

*Le 24 mars 2021, la Ville de Rosemère a organisé une soirée d'information sur les principales questions relatives à l'ancien terrain de golf. Il s'agissait notamment d'évaluer l'impact financier sur la ville et les impôts des résidents. Après une analyse minutieuse, en collaboration avec l'expert en fiscalité municipale Peter Trent, nous calculons de graves erreurs dans les chiffres présentés par la Ville.*

*Les informations partagées par la Ville sur l'impact financier d'un développement à 50% sur le golf se trouvent [ici, dans la vidéo de la séance d'information du 24 mars à 1:48:30](#) :*

<http://www.webtv.coop/group/video/Soiree-dinformation-sur-le-projet-de-plan-durbanisme-24-mars-2021/00901dfbe322388a93abd62c6c6415ef/Od6348960ba01869ad6c8185bd972201>

## **Réponse de Peter F. Trent :**

### **Le projet du terrain de golf de Rosemère : L'impact de 630 nouveaux logements sur les dépenses de fonctionnement de la ville.**

1. Rosemère compte actuellement 14 000 habitants répartis dans 4 810 logements, soit une moyenne de 2,9 résidents par logement. En supposant le même ratio de résidents par logement, l'arrivée de 630 nouveaux logements ajoutera quelque 1 825 nouveaux résidents. Cela représente une augmentation de 13 % de la population. Comme ce sont les résidents qui consomment la plupart des services municipaux<sup>1</sup>, le tableau suivant montre qu'une augmentation de 13 % de la population se traduira à terme par une augmentation de 10 % du coût de la prestation des services locaux et régionaux.

2. Si la demande de services (et donc les dépenses municipales) augmente proportionnellement au nombre de résidents, cette croissance n'est pas régulière et n'est pas immédiatement évidente. Il s'agit - surtout pour les investissements en capital - d'une croissance par étapes. En fin de compte, pour chaque augmentation de 10 % de la population, il y aura une augmentation de 10 % de la demande de services résidentiels, mais cela prend du temps à se manifester. De plus, au Québec, les dépenses municipales par habitant augmentent à mesure que la municipalité s'agrandit. Dans une étude<sup>2</sup>, les municipalités dont la population se situe entre 1 000 et 2 000 habitants ont dépensé 1 474 \$ par résident en 2014 et celles dont la population est supérieure à 100 000 habitants ont dépensé 1 800 \$. Les dépenses varient également en fonction des régions. Dans la région des Laurentides, les dépenses moyennes par habitant en 2014 étaient de 1 637 \$, ou de 1 758 \$ en dollars de 2020. Une autre étude<sup>3</sup> donne des chiffres plus élevés : la médiane pour le Québec en 2018 est donnée comme étant de 2 328 \$ par résident.

---

<sup>1</sup> Avec, évidemment, les exceptions comme Dorval, Montréal-Est et ainsi de suite.

<sup>2</sup> HEC. Palmarès 2016. (Services rendus aux autres enlevés.)

<sup>3</sup> Université de Sherbrooke, Portrait des finances publiques locales au Québec, août 2020.

3. La Ville de Rosemère, en 2020, a dépensé 31 265 572 \$, soit 2 233 \$ par résident après avoir retiré le coût des services rendus aux autres. Il est vrai que la comparaison des municipalités en fonction de leurs dépenses par résident est trompeuse, car les municipalités sans secteur non résidentiel dépenseront, toutes choses étant égales par ailleurs, moins par résident. Et les municipalités qui contribuent à une agglomération ou à une agence fournissant des services régionaux (où la facture est généralement proportionnelle à la richesse immobilière et non à la consommation de services) afficheront une dépense par habitant plus élevée si la valeur de leurs biens immobiliers agrégés est supérieure à la norme. Mais pour prévoir l'augmentation des coûts **au sein d'une même municipalité**, les dépenses par habitant peuvent constituer un guide raisonnable.

4. Dans le cas qui nous occupe et comme c'est la pratique courante, le promoteur du terrain de golf (ou les nouveaux résidents par le biais d'une taxe d'amélioration locale) paiera pour les infrastructures routières, d'eau et d'égouts construites sur ce territoire. Par conséquent, ces nouveaux résidents ne devraient pas avoir à payer les frais de financement de l'infrastructure équivalente de la ville ailleurs. Puisque 80 % de la valeur comptable amortie des immobilisations de la Ville sont constitués d'eau, d'égouts et de rues<sup>4</sup>, seuls 20 % des coûts actuels du service de la dette relatifs aux infrastructures existantes devraient être imputés à ces nouveaux résidents. Ces 20% sont constitués d'investissements dans les parcs, les bâtiments, les édifices communautaires et récréatifs, les véhicules, l'ameublement, et la machinerie, qui bénéficient à l'ensemble de la Ville, y compris aux nouveaux résidents.

5. Il y a la question de savoir combien il en coûte à la ville pour fournir des services au secteur non résidentiel. D'après mon expérience, 5 millions de dollars serait une estimation généreuse.

6. Enfin, la valeur totale des biens immobiliers (RFU) de la ville de Rosemère pour 2020 était de 2 826 808 826 \$. L'ajout de 630 logements évalués à 500 000 \$ chacun augmenterait le rôle de 315 000 000 \$, soit une augmentation de 11 %<sup>5</sup>. Par conséquent, le total actuel de 7,8 millions de dollars de quotes-parts pour les coûts régionaux, en supposant qu'il n'y ait pas d'augmentation inhabituelle des rôles des partenaires de la ville, augmenterait de 11 %, soit 0,9 million de dollars.

7. En résumé et en mettant tout cela ensemble :

Type de Dépenses	Dépenses 2020	Base de calcul	Chiffres 2020	Effet des 630 nouveaux	Augmt° dépenses %	Augmt° dépenses \$
------------------	---------------	----------------	---------------	------------------------	-------------------	--------------------

<sup>4</sup> Mais seulement 57% des dépenses d'immobilisations en 2020.

<sup>5</sup> Il s'agit d'une augmentation plus faible que celle de la population, car la valeur totale des biens immobiliers non résidentiels est inchangée.

				<b>logements</b>		
Services locaux résidentiels <sup>6</sup>	\$17.7 millions	∝ population	habitants: 14,000	habitants: +1,825	13%	\$2.3 millions
Services locaux non-résidentiels <sup>7</sup>	\$5.0 millions	-			0%	\$0.0 million
Services rendus <sup>8</sup>	\$1.8 millions	-			0%	\$0.0 million
Frais de financement existant pour infrastructures routières, d'eau et d'égouts <sup>9</sup>	\$0.8 millions	∝ population	habitants: 14,000	-	0%	\$0.0 million
Services régionaux partagés	\$7.8 millions	∝ RFU	\$2,827 millions RFU	+\$315 millions RFU	11%	\$0.9 million
<b>TOTAUX</b>	<b>\$33.1 millions</b>					<b>\$3.2 millions</b>

8. Par conséquent, l'augmentation probable des dépenses causée par 630 nouveaux logements serait de 3 200 000 \$. Le 24 mars de cette année, la ville a affirmé que la nouvelle demande de services n'entraînerait qu'une augmentation des dépenses de 1 061 550 \$. Nous n'avons aucune idée de la façon dont ils ont calculé les chiffres des fonctions qui ont totalisé ce chiffre. Ce que nous pouvons dire, c'est qu'ils ne correspondent pas du tout à l'augmentation de 13 % de la population, comme le montre le tableau suivant :

<b><u>Dépenses de fonctionnement additionnelles estimées par la ville</u></b>		<b><u>2020 Total Dépenses (avec services rendus)</u></b>	
<b><i>Fonction</i></b>	<b><i>Coûts annuels</i></b>		<b><i>% Augmt°</i></b>
<i>Sécurité publique</i>	<i>\$329,070</i>	\$6,485,623	5.1%
<i>Transport</i>	<i>\$256,800</i>	\$6,941,118	3.7%
<i>Hygiène du milieu</i>	<i>\$330,220</i>	\$8,165,169	4.0%
<i>Services communautaires</i>	<i>\$74,130</i>	\$4,457,604	1.7%
<i>Administration et autres<sup>10</sup></i>	<i>\$71,330</i>	\$6,092,903	1.2%
<i>Frais de financement</i>	<i>0</i>	\$970,129	-

<sup>6</sup>Y compris les frais d'intérêt pour les parcs, les bâtiments, les véhicules, les machines, qui représentent 20% du total des frais d'intérêt.

<sup>7</sup>Estimation approximative basée sur mon expérience.

<sup>8</sup> Ces services sont facturés, ils doivent donc en fait être soustraits des dépenses brutes.

<sup>9</sup> 80% des frais de financement courants

<sup>10</sup> *Administration générale, santé et bien-être, aménagement, urbanisme, et développement.*

<i>TOTAUX</i>	<i>\$1,061,550</i>		<i>\$33,122,546</i> <i>3.2%</i>

Examinons le seul poste de coûts qui n'a manifestement rien à voir avec la fourniture de services au secteur non résidentiel et qui est donc entièrement fonction de la seule demande résidentielle : les services communautaires (loisirs et culture). Ici, nous sommes censés croire qu'une augmentation de 13% du nombre de résidents n'entraînera qu'une augmentation de 1,7% des coûts encourus par la Ville pour les services récréatifs et culturels.

La réduction par l'absurde de cette affirmation selon laquelle une augmentation de 13% de la population entraînerait une augmentation globale dérisoire de 3,2% des dépenses est que, en utilisant ce raisonnement, si la ville de Rosemère doublait en population et en superficie commerciale, ils disent que cela ne coûterait que 25%<sup>11</sup> de plus pour faire fonctionner la ville, et non 100%. Cette conclusion irait à l'encontre non seulement de la simple logique, mais aussi de toutes les statistiques municipales québécoises sur les dépenses par habitant.

En se basant sur cette projection non soutenue et non soutenable, la Ville voudrait nous faire croire que les revenus de taxes estimés de ce nouveau développement de 2 003 400 \$, moins 1 061 550 \$ de coûts supplémentaires, résulteraient en un surplus annuel de 941 850 \$, donnant une réduction moyenne de la taxe foncière annuelle de 170 \$ pour tous les logements de Rosemère.

Au contraire, les recettes fiscales estimées de ce nouveau développement, soit 2 003 400 \$, moins 3 200 000 \$ de coûts supplémentaires plus réalistes, entraîneraient un déficit annuel de 1 200 000 \$, soit une augmentation moyenne annuelle des taxes foncières de 216 \$ pour tous les logements de Rosemère.

Peter F. Trent, 18 juin 2021

---

<sup>11</sup> 100%/13% x3.2%