

Notez \*La version française est une traduction libre du document original en anglais.

Westmount Québec, 2 février 2021

Rosemère Vert,

Rosemère, Québec

### **Objet : Développement résidentiel à Rosemère**

Vous m'avez demandé mon avis, en tant qu'ancien maire, si les recettes de l'impôt foncier provenant du nouveau développement résidentiel à Rosemère se traduiraient par un gain financier net pour la Ville.

Après avoir étudié le sujet, je conclus qu'un tel développement à Rosemère entraînera une perte financière nette pour la Ville. Et cela est vrai *même si* le promoteur (ou une taxe d'amélioration locale) paie le coût total de la construction de nouvelles infrastructures telles que les routes, les conduites d'eau principales et les égouts.

Il y a trois raisons à cela :

1. Comme le taux de la taxe d'habitation de Rosemère est faible (grâce à un secteur commercial qui subventionne fortement le résidentiel), l'augmentation des recettes fiscales sera modeste.
2. Une augmentation automatique des contributions aux services partagés régionaux – déclenchée par une augmentation de la valeur globale des propriétés de Rosemère par rapport aux autres cotisants – pourrait couper jusqu'à la moitié de la nouvelle prise d'impôts. Ces contributions sont principalement facturées à Rosemère en fonction de la valeur de ses propriétés – qui sont élevées – et non de la consommation réelle.
3. Ces deux facteurs auront pour effet que le coût de la demande des nouveaux résidents pour les services municipaux locaux sera supérieur aux recettes de l'impôt foncier nouvellement prélevées.

Toutes ces raisons ont à voir avec le fait que les services municipaux au Québec sont en *grande partie payés selon* les valeurs évaluées des propriétés, et non selon leur consommation par habitant. Ce sont pourtant les gens qui utilisent les services municipaux, pas les bâtiments. Comme j'aime à le mentionner, les villes fantômes ne coûtent rien à exploiter. La logique selon laquelle les services municipaux seraient facturés par habitant s'applique aux coûts locaux sous la gestion de la municipalité locale et aux coûts régionaux qui sont gérés par un autre organisme, alors qu'ils sont facturés à la municipalité locale sous forme de répartitions (*quotes-parts*).

Ces *quotes-parts* des coûts des services régionaux (comme la police, le transport en commun, la CMM et les aqueducs) sont facturés en fonction de la proportion de la valeur immobilière totale de chaque municipalité plutôt qu'en fonction de sa population – bien qu'il y ait quelques exceptions à cette règle. Pour cette raison, Rosemère paie déjà plus que sa part pour les services régionaux grâce à sa valeur foncière plus élevée par habitant. Par exemple, l'évaluation moyenne des maisons unifamiliales et des condos de Rosemère est 30%

supérieure à celle du reste des municipalités de sa MRC. Les 4 442 maisons unifamiliales et les 254 condos de Rosemère représentent ensemble les trois quarts de l'ensemble du rôle d'évaluation de la ville.

Comme le secteur commercial de Rosemère consomme très peu en services municipaux et qu'il est taxé 3,2 fois plus, il subventionne fortement le secteur résidentiel. À moins que la ville n'augmente encore plus le taux de la taxe commerciale, tout nouveau développement résidentiel aura pour effet de diluer cette subvention, ce qui entraînera une augmentation des taxes pour l'ensemble du secteur résidentiel.

## **Analyse financière**

Depuis plus d'une décennie, le Québec insiste sur le fait que les états financiers reflètent *le périmètre comptable* d'une municipalité ; c'est-à-dire que tous les montants qui y sont indiqués sont consolidés par l'intégration de tous les coûts partagés régionaux, tout comme si la municipalité dépensait les articles elle-même. Cette méthode de déclaration signifie qu'il est difficile d'estimer les coûts locaux réels d'une municipalité; ils sont masqués par les coûts régionaux contrôlés par d'autres.

L'analyse suivante est tirée du rapport financier 2019 de Rosemère. Cette analyse est cruciale pour comprendre combien - ou combien peu - de ses dépenses Rosemère contrôle réellement directement et combien d'argent est siphonné aux *régies*, la MRC, la CMM, l'ARTM, etc. pour payer les coûts régionaux plutôt que locaux par le biais de *quotes-parts*. Pourquoi est-ce important? Eh bien, toutes les nouvelles recettes fiscales seront coupées par le montant supplémentaire requis pour payer ces coûts régionaux.

	<b>Charges</b>	<b>Quotes-</b>	<b>Contributions</b>	<b>Total -</b>
	<b>Locales</b>	<b>parts</b>	<b>à des</b>	<b>Administration</b>
			<b>Organismes</b>	<b>Municipale</b>
Administration générale	4,494,999	106,922		4,601,921
Police	121,374	4,310,286		4,431,660
Sécurité incendie	896,600			896,600
Autres – sécurité publique	539,254			539,254
Réseau routier	5,461,568			5,461,568
Transport collectif	335,188	2,207,652		2,542,840
Autres – transport		2,163		2,163
Eau et égout	4,702,812	1,004,041		5,706,853
Matières résiduelles	1,675,950			1,675,950
Autres – hygiène du milieu	671,750	12,069		683,819
Santé et bien-être	122,778	176,660		299,438
Aménagement, urbanisme	867,773			867,773
Développement économique	-35,877	76,297		40,420
Loisirs et culture	4,416,388	163,628		4,580,016
Frais de financement	935,444			935,444
Autres	-465,436		465,436	0
<b>TOTAL</b>	<u>24,740,565</u>	<u>8,059,718</u>	<u>465,436</u>	<u>33,265,719</u>
	=====	=====	=====	=====

La ville de Rosemère n'a donc été responsable que de 24 740 565 \$ de dépenses en 2019, même si ses états financiers font état de 33 265 719 \$. Par conséquent, 8 525 154 \$ de dépenses ont été contrôlés par d'autres personnes et ne sont tout simplement pas versés au contribuable de Rosemère. En d'autres termes, alors que la part du lion des revenus était contrôlée par Rosemère, la ville a été obligée de renoncer à 8 525 154 \$ pour céder aux différents organismes régionaux. C'est le montant qui augmentera avec tout ajout substantiel au rôle d'évaluation de Rosemère.

En 2019, Rosemère a perçu 20 848 644 \$ en impôts fonciers, sur la base [1] d'évaluations globales totales de 2 679 554 341 \$. (Ce montant d'imposition représentait 64,5 % de tous ses revenus.) Disons maintenant qu'un nouveau développement résidentiel ajoute, à titre d'exemple, 175 000 000 \$ – disons, 350 logements d'une valeur évaluée de 500 000 \$ chacun [2]– à l'évaluation. Une telle augmentation de 6,5 % du total des cotisations impliquerait une augmentation des recettes de l'impôt foncier de 954 000 \$ ( $175\,000\,000\ \$ \times 0,5452\%/100$ , le taux d'imposition pour 2020). Mais cela serait compensé par une augmentation des *quotes-parts* aux organismes régionaux jusqu'à 554 000 [3] \$ ( $8\,525\,154\ \$ \times 0,065\%$ ). L'avantage net pourrait être aussi faible qu'un dérisoire 400 000 \$. Quel que soit le nombre, il serait loin d'être suffisant pour couvrir l'augmentation de la demande de services locaux.

Il est essentiel de comprendre que l'argument ci-dessus est tout aussi valable *indépendamment de* l'augmentation présumée des évaluations globales créées par un nouveau développement.

De plus, si Rosemère n'avait pas de secteur commercial (n'oubliez pas qu'elle a contribué à hauteur de 45,6 % de toutes les taxes en 2019) et que le tarif résidentiel n'était donc plus subventionné par celui-ci, le taux résidentiel passerait à environ 1 \$, afin de payer les coûts locaux essentiellement [4] inchangés. Dans ce cas purement théorique, l'impact net d'un développement résidentiel pour Rosemère serait positif, et non négatif. C'est pourquoi toutes les banlieues-dortoirs entièrement résidentielles au Québec ont des taux d'imposition aussi élevés. Et c'est pourquoi attirer le développement commercial comme une vache à lait est un desiderata pour chaque municipalité. Et c'est pourquoi Rosemère est mal avisée de commencer une aventure avec le développement résidentiel et devrait se tourner vers le secteur commercial à la place.

Cordialement,

(Signé)

Peter F. Trent

---

[1] Ils ont également perçu 3 575 886 \$ de frais d'utilisation supplémentaires (*tarification*) pour l'eau et l'enlèvement des ordures. Ces montants représentent au moins une forme d'imposition fondée sur la consommation en ce qu'ils sont facturés à chaque logement; mais, parce que les frais d'enlèvement des ordures sont des frais fixes et ne reflètent pas la consommation *Volume*, ils sont une forme très approximative de frais d'utilisation. Même si la facture d'eau facture également des frais fixes, au moins une consommation élevée est mesurée. À ma connaissance, ces frais d'utilisation ne sont pas pris en compte lors de l'établissement *quotes-parts* pour des services régionaux partagés pour l'un ou l'autre des organismes supramunicipaux auxquels Rosemère contribue.

[2] Les derniers chiffres montrent une fourchette permise de 21 à 40 logements pour 10 000 m<sup>2</sup> sur l'ancien terrain de golf, ou 250 m<sup>2</sup> à 476 m<sup>2</sup> de terrain par logement ( $2\,700\text{ pi}^2$  à 5 124

Ft<sup>2</sup> par logement). Il convient de noter que ces lots étonnamment petits sont atypiques de Rosemère et suggèrent que la valeur moyenne du logement sera inférieure à celle des logements construits sur une taille de lot plus normale. Par conséquent, 500 000 \$ est une estimation prudente (c.-à-d. assez élevée).

[3] 554 000 \$, c'est le « pire des cas » : il suppose qu'il n'y a pas d'augmentation des listes d'évaluation de toutes les autres municipalités qui font partie de chaque organisme régional. Au contraire, s'ils avaient tous de nouveaux développements tout aussi massifs, il n'y aurait pas d'augmentation de *quotes-parts* pour Rosemère. Mais dans ce cas, si Rosemère se lançait dans son propre développement, ils verraient une réduction substantielle de leur *quotes-parts*. Le scénario le plus probable serait de légères augmentations pour d'autres et une grosse pour Rosemère. Par conséquent, un montant de 475 000 \$ est défendable ; cela représente la moitié de la nouvelle prise d'impôt.

[4] Moins la réduction des *quotes-parts* par la perte d'évaluations commerciales.

## Annexe A

### Évaluation des biens imposables par catégorie <sup>1</sup>

CATÉGORIE (Utilisation)		VALEURS IMPOSABLES 2019, RFU <sup>2</sup>			
		NOMBRE	TERRAINS	BÂTIMENTS	IMMEUBLES
<b>1-- TOTALE DE LA CATÉGORIE RÉSIDENTIELLE</b>		4,835	914,608,227	1,167,999,552	2,082,607,779
10 -- Totale Logements		4,810	912,005,053	1,166,780,785	2,078,785,838
	1 logement « condominium »	254	18,071,021	54,705,640	72,776,661
	1 logement « sauf condominium »	4,442	864,027,528	1,072,585,155	1,936,612,683
	2 logements	53	14,140,505	10,256,651	24,397,156
	3 logements	38	6,858,001	11,524,302	18,382,303
	4 logements	12	2,396,831	4,124,335	6,521,166
	5 logements	3	556,914	1,013,939	1,570,853
	6 à 9 logements	3	932,129	2,768,713	3,700,842
	10 à 19 logements				
	20 à 29 logements				
	30 à 49 logements	4	3,975,663	8,030,106	12,005,769
	50 à 99 logements	1	1,046,461	1,771,944	2,818,405
	100 à 199 logements				
	200 logements et plus				
11 -- Chalets, maisons de villégiatures		4	623,574	259,671	883,245
12 -- Maisons mobiles, roulottes					
15 -- Habitations en commun		6	465,307	821,736	1,287,043
16 -- Hôtels résidentiels					
17 -- Parcs de roulottes et de maisons mobiles					
18 - 19 -- Autres immeubles résidentiels		15	1514293	137360	1651653
<b>2 - 3 --TOTALE DE LA CATÉGORIE INDUSTRIES MANUFACTURIÈRES</b>					
2 - 3 -- Industries manufacturières sauf « condominium »					
2 - 3 -- Industries manufacturières « condominium »					
<b>4 --- TOTALE DE LA CATÉGORIE TRANSPORTS, COMM., SERVICES PUBLICS</b>		260	6,183,523	353,500	6,537,023
4111 Chemin de fer		1	6,106,056		6,106,056
46 -- Terrains et garages de stationnement					

<sup>1</sup> Voir <https://www.mamh.gouv.qc.ca/evaluation-fonciere/donnees-statistiques/> Données statistiques sur l'évaluation foncière pour les exercices financiers 2008 à 2020, tableaux par municipalité 2019):

<sup>2</sup> Valeur normalisée de la propriété

<b>5 --- TOTALE DE LA CATÉGORIE COMMERCIALE</b>	58	113,025,363	393,748,298	506,773,661
50 -- Centres et immeubles commerciaux	29	84,206,932	357,694,227	441,901,159
51 -- Ventes en gros				
52 à 59 -- Ventes au détail (sauf 583 -)	27	27,104,461	31,258,187	58,362,648
583 -- Hôtels, motels et maisons de touristes	2	1,713,970	4,795,884	6,509,854
5 --- Commerciale sauf « condominium »	58	113,025,363	393,748,298	506,773,661
5 --- Commerciale « condominium »				
<b>6 ---TOTALE DE LA CATÉGORIE SERVICES</b>	47	18,783,879	25,069,715	43,853,594
60 --Immeubles à bureaux	11	5,174,331	9,051,620	14,225,951
6 -- Services sauf « condominium »	45	18,396,039	24,839,132	43,235,171
6 -- Services « condominium »	2	387,840	230,583	618,423
<b>7 --- TOTALE DE LA CATÉGORIE CULTURELLE, RÉCRÉATIVE ET DE LOISIRS</b>	6	9,775,891	10,613,080	20,388,971
7411 - 7412 Terrains de golf	1	8,534,500	2,538,433	11,072,933
76 -- Parcs	1	101		101
<b>8 --- TOTALE DE LA CATÉGORIE PRODUCTION, EXT. DE RICHESSES NAT.</b>				
81 -- Agriculture				
83 -- Exploitation forestière				
85 -- Exploitation minière				
<b>9 --- TOTALE DE LA CATÉGORIE IMMEUBLES NON EXPLOITÉS, ÉTENDUES D'EAU</b>	149	19,318,371	74,942	19,393,313
91 -- Terrains vagues	118	19,169,194		19,169,194
9220 -- Forêts inexploitées qui ne sont pas des réserves				
<b>TOTAL DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE</b>	5,355	1,081,695,254	1,597,859,087	2,679,554,341

Cette analyse nous indique qu'actuellement, Rosemère a des terrains et des bâtiments résidentiels (immeubles) évalués à 2 082 607 779 \$. Tous les immeubles non résidentiels sont évalués à 596 946 562 \$, pour une évaluation totale en 2019 de 2 679 554 341 \$. Il y a 4 442 habitations unifamiliales d'une valeur de 1 936 612 683 \$, ce nombre représentant à lui seul 93 % de l'ensemble des propriétés résidentielles et 72 % de toutes les évaluations. En 2019, le logement unifamilial (SFD) moyen a été évalué à 435 978 \$.

## **Annexe B**

### **Peter F. Trent, CQ, CD**

#### **Expérience dans le domaine municipal (en particulier dans le domaine financier)**

M. Trent a été maire de la ville de Westmount de 1991 à 2001 et de 2009 à 2017.

En 1994, le maire Trent a instauré une politique de répartition des dépenses en capital pour les infrastructures. Westmount est probablement la seule municipalité du Québec à avoir une telle politique. Grâce à cette politique de répartition, six ans plus tard, la dette de Westmount n'était plus que de 10 millions de dollars.

Quelques-uns des postes externes que le maire Trent a occupés de 1991 à 2001 :

1993-1997 : Membre du comité exécutif de l'Union des municipalités du Québec.

1994-1998 : Président de la Conférence des maires de la banlieue de Montréal.

1994-2001 : Membre du comité exécutif de la Communauté urbaine de Montréal.

1994-1998 : Vice-président de la Communauté urbaine de Montréal.

1998 : Membre du conseil d'administration de la Commission de transport de la CUM.

1999-2001 : Vice-président de la Commission de l'administration et des finances de la CUM.

De 1999 à 2001, le maire Trent a mené la lutte contre les fusions municipales forcées sur l'île de Montréal. Après avoir été " dé-élu " le 31 décembre 2001 par les fusions, M. Trent a travaillé pro-bono à temps plein - initialement seul - pour que les défusions aient lieu. Grâce en grande partie à ses efforts, trente municipalités du Québec ont défusionné en janvier 2006, dont Westmount.

Certains des postes externes que le maire Trent a occupés lors de son retour en tant que maire de Westmount en 2009 :

2009-2017 : Président de l'Association des municipalités de banlieue de l'île de Montréal.

2010-2016 : Vice-président de la Commission des finances et de l'administration du Conseil d'agglomération de Montréal.

2012 : Le livre de M. Trent, *The Merger Delusion*, une histoire des fusions de Montréal, a été publié par McGill-Queen's University Press. En 2013, son livre était l'un des cinq finalistes du prix Shaughnessy Cohen pour le meilleur livre politique de l'année au Canada.

2017 : La facture fiscale moyenne de Westmount, après inflation, était la même cette année-là qu'en 2009, à l'exception de l'augmentation des investissements dans les infrastructures. En 2017, pour la toute première fois, la ville de Westmount n'avait pas de dette nette. En 2009, sa dette nette était de 27 millions de dollars.

De 1990 à 2017, à titre de commissaire aux finances, puis de maire de la ville de Westmount, il a participé personnellement à l'élaboration de 19 budgets annuels de la ville.

Lorsqu'il a quitté ses fonctions en avril 2017, le maire Trent avait rempli cinq mandats, étant toujours élu sans opposition.