



Nous nous sommes trompés !

VILLE DE
Prévost
SEPTEMBRE
2022

Depuis les 60 dernières années, nous nous sommes trompés dans notre façon de construire Prévost et d'habiter notre territoire. Ces erreurs doivent être corrigées pour assurer un avenir environnemental, social et financier à notre ville.

Déjà désarticulé par la fusion des 3 villages, nous avons permis dans le passé l'établissement de plusieurs pôles de développement: domaine Laurentien, domaine des Patriarches, dos Prévostois, en plus de l'étalement urbain. Les petits villages ont laissé la place à une banlieue disparate et désarticulée où il est difficile d'offrir des services de proximité à tout un chacun.

Donner maintenant une cohérence économique, sociale et environnementale à notre ville s'avère un défi colossal.

PROCESSUS NATUREL DE CRÉATION D'AGGLOMÉRATION – L'histoire démontre que depuis les premières civilisations humaines, les villages et villes s'organisent avec un minimum de planification autour de pôles d'échanges commerciaux et institutionnels (église, gare, école) près d'axes de communication (rivière, train). Les vieilles villes européennes avec leur noyau moyennement dense d'habitations où différents usages se côtoient en sont un bon exemple.

L'automobile, l'énergie à bon marché et la hausse du niveau de vie dans la 2e moitié du XXIE siècle sont venues ouvrir de nouvelles possibilités d'occupation du territoire et bouleverser l'urbanisme naturel de nos villes.

Les grands bonzes de l'urbanisme en ont rajouté une couche en séparant les usages, en militant pour une certaine uniformisation dans le tissu urbain, en éloignant les services de proximité de leurs clients.

Il s'en est suivi une perte de repère des fondamentaux de l'occupation du territoire pour une ville:

- La centralité des services, des habitations et de l'économie...
- La mixité des usages et la diversité des gens
- La capacité des citoyens à payer, à moyen et long terme, les infrastructures communes.

Tableau comparatif indiquant la provenance de la taxation

	Prévost	Saint-Jérôme	Saint-Sauveur
Foncière résiduelle (citoyens)	83,3 %	42,9 %	68 %
Immeuble de 6 logements (locateurs)	0,3 %	6,6 %	2 %
Immeubles non résidentiels (commerces)	13,3 %	34,7 %	27 %
Immeubles industriels	0,6 %	4,4 %	0 %
Terrains vagues desservis	1,0 %	1,5 %	2 %
Tenant lieu de taxes	1,5 %	9,8 %	0 %
Total (arrondi)	100 %	100 %	100 %

Les données sont issues des rapports financiers produits au MAMH.

UN DÉFICIT STRUCTUREL – Je n'apprendrai rien à personne en affirmant que l'essentiel du financement d'une ville repose sur la taxe foncière. Toutes les villes ne sont pas égales. Les différences entre les villes proviennent entre autres de la provenance de la taxe foncière.

Par exemple à Prévost, les évaluations résidentielles représentent près de 92% de notre richesse foncière. Les évaluations commerciales, industrielles, autres immeubles imposables, en lieux de taxes et autres, représentent moins de 8%. Au Québec, en moyenne, la provenance de la taxe foncière résidentielle des villes est de 78%. Sachant que les taux de taxe commerciale et industrielle représentent souvent 2 à 4 fois le taux résidentiel, chaque point de pourcentage de plus en revenu commercial, industriel et institutionnel fait une énorme différence sur l'effort fiscal des citoyens ordinaires.

Pour fin d'exemple, nous avons colligé un tableau (ci-dessous) qui démontre, en pourcentage, d'où viennent les revenus fonciers de 3 villes de la région, incluant Prévost.

On remarque dans ce tableau que 57,1% des revenus de Saint-Jérôme provenant des valeurs foncières sont issus d'autres sources que le résidentiel unifamilial. À l'inverse à Prévost, l'effort fiscal des citoyens représente 84% des revenus de taxation. Toute hausse de coût impacte directement nos citoyens.

Saint-Jérôme a 2,6 fois plus de revenus commerciaux que Prévost, 6,5 fois plus de revenus institutionnels, 7,3 fois plus de revenus d'industriels et 22 fois plus de revenus locatifs.

Pour sa part, Saint-Sauveur est à mi-chemin entre Prévost et Saint-Jérôme. Au total, Saint-Sauveur a quand même 900 millions (2,5 milliards) de plus de richesse foncière que Prévost (1,6 milliard) pour une population moindre.

UNE VILLE SOUS STÉROÏDES — UN MODÈLE D'AFFAIRES INTENABLE – Dans le passé, à Prévost, nous avons rendu disponible un produit attractif: de grands terrains avec de belles maisons unifamiliales souvent sans services d'aqueduc et d'égouts.

Il faut savoir qu'une propriété résidentielle unifamiliale isolée sur un grand terrain paie difficilement avec ses taxes ce qu'elle coûte en services à la Ville et encore la propriété doit avoir une bonne valeur. Les coûts d'entretien des routes, de déneigement, d'éclairage des rues sont sur une trop grande distance pour se rentabiliser.

Les maisons construites sur de plus petits terrains absorbent mieux leurs coûts. Par ailleurs, les plex et condominiums, en plus d'offrir une alternative d'habitation intéressante pour les jeunes et moins jeunes, rapportent de l'argent à la municipalité même si chaque logement à une valeur moindre.

Par ailleurs, à court terme, toute nouvelle propriété lors de sa construction, par l'émission de permis, le paiement des droits de mutation, des taxes de lotissement, rapporte à la ville. Ces revenus nous ont donné l'impression d'une certaine richesse.

À la fin des années 2000 et au début des années 2010, Prévost a connu une période où il y a eu plusieurs centaines de nouvelles construc-

tions et cette situation a engendré des surplus. Malheureusement éphémère.

Cette course aux développements par l'étalement urbain a donc aidé à financer les activités de la ville pendant des années avec les apports des nouveaux résidents. En même temps, la ville de Prévost a investi très peu dans ses infrastructures: le centre culturel et l'église ont plus de 100 ans, l'hôtel de ville 60 ans. L'édifice de la trop petite bibliothèque a 40 ans avec des problèmes de structure, même si la bibliothèque n'en a que 20.

La ville n'a pas véritablement de garage municipal et d'équipements de voirie qui correspondent aux besoins d'une ville de 14 000 habitants. Dans le passé, l'administration en place misait sur le privé pour remplir une partie de sa mission en travaux publics. Dans un contexte d'abondance de main-d'œuvre et d'une forte concurrence entre les entrepreneurs, c'était probablement une bonne décision. Ce ne l'est plus maintenant et nous nous retrouvons vulnérables face à nos fournisseurs.

La venue des nouveaux résidents a créé de nouveaux besoins en infrastructures, à devoir être construites, et bientôt à être réparées. Cette dynamique de payer les dépenses courantes avec de nouveaux revenus non récurrents, ressemble à un stratagème à la Ponzi. Cela fonctionne tant qu'il y a des terrains et des acheteurs (voir les villes accroc au développement). Le jour où il n'y a plus d'entrée d'argent frais, le stratagème s'écroule comme un jeu de cartes.

UNE VILLE AVEC UNE DATE DE PÉREMPTION – Depuis 2019, la fête est terminée. De façon générale, il est maintenant interdit à Prévost, par le gouvernement du Québec, de construire de nouvelles rues en dehors du périmètre d'urbanisation. Le nombre de permis résidentiel est passé de 189 en 2009 à 31 en 2021 avec les conséquences financières sous-jacentes.

De plus, les rues construites il y a plus de 15, 20, ou 30 ans demandent à être reconstruites, et cela sans compter toutes les rues des développements des années 2010 qui approchent de leur date de péremption.

Se rajoute à ces problématiques, les changements climatiques qui vont créer une pression énorme sur plusieurs de nos infrastructures qui sont âgées et qui n'ont pas été construites pour faire face à des événements climatiques extrêmes.

Voilà les principaux défis qu'il est possible de prévoir pour l'avenir et cela est sans compter ceux que nous ne soupçonnons pas encore et que l'avenir ne manquera pas de semer sur notre chemin.

IL FAUT CHANGER NOTRE MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT – Nous pensions venir vivre près de la nature, mais cela s'est fait au détriment de nos forêts en occupant un espace beaucoup trop grand. Nous avons créé un monde qui nous oblige à avoir recours constamment à l'automobile; où nos enfants et nos aînés n'ont plus les moyens de venir s'établir.

Et surtout, collectivement, nous avons détruit aussi la viabilité économique de notre ville en ne prévoyant pas les dépenses futures et les revenus nécessaires pour y pourvoir.

Pour maintenir nos services, le coût raisonnable des taxes, faire une place à toutes les générations de citoyens, il faut avoir l'audace de changer notre modèle de développement.

J'en parlerai plus en détail le mois prochain.