



Étude comparative de taxation

L'importance de la fiscalité non résidentielle pour le maintien des services de qualité à la population

Mai 2023

Mise en contexte

- ❑ À partir des données historiques de la dernière décennie (2012 à 2022), nous allons mesurer la pression fiscale actuelle sur les diverses catégories de contribuables.
- ❑ Nous allons mesurer Trois-Rivières à Drummondville, une référence québécoise en matière d'équilibre fiscal des diverses activités économiques.
- ❑ De cette analyse, nous allons ventiler les sources de revenus fiscaux pour rencontrer les obligations des **immobilisations nécessaires pour maintenir le niveau des services et la qualité des infrastructures** de la ville de Trois-Rivières au cours des dix prochaines années.
- ❑ Trois scénarios seront envisagés:
 - Le maintien de la ventilation actuelle de la provenance des revenus fiscaux entre les diverses catégories de contribuables;
 - La baisse équivalente à celle des dix dernières années de la contribution de la catégorie non résidentielle;
 - Une augmentation de 10% de cette contribution au cours des dix prochaines années.

Près de 80% des revenus municipaux proviennent de la taxe foncière


À Trois-Rivières

- ▶ 2012: Budget total: 227 700 000\$ Taxes et En-lieu de taxes: 181 077 000\$ (79,5%)
- ▶ 2022: Budget total: 314 700 000\$ Taxes et En-lieu de taxes: 243 662 000\$ (77,4%)

Source: Site web de la ville de Trois-Rivières

Le taux de taxation a diminué pour toutes les catégories sauf pour la catégorie industrielle

| Taux de taxation de base (au 100\$) | | | |
|-------------------------------------|----------------|----------------|-------------|
| | 2012 | 2022 | Δ |
| Budget | 227 700 000 \$ | 314 700 000 \$ | 38,2% |
| Résidentiel | 1,3390 \$ | 1,1626 \$ | -13,2% |
| Résidentiel 6 logements + | 1,4659 \$ | 1,1626 \$ | -20,7% |
| Commercial et non résidentiel | 2,4703 \$ | 2,4025 \$ | -2,7% |
| Industriel | 2,9643 \$ | 3,1757 \$ | 7,1% |



Source: Site web de la ville de Trois-Rivières

La richesse foncière uniformisée (RFU) totale a augmenté plus rapidement que le budget, sauf dans la catégorie commerciale et industrielle

| Richesse foncière uniformisée (RFU) | | | | | |
|---|------------------|-------|-------------------|-------|--------------------|
| | 2012 | | 2022 | | Δ 2012-2022 |
| Budget | 227 700 000 \$ | | 314 700 000 \$ | | 38,2% |
| RFU totale (rôle) | 8 814 124 255 \$ | | 13 737 438 627 \$ | | 55,9% |
| | Montant | % | Montant | % | |
| Résidentielle (tous types) | 6 836 739 195 \$ | 77,6% | 10 880 051 392 \$ | 79,2% | 59,1% |
| Commerciale et industrielle (tous types) | 1 977 385 060 \$ | 22,4% | 2 491 971 367 \$ | 18,1% | 26,0% |
| Ventilation de la catégorie commerciale et industrielle | Montant | % | Montant | % | |
| Industries manufacturières | 301 687 122 \$ | 3,4% | 361 167 904 \$ | 2,6% | 19,7% |
| Transport et services publics | 71 810 899 \$ | 0,8% | 118 567 904 \$ | 0,9% | 65,1% |
| Commercial | 910 898 079 \$ | 10,3% | 1 218 830 600 \$ | 8,9% | 33,8% |
| Services et bureaux | 395 642 367 \$ | 4,5% | 489 909 800 \$ | 3,6% | 23,8% |
| Autres | 297 346 593 \$ | 3,4% | 303 495 159 \$ | 2,2% | 2,1% |

Source: MAMH - Tableaux des municipalités 2012-2022 et profil financier 2022

Le pourcentage des revenus provenant de la taxe foncière directe (taux de base) est en diminution

| Provenance des revenus | | | | |
|---|-----------------------|--------------|-----------------------|--------------|
| | 2012 | | 2022 | |
| Taxation foncière directe résidentielle | 95 881 849 \$ | 42,1% | 126 491 477 \$ | 40,2% |
| Taxation foncière directe non résidentielle | 50 337 678 \$ | 22,1% | 62 662 162 \$ | 19,9% |
| Taxation foncière indirecte - toutes catégories | 34 801 974 \$ | 15,3% | 54 424 160 \$ | 17,3% |
| <i>Sous-total - taxation foncière</i> | <i>181 021 500 \$</i> | <i>79,5%</i> | <i>243 577 800 \$</i> | <i>77,4%</i> |
| Autres types de revenus | 46 678 500 \$ | 20,5% | 71 122 200 \$ | 22,6% |
| Total | 227 700 000 \$ | | 314 700 000 \$ | |

Source: Site web de la ville de Trois-Rivières et MAMH (Tableaux des municipalités) - Calculs par Grenstal

Il faut aussi voir à quel rythme le nombre d'unités d'évaluation progresse

- ❑ *Les unités d'évaluation, ce sont le nombre de contribuables par catégorie.*
- ❑ *Diviser la RFU par le nombre d'unités d'évaluation montre la progression de la valeur moyenne de celles-ci*

Si toutes les valeurs par unité ont augmenté, seule la catégorie industrielle a vu son nombre d'unités d'évaluation diminuer

| Évolution du nombre et de la valeur des unités d'évaluation | | | | |
|---|---------------|-------------------|---------------|-------------------|
| Unités d'évaluation | 2012 | | 2022 | |
| | Nombre | Moyenne par unité | Nombre | Moyenne par unité |
| Résidentielles | 38 809 | 176 164 \$ | 43 008 | 319 416 \$ |
| Commerciales et industrielles | 7 228 | 273 573 \$ | 6 584 | 378 489 \$ |
| Ventilation de la catégorie commerciale et industrielle | | | | |
| Industries manufacturières | 153 | 1 971 811 \$ | 137 | 2 636 262 \$ |
| Transport et services | 345 | 208 148 \$ | 347 | 341 694 \$ |
| Commerces | 843 | 1 080 543 \$ | 861 | 1 415 599 \$ |
| Services et bureaux | 800 | 494 553 \$ | 812 | 603 337 \$ |
| Autres - divers | 5 087 | 58 452 \$ | 4 427 | 68 555 \$ |
| Total | 46 037 | | 49 592 | |



Un premier constat

Ce sont les résidents qui contribuent de plus en plus aux revenus fiscaux directs et indirects de Trois-Rivières.

La RFU résidentielle croît plus rapidement que la RFU commerciale et industrielle.

Cela crée une pression accrue sur le contribuable résidentiel.



Se comparer

Mieux ou pire?

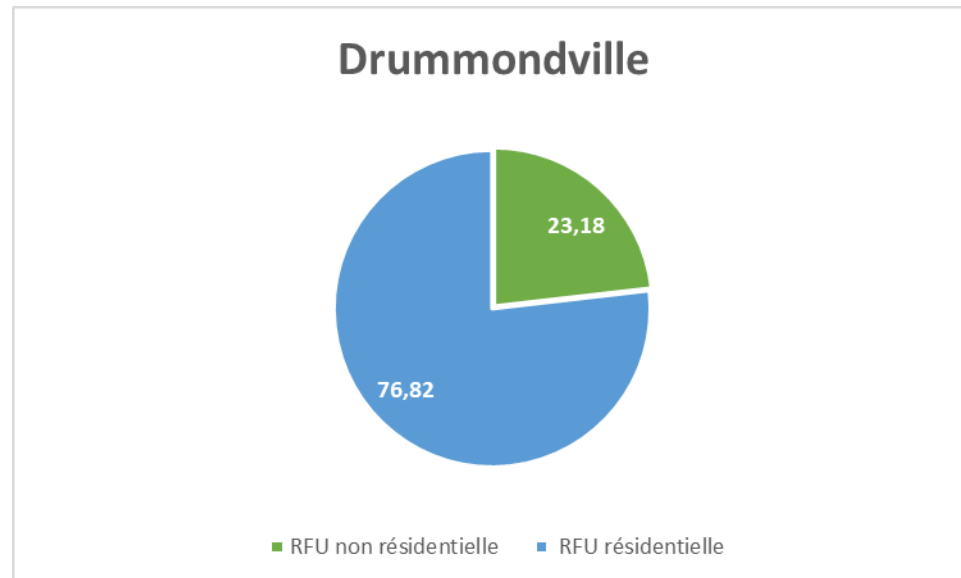
Est-ce que le nombre d'unités d'évaluation non résidentielles permet de réduire la pression sur le contribuable résidentiel ?

❑ *Comparaisons avec Drummondville*

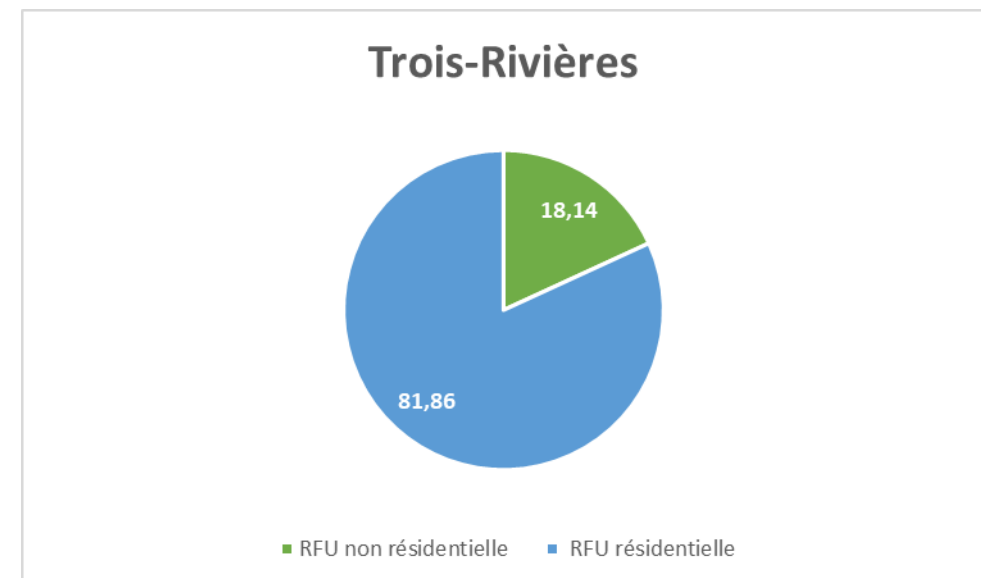
| Comparaison Drummondville - Trois-Rivières | | | |
|--|------------------|-------------------|---------|
| | Drummondville | Trois-Rivières | Δ |
| Population 2022 | | | |
| Population totale | 80 479 | 141 352 | 75,64% |
| Croissance 2016-2022 | 7,20% | 4,70% | -34,72% |
| Kilomètres de rues | 612,00 | 979,00 | 59,97% |
| Richesse foncière uniformisée (RFU) totale - 2022 | | | |
| RFU totale | 9 393 343 416 \$ | 13 737 438 627 \$ | 46,25% |
| RFU totale par habitant | 116 718 \$ | 97 186 \$ | -16,73% |
| RFU totale par mètre linéaire de rue | 15 349 \$ | 14 032 \$ | -8,58% |
| RFU non résidentielle - 2022 | | | |
| RFU non résidentielle | 2 177 377 004 \$ | 2 491 971 367 \$ | 14,45% |
| RFU non résidentielle en pourcentage | 23,18% | 18,14% | -21,74% |
| RFU non résidentielle par habitant | 27 055 \$ | 17 630 \$ | -34,84% |
| RFU industrielle - 2022 | | | |
| RFU industrielle | 538 866 930 \$ | 361 167 906 \$ | -32,98% |
| RFU industrielle en pourcentage | 5,74% | 2,63% | -54,17% |
| RFU industrielle par habitant | 6 696 \$ | 2 555 \$ | -61,84% |
| Nb d'unités d'évaluation | 180 | 137 | -23,89% |
| Valeur par unité industrielle | 2 993 705 \$ | 2 636 262 \$ | -11,94% |
| Budget municipal - 2022 | | | |
| Total | 139 900 000 \$ | 314 700 000 \$ | 124,95% |
| Croissance 2016-2022 | 32,10% | 22,50% | -29,91% |
| Budget municipal par habitant | 1 738 \$ | 2 226 \$ | 28,07% |
| Taux de taxation (au 100\$ d'évaluation) | | | |
| Taux global de taxation (TGT) - 2022 | 1,0652 | 1,5651 | 46,93% |
| Taux de base résidentiel déclaré - 2023 | 0,834 | 1,1626 | 39,40% |
| Taux industriel déclaré - 2022 | 1,7850 | 3,1757 | 77,91% |

Fait saillant 1: la RFU non résidentielle de Drummondville représente une portion plus élevée de la RFU totale, ce qui permet une contribution plus importante des contribuables d'affaires au budget

RFU non résidentielle par habitant: 27 055\$



RFU non résidentielle par habitant: 17 630\$



Fait saillant 2: Cela se confirme par un taux de global de taxation beaucoup plus bas pour toutes les catégories de contribuables

| | Drummondville | Trois-Rivières |
|---|---------------|----------------|
| Taux de taxation (au 100\$ d'évaluation) | | |
| Taux global de taxation (TGT) - 2022 | 1,0652 | 1,5651 |
| Taux de base résidentiel déclaré - 2023 | 0,834 | 1,1626 |
| Taux industriel déclaré - 2022 | 1,7850 | 3,1757 |

Fait saillant 3: La valeur des unités d'évaluation industrielles est beaucoup plus élevée à Drummondville et le nombre de contribuables industriels augmente contrairement à Trois-Rivières

| | Drummondville | Trois-Rivières |
|-------------------------------|---------------|----------------|
| RFU industrielle par habitant | 6 696 \$ | 2 555 \$ |
| Nb d'unités d'évaluation | 180 | 137 |
| Valeur par unité industrielle | 2 993 705 \$ | 2 636 262 \$ |

Fait saillant 4: le budget par habitant est plus lourd à Trois-Rivières (2022)

Drummonville

1 738 \$

Trois-Rivières

2 226 \$

Un deuxième constat

Une stratégie de croissance des contribuables non résidentiels a pour effet de diminuer la pression fiscale sur les contribuables résidentiels.



Maintenir la qualité des services à la population...

...Et augmenter son bien-être

Au cours des trois prochaines années, le maintien des actifs coûtera annuellement environ 130M\$*

*:Source: direction du génie - bureau des projets et des actifs

130 000 000\$ c'est:

- ❑ Environ 41% du budget annuel et il est surtout dédié aux investissements pour le maintien du traitement efficace des eaux usées, la gestion optimale de l'eau potable et l'entretien du réseau routier;
- ❑ 90% du budget de la gestion des actifs (donc, il ne reste que 13M\$ environ pour améliorer la qualité des actifs comme les installations culturelles et sportives). C'est plus élevé que la moyenne provinciale qui doit être autour de 80%.

C'est la contribution des contribuables non résidentiels qui dégage le plus de profit pour la ville

Chaque dollar de
taxation résidentiel
rapporte net

0,15 \$

Chaque dollar de taxation
commerciale et industrielle
rapporte net

0,63 \$

Source: E&B Data et LGP

Les subventions gouvernementales sont souvent calculées selon la valeur de la RFU au mètre linéaire de rues (exemples)

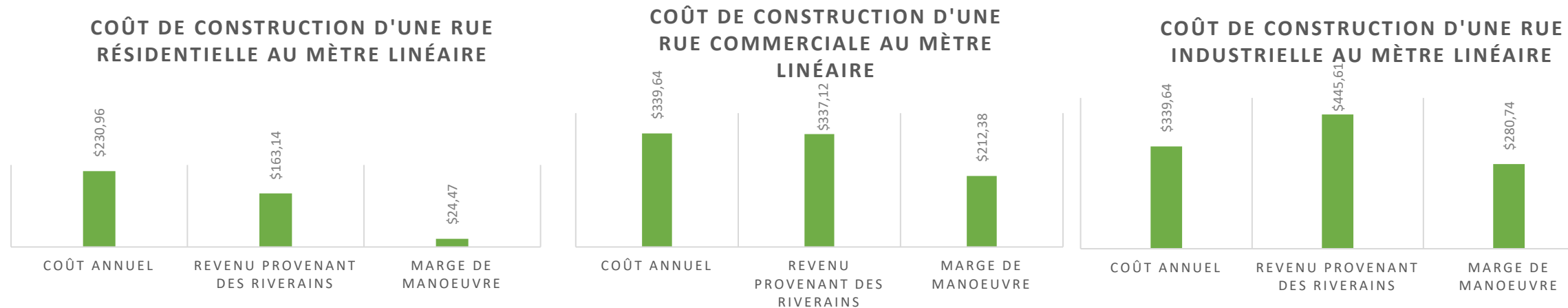


Source: Sites web des municipalités choisies

Le coût des infrastructures a explosé au cours des dernières années

- ❑ Cette année, la direction du génie a prévu 5M\$ supplémentaires seulement pour financer l'augmentation des coûts;
- ❑ En 2019, la viabilisation de base d'une rue (empierrement, asphaltage, éclairage, égout sanitaire et pluvial, aqueduc) coûtait entre 2 500\$ et 3 000\$/mètre linéaire;
- ❑ En 2023, la moyenne est plutôt de 4 000\$ à 4 500\$ pour une rue résidentielle et de 6 000 \$ à 6 500\$ pour une rue industrielle ou commerciale (large).

Le coût d'une rue résidentielle est rarement payée par ses riverains, alors que le coût d'une rue industrielle l'est (chiffres de Trois-Rivières)



| Hypothèses de travail | |
|--|----------|
| Coût moyen au mètre linéaire d'une rue résidentielle | 4 250 \$ |
| Coût moyen au mètre linéaire d'une rue industrielle ou commerciale | 6 250 \$ |
| Hypothèse de vie utile de l'infrastructure (années) | 40 |
| Taux d'emprunt | 4,5% |

Sources: Site web de la ville de Trois-Rivières - Calculs par Grenstal - Hypothèses de travail basées sur des observations empiriques de plusieurs villes québécoises - 2023

Un troisième constat

Pour maintenir la qualité des services à la population et surtout pour améliorer ceux-ci, il faudra compter sur une augmentation du budget actuel.

Il faudra aussi en prévoir une meilleure répartition entre les types de contribuables puisque la marge de manœuvre provenant du commercial et de l'industriel est plus élevée.

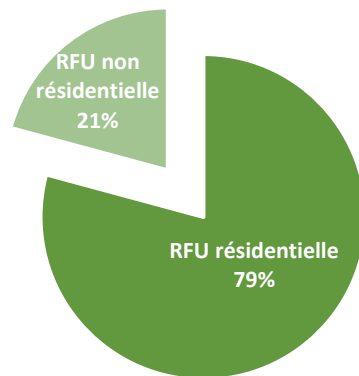


Choisir une cible stratégique

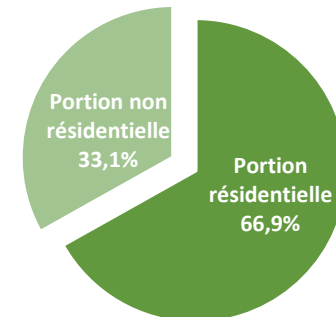
D'où proviendront les ressources financières en 2032 ?

La marge de manœuvre provient du non résidentiel - budget de 2023

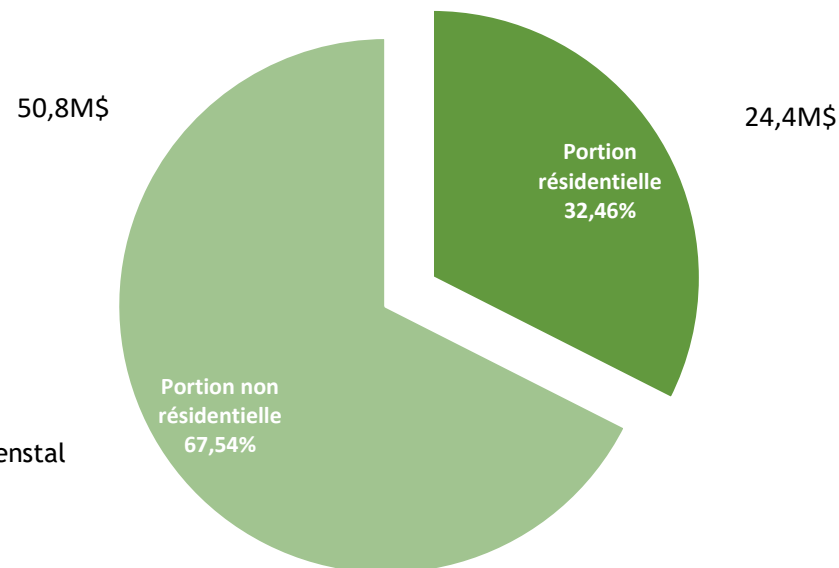
Portion de la RFU



Portion du budget de taxation directe (77,4% des revenus totaux)



Portion de la marge de manœuvre
Résidentiel: 0,15 Non résidentiel 0,63



Source: Site web de la ville de Trois-Rivières - Calculs par Grenstal

En 2032, en considérant le même rythme de croissance que pour la décennie 2012-2022

- ❑ La RFU totale sera de 21 410 773 728\$
- ❑ Le budget de la ville sera de 434 941 107\$
- ❑ L'évaluation foncière moyenne d'une unité résidentielle sera de 579 507\$
- ❑ Les taux de taxation seront de (au 100\$ d'évaluation) :
 - ✓ Résidentiel: 1,0094\$
 - ✓ Commercial: 2,8628\$
 - ✓ Industriel: 3,4022\$

Source: Site web de la ville de Trois-Rivières - Calculs par Grenstal

Trois hypothèses de croissance

- ❑ On isole trois facteurs:
 - ✓ Le facteur résidentiel;
 - ✓ Le facteur commercial ET industriel;
 - ✓ Le facteur industriel (compris dans le précédent).

- ❑ Hypothèse 1: le rythme des contributions de chaque facteur demeure le même en pourcentage que celui de la décennie 2012-2022;

- ❑ Hypothèse 2: Le rythme des contributions de chaque facteur est gelé aux valeurs de 2022;

- ❑ Hypothèse 3: les contributions des facteurs commerciaux et industriels sont majorés de 10%.

Source: Site web de la ville de Trois-Rivières - Calculs par Grenstal

Hypothèse 1: le rythme des contributions demeure le même en pourcentage (pour 2032)

| Hypothèse 1 | | |
|---|----------------|--------|
| Participation au budget | | |
| RFU résidentielle | 174 780 485 \$ | 40,18% |
| RFU commerciale et industrielle | 89 905 328 \$ | 20,67% |
| RFU industrielle | 14 710 191 \$ | 3,38% |
| Participation à la marge de manœuvre | | |
| RFU résidentielle | 26 217 073 \$ | |
| RFU commerciale et industrielle | 56 640 357 \$ | |
| RFU industrielle | 9 267 420 \$ | |

Source: Site web de la ville de Trois-Rivières - Calculs par Grenstal

Hypothèse 2: le rythme des contributions de chaque facteur est gelé aux valeurs de 2022 (pour 2032)

| Hypothèse 2 | | |
|---|----------------|--------|
| Participation au budget | | |
| RFU résidentielle | 171 173 923 \$ | 39,36% |
| RFU commerciale et industrielle | 111 188 591 \$ | 25,56% |
| RFU industrielle | 19 151 047 \$ | 4,40% |
| | | |
| Participation à la marge de manœuvre | | |
| RFU résidentielle | 25 676 088 \$ | |
| RFU commerciale et industrielle | 70 048 812 \$ | |
| RFU industrielle | 12 065 160 \$ | |

Source: Site web de la ville de Trois-Rivières - Calculs par Grenstal

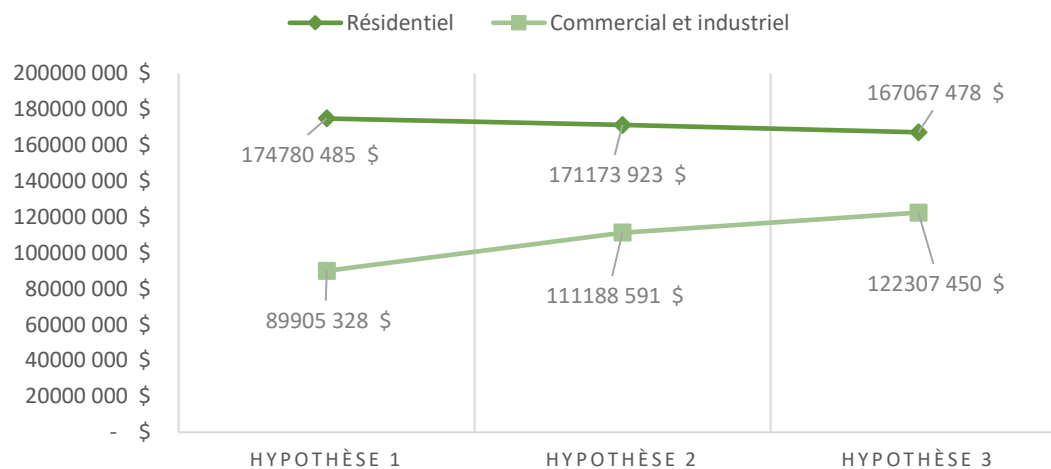
Hypothèse 3: le rythme des contributions des facteurs commerciaux et industriels sont majorés de 10% (en 2032)

| Hypothèse 3 | | |
|--------------------------------------|----------------|--------|
| Participation au budget | | |
| RFU résidentielle | 167 067 478 \$ | 38,41% |
| RFU commerciale et industrielle | 122 307 450 \$ | 28,12% |
| RFU industrielle | 21 066 152 \$ | 4,84% |
| | | |
| Participation à la marge de manœuvre | | |
| RFU résidentielle | 25 060 122 \$ | |
| RFU commerciale et industrielle | 77 053 694 \$ | |
| RFU industrielle | 13 271 676 \$ | |

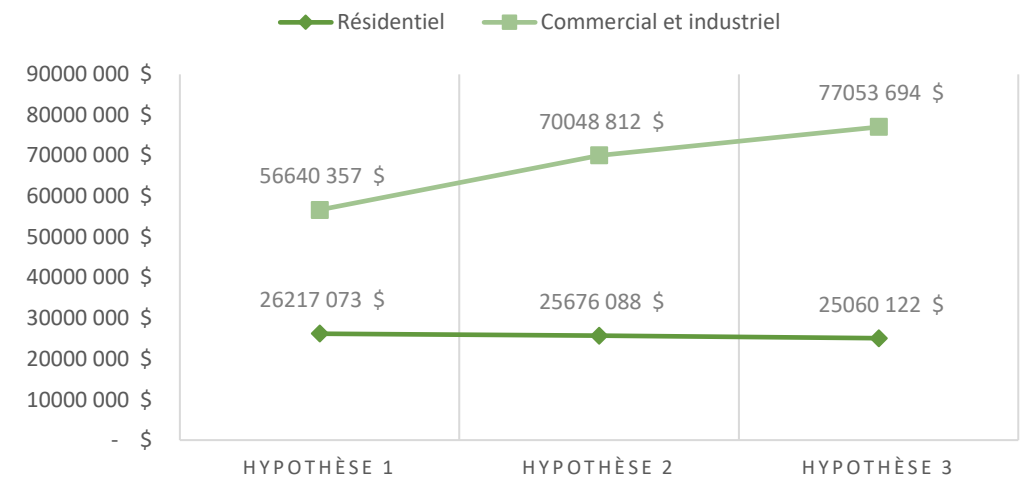
Source: Site web de la ville de Trois-Rivières - Calculs par Grenstal

Une stratégie agressive de maintien ou d'augmentation de la RFU commerciale et industrielle vient diminuer la pression sur le contribuable résidentiel

CONTRIBUTION AU BUDGET DE 2032

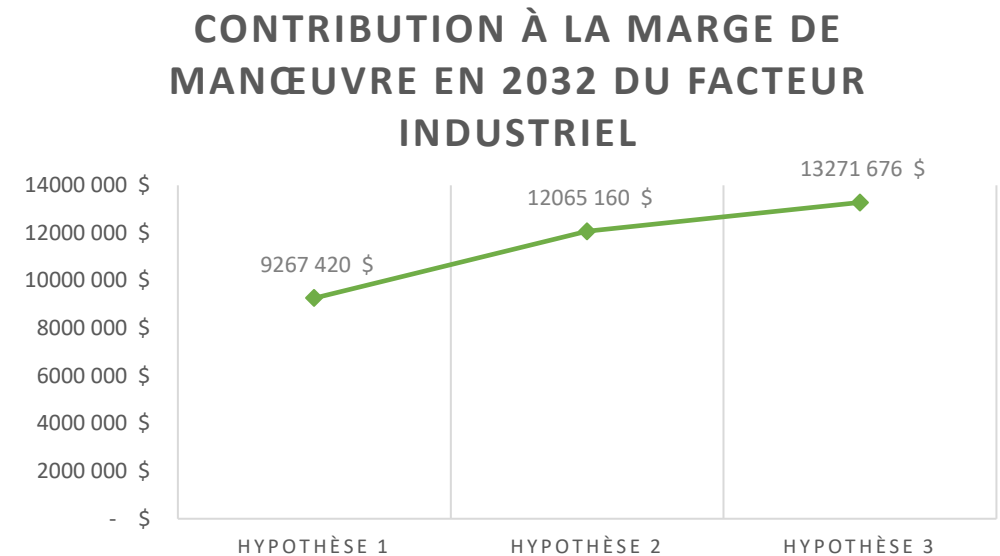
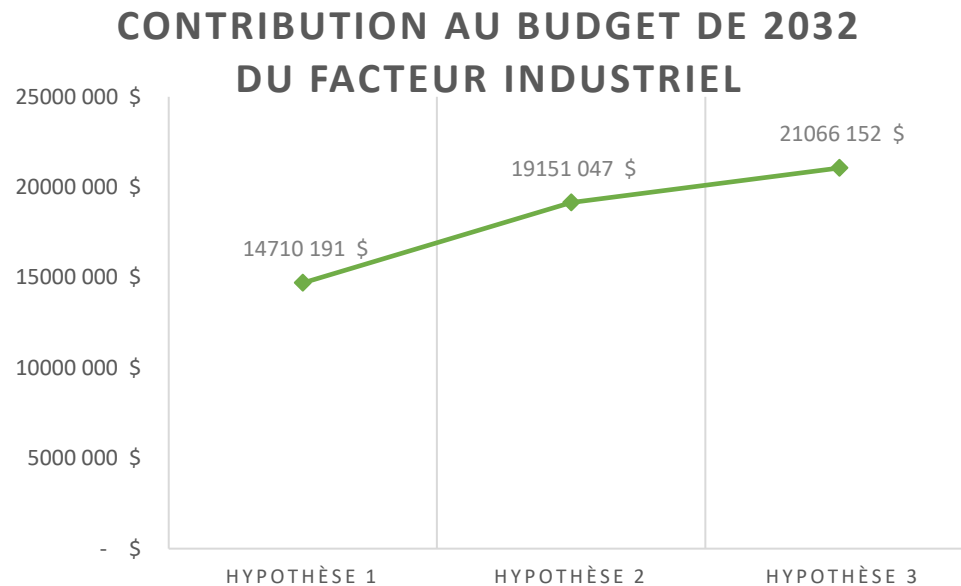


CONTRIBUTION À LA MARGE DE MANŒUVRE DE 2032



Source: Site web de la ville de Trois-Rivières - Calculs par Grenstal

En isolant le facteur industriel, on obtient une bonne image de la contribution de ce facteur



Source: Site web de la ville de Trois-Rivières - Calculs par Grenstal

Un quatrième constat

On ne peut continuer sur la lancée actuelle (hypothèse 1), car cette lancée signifie une augmentation importante du fardeau fiscal du contribuable résidentiel.

Il faut attirer davantage de contribuables non résidentiels pour mieux soutenir le niveau et la qualité des services à la population.



Attirer plus d'entreprises

Un scénario industriel

En 2012, Trois-Rivières comptait 153 unités d'évaluation industrielles pour une moyenne de 1,971M\$ par unité. En 2022, 137 unités comptaient pour 2,636M\$ par unité.

En 2022, Drummondville comptait 180 unités pour une moyenne de 2,993M\$.

Pour atteindre la valeur de 2032 à Trois-Rivières - soit 619,196 000\$ de RFU et une augmentation de 10% des unités (donc revenir au nombre d'unités de 2012 - 153), on doit compter sur une valeur moyenne de 4 047 033 \$ par unité





Pour y arriver:

- ▶ Construire 75 000 m² de bâtiments (à 2 000 \$/m²) et améliorer le parc existant pour que la moyenne par unité existante égale 4M\$ (129 000 - 75 000 = 54 000 m² à réaménager).
- ▶ Cela représente 250 000 m² de terrains industriels (à 30% d'occupation au sol) nouveaux ou requalifiés

Pour nous joindre
Louis Grenier
Président
lgrenier@grenstal.ca
(514) 592-2450



LES PROMOTIONS IMMOBILIÈRES
GRENSTAL
REAL ESTATE PROMOTIONS