



**Raymond Chabot
Grant Thornton**

Analyse du loyer additionnel

VILLE DE SAINT-CONSTANT

**BIBLIOTHÈQUE MUNICIPALE
PLAZA MÉTRO SAINT-CONSTANT**

Notre dossier numéro : 077764-008



Raymond Chabot Grant Thornton

Le 16 novembre 2009

Madame Susan McKercher, M.A.P. O.M.A.
Directrice générale
Ville de Saint-Constant
147, avenue Saint-Pierre
Saint-Constant (Québec) J5A 2A8

**Objet : Bibliothèque municipale
Plaza Métro Saint-Constant
Notre dossier numéro : 077764-008**

Madame,

Conformément au mandat pour services professionnels que vous nous avez confié concernant notre analyse du loyer additionnel pour la nouvelle bibliothèque, il nous fait plaisir de vous transmettre la présente analyse et projection sous forme d'un bref sommaire exécutif.

Veillez agréer, Madame, nos salutations les plus distinguées.

RAYMOND CHABOT GRANT THORNTON ET CIE
*Société en nom collectif
Conseillers en administration*

Donald Prévost, É.A., AACI
Associé délégué

Andréanne Lavallée, É.A., AACI
Directrice principale

Consultation Immobilière

Raymond Chabot Grant Thornton & Cie
Société en nom collectif
Bureau 2000
Tour de la Banque Nationale
600, rue De La Gauchetière Ouest
Montréal (Québec) H3B 4L8

Téléphone : 514 878-2691
Télocopieur : 514 878-2127
www.rcgt.com

1. INTRODUCTION

1.1 Mise en contexte

La Ville de Saint-Constant est en cours de négociation pour signer un bail avec Métro Plaza Saint-Constant afin d'installer la bibliothèque municipale dans la nouvelle Plaza de la Gare, un important projet de développement immobilier.

Afin de compléter son dossier pour le MAMROT, la Ville de Saint-Constant doit procéder à l'analyse du loyer additionnel qui devra être versé au bailleur, en sus du loyer de base.

Les spécialistes en immobilier de RCGT ont reçu le mandat de produire une grille des coûts les plus probables pour les divers postes de dépenses prévus au bail type du bailleur.

1.2 Démarche adoptée

Cette analyse consistera à réaliser une grille pour chacun des postes de dépenses énumérés dans le bail.

Notre démarche a consisté à analyser les postes de dépenses recouvrables par étalonnage de différentes propriétés, incluant des bâtiments de bureaux et des centres commerciaux.

Nous avons ensuite retenu une dépense normalisée à un taux unitaire (soit en \$ au pied carré) à laquelle nous avons imputé les frais d'administration de 15 % stipulés par le bail type du propriétaire, à l'exception des taxes foncières. Nous avons retenu toutes les dépenses énumérées au bail type, qui est en cours de négociations. Ainsi, advenant qu'une dépense soit exclue du bail final entre les parties, cette dernière devra alors être retirée de notre analyse. Veuillez prendre note que les dépenses présentées à la section 2.2 sont celles qui sont payées par le propriétaire pour l'exploitation de l'immeuble et recouvrées du locataire. Par exemple, les salaires excluent le traitement des employés de la bibliothèque, puisque ceux-ci sont rémunérés par la ville pour un usage propre à ce locataire de bureaux.

Cette analyse se veut une projection basée sur des hypothèses raisonnables, supportées par des données de marché.

2. ANALYSE DES DÉPENSES

2.1 Hypothèses retenues

Nous avons retenu les hypothèses suivantes :

Date d'occupation :	Début de l'année 2011
Aire louée :	19 400 pieds carrés
Terme du bail :	25 ans
Taux annuel d'inflation :	2 %
Taux de taxes municipales :	Selon les données de la Ville pour 2010
Taux de taxes scolaires :	Taux de 2009-2010, indexés de 2 % par année ^{Note 1}
Énergie des Lieux Loués :	Payée directement par la Ville au fournisseur

Note 1 Le taux de taxation de la Commission scolaire des Grandes-Selgneuries est de 0,28896 \$ du 100 \$ d'évaluation après un congé de taxe de 17,44 %.

2.2 Dépenses retenues à l'année 1 du bail

Aire louable de la Plaza de la Gare :	94,213	piéds carrés
Aire louée - Bibliothèque :	19,400	piéds carrés

Frais d'exploitation (année 2011)	Dépense du bailleur		Frais d'administration 15%	Loyer additionnel facturé à la Ville de St-Constant	
	S/année (94 213 pi ²)	S/pi ² (94 213 pi ²)		S/pi ² (recouverts)	S/année (19 400 pi ²)
Taxes municipales	418,787 \$	4.45 \$	nil	4.45 \$	86,235 \$ ^(A)
Taxes scolaires	64,379 \$	0.68 \$	nil	0.68 \$	13,257 \$
Assurances	20,060 \$	0.21 \$	0.03 \$	0.24 \$	4,736 \$
Énergie (aires communes)	95,000 \$	1.01 \$	0.15 \$	1.16 \$	22,496 \$
Salaires ^(B)	50,000 \$	0.53 \$	0.08 \$	0.61 \$	11,840 \$
Nettoyage	110,000 \$	1.17 \$	0.18 \$	1.34 \$	26,048 \$
Système électrique	2,000 \$	0.02 \$	0.00 \$	0.02 \$	474 \$
CVC	15,000 \$	0.16 \$	0.02 \$	0.18 \$	3,552 \$
Entretien et réparations	45,000 \$	0.48 \$	0.07 \$	0.55 \$	10,656 \$
Plomberie	2,000 \$	0.02 \$	0.00 \$	0.02 \$	474 \$
Sécurité	20,000 \$	0.21 \$	0.03 \$	0.24 \$	4,736 \$
Entretien paysager	5,000 \$	0.05 \$	0.01 \$	0.06 \$	1,184 \$
Stationnement et déneigement	15,000 \$	0.16 \$	0.02 \$	0.18 \$	3,552 \$
Divers	5,000 \$	0.05 \$	0.01 \$	0.06 \$	1,184 \$
Total des frais d'exploitation	867,166 \$	9.20 \$	0.61 \$	9.82 \$	190,424 \$
Total du loyer additionnel à verser au bailleur (année 2011)					190,424 \$
Entretien - Placo (Contribution spéciale)					32,000 \$^(C)
Total des frais à verser au bailleur (année 2011)					222,424 \$

Notes

^(A) Cette dépense est payée au bailleur, qui en retour la verse à la Ville, nous considérons donc qu'elle s'annule.

^(B) Salaires payés par le propriétaire pour l'exploitation de l'immeuble.

^(C) Montant fixe pendant toute la durée du bail.

2.3 Projections des dépenses pendant le terme initial du bail

Loyer additionnel (A)	Année 1 2011	Année 2 2012	Année 3 2013	Année 4 2014	Année 5 2015	Année 6 2016	Année 7 2017	Année 8 2018	Année 9 2019	Année 10 2020
Taxes municipales	86 235 \$	87 960 \$	89 719 \$	91 513 \$	93 344 \$	95 211 \$	97 115 \$	99 057 \$	101 038 \$	103 059 \$
Taxes scolaires	13 257 \$	13 522 \$	13 792 \$	14 068 \$	14 349 \$	14 636 \$	14 929 \$	15 228 \$	15 532 \$	15 843 \$
Assurances	4 736 \$	4 831 \$	4 927 \$	5 026 \$	5 126 \$	5 229 \$	5 334 \$	5 440 \$	5 549 \$	5 660 \$
Énergie (aires communes)	22 496 \$	22 946 \$	23 405 \$	23 873 \$	24 351 \$	24 838 \$	25 335 \$	25 841 \$	26 358 \$	26 885 \$
Salaires	11 840 \$	12 077 \$	12 319 \$	12 565 \$	12 816 \$	13 073 \$	13 334 \$	13 601 \$	13 873 \$	14 150 \$
Nettoyage	26 048 \$	26 569 \$	27 101 \$	27 643 \$	28 196 \$	28 760 \$	29 335 \$	29 921 \$	30 520 \$	31 130 \$
Système électrique	474 \$	483 \$	493 \$	503 \$	513 \$	523 \$	533 \$	544 \$	555 \$	566 \$
CVC	3 552 \$	3 623 \$	3 696 \$	3 769 \$	3 845 \$	3 922 \$	4 000 \$	4 080 \$	4 162 \$	4 245 \$
Entretien et réparations	10 656 \$	10 869 \$	11 087 \$	11 308 \$	11 535 \$	11 765 \$	12 001 \$	12 241 \$	12 485 \$	12 735 \$
Plomberie	474 \$	483 \$	493 \$	503 \$	513 \$	523 \$	533 \$	544 \$	555 \$	566 \$
Sécurité	4 736 \$	4 831 \$	4 927 \$	5 026 \$	5 126 \$	5 229 \$	5 334 \$	5 440 \$	5 549 \$	5 660 \$
Entretien paysager	1 184 \$	1 208 \$	1 232 \$	1 256 \$	1 282 \$	1 307 \$	1 333 \$	1 360 \$	1 387 \$	1 415 \$
Stationnement et déneigement	3 552 \$	3 623 \$	3 696 \$	3 769 \$	3 845 \$	3 922 \$	4 000 \$	4 080 \$	4 162 \$	4 245 \$
Divers	1 184 \$	1 208 \$	1 232 \$	1 256 \$	1 282 \$	1 307 \$	1 333 \$	1 360 \$	1 387 \$	1 415 \$
Total des frais d'exploitation	190 424 \$	194 233 \$	198 118 \$	202 080 \$	206 122 \$	210 244 \$	214 449 \$	218 738 \$	223 113 \$	227 575 \$
Contribution Spéciale - Entretien de la Place	32 000 \$	32 000 \$	32 000 \$	32 000 \$	32 000 \$	32 000 \$	32 000 \$	32 000 \$	32 000 \$	32 000 \$
Total des frais à verser au bailleur	222 424 \$	226 233 \$	230 118 \$	234 080 \$	238 122 \$	242 244 \$	246 449 \$	250 738 \$	255 113 \$	259 575 \$
(\$/p ² loués)	11,47 \$	11,66 \$	11,86 \$	12,07 \$	12,27 \$	12,49 \$	12,70 \$	12,92 \$	13,15 \$	13,38 \$

ANALYSE DES DÉPENSES

	Année 11 2021	Année 12 2022	Année 13 2023	Année 14 2024	Année 15 2025	Année 16 2026	Année 17 2027	Année 18 2028	Année 19 2029	Année 20 2030
Loyer additionnel (suite)										
Taxes municipales	105 120 \$	107 223 \$	109 367 \$	111 554 \$	113 785 \$	116 061 \$	118 382 \$	120 750 \$	123 165 \$	125 628 \$
Taxes scolaires	16 160 \$	16 483 \$	16 813 \$	17 149 \$	17 492 \$	17 842 \$	18 199 \$	18 562 \$	18 934 \$	19 312 \$
Assurances	5 773 \$	5 889 \$	6 006 \$	6 127 \$	6 249 \$	6 374 \$	6 502 \$	6 632 \$	6 764 \$	6 900 \$
Énergie	27 423 \$	27 971 \$	28 531 \$	29 101 \$	29 683 \$	30 277 \$	30 883 \$	31 500 \$	32 130 \$	32 773 \$
Salaires	14 433 \$	14 722 \$	15 016 \$	15 317 \$	15 623 \$	15 935 \$	16 254 \$	16 579 \$	16 911 \$	17 249 \$
Nettoyage	31 753 \$	32 388 \$	33 036 \$	33 696 \$	34 370 \$	35 058 \$	35 759 \$	36 474 \$	37 204 \$	37 948 \$
Système électrique	577 \$	589 \$	601 \$	613 \$	625 \$	637 \$	650 \$	663 \$	676 \$	690 \$
CVC	4 330 \$	4 417 \$	4 505 \$	4 595 \$	4 687 \$	4 781 \$	4 876 \$	4 974 \$	5 073 \$	5 175 \$
Entretien et réparations	12 990 \$	13 250 \$	13 515 \$	13 785 \$	14 061 \$	14 342 \$	14 629 \$	14 921 \$	15 220 \$	15 524 \$
Plomberie	577 \$	589 \$	601 \$	613 \$	625 \$	637 \$	650 \$	663 \$	676 \$	690 \$
Sécurité	5 773 \$	5 889 \$	6 006 \$	6 127 \$	6 249 \$	6 374 \$	6 502 \$	6 632 \$	6 764 \$	6 900 \$
Entretien paysager	1 443 \$	1 472 \$	1 502 \$	1 532 \$	1 562 \$	1 594 \$	1 625 \$	1 658 \$	1 691 \$	1 725 \$
Stationnement et déneigement	4 330 \$	4 417 \$	4 505 \$	4 595 \$	4 687 \$	4 781 \$	4 876 \$	4 974 \$	5 073 \$	5 175 \$
Divers	1 443 \$	1 472 \$	1 502 \$	1 532 \$	1 562 \$	1 594 \$	1 625 \$	1 658 \$	1 691 \$	1 725 \$
Total des frais d'exploitation	232 126 \$	236 769 \$	241 504 \$	246 334 \$	251 261 \$	256 286 \$	261 412 \$	266 640 \$	271 973 \$	277 412 \$
Contribution Spéciale- Entretien de la Place	32 000 \$	32 000 \$	32 000 \$	32 000 \$	32 000 \$	32 000 \$	32 000 \$	32 000 \$	32 000 \$	32 000 \$
Total des frais à verser au bailleur	264 126 \$	268 769 \$	273 504 \$	278 334 \$	283 261 \$	288 286 \$	293 412 \$	298 640 \$	303 973 \$	309 412 \$
(\$/pi ² loués)	13,61 \$	13,85 \$	14,10 \$	14,35 \$	14,60 \$	14,86 \$	15,12 \$	15,39 \$	15,67 \$	15,95 \$

Loyer additionnel (suite)	Année 21 2031	Année 22 2032	Année 23 2033	Année 24 2034	Année 25 2035
Taxes municipales	128 141 \$	130 704 \$	133 318 \$	135 984 \$	138 704 \$
Taxes scolaires	19 699 \$	20 093 \$	20 494 \$	20 904 \$	21 322 \$
Assurances	7 038 \$	7 178 \$	7 322 \$	7 468 \$	7 618 \$
Énergie	33 428 \$	34 097 \$	34 779 \$	35 475 \$	36 184 \$
Salaires	17 594 \$	17 946 \$	18 305 \$	18 671 \$	19 044 \$
Nettoyage	38 707 \$	39 481 \$	40 270 \$	41 076 \$	41 897 \$
Système électrique	704 \$	718 \$	732 \$	747 \$	762 \$
CVC	5 278 \$	5 384 \$	5 491 \$	5 601 \$	5 713 \$
Entretien et réparations	15 835 \$	16 151 \$	16 474 \$	16 804 \$	17 140 \$
Plomberie	704 \$	718 \$	732 \$	747 \$	762 \$
Sécurité	7 038 \$	7 178 \$	7 322 \$	7 468 \$	7 618 \$
Entretien paysager	1 759 \$	1 795 \$	1 830 \$	1 867 \$	1 904 \$
Stationnement et déneigement	5 278 \$	5 384 \$	5 491 \$	5 601 \$	5 713 \$
Divers	1 759 \$	1 795 \$	1 830 \$	1 867 \$	1 904 \$
Total des frais d'exploitation	282 961 \$	288 620 \$	294 392 \$	300 280 \$	306 286 \$

Contribution Spéciale - Entretien de la Place

	32 000 \$	32 000 \$	32 000 \$	32 000 \$	32 000 \$
Total des frais à verser au bailleur	314 961 \$	320 620 \$	326 392 \$	332 280 \$	338 286 \$
(\$/m ² loués)	16,24 \$	16,53 \$	16,82 \$	17,13 \$	17,44 \$

3. CONDITIONS LIMITATIVES

La présente analyse comparative est soumise aux conditions et réserves suivantes :

- Ce document a été préparé pour l'usage exclusif et confidentiel du destinataire, et uniquement aux fins qui y sont spécifiées. Cette analyse ne peut être utilisée à quelque autre fin que ce soit sans l'approbation écrite de l'auteur. Il est interdit de la reproduire ou de la publier, en tout ou en partie.
- Cette analyse ou des extraits de celle-ci ne peuvent être communiqués au public, de quelque façon, par les médias de publicité, de relations publiques, d'actualité ou de vente ou par tout autre moyen de communication sans l'approbation écrite de Raymond Chabot Grant Thornton.
- Le professionnel n'assume aucune responsabilité à l'égard des questions juridiques, d'arpentage, de titres de propriété, de vices cachés, de la condition du sol ou du sous-sol, de questions d'ingénierie ou d'autres questions techniques, qui pourraient affecter la valeur du bien immobilier décrit aux présentes. Si l'enquête et l'analyse ont révélé quelque problème à ce niveau, une mention est incluse à cet effet.
- Les informations contenues dans cette analyse proviennent de sources sûres, mais elles ne peuvent être considérées comme exactes. Au mieux de nos capacités, toutes les tentatives ont été faites afin de vérifier l'authenticité de l'information, mais nous ne pouvons garantir la bonne foi ni l'exactitude de tous les renseignements recueillis.
- Dans le cas de propriétés génératrices de revenus, toutes les pièces justificatives présentées par les promoteurs sont considérées comme valables, complètes et véridiques et il est entendu que tout rajout ou toute omission volontaire ou involontaire de leur part dégagerait la responsabilité du signataire en ce qui a trait à l'estimation finale de la valeur marchande de la propriété.
- La présente analyse ne peut être considérée comme une opinion de valeur respectant les normes de l'Ordre des évaluateurs agréés.
- Aucune analyse, ni aucun test de sol, n'ont été effectués pour mesurer la capacité portante de ce dernier.
- À moins d'indications contraires dans l'analyse, la présence de substances toxiques dans les composantes du bâtiment, sur le site et en sous-sol, n'a pas été constatée ni révélée à l'analyste lors de l'inspection ou de la révision des données. Il en est de même quant à la non-conformité à toute réglementation en matière d'environnement. L'auteur n'a aucune compétence pour porter des jugements en cette matière. Toutefois, la valeur, à moins d'indications contraires, est estimée sur la prémisse qu'il n'existe aucune substance de ce type, ni aucune infraction à toute réglementation en matière d'environnement, sur la propriété à l'étude et dans son voisinage.
- Aux fins de la présente analyse, il est assumé que la propriété et le site sont en conformité avec tous les règlements de zonage en vigueur. De plus, dans le cas de développements immobiliers, les amendements, si nécessaires, ont été obtenus à la réglementation municipale.
- Les montants indiqués sont en dollars canadiens.