion dans un nouveau champ de taxation par un gouvernement au Canada, on note l'introduction de la TPS par le gouvernement fédéral. Tous se souviendront des années de débats publics qui ont précédé l'implantation de cette taxe en 1991. Cet exercice démocratique a fait en sorte que le ministre des Finances de l'époque a modifié substantiellement son projet original. Le projet initial introduisait une taxe de 5% sur tous les produits et services. Après discussions et débats, le taux de taxation a été fixé à 7% et plusieurs produits ou services n'ont pas été taxés (loyers, épiceries, services médicaux, etc.).

D'autres exemples, telle que la tentative d'appliquer une taxe sur le stationnement à Vancouver, ont été un fiasco. Dans ce cas, un amendement adopté à un projet de loi du gouvernement de la Colombie-Britannique a donné à Translink le droit de taxer les stationnements payants. Ce n'est qu'après l'adoption du projet de loi qu'on a constaté l'ampleur des coûts administratifs (15 millions \$ pour des revenus totaux de 25 millions \$) et la difficulté de déterminer quels espaces de stationnement seraient taxés ou non (plusieurs stationnements

payants ont été transformés en stationnements gratuits pour éviter la taxe). Cette situation et une pression grandissante dans les médias ont contribué à l'abolition de cette taxe par le gouvernement provincial.

Une décision devrait être prise en considérant un grand nombre d'arguments, pour et contre. Le processus actuel qu'utilise l'Assemblée nationale, vous permet de voir différents points de vue apportés par des individus ou des groupes ayant des objectifs opposés. Notre regroupement croit en un processus démocratique rigoureux où le débat public permet de faire un choix éclairé et ainsi limiter les risques. Nous vous avons présenté deux exemples d'imposition de nouvelles taxes qui ont connu des sorts différents, l'un tenant compte du processus démocratique et le second sans cet apport essentiel des points de vue qui garantissent de meilleures chances de réussite.

### **Garantir la transparence du processus démocratique**

Dans l'éventualité où le gouvernement déciderait d'accorder de nouveaux pouvoirs de taxation à Montréal, la nouvelle législation devrait préciser le processus démocratique dans lequel un projet d'investir un nouveau champ de taxation sera débattu. En effet, nous sommes d'avis qu'un nouveau champ de taxation devrait faire l'objet d'un vaste débat démocratique, transparent et inclusif. Ceci est important, d'autant plus que les conséquences de son application se feront sentir à long terme et pourraient affecter négativement le développement économique, culturel et social de Montréal.

Par l'entremise de son code municipal, de sa Loi sur les cités et villes et de sa Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la législation québécoise reconnaît déjà qu'on puisse imposer un processus de référendum approubatif dans certaines situations. On impose aux municipalités du Québec, pour certaines décisions, un processus qui peut mener à un référendum approubatif. Par exemple, pour certains changements de zonage ou pour des emprunts à long terme, on demande aux municipalités d'ouvrir des registres et si le nombre requis de signatures est atteint, un référendum approubatif est automatique.

Le législateur considère clairement et pour des raisons démocratiques louables, que certaines décisions d'administration municipale peuvent être assujetties à l'approbation de la population. Investir un nouveau champ de taxation est une décision au moins aussi importante qu'un règlement d'emprunt ou un changement de zonage, sinon plus. Le législateur devrait être conséquent avec lui-même et modifier le projet de loi afin que cette réalité y soit reflétée.

Un référendum pourrait être requis avant que Montréal puisse lever une nouvelle taxe, ce qui inciterait l'administration de la Ville à :

- bien étudier le dossier au préalable ;

- présenter à la population les impacts économiques et sociaux d'une nouvelle taxe – incluant les coûts de l'administration et de la collection – tant pour la ville que pour les citoyens ;
- consulter les citoyens ou les entreprises qui pourraient être affectés par la taxe proposée.
- Enfin tenir un vrai débat public.

Il n'y a pas de vrai processus de consultation démocratique, ouvert et transparent au niveau budgétaire à la Ville de Montréal, nous suggérons au gouvernement d'amender sa loi afin d'y introduire un processus de consultation inspiré de celui de l'Assemblée nationale, prévoyant le dépôt d'un projet, l'établissement d'une commission consultative afin d'étudier ce projet, des consultations publiques, etc.

De telles procédures démontreraient l'esprit démocratique et la transparence des élus, tout en légitimant tout projet de taxation éventuel et ceci en respectant l'esprit et la lettre de notre système démocratique.

## **Conclusion**

1. Le Regroupement est fermement opposé à tout nouveau pouvoir de taxation pour la Ville de Montréal.
2. Nous considérons que la solution au manque de financement des municipalités du Québec doit passer par un transfert de fond accru sans hausse de taxes ou d'impôts des niveaux supérieurs de gouvernement afin de régler le déséquilibre fiscal municipal.
3. Malgré nos fortes objections, si la ministre décide de donner le pouvoir de taxer à Montréal, qu'un processus rigoureux de consultation publique soit inclus dans la loi menant à la possibilité d'un référendum appratif.

## Annexe – Organismes membres du Regroupement d'affaires



### Association des propriétaires et administrateurs d'immeubles du Québec (BOMA Québec)

BOMA Québec représente des propriétaires, des entreprises de gestion immobilière et des fournisseurs de produits et services reliés à l'industrie de l'immobilier commercial. Elle est affiliée à BOMA Canada et à BOMA Internationale reconnue comme porte-parole de l'industrie en Amérique du Nord. On retrouve des bureaux de BOMA aux U.S.A., au Canada, en Australie, au Brésil, en Corée, en Finlande, en Indonésie, en Russie, au Japon, au Mexique, aux Philippines et en Afrique du Sud. En Amérique du nord, BOMA compte quelque 16 500 membres qui possèdent et gèrent plus de 9 milliards de pieds carrés d'espace commercial.



### Conseil québécois du commerce de détail (CQCD)

Le Conseil québécois du commerce de détail (CQCD) a pour mission de promouvoir, représenter et valoriser le secteur du commerce de détail au Québec et les détaillants qui en font partie afin d'assurer le sain développement et la prospérité du secteur. Le secteur du commerce de détail au Québec, c'est incontournable : 68 milliards de dollars de ventes, plus de 50 000 établissements commerciaux et plus de 400 000 emplois.



### Conseil international des centres commerciaux (ICSC)

Fondé en 1957, le Conseil international des centres commerciaux (ICSC) est une association internationale composée de professionnels de l'industrie immobilière du commerce de la vente au détail. L'ICSC compte 44 000 membres aux États-Unis, au Canada et dans plus de 75 autres pays et regroupe des propriétaires de centres commerciaux, des promoteurs immobiliers, des gestionnaires, des spécialistes du marketing, des investisseurs, des prêteurs, des détaillants et d'autres professionnels ainsi que des représentants du milieu universitaire, de même que du gouvernement.



### Institut de développement urbain du Québec (IDU Québec)

INSTITUT  
DE DÉVELOPPEMENT  
URBAIN DU QUÉBEC

L'IDU Québec, organisme indépendant et sans but lucratif fondé en 1987, est le principal porte-parole de l'industrie immobilière des immeubles de bureaux, des centres commerciaux, des ensembles multifonctionnels et des complexes industriels au Québec. L'IDU Québec regroupe la grande majorité des acteurs du secteur immobilier non-résidentiel, soit des propriétaires, promoteurs, gestionnaires,

financiers et professionnels travaillant dans les domaines connexes à l'industrie immobilière.



### **Association de l'industrie du stationnement de Montréal**

L'Association de l'Industrie du Stationnement de Montréal (AISM) existe depuis plus de trente ans. Elle représente les propriétaires et les gestionnaires de parcs de stationnement intérieurs et extérieurs. L'objectif de l'association est de représenter les intérêts de l'industrie et ceux de ses membres.



Regroupant plus de 8000 places d'affaires, Destination centre-ville se consacre au développement, à l'amélioration et à la promotion du centre-ville de Montréal. Contribuer à faire du centre-ville de Montréal un endroit propre, sécuritaire et dynamique de classe mondiale et où il est agréable d'y magasiner, d'y travailler et d'y vivre fait partie intégrante de ses activités.



# **Le Regroupement pour le développement économique de Montréal**

**Présentation à la Commission de l'aménagement du  
territoire**

**6 novembre 2007**

---

**Pas de nouvelles taxes sur le territoire de Montréal**

**Donc pas de nouveaux pouvoirs de taxation!**

---

# Résumé de nos recommandations

1. **Fermement opposé à tout nouveau pouvoir de taxation pour la ville de Montréal.**
2. **La solution au manque de financement des municipalités doit passer par un transfert de fonds accru sans hausses de taxes ou d'impôts afin de régler le déséquilibre fiscal municipal.**
3. **Si Québec donne le pouvoir de taxer, un processus rigoureux de consultation publique suivi d'un processus pouvant mener à un référendum approubatif doit être stipulé dans la loi.**

# Les membres

- IDU – l'Institut de développement urbain du Québec
- ICSC – le Conseil international des centres commerciaux
- AISM – l'Association de l'industrie du stationnement de Montréal
- BOMA – l'Association des propriétaires et administrateurs d'immeubles du Québec
- CQCD – le Conseil québécois du commerce de détail
- Destination Centre-ville



Le Regroupement représente la quasi totalité de ceux qui œuvrent dans le monde de l'immobilier et du commerce de détail. De plus, nos clients représentent presque tous les acteurs économiques sur le territoire de Montréal.



**Situation**

---

# Situation économique

- Montréal demande des pouvoirs afin de les exercer !
- Le secteur immobilier paie déjà plus que sa part vis-à-vis le résidentiel.
- Les taxes immobilières sont des taxes d'affaires à Montréal - elles sont totalement passées aux locataires commerciaux.
- Bien que l'économie du Québec et du Grand Montréal vont bien, Montréal centre-ville n'en profite pas beaucoup.
  - Les loyers sont toujours bas à cause de l'exode (Bell le plus récent exemple).
  - Depuis le Centre Bell et IBM Marathon, aucun nouveau projet immobilier commercial au centre-ville a vu le jour sans une injection massive de fonds du gouvernement fédéral et/ou provincial. Rien depuis plus de 15 ans!
  - Les décisions contre-productives de la Ville n'ont pas aidé – exemple parcomètres, taxe de service de l'arrondissement Ville-Marie.

# Le double déficit fiscal de Montréal

- Le déficit fiscal gouvernement Québec/Montréal.
  - Transfert de responsabilités, mais pas des ressources.
  - Désengagement de Québec.
  - Commence à être comblé par:
    - Pacte fiscal.
    - Remboursement de la TVQ.
    - Transfert d'un part de la taxe sur l'essence.
    - 3 milliards \$ annoncés la semaine dernière.
  - Mais il faut continuer, Québec doit continuer à supporter le moteur économique du Québec.

# Le double déficit fiscal de Montréal

## ■ Le déficit fiscal 514/450 ou banlieue.

- La population se déplace vers la banlieue mais aussi l'économie.
- La différence de coût entre Montréal et la banlieue cause un déplacement de la population et des consommateurs et freine le développement des commerces, des services et des entreprises.
- Effets pervers:
  - Hausse ou nouvelles de taxes → déplacement → baisse de la demande en immobilier → baisse des loyers → baisse de la valeur des immeubles → moins de revenus pour la ville.
  - Moins de revenus à Montréal ou une croissance relativement moins grande → fardeau du maintien des infrastructures est réparti sur un plus petit nombre → pression pour de nouvelles infrastructures en banlieue (routes, eau, écoles, etc.).
  - Accélération de l'étalement urbain.



# **Pistes de solution**

---

# **NON sans équivoque aux nouveaux pouvoirs de taxation**

Pourquoi ?

- Les effets pervers.
- Déséquilibre 514 vs banlieue.
- Des taxes qui favorisent l'étalement urbain.

# Privilégier les transferts de fonds de Québec → Montréal

- Pas de nouvelles taxes.
- Plus équitable pour tous.
- N'amplifie pas l'étalement urbain.
- Privilégie l'utilisation optimale des infrastructures existantes.
- Le Gouvernement du Québec ne doit pas se laver les mains de son rôle important envers Montréal, il doit financer sa métropole.

# Maximiser les retombées de l'exercice démocratique

- Processus décisionnel peu démocratique.
- Budget peut être déposé, adopté et en fonction en moins de quelques semaines (fin novembre au 1<sup>er</sup> janvier).
- Une taxe pourrait voir le jour sans débat démocratique.
- La surtaxe d'affaires sous le régime de Jean Doré ou la nouvelle taxe de service de l'arrondissement Ville-Marie de cette année sont de bons exemples.
- Besoin criant de bien débattre l'envahissement d'un nouveau champ de taxation.
  - Exemples:
    - TPS – long processus, le débat a forcé des amendements à la proposition → une taxe impopulaire, mais qui fonctionne bien.
    - Taxe sur le stationnement Vancouver: Amendements à un projet de loi de dernière minute, pas de débat et beaucoup de problèmes → retrait de la taxe.
- Processus consultatif bien défini qui forcera la Ville à bien planifier (études d'impacts économiques, coût d'administration pour la ville et ses mandataires, etc.).



**La responsabilité du gouvernement du Québec afin de régler le déséquilibre fiscal qu'il a créé ne peut être effacé par le transfert de pouvoir de taxation. Le Québec en entier doit continuer à investir dans son moteur économique, culturel et social.**

---

# Référendum approbatif

- Un processus référendaire est déjà requis dans la législation dans le cas de certaines décisions municipales: changement de zonage, emprunt, création de SDC, etc.
- L'envahissement d'un nouveau champ de taxation a des incidences beaucoup plus graves, donc il se doit aussi de passer par le même processus démocratique.

# Conclusions

1. **Fermelement opposé à tout nouveau pouvoir de taxation pour la ville de Montréal.**
2. **La solution au manque de financement des municipalités doit passer par un transfert de fonds accru sans hausses de taxes ou d'impôts afin de régler le déséquilibre fiscal municipal.**
3. **Si Québec donne le pouvoir de taxer, un processus rigoureux de consultation publique suivi d'un processus pouvant mener à un référendum approubatif doit être stipulé dans la loi.**