

## En attendant le budget municipal 2024

Chronique du 13 novembre 2023

À quelques jours de la présentation des budgets 2024 des municipalités, deux négociations financières entre elles et le Gouvernement du Québec ont connu leur dénouement. :

- Le nouveau pacte fiscal 2024-2028, rebaptisé **Déclaration de réciprocité**;
- La contribution financière de Québec aux déficits d'opération anticipés par les sociétés de transport collectif en 2024.

Par ailleurs, le gouvernement a annoncé d'importantes mesures susceptibles de relancer la construction résidentielle, une activité qui avait généré d'importants revenus aux municipalités au cours des dernières années, en particulier à la Ville de Montréal.

### Mise en contexte

Les municipalités ne cessent de se plaindre de manquer d'argent.

**D'une part**, elles invoquent les limites intrinsèques à leur principal outil financier, la taxe foncière, qui pèse 60 à 70 % de leurs revenus :

- La **limite avouée** est que la taxe foncière serait inéquitable, une famille comptant deux enfants payant le même montant que le voisin célibataire habitant une maison de valeur égale au rôle d'évaluation;
- La **limite inavouée** est que la taxe foncière oblige les municipalités à prendre chaque année une décision consistant à fixer le nouveau taux, au vu et au su des contribuables et, pire, des observateurs et commentateurs de la vie municipale;
  - C'est pourquoi les municipalités souhaitaient disposer d'un outil de financement s'ajustant automatiquement à la croissance de l'économie;
  - Québec leur a donné raison dans le cadre du pacte fiscal précédent, celui de la période 2020-2024, en leur cédant la croissance des revenus tirés de 1 % de la taxe de vente (TVQ), ce qui représentera **445 M\$ en 2024**.

**D'autre part**, les municipalités invoquent leurs nouvelles responsabilités. Il y a d'abord celles que leur impose Québec, tel l'obligation de fournir gratuitement les terrains des futures écoles. Mais il y a encore et surtout celles qu'elles s'imposent elles-mêmes, en matière d'itinérance, de logement social et abordable, d'accueil des immigrants, d'ajustement aux changements climatiques, etc. Concernant cette seconde catégorie, celle des responsabilités auto-imposées :

- Il s'agit le plus souvent de responsabilités relevant des gouvernements supérieurs, de Québec et d'Ottawa donc, mais dont ceux-ci se défaussent;

- Encore que si les municipalités n'étaient pas si promptes à prendre le relais, Québec et Ottawa seraient bien obligés de réagir devant l'inévitable aggravation des situations qui en résulterait.

## Déclaration de réciprocité 2024-2028

La **Déclaration** porte principalement sur des transferts financiers, essentiellement :

- Versement de 500 M\$ à titre de soutien aux actions des municipalités visant l'adaptation aux changements climatiques;
- Versement de 250 M\$ au *Fonds d'infrastructures en eau pour la réalisation d'habitations abordables* :
  - Je soupçonne que cet item est notamment en lien avec le développement résidentiel à l'**Hippodrome**;
- Versement de 100 M\$ au titre de la préservation de la ressource eau.

On conviendra que c'est plutôt maigre... d'autant que les villes demandaient 10 milliards de dollars (G\$) sur 5 ans au seul titre de l'adaptation aux changements climatiques.

Les gains des municipalités sont ailleurs.

## Réponses à la crise du logement

Québec prend d'abord soin de rappeler son engagement de 1,8 milliard de dollars (G\$) en **habitation**, dans le cadre de l'entente Ottawa-Québec, qui investiront chacun 900 M\$ :

- J'sais pas pour vous, mais moi je vois à nouveau un lien avec l'**Hippodrome**.

Dès le lendemain de la conclusion de la Déclaration de réciprocité, le gouvernement a déposé à l'Assemblée nationale un **projet de loi sur la fiscalité municipale** qui crée une nouvelle taxe et en modifie une autre :

- **Taxe sur les logements vacants ou sous-utilisés**, tel ceux réservés à la location de type Airbnb :
  - Cette taxe s'élèvera au maximum à 1 % de la valeur de la propriété, soit 5 000 \$ par an pour un logement évalué à 500 000 \$;
  - Cette surtaxe s'ajoutera bien sûr à la taxe foncière générale, laquelle, pour un logement évalué à 500 000 \$, est d'environ 3 700 \$ en 2023.
  - Il est estimé que cette mesure rapportera 10 M\$ par an à Montréal;
- **Taxe des terrains vagues desservis en infrastructures urbaines**, qui permettra aux villes de multiplier jusqu'à 4 fois le taux de base.

Laissons maintenant la ministre de l'Habitation, France-Élaine Duranceau, nous décrire la mesure à mes yeux la plus importante, celle qui vise à réduire les **délais d'approbation des projets**.

*« On donne la permission aux villes, pour une période de cinq ans, de sauter toutes les autres étapes d'approbation pour les projets d'habitation qui ne respectent pas ou dérogent à la réglementation en vigueur, après la tenue d'une assemblée publique ».*

La ministre Duranceau, citée par La Presse du 3 novembre

Pour peu que les élus municipaux tiennent leur bout face aux hauts cris des opposants, lesquels ne manqueront pas de se manifester, cette mesure signera l'arrêt de mort du « pas dans ma cour » découlant du « droit référendaire », dont je disais récemment qu'il pourrait depuis trop longtemps la vie des municipalités. L'on s'attend à ce que cette « voie rapide » réduise en moyenne d'une année le délai séparant la présentation d'un projet de sa mise en chantier. L'abordabilité du logement sera ainsi améliorée puisque d'importants surcoûts seront épargnés aux promoteurs, surcoûts présentement reportés sur les futurs acquéreurs ou locataires.

Je suis loin d'être seul à juger cette « voie rapide » essentielle dans le contexte actuel :

- Pas plus tard que la semaine dernière (chronique du 8 novembre), je montrais que la réduction des délais d'approbation des projets était la mesure la plus prioritaire aux yeux du grand public, tel que révélé par un sondage;
- En outre, la mesure présentée par la ministre Duranceau calque pratiquement à l'identique celles en vigueur depuis une à deux années en Ontario et en Colombie-Britannique, ce qui a instantanément relancé la construction résidentielle à Toronto et Vancouver<sup>1</sup>;
- D'autant que cette mesure était annoncée fin mars dernier au document de vision de la Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire, la PNAAT, présentée simultanément au projet de loi modification de façon conséquente la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU).

Québec permettra en outre la construction de **logements accessoires** sur l'ensemble du territoire. Je me désolais la semaine dernière que cette mesure soit mal comprise du public (5% d'approbation seulement dans un sondage). De toute façon, la ministre précise que les municipalités pourront le refuser : nombre d'entre elles feront sans doute ce choix.

## Financement du transport collectif

Force est d'admettre que les sociétés de transport ont obtenu des gains mitigés de leur bras de fer avec Québec.

Québec épongera bel et bien 70 % des déficits des dix sociétés de transport en 2024, ce qui correspond selon son évaluation du déficit à 265 M\$ (65 M\$ de plus que la première offre), dont 238 M\$ pour Montréal. Le problème, c'est que les sociétés de transport, qui estimaient leur déficit 2024 à un niveau plus élevé, s'attendaient à recevoir 400 M\$.

---

<sup>1</sup> Pour être juste, ces deux provinces ont simultanément aboli toute redevance de développement, municipale ou autre, ce qui n'est pas envisagé ici.

Le ton est récemment monté entre la ministre des Transports, Geneviève Guilbault, et l'Autorité régionale de transport métropolitain, l'ARTM. Comme notre collègue Rémi Trudel l'a expliqué à cette antenne mercredi dernier, l'ARTM est bien mal avisée de se confronter à la très opiniâtre patronne de son ministère de tutelle.

Pour ce qui me concerne, les auditeurs m'ont souvent entendu être sévère face à un certain laxisme financier des sociétés de transport, de la STM en particulier.

Par ailleurs, je dénonçais dans ma chronique de lundi dernier ce que j'ai appelé *le chantage au métro* de la mairesse Plante. L'exemple étant venu de haut, de nombreux journalistes et commentateurs évoquent cette idée que le métro ferme à 23h comme s'il s'agissait d'une information banale, sans mesurer ce qu'elle a d'absurde et d'odieux.

### **Conclusion**

On comprend à ce qui précède que la priorité gouvernementale est clairement l'**habitation**, autant en ce qui concerne l'investissement que les processus de réalisation. C'est ce que les villes demandaient, c'est ce qu'elles obtiennent.

À titre personnel, je vois tout cela d'un très bon œil. Encore que je me méfie : est-ce que ce sera aussi beau dans la réalité que ce l'est sur papier ?