

## **Le boisé des Artisans.**

Dans le contexte économique actuel, le développement d'un quartier résidentiel n'est pas rentable pour l'ensemble des citoyens de St-Jean-sur-Richelieu.

Voici les raisons :

### 1-L'offre et la demande

Selon certaines projections, le marché immobilier absorbera une perte au pays, variant de 20%-40% au cours des 2 prochaines années.

Comme vous l'avez sûrement appris lors de vos cours d'économie au secondaire, rajouter de l'offre de produit dans un marché en déclin aura pour effet de réduire davantage le prix du dit produit. Dans ce cas-ci, on parle des maisons des citoyens de St-Jean. Le développement d'un secteur pour maisons unifamiliales aura pour effet de diminuer la valeur de toutes les maisons à St-Jean affectant ainsi tous les citoyens de la ville.

L'ajout d'une centaine de maisons pourra venir diminuer davantage la valeur des maisons pour l'ensemble des citoyens de St-Jean sans pour autant voir leurs taxes diminuer.

### 2-Entretien et coûts d'infrastructures

Les coûts initiaux des infrastructures directement reliés au développement devront être absorbés par le développement.

Ceux-ci, par compte, n'incluent pas les coûts reliés à l'entretien des réseaux locaux dû à la pression supplémentaire exercée par ce nouveau développement. Par exemple : le développement dont on parle contient 110 maisons et chaque maison comptera en moyenne 2 voitures par maison. Si les usagers font 1 aller-retour par jour 5 fois par semaine on parle de 114 400 passages par année. L'augmentation de trafic sur les rues avoisinantes augmentera également l'usure sur ces rues raccourcissant l'espérance de vie de ces rues et ainsi augmentant les coûts d'entretien.

Les habitants des 110 maisons proposées utiliseront aussi le réseau d'aqueduc. Les coûts associés à la mise à niveau et à l'entretien des infrastructures avoisinantes (dus à l'augmentation du nombre d'usagers), ne seront pas payés par le nouveau développement et donc, absorbés par les taxes perçues auprès de l'ensemble des citoyens.

Lorsque la question concernant le prix de la réfection des infrastructures à été posée, on a répondu « 7 piastres du pied carré » ... À ce prix-là, envoyez-moi votre contracteur réparer et élargir mon entrée de cour de 20x30 et puis refaire mon entrée d'eau! 4200\$ me semble une aubaine!

### Conclusion

Rappelons que le revenu moyen généré par les taxes dans le secteur St-Luc est de 2500.75\$/année.

110 maisons généreront 275 082.50\$/année

La durée de vie normale d'une route est de 25 ans... Je ne crois pas que les revenus générés par ce développement couvriront les coûts réels engendrés par ces nouvelles maisons.

À qui profitera ce développement? Sûrement pas aux quelque 96 000 citoyens de Saint-Jean, mais bien à moins de 0,12 % de la population (si les 110 lots appartiennent à des individus).

DAVID SETTELL