

Intérêt financier de la Ville à l'activité immobilière privée

Chronique du 11 novembre 2024

Contexte

Avez-vous déjà entendu qui que ce soit, membre de l'administration Plante, dire du bien du monde de la promotion immobilière privée ? Pas moi. En fait, le mot condo est pratiquement toujours qualifié « de luxe », le locatif privé associé à des « loyers exorbitants ». Et c'est toujours trop haut, trop dense, trop tout. La mairesse elle-même, quand elle prononce le mot logement, le fait toujours suivre des substantifs « sociaux » ou « abordables », garants à ses yeux de la « ville inclusive à échelle humaine ». C'est précisément ce biais idéologique qui a conduit à cette extravagante et improductive politique d'inclusion connue sous la dénomination 20-20-20.

J'ai eu quelques occasions d'échanger sur le sujet avec des promoteurs immobiliers, en ouvrant le sujet par cette question : **Pourquoi ne vous défendez-vous pas ?** Vous pourriez prendre la parole pour expliquer ce que vous apportez à la collectivité montréalaise, leur disais-je. À titre d'exemple, vous avez littéralement fait renaître le centre-ville, sous une forme profondément nord-américaine, laquelle, de surcroît, constitue l'expression la plus spectaculaire qui soit du concept de développement urbain durable. Ce faisant, vous avez satisfait la demande de gens désireux de vivre au centre-ville : n'eût été de vous, il n'y aurait pas 50 000 habitants de plus au centre-ville qu'il y a dix ans à peine.

J'ai aussi proposé l'angle des revenus que l'activité immobilière privée procure à la Ville, sans pratiquement rien lui coûter puisque dans la majorité des situations, les services urbains sont en place depuis longtemps : **L'argument de l'argent, n'importe quelle administration municipale peut comprendre ça !** opinais-je.

Silence et bouche cousue, si ce n'est des forts consensuels documents produits par l'organisme représentant cette industrie, l'**Institut de développement urbain**, l'IDU.

J'ai fini par comprendre que les promoteurs privés sont prudents parce qu'ils dépendent totalement de la Ville : **Si je dis un mot de trop, l'administration municipale multipliera les procédures administratives à mon encontre quand je présenterai un nouveau projet**, et autres craintes à mon sens justifiées :

- C'est pourquoi j'ai considéré marquante la prise de parole de la DG du promoteur immobilier Rachel-Julien, qui annonçait réorienter ses activités vers la Rive-Sud, au motif que « **c'est devenu compliqué de faire du développement immobilier à Montréal** », tel que je le rapportais dans ma chronique du 23 octobre;

Bref, les promoteurs privés se taisent. En attendant une administration plus conciliante, ils réduisent leur activité, comme l'atteste la forte diminution des mises en chantier depuis deux ans... depuis en fait l'entrée en vigueur des 20-20-20, le 1^e avril 2021.

Reste que moi, cette question de l'argent, c'est-à-dire des revenus que l'activité immobilière procure à la Ville, n'a cessé de me titiller. **Puisque l'industrie craint de documenter le sujet, je m'en chargerai** ai-je conclu.

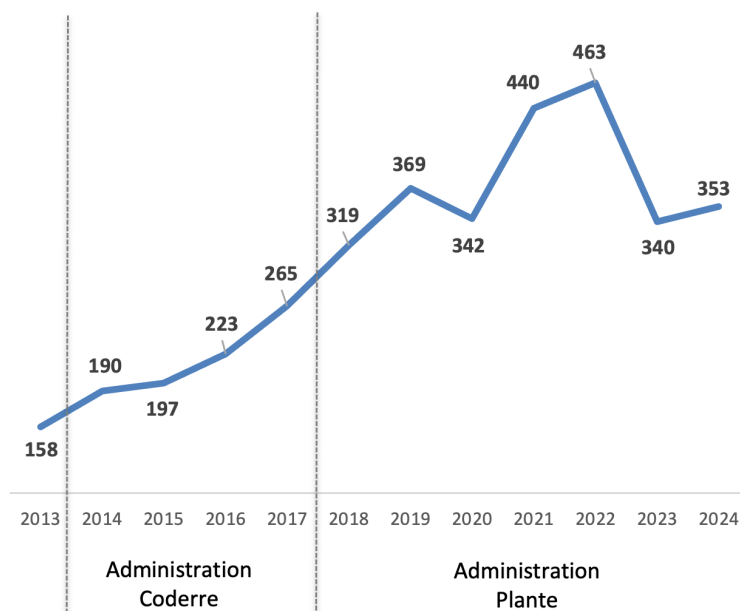
Revenus de développement

Les principales sources de revenus entrant dans cette catégorie sont les permis de construire, les permis d'occupation du domaine public, les frais de parcs et les droits de mutation, autrement connus sous l'appellation taxe de bienvenue.

Il est très facile de connaître les sommes en cause puisqu'elles font l'objet d'une entrée distincte, sous le titre **Imposition de droits**, aux budgets annuels de la Ville.

Revenus 2013-2024 de la Ville de Montréal au titre des permis et de l'imposition de droits

(Millions de dollars)



Denis Coderre, quatre années

2014-2017 Moyenne de **219 M\$** par an

Valérie Plante, sept années

2017-2024 Moyenne de **375 M\$** par an

Soit **157 M\$** de plus par an sous l'administration Plante que sous l'administration Coderre, générant des revenus supplémentaires de **1 360 M\$** en sept ans

L'administration Plante a aussi reçu une aide gouvernementale de **264 M\$** au titre de la crise COVID, geste questionnable puisque tout indique que la pandémie n'a pas imposé de dépenses imprévues à la Ville mais, au contraire, lui aurait permis de faire des économies. Les sommes imprévues dont a bénéficié l'administration Plante totalisent donc **1 620 M\$**.

Source : Budgets de la Ville de Montréal

L'administration Plante a pris ses fonctions au moment où l'activité immobilière privée était sur une lancée. Lancée qui ne s'est pas démentie jusqu'à la fin mars 2021, les promoteurs s'assurant d'acquitter leurs permis de construire avant l'entrée en vigueur des 20-20-20. Depuis lors, les revenus procurés par les permis de construire, les frais de parcs et les permis d'occupation du domaine public ont beaucoup chuté. Quant aux droits de mutation, ils ont continué d'être perçus à mesure que les projets étaient complétés. Mais même cette source se raréfiera bientôt, puisque l'on assiste présentement à la livraison des derniers grands projets (Maestria, 1 Square Philipps et autres).

Toujours est-il que comparée à l'administration Coderre, l'administration Plante a à ce jour engrangé des revenus de développement supplémentaires totalisant pas moins de :

- **Un milliard trois cent soixante millions de dollars !**

Revenus de taxes

Il y a longtemps que je me posais cette question : ***Combien ça rapporte en taxes à la Ville un immeuble à condos de 40 étages comptant 250 logements ?*** Pour le savoir, le *quidam* que je suis n'avait qu'une solution, laquelle était de consulter les 250 fiches dudit immeuble au rôle d'évaluation de la Ville, qui est public.

Consulter sa proche fiche lors de la publication d'un nouveau rôle triennal d'évaluation est chose aisée. Le système n'est toutefois pas fait pour faciliter la vie à qui souhaite en consulter 250 l'une à la suite de l'autre. Pour les fins de l'évaluation que j'avais en tête, il m'a fallu en consulter pas moins de 1 113.

J'ai constitué un échantillon de 15 immeubles totalisant 6 575 logements (voir annexe 1). J'ai ensuite généralisé les résultats aux **56 149 logements** mis en chantier sur le territoire de la Ville de Montréal au cours des 6 premières années d'administration Plante, soit la période 2018-2023 (voir annexe 2) :

- En fait, ce ne sont pas ces immeubles qui génèrent des taxes foncières en 2024, puisque nombre d'entre eux sont toujours en chantier;
- Mais comme le marché en entier s'ajuste mécaniquement à la dernière unité produite, les prix d'autres immeubles récemment construits, tels ceux de l'échantillon, sont représentatifs de ce que rapporteront les logements mis en chantier au cours des 6 dernières années;
- S'il devait y avoir un écart, il devrait plutôt s'agir d'une sous-évaluation de ma part puisque beaucoup d'immeubles à condos sur le point d'être livrés ont des valeurs de vente comprises entre 800 et 1 000 \$ le pied carré, plutôt que les 600 à 800 \$ qui étaient la norme il y a quelques années à peine;

Fort de ces précisions, je suis en mesure de dire ceci :

- Les immeubles résidentiels mis en chantier au cours des 6 premières années d'administration Plante produiront **au moins 144 M\$** de taxes foncières en 2024;
- Dans ce cas, il ne s'agit pas de revenus ponctuels, mais récurrents.

Mot de la fin

Mon propos n'est pas de dire que tout devrait être évalué à l'aune de l'argent, ici les revenus générés par le développement immobilier à Montréal. C'est simplement que, pour dire le moins, l'administration Plante n'est pas réputée pour sa sympathie à l'endroit des promoteurs immobiliers privés. Je viens simplement de démontrer que si cette administration a « **nagé dans l'argent** », comme je l'ai déjà dit à cette antenne, elle en est pour une partie significative redevable à la promotion immobilière privée.

Echantillon ayant permis d'évaluer le revenu des taxes foncières générées en 2024 par des immeubles résidentiels récemment construits par le secteur privé au centre-ville

	Nombre de logements	Type	Valeur au rôle	Taxes 2024	
				2024	Moyenne
Des Canadiens (3 tours)	1 725	Condos	1 032 096 410 \$	6 771 476 \$	3 925 \$
LIV, 1380 René-Lévesque	239	Locatif	86 440 000 \$	546 060 \$	2 285 \$
L'Avenue	295	Condos	247 621 075 \$	1 620 385 \$	5 493 \$
YUL (2 tours et 17 maisons)	898	Condos	586 356 800 \$	3 898 370 \$	4 341 \$
Livmore (2 tours)	732	Locatif	157 730 000 \$	988 772 \$	1 351 \$
Maritime Plaza	502	Locatif	84 621 800 \$	631 262 \$	1 257 \$
Roccabella (2 tours)	569	Condos	424 636 196 \$	2 823 406 \$	4 962 \$
Icône	353	Condos	263 438 605 \$	1 751 603 \$	4 962 \$
Alexander (Square Children)	257	Locatif	97 451 000 \$	596 780 \$	2 322 \$
Bourbon, 1575 Ste-Catherine	106	Condos	63 324 400 \$	421 044 \$	3 972 \$
Zénith, 1569 Saint-Hubert	123	Locatif	40 850 000 \$	251 110 \$	2 042 \$
B&C, 1255 De Bullion	118	Locatif	40 550 000 \$	306 744 \$	2 600 \$
Myriade, 20 Maisonneuve O	145	locatif	61 050 000 \$	422 226 \$	2 912 \$
Laurent & Clark	319	Condos	163 992 024 \$	1 090 383 \$	3 418 \$
Bassins du Havre	194	Condos	117 690 164 \$	818 275 \$	4 218 \$
Sous-totaux	4 459	Condos	2 899 155 674 \$	19 194 941 \$	4 305 \$
	2 116	Locatif	568 692 800 \$	3 742 955 \$	1 769 \$
Grand total	6 575		3 467 848 474 \$	22 937 896 \$	3 489 \$

Source : Rôle d'évaluation foncière de la Ville de Montréal. Notre calcul

Note méthodologique : Pour les logements locatifs, la recherche fut aisée puisque la consultation d'une seule fiche du rôle permet d'obtenir le nombre de logements et le compte unique de taxes. Dans le cas des condos, il faut consulter la fiche de chacun des logements. Je me suis donné un repère en consultant chacune des 902 fiches correspondant à trois immeubles (Roccabella, Laurent & Clark et Bassins du Havre). Pour les 5 autres immeubles à condos, j'ai procédé par un échantillonnage totalisant 204 fiches individuelles. Ce qui donne un grand total de 1 113 fiches individuelles consultées.

Estimation du potentiel de revenus de taxes foncières en 2024 résultant des mises en chantier de logements au cours de la période 2018-2023, Ville de Montréal

Centre-ville	Nombre	Taxes 2024	
		L'unité	Sous-total
Condos	14 998	4 252 \$	63 771 252 \$
Locatif	11 313	1 625 \$	18 384 524 \$
Moyenne / Total	26 311	3 122 \$	82 155 776 \$

Échantillon	Nombre	Taxes 2024 (100%)	
		L'unité	Sous-total
Condos	4 459	4 305 \$	22 937 896 \$
Locatif	2 116	1 769 \$	3 742 955 \$
Moyenne / Total	6 575	3 466 \$	26 680 851 \$

Reste du centre-ville	Nombre	Taxes 2024 (90%)	
		L'unité	Sous-total
Condos	10 539	3 875 \$	40 833 356 \$
Locatif	9 197	1 592 \$	14 641 569 \$
Moyenne / Total	19 736	2 811 \$	55 474 925 \$

Reste de Montréal	Nombre	Taxes 2024 (75%)	
		L'unité	Sous-total
Condos	11 630	3 229 \$	37 550 363 \$
Locatif	18 208	1 327 \$	24 155 857 \$
Moyenne / Total	29 838	2 068 \$	61 706 219 \$

Ville de Montréal	Nombre	Taxes 2024	
		L'unité	Sous-total
Condos	26 628	3 805 \$	101 321 614 \$
Locatif	29 521	1 441 \$	42 540 381 \$
Moyenne / Total	56 149	2 562 \$	143 861 995 \$

Note 1 : Concernant l'échantillon, voir le tableau précédent

Note 2 : Le centre-ville correspond au territoire de la **Stratégie Centre-Ville 2017** de la Ville de Montréal. Le montant unitaire des taxes est minoré à 90 %, considérant que ce territoire inclut le **Faubourg aux Récollets** et **Griffintown**.

Note 3 : Pour le reste de Montréal, le montant unitaire des taxes est minoré à 75 %.

Sources : **Rôle d'évaluation foncière** de la Ville de Montréal et **SCHL, site internet** relatif aux mises en chantier de logements.