



Le 13 septembre 2021

Aux membres du conseil municipal
Ville de Rosemère
100, rue Charbonneau
Rosemère (Québec) J7A 3W1

Mesdames, Messieurs,

Le service des finances a préparé une analyse financière relative à la réalisation de la vision urbanistique de la Ville de Rosemère. Dans le cadre d'une analyse visant le développement d'un projet immobilier, une ville doit en évaluer, entre autres, l'impact financier. La méthodologie courante pour un tel exercice comporte les étapes suivantes.

La première étape de cette évaluation consiste à établir l'accroissement de l'évaluation imposable et des revenus de services provenant de ces nouvelles unités, selon les taux de taxation et les compensations pour services municipaux en vigueur ou les plus probables pour les années concernées.

Dans un second temps, l'organisme municipal doit établir les charges de fonctionnement et les frais liés au service de la dette qui seront générés par l'ajout de ces nouvelles unités d'évaluation. Les charges, à l'intérieur de chacun des services de la ville, sont composées des salaires et avantages sociaux, des biens et services et des contributions versées à d'autres organismes pour la fourniture de services (police, transport en commun et autres).

Les salaires et avantages sociaux doivent tenir compte des conventions collectives en vigueur. Les coûts pour les biens et services, pour leur part, sont basés sur des données historiques ou le budget annuel. Les contributions aux autres organismes pour l'obtention des services municipaux doivent refléter les ententes signées, les facturations les plus récentes ou budgétées pour les années concernées. Le service de la dette doit refléter le taux d'emprunt de la ville le plus probable compte tenu que des refinancements sont à prévoir dans le temps.

Il est tout à fait usuel qu'un tel exercice permette habituellement de dégager l'excédent des revenus additionnels créé par le projet compte tenu de l'augmentation de l'assiette imposable, sur les nouvelles dépenses générées par l'augmentation du nombre d'unités et de la population desservies.

À la lecture de l'analyse financière préparée par le service des finances de la ville, la méthodologie appliquée pour son élaboration correspond à la méthodologie décrite ci-dessus, usuellement utilisée pour la réalisation d'un montage financier lié à un projet de développement immobilier.

BCGO S.E.N.C.R.L.

Société de comptables professionnels agréés
Partnership of Chartered Professional Accountants



membre de MSI,
un réseau de firmes
professionnelles
indépendantes

4080-5005, boulevard Lapinière
Brossard (Québec) J4Z 0N5

201-515, rue Leclerc
Repentigny (Québec) J6A 8G9

508-3080, boulevard Le Carrefour
Laval (Québec) H7T 2R5

100-825, boulevard Monseigneur-Langlois
Salaberry-de-Valleyfield (Québec) J6S 1B8

600-50, boulevard Crémazie Ouest
Montréal (Québec) H2P 2T3

102-476, avenue Saint-Charles
Vaudreuil-Dorion (Québec) J7V 2N6

Téléphone : 514.388.3888 | Télécopieur : 514.389.3205 | Site Web : www.bcco.ca

Les résultats de cette analyse sont basés sur des hypothèses élaborées par la direction de la Ville de Rosemère, compte tenu de la situation financière de la ville et des conditions économiques actuelles. Une description sommaire de ces hypothèses est jointe au document d'analyse.

Suite à la compilation de ces informations financières, nous avons émis un "Avis au lecteur concernant la compilation des informations financières" qui établit la nature de notre intervention et ses limitations.

Il est évident que l'effet du temps aura un impact sur les résultats. Les changements dans les choix exercés par le conseil municipal ou dans les conditions économiques auront des conséquences sur les engagements financiers de la ville et les résultats pourraient s'avérer différents des résultats prévus dans le cadre de cette analyse.

Nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos sentiments distingués.

BCGO S.E.N.C.R.L.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Chantal Moniqui'.

Chantal Moniqui, CPA auditrice, CA
Associée

CM/sl



AVIS AU LECTEUR CONCERNANT LA COMPILATION DES INFORMATIONS FINANCIÈRES

Aux membres du conseil,

Nous avons compilé les informations financières de la Ville de Rosemère, à partir des hypothèses datées du 24 mars 2021 et des autres informations fournies par la direction. Notre mission a été réalisée conformément aux indications pertinentes sur la compilation des informations financières qui sont énoncées dans le Manuel de CPA Canada – Certification.

La compilation se limite à la présentation, sous forme d'informations financières, des informations fournies par la direction et ne comprend pas l'appréciation des éléments à l'appui des hypothèses et des autres informations qui sous-tendent les informations financières. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion ni aucune forme d'assurance quant aux informations financières ou aux hypothèses. De plus, étant donné que les présentes informations financières sont fondées sur des hypothèses relatives à des événements futurs, les résultats réels seront différents des informations présentées et les écarts pourraient être significatifs. Nous n'avons pas la responsabilité de mettre la présente déclaration à jour pour tenir compte des faits et des circonstances postérieurs à la date de celle-ci.

1

BCGO S.E.N.C.R.L.

Salaberry-de-Valleyfield
Le 9 septembre 2021

¹ Par CPA, CA, permis de comptabilité publique n°A116447

BCGO S.E.N.C.R.L.

Société de comptables professionnels agréés
Partnership of Chartered Professional Accountants



membre de MSI,
un réseau de firmes
professionnelles
indépendantes

4080-5005, boulevard Lapinière
Brossard (Québec) J4Z 0N5

201-515, rue Leclerc
Repentigny (Québec) J6A 8G9

508-3080, boulevard Le Carrefour
Laval (Québec) H7T 2R5

100-825, boulevard Monseigneur-Langlois
Salaberry-de-Valleyfield (Québec) J6S 1B8

600-50, boulevard Crémazie Ouest
Montréal (Québec) H2P 2T3

102-476, avenue Saint-Charles
Vaudreuil-Dorion (Québec) J7V 2N6

Téléphone : 514.388.3888 | Télécopieur : 514.389.3205 | Site Web : www.bcco.ca

IMPACTS FISCAUX

VILLE DE ROSEMÈRE

Une ville fière, verte et prospère

24 MARS 2021

PLAN DE PRÉSENTATION

01_ **SCÉNARIO 1: VISION
URBANISTIQUE**

02_ **SCÉNARIO 2: ACQUISITION
DU TERRAIN PAR VOIE
D'EXPROPRIATION**

01_SCÉNARIO 1: VISION URBANISTIQUE

SCÉNARIO 1: VISION URBANISTIQUE

Préservation de l'espace vert

Exigence:

Préservation de l'espace vert



Seuil de 50 %

SCÉNARIO 1: VISION URBANISTIQUE

Préservation de l'espace vert

Impacts financiers pour la Ville

- **Aucun** car il n'y a pas d'acquisition par la municipalité
- Le propriétaire aurait l'obligation de préserver une partie du terrain en espace vert pour son projet

SCÉNARIO 1: VISION URBANISTIQUE

Développement immobilier

- La notion de développer est au terme de toutes les étapes de la planification et demeure sujette à une décision du Conseil municipal selon sa politique de développement.

SCÉNARIO 1: VISION URBANISTIQUE

Développement immobilier

Impacts financiers pour la Ville

- Tous les coûts des infrastructures nécessaires au projet seraient assumés en totalité par le projet du promoteur
- Le projet, une fois à terme, va générer des sources de revenus supplémentaires mais aussi des dépenses de fonctionnement additionnelles pour la Ville

SCÉNARIO 1: VISION URBANISTIQUE

Développement immobilier

Hypothèses pour les fins du calcul:

- 21 logements/hectare x 30 hectares
 ➔ 630 unités
- Valeur moyenne par unité de 500 000\$
- Ajout de 2 km de rue
- Nos usines d'eau potable et d'eaux usées ont la capacité de supporter le projet

SCÉNARIO 1: VISION URBANISTIQUE

Développement immobilier

Revenus supplémentaires*

Droits de mutation

3 727 080 \$ (non-récurent)

Taxation annuelle

3 180 \$ / unité

2 003 400 \$ annuellement

*Basés sur la taxation 2021

SCÉNARIO 1: VISION URBANISTIQUE

Développement immobilier

Dépenses de fonctionnement **additionnelles** estimées

Fonction	Coûts annuels
Sécurité publique	329 070 \$
Transport	256 800 \$
Hygiène du milieu	330 220 \$
Services communautaires	74 130 \$
Administration et autres	71 330 \$
	<hr/>
	1 061 550 \$

/ 630 unités

Coûts supplémentaires par unité d'habitation

1 685 \$

*Basé sur le budget 2021

SCÉNARIO 1: VISION URBANISTIQUE

Développement immobilier

Impact net sur le compte de taxes résidentiel moyen

Revenus de taxes supplémentaires	2 003 400 \$
Dépenses additionnelles	(1 061 550) \$
Surplus annuel	941 850 \$
Impact sur le compte de taxes moyen *	(170) \$

Annuellement

Impact des droits de mutation

(370) \$ non-récurrent

*Maison moyenne de 464 700 \$

02_SCÉNARIO 2: ACQUISITION DU TERRAIN PAR VOIE D'EXPROPRIATION

SCÉNARIO 2: ACQUISITION PAR VOIE D'EXPROPRIATION

Impacts financiers pour la Ville

- La Ville pourrait devoir payer la valeur d'expropriation
- Pour chaque tranche de 10 M \$, le coût annuel en service de la dette représente approximativement 610 000 \$
- Avec une hypothèse de 126 000 000 \$, cela représenterait donc un coût annuel de 7 686 000 \$ sur une période de 20 ans

SCÉNARIO 2: ACQUISITION PAR VOIE D'EXPROPRIATION

Coût d'emprunt

Emprunt (a)	Coût annuel estimatif pour la Ville	Impact sur le compte de taxes résidentiel moyen *	
		(Durant 20 ans)	
		En \$	En %
10 M\$	610 000 \$	69 \$	2%
126 M\$	7 686 000 \$	869 \$	30%

(b)

- (a) Le règlement d'emprunt doit être soumis pour approbation par les personnes habiles à voter de tout le territoire de la ville
- (b) Pour le secteur non résidentiel, cela représente une augmentation du taux de taxes foncières de 35 %

*Maison moyenne de 464 700 \$

SCÉNARIO 2: ACQUISITION PAR VOIE D'EXPROPRIATION

Aménagement d'un parc

Impacts financiers pour la Ville

- La Ville devrait défrayer les coûts pour aménager le terrain
- La Ville devrait assumer annuellement le coût d'entretien et d'opération du parc

SCÉNARIO 2: ACQUISITION PAR VOIE D'EXPROPRIATION

Aménagement d'un parc

Hypothèses:

Coût d'aménagement: 5 000 000 \$

Coût annuel de fonctionnement: 270 000 \$

Coût d'aménagement d'un parc	Coût annuel estimé en service de dette (Durant 20 ans)	Coût annuel de fonctionnement estimé (À vie + inflation)	Coûts totaux annuels estimés	Impact sur le compte de taxes résidentiel moyen *	
				En \$	En %
5 M\$	305 000 \$	270 000 \$	575 000 \$	65 \$	2%

* Maison moyenne de 464 700 \$

CONCLUSION

En résumé...

Toujours selon les hypothèses posées:

Scénario 1

Vision urbanistique

Impact sur le compte de taxes résidentiel moyen :

- Annuellement : - 170 \$
- Non-récurrent: - 370 \$

Scénario 2

Acquisition totale du terrain et aménagement d'un parc

Impact sur le compte de taxes résidentiel moyen :

- Sur une période de 20 ans: + 934 \$
- À l'échéance de la dette, les frais d'entretien et d'opération du parc demeureront

Analyse financière

Réalisation de la vision urbanistique de la Ville
Ancien terrain de golf



Objectif:

Exposer les impacts financiers potentiels pour la Ville et les contribuables découlant de la réalisation de la vision urbanistique de la Ville de Rosemère.

Hypothèses utilisées:

Préservation de l'espace vert à un seuil de 50 %

- Aucun coût d'acquisition pour la Ville

Développement immobilier sur 30 hectares

- 21 logements/hectare x 30 hectares = 630 unités
- Valeur moyenne par unité de 500 000 \$
- Ajout de 2 km de rues
- Nos infrastructures actuelles ont la capacité de supporter le projet
- Les infrastructures spécifiques au projet seront assumées en totalité par le projet du promoteur

Méthodologie:

L'impact sur les revenus et les dépenses sont basés sur les données budgétaires de 2021 à des fins informatives.

L'approche du coût marginal a été utilisée pour établir l'impact potentiel sur les dépenses. C'est-à-dire que nous avons identifié chacune des dépenses susceptibles d'être influencées par l'ajout de nouveaux logements.

Nous avons fait une distinction entre les coûts fixes et les coûts variables.

Lorsque des revenus sont rattachés directement aux dépenses, ils ont été déduits afin de refléter l'impact net sur la dépense.

Mise en garde:

La notion de développer est au terme de toutes les étapes de la planification et demeure sujette à une décision du Conseil municipal selon la politique de développement.

Les données financières présentées sont de nature hypothétiques et basées sur le budget 2021. Donc, dans le cas où un projet immobilier serait mis de l'avant dans 2 ans, 5 ans ou 10 ans, les résultats pourraient être différents.

Impact sur le compte de taxes

Revenus supplémentaires:

Droits de mutation	3 727 080 \$ (non-récurrent)
Taxation annuelle	3 180 \$ / unité 2 003 400 \$ annuellement

Les revenus supplémentaires découlent de l'ajout de 630 unités de logement.
Les taux de taxation de 2021 ont été utilisés pour estimer les revenus supplémentaires.

Dépenses supplémentaires:

<u>Fonction</u>		<u>Note</u>
Sécurité publique	329 070 \$	a)
Transport	256 800 \$	b)
Hygiène du milieu	330 220 \$	c)
Services communautaires	74 130 \$	d)
Administration et autres	71 330 \$	e)
	<u>1 061 550 \$</u>	

Impact sur le compte de taxes résidentiel moyen:

Revenus additionnels	2 003 400 \$
Dépenses additionnelles	<u>(1 061 550) \$</u>
	<u>941 850 \$</u>
Impact sur le compte de taxes moyen	<u>(170) \$</u>

L'impact sur le compte de taxes a été calculé à partir de la valeur au rôle de 2021, en considérant l'ajout de valeur des 630 nouvelles unités.

Aucun transfert fiscal entre le secteur résidentiel et le secteur non-résidentiel.

Méthodes de calcul de chacune des fonctions

Note a) Sécurité publique

Pour la fonction sécurité publique, nous avons estimé l'impact d'un développement sur nos services de police, d'incendie et de premiers répondants.

Selon chacune des ententes en vigueur et les critères de répartition prévues, nous avons calculé quel aurait été l'impact pour la Ville de Rosemère d'avoir 630 unités supplémentaires et une RFU supérieure de 315 M \$.

Note b) Transport

Pour le transport, nous avons estimé le % d'augmentation du réseau routier lié à l'ajout de 2 km de rues sur le réseau total de la Ville.

Nous avons appliqué ce % aux dépenses de voirie.

Pour le transport collectif, nous avons estimé l'impact sur la quote-part de Rosemère à l'ARTM en % de l'augmentation de la RFU.

Note c) Hygiène du milieu

L'impact sur les coûts d'opération de nos usines d'eau potable et d'eaux usées a été calculé en fonction de l'augmentation de la population sur les dépenses de natures variables.

Pour le réseau sous terrain, l'impact est calculé en fonction de l'augmentation de la longueur du réseau.

Pour les matières résiduelles, nous avons calculé le coût unitaire actuel et multiplié par 630 unités. Le revenus de subvention attribuable a été déduit.

Note d) Services communautaires

Pour les services communautaires, nous avons ciblé les dépenses susceptibles d'être impactées par l'augmentation de la population comme les cours, l'achat de livres à la bibliothèque, la location des heures de glace, le camp de jour, l'entretien de la piscine, etc.

Pour ces dépenses, nous les avons augmentées en fonction du % d'augmentation de la population.

Nous avons aussi identifié les revenus attribuables à ces dépenses afin de présenter le coût net.

Note e) Administration et autres

Pour l'administration, nous avons ciblé les dépenses susceptibles d'être impactées par l'augmentation de la population comme le service d'évaluation foncière, les communications aux citoyens, etc. et nous l'avons multiplié par le % d'augmentation de la population.