

LE PRIX COURANT

(THE PRICE CURRENT)
REVUE HEBDOMADAIRE

Commerce, Finance, Industrie, Assurance, Propriété Immobilière, Etc.

EDITEURS :

LA COMPAGNIE DE PUBLICATIONS COMMERCIALES
(The Trades Publishing Co.)

25, Rue Saint-Gabriel, - MONTREAL

TELEPHONE BELL MAIN 2547

ABONNEMENT	MONTREAL ET BANLIEUE - \$2.00	PAR AN.
	CANADA ET ETATS-UNIS - 1.50	
	UNION POSTALE - - - - - Frs 15.00	

Il n'est pas accepté d'abonnement pour moins qu'une année complète.



L'abonnement est considéré comme renouvelé si le souscripteur ne nous donne pas avis contraire au moins quinze jours avant l'expiration, et cet avis ne peut être donné que par écrit directement à nos bureaux, nos agents n'étant pas autorisés à recevoir de tels avis.

Une année commencée est due en entier, et il ne sera pas donné suite à un ordre de discontinuer tant que les arriérés ne sont pas payés.

Nous n'accepterons de chèques en paiement d'abonnement, qu'en autant que le montant est fait payable au pair à Montréal.

Tous chèques, mandats, bons de poste, doivent être faits payables à l'ordre de : "LE PRIX COURANT."

Nous nous ferons un plaisir de répondre à toutes demandes de renseignements. Adressez toutes communications simplement comme suit :

LE PRIX COURANT, Montréal.

LES TAXES A CREER

Nous avons dit dans notre précédent numéro que nous répondrions aujourd'hui à la lettre de notre "Abonné-Propriétaire," nous allons donc revenir sur la question des taxes à créer.

Notre correspondant répondait à ce que nous avions écrit le 11 mars, relativement à la possibilité de trouver, par une légère augmentation de la taxe sur la propriété, les revenus supplémentaires dont la ville a un besoin immédiat, savoir :

On a peur de parler d'une augmentation de la taxe de la propriété, c'est cependant là qu'il faudrait voir ce qu'on en peut tirer. Montréal, sous ce rapport, n'est pas surtaxée; bien d'autres villes perçoivent des taxes plus fortes sur la propriété, sans que les propriétaires trouvent le fardeau trop lourd. La taxe sur la propriété a encore cet avantage qu'on sait exactement ce qu'elle produit. Il ne serait pas nécessaire d'augmenter la taxe sur la propriété d'une fraction bien forte pour qu'elle produise le supplément de ressources dont la ville a besoin.

Enfin, il y a cette raison qui ne manque pas de poids, c'est que les travaux de voirie et d'embellissement profitent surtout et avant tout à la propriété.

Notre correspondant nous dit que la propriété ne peut plus être taxée parce que les charges des propriétaires s'élèvent à 30 p.c. des revenus de la propriété.

Nous pourrions peut-être contester ce chiffre, mais nous tiendrons pour vraie l'assertion ci-dessus et nous admettrons que les taxes payés par la propriété sont de 30 p.c. de ses revenus. Elle en paierait 50, qu'au point de vue

du raisonnement qui va suivre, il n'y aurait absolument rien de changé.

Ce qu'il importe surtout de savoir, c'est si la propriété peut supporter la taxe qu'elle paie ou qu'elle peut être appelée à payer; la question de quotité, en l'espèce n'est que secondaire, en voici la preuve :

Supposons que la propriété donne 10 p. c. de revenu et que ses charges soient de 30 p. c. du revenu, il ressort que le revenu net de la propriété est de 7 p. c.; si, au contraire, le revenu brut de la propriété est de 8 p. c. et que ses charges ne s'élèvent plus qu'à 25 au lieu de 30 p. c. le revenu net descendra à 6 p. c.

Quand donc on parle des charges que supporte la propriété, il faudrait également mettre le produit en regard des charges.

Ce qui fait qu'il ne nous répugnerait pas trop que le Conseil Municipal demandât une partie au moins des ressources nouvelles dont elle a besoin à l'impôt foncier, c'est que le propriétaire ne paiera pas lui-même cet impôt; qui sera supporté par les locataires, c'est-à-dire par tous les citoyens.

Nous admettrons très volontiers qu'avant les augmentations successives du prix des loyers qui ont eu lieu depuis trois ans environ nous n'aurions peut-être pas tenu le même raisonnement, parce que antérieurement il y avait une crise de loyers, les locataires dictaient plutôt qu'ils ne subissaient les prix de location. Aujourd'hui, c'est le contraire qui existe. Avec les prix actuels des loyers, les propriétaires ne peuvent plus dire, comme le disait dans son rapport, pour l'année 1901, le Trésorier de la Cité : "C'est pourquoi il n'y a pas lieu de s'étonner que les propriétaires d'immeubles, ayant à enlever une taxe de 30 p. c. sur leurs revenus, cherchent

à se défaire de leurs propriétés et ne peuvent que difficilement trouver des acquéreurs, même à des prix moins élevés que l'évaluation municipale."

Personne n'ignore en effet, qu'au mois de février il y a eu de nouveau une augmentation générale dans le prix des loyers et que, dans bien des cas, cette augmentation a été de 20 et de 25 p. c. des prix antérieurs.

L'augmentation du prix des loyers diminue sensiblement les 30 p. c. de charges ci-haut indiqués et laisse au propriétaire un revenu net très appréciable, même s'il était appelé à payer 1-8 p. c. supplémentaire en impôt foncier.

Voici, par exemple une maison de \$4,000, louée avant la hausse des loyers à \$400; le propriétaire a augmenté de 15 p. c. le prix du loyer soit de \$60. On a estimé les charges à 30 p.c. du revenu avant la hausse, soit \$120, le propriétaire a donc diminué ses charges contre le revenu de 50 p. c. et elles se trouvent par conséquent réduites à 15 p. c. Si on lui demande un supplément de taxe de 1-8 p. c. sur la valeur de sa propriété soit \$5.00 il lui restera un revenu net de \$335.00 représentant 8 3-8 p. c. de la valeur de sa propriété, toujours en supposant que les charges fixées ci-dessus à 30 p. c. ne soient pas exagérées.

On peut voir par ce qui précède, que les propriétaires ne sont pas écrasés par les taxes, comme il est assez d'usage de le dire.

Pour dire toute la vérité, il faut admettre que la situation n'est pas également brillante pour tous les propriétaires. Il y a des propriétés qui ne possèdent aucune des améliorations modernes que veulent aujourd'hui les locataires et qui, par conséquent, ne donnent pas un revenu équivalent à celui des maisons nouvellement construites.