

*Analyse d'impact fiscal du projet résidentiel*  
**Dauville III**  
*Arrondissement Pierrefonds-Senneville*  
*Ville de Montréal*

**RAPPORT FINAL**

*9 octobre 2003*

*par*

**Municonsult Inc.**

**1.0 INTRODUCTION**

Ce rapport présente les résultats de l'analyse de l'impact fiscal du projet résidentiel « Dauville III » de l'arrondissement Pierrefonds-Senneville de la Ville de Montréal.

L'analyse est basée sur les prévisions budgétaires de l'arrondissement Pierrefonds-Senneville de la Ville de Montréal pour l'année 2003 et les impacts fiscaux sont estimés à l'aide du logiciel fiscalitéPLUS (version 3,0). Les données suivantes ont été utilisées pour la réalisation de l'analyse :

- ?? Les Prévisions budgétaires 2003 de la Ville de Montréal;
- ?? Le sommaire du rôle d'évaluation 2003 de la Ville de Montréal;
- ?? Le plan et le bordereau du projet :
  - ~~///~~ Une estimation sur plan des superficies de chaque type d'habitation et de la voirie;
  - ~~///~~ Le nombre de logements par type d'habitation;
  - ~~///~~ Le prix de vente moyen attendu par logement de chaque type d'habitation;
  - ~~///~~ Les nouvelles infrastructures, leurs prix moyens ainsi que le mode de financement.

**2.0 LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL**

Le scénario de développement se caractérise par :

- ?? Une valeur totale des immeubles du projet est estimée à plus de 33,4 M\$;
- ?? Il s'agit d'un projet essentiellement résidentiel constitué de 619 logements répartis comme suit :
  - ~~///~~ 59 maisons unifamiliales dont la valeur moyenne s'élève à 305 000 \$;
  - ~~///~~ 20 maisons unifamiliales (latérale 3) dont la valeur moyenne s'élève à 230 000 \$;
  - ~~///~~ 24 maisons unifamiliales jumelées (latérale 3) dont la valeur moyenne s'élève à 200 000 \$;
  - ~~///~~ 40 logements en copropriété d'une valeur moyenne de 150 000 \$ et répartis dans 4 bâtiments multifamiliaux;
- ?? La population totale du projet est estimée à 412 personnes;
- ?? L'ensemble des unités résidentielles se réaliserait sur 3 ans;

Le tableau qui suit fournit les principales caractéristiques des investissements en infrastructure que nécessite le projet.

**Tableau 1 Prévion des dépenses en immobilisations et répartition selon les modes de financement permanent – Projet « Dauville III »**

Infrastructures	Montant	Répartition des coûts		
		Fonds général	Taxe au bassin	Contribution du promoteur
Parcs et espaces verts	365 868 \$	100,00 %	-	-
Voirie	2 273 475 \$	-	-	100,00 %
Autres immobilisations	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>2 639 343 \$</b>	<b>365 868 \$</b>	<b>0,0%</b>	<b>2 273 475 \$</b>
	<b>100,0%</b>	<b>13,9%</b>	<b>0,0%</b>	<b>86,1%</b>

### 3.0

## LES RESULTATS DES ANALYSES

Le tableau 2 intitulé « Rapport sommaire » présente les résultats de l'analyse d'impact fiscal du projet.

La première partie du tableau intitulée « Sommaire par usage » présente un portrait de la rentabilité globale du projet en prenant pour hypothèse qu'il se réalise en un an.

La seconde partie du tableau intitulée « Sommaire par tranche quinquennale » présente par tranche quinquennale (5 ans) les recettes et les dépenses que génère le projet après 5, 10, 15 et 20 ans. Vous avez ainsi en un coup d'œil l'état du projet sur 20 ans. Ces données sont tirées du tableau 3.

La troisième partie du tableau intitulée « Cumulatif » présente un cumulatif des contributions foncières nettes par tranche quinquennale. Il vous indique un montant correspondant à l'accumulation des surplus et déficits annuels que le projet a générés au cours des 5, 10, 15 et 20 années de la simulation. Ces données sont tirées du tableau 3 qui est présenté plus loin.

Comme l'indique les tableau 2 et 3 ainsi que les figures 1 et 2 aux pages suivantes, le projet présente **une rentabilité fiscale positive très intéressante**. En aucun moment, le projet ne génère de déficit, le ratio de **1,59** étant élevé tout comme la contribution foncière nette annuelle de l'ordre de **244 496 \$**.

Selon les hypothèses inflationnistes retenues de 2,0 % sur les dépenses et de 3,0 % sur les valeurs foncières, le projet générerait sur 20 ans quelques **7,9 M \$** (courants) ou **4,4 M \$** (actualisés)

**Tableau 2 Rapport sommaire – Projet « Dauville III »**

Arrondissement Pierrefonds-Senneville, Ville de Montréal

<b>Sommaire par usage</b>				
en \$ constants				
Usages	Recettes	Dépenses	C.F.N.	Ratio R/ D
Habitation	656 829\$	(412 333\$)	244 496\$	1,59
Commerces	0\$	0\$	0\$	1,00
Bureaux	0\$	0\$	0\$	1,00
Industries	0\$	0\$	0\$	1,00
Institutions	0\$	0\$	0\$	1,00
<b>Total</b>	<b>656 829\$</b>	<b>(412 333\$)</b>	<b>244 496\$</b>	<b>1,59</b>

<b>Sommaire par tranche quinquennale</b>				
(en \$ courants)	2007	2012	2017	2022
Recettes annuelles	738 220\$	854 347\$	988 818\$	1 144 541\$
Dépenses annuelles	(445 896\$)	(487 824\$)	(534 116\$)	(542 171\$)
C.F.N. annuelle	292 323\$	366 522\$	454 702\$	602 370\$
Ratio R/ D	1,66	1,75	1,85	2,11

<b>Cumulatif</b>				
<b>C.F.N.</b>	1 475 877\$	3 154 941\$	5 246 037\$	7 890 642\$
<b>V.A.N.</b>	1 302 244\$	2 416 857\$	3 454 400\$	4 432 954\$

**Tableau 3 Cash flow annuel et valeur actuelle nette du scénario de développement - Projet « Dauville III »**

en \$ courants

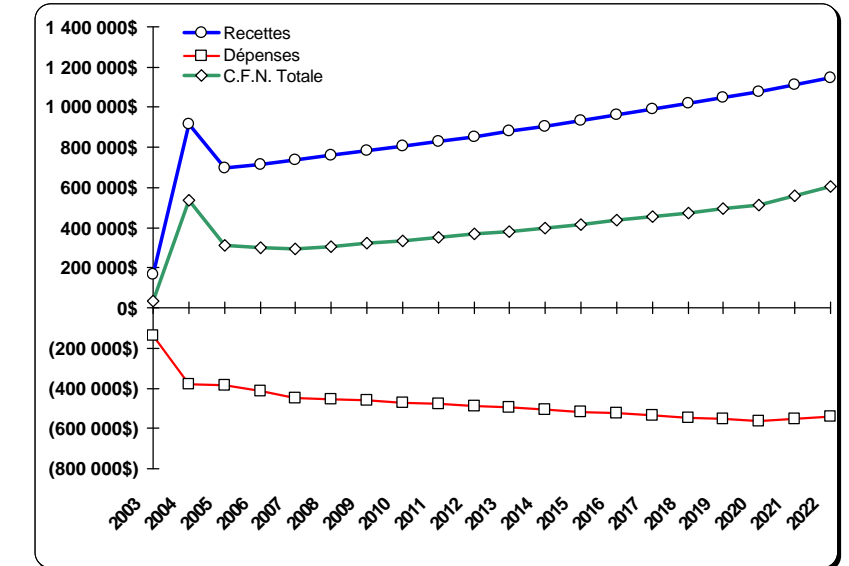
Note: Le résultat de chaque année équivaut au budget annuel que génère l'ensemble des parties du projet réalisées à cette date.

							fiscalité PLUS ©			
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
<b>RECETTES D'OPÉRATION</b>										
Taxes foncières	108 894\$	619 109\$	637 682\$	656 813\$	676 517\$	696 813\$	717 717\$	739 248\$	761 426\$	784 269\$
Taxe foncière générale	108 894\$	619 109\$	637 682\$	656 813\$	676 517\$	696 813\$	717 717\$	739 248\$	761 426\$	784 269\$
Autres taxes foncières générales	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$
Surtaxes sur les terrains vagues	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$
Compensations: services municipaux	5 100\$	24 796\$	25 292\$	25 798\$	26 314\$	26 840\$	27 377\$	27 925\$	28 483\$	29 053\$
Taxes d'affaires	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$
Paiement tenant lieu de taxes	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$
Autres recettes de sources locales	55 750\$	272 178\$	33 357\$	34 358\$	35 389\$	36 450\$	37 544\$	38 670\$	39 830\$	41 025\$
Transferts	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$
<b>TOTAL DES RECETTES D'OPÉRATION</b>	<b>169 744\$</b>	<b>916 083\$</b>	<b>696 332\$</b>	<b>716 969\$</b>	<b>738 220\$</b>	<b>760 103\$</b>	<b>782 638\$</b>	<b>805 843\$</b>	<b>829 739\$</b>	<b>854 347\$</b>
<b>DÉPENSES D'OPÉRATION</b>										
Administration générale	(22 363\$)	(77 523\$)	(79 073\$)	(81 184\$)	(83 348\$)	(85 015\$)	(86 716\$)	(88 450\$)	(90 219\$)	(92 023\$)
Sécurité publique	(16 731\$)	(93 749\$)	(95 624\$)	(97 537\$)	(99 488\$)	(101 477\$)	(103 507\$)	(105 577\$)	(107 689\$)	(109 842\$)
Transport	(58 350\$)	(59 517\$)	(60 707\$)	(61 922\$)	(63 160\$)	(64 423\$)	(65 712\$)	(67 026\$)	(68 366\$)	(69 734\$)
Hygiène du milieu	(23 170\$)	(67 839\$)	(69 196\$)	(70 579\$)	(71 991\$)	(73 431\$)	(74 899\$)	(76 397\$)	(77 925\$)	(79 484\$)
Santé et bien-être	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$
Urbanisme et mise en valeur du territoire	(1 610\$)	(7 828\$)	(7 985\$)	(8 144\$)	(8 307\$)	(8 473\$)	(8 643\$)	(8 816\$)	(8 992\$)	(9 172\$)
Loisirs et culture	(12 873\$)	(72 132\$)	(73 574\$)	(75 046\$)	(76 547\$)	(78 078\$)	(79 639\$)	(81 232\$)	(82 857\$)	(84 514\$)
Service de la dette actuelle	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$
( Quote-part des dépenses )	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$
<b>TOTAL DES DÉPENSES D'OPÉRATION</b>	<b>(135 098\$)</b>	<b>(378 588\$)</b>	<b>(386 160\$)</b>	<b>(394 413\$)</b>	<b>(402 841\$)</b>	<b>(410 898\$)</b>	<b>(419 116\$)</b>	<b>(427 498\$)</b>	<b>(436 048\$)</b>	<b>(444 769\$)</b>
<b>C.F.N. D'OPÉRATION</b>	<b>34 646\$</b>	<b>537 495\$</b>	<b>310 172\$</b>	<b>322 556\$</b>	<b>335 379\$</b>	<b>349 205\$</b>	<b>363 522\$</b>	<b>378 345\$</b>	<b>393 691\$</b>	<b>409 578\$</b>
<b>RATIO Recettes/ Dépenses d'opération</b>	<b>1,26</b>	<b>2,42</b>	<b>1,80</b>	<b>1,82</b>	<b>1,83</b>	<b>1,85</b>	<b>1,87</b>	<b>1,89</b>	<b>1,90</b>	<b>1,92</b>
<b>SERVICE DE LA DETTE</b>										
Répartitions locales	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$
Frais de financement	0\$	0\$	0\$	(21 315\$)	(43 055\$)	(43 055\$)	(43 055\$)	(43 055\$)	(43 055\$)	(43 055\$)
<b>C.F.N. incluant le service de la dette</b>	<b>34 646\$</b>	<b>537 495\$</b>	<b>310 172\$</b>	<b>301 242\$</b>	<b>292 323\$</b>	<b>306 150\$</b>	<b>320 467\$</b>	<b>335 290\$</b>	<b>350 636\$</b>	<b>366 522\$</b>
<b>RATIO incl. la dette sauf les amél. locales</b>	<b>1,26</b>	<b>2,42</b>	<b>1,80</b>	<b>1,72</b>	<b>1,66</b>	<b>1,67</b>	<b>1,69</b>	<b>1,71</b>	<b>1,73</b>	<b>1,75</b>
<b>AUTRES RECETTES ET DÉPENSES</b>										
Autres recettes	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$
Autres dépenses	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$	0\$
<b>TOTAL DES RECETTES</b>	<b>169 744\$</b>	<b>916 083\$</b>	<b>696 332\$</b>	<b>716 969\$</b>	<b>738 220\$</b>	<b>760 103\$</b>	<b>782 638\$</b>	<b>805 843\$</b>	<b>829 739\$</b>	<b>854 347\$</b>
<b>TOTAL DES DÉPENSES</b>	<b>(135 098\$)</b>	<b>(378 588\$)</b>	<b>(386 160\$)</b>	<b>(415 727\$)</b>	<b>(445 896\$)</b>	<b>(453 953\$)</b>	<b>(462 171\$)</b>	<b>(470 554\$)</b>	<b>(479 103\$)</b>	<b>(487 824\$)</b>
<b>C.F.N. TOTALE</b>	<b>34 646\$</b>	<b>537 495\$</b>	<b>310 172\$</b>	<b>301 242\$</b>	<b>292 323\$</b>	<b>306 150\$</b>	<b>320 467\$</b>	<b>335 290\$</b>	<b>350 636\$</b>	<b>366 522\$</b>
<b>RATIO incl. la dette sauf les amél. locales</b>	<b>1,26</b>	<b>2,42</b>	<b>1,80</b>	<b>1,72</b>	<b>1,66</b>	<b>1,67</b>	<b>1,69</b>	<b>1,71</b>	<b>1,73</b>	<b>1,75</b>
<b>C.F.N. CUMULATIVE</b>	<b>34 646\$</b>	<b>572 140\$</b>	<b>882 312\$</b>	<b>1 183 554\$</b>	<b>1 475 877\$</b>	<b>1 782 027\$</b>	<b>2 102 494\$</b>	<b>2 437 783\$</b>	<b>2 788 419\$</b>	<b>3 154 941\$</b>
<b>RATIO CFNO/ IFFG*</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2,32</b>	<b>3,17</b>	<b>4,05</b>	<b>4,96</b>	<b>5,92</b>	<b>6,91</b>	<b>7,95</b>	<b>9,02</b>
<b>VALEUR ACTUELLE NETTE</b>										
V.A.N. recettes annuelles	169 744\$	864 229\$	619 733\$	601 981\$	584 739\$	567 993\$	551 729\$	535 932\$	520 589\$	505 686\$
V.A.N. dépenses annuelles	(135 098\$)	(357 159\$)	(343 681\$)	(349 053\$)	(353 192\$)	(339 220\$)	(325 812\$)	(312 945\$)	(300 595\$)	(288 743\$)
<b>V.A.N. Contribution foncière nette</b>	<b>34 646\$</b>	<b>507 070\$</b>	<b>276 052\$</b>	<b>252 928\$</b>	<b>231 547\$</b>	<b>228 773\$</b>	<b>225 916\$</b>	<b>222 987\$</b>	<b>219 993\$</b>	<b>216 944\$</b>
Ratio R/D incluant la dette sauf les amél. locales	1,26	2,42	1,80	1,72	1,66	1,67	1,69	1,71	1,73	1,75
<b>V.A.N. Contribution CUMULATIVE</b>	<b>34 646 \$</b>	<b>541 716 \$</b>	<b>817 768 \$</b>	<b>1 070 696 \$</b>	<b>1 302 244 \$</b>	<b>1 531 017 \$</b>	<b>1 756 933 \$</b>	<b>1 979 920 \$</b>	<b>2 199 913 \$</b>	<b>2 416 857 \$</b>

\*Ratio: C.F.N. d'opération / Immobilisations financées par le fonds général

**Figure 1 Recettes, dépenses et contribution foncière nette, Projet « Dauville III »**

en dollars courants selon le tableau 2



**Figure 2 Ratios Recettes/dépenses, Projet « Dauville III »**

