

# Info+

## CAHIER SPÉCIAL

2017 VOL. 1 N° 1



## DES PROJETS MOBILISATEURS ET STRUCTURANTS

Le bail de la bibliothèque au Quartier de la Gare (QDLG) s'est terminé le 31 mars dernier alors que sa durée de 5 ans moins un jour arrivait à terme.

Le conseil municipal a maintes fois déploré cette entente signée en 2012 qui a coûté vraiment trop cher aux citoyens de Saint-Constant. Les tarifs de location que la Ville a dû payer sont démesurément trop élevés par rapport aux tarifs d'immeubles comparables dans la région, soit 33 \$ p.c. versus 18 \$ p.c., en plus des améliorations locatives. Les chiffres et les

faits qui suivent sont éloquentes et vous pourrez le constater dans les prochaines pages.

Depuis plus de deux ans, nous avons mis de l'avant plusieurs actions afin de corriger le tir : demandes d'aide financière au gouvernement pour une nouvelle bibliothèque, consultation de la population par voie de sondages, élaboration de projets mobilisateurs

et structurants et démarches proactives visant l'implantation de ces projets, dont l'application concrète est présentée dans ce cahier spécial.

Dans un souci de transparence, nous vous présentons ce dossier afin que vous puissiez bien saisir tous les tenants et aboutissants ainsi que toutes nos motivations dans ce projet.

Bonne lecture !

**Jean-Claude Boyer**  
Maire de Saint-Constant

## DES PROJETS ORIENTÉS POUR

### LA POPULATION ET LA FAMILLE

Ne voulant pas renouveler l'actuel bail au QDLG aux mêmes conditions, la Ville a étudié différents scénarios pour offrir à la population une bibliothèque à coût moindre. À cette fin, la Ville a demandé l'aide du gouvernement du Québec qui vient d'annoncer l'octroi d'une subvention de 1,9 million \$ afin de permettre la construction d'une nouvelle bibliothèque municipale dès 2018.

Parallèlement à ces démarches, un sondage a été effectué auprès de la population et pour répondre aux besoins exprimés par les familles constantes, la Ville a transmis un appel d'intérêt à plusieurs établissements d'études postsecondaires pour offrir à nos jeunes la possibilité d'étudier dans un campus collégial établi et implanté ici, au cœur de leur milieu.

Rapidement, trois (3) établissements privés ont démontré un réel intérêt à travailler sur le projet d'ouvrir une filiale de leur établissement à Saint-Constant. La population de Saint-Constant et des environs pourrait ainsi compter sur une offre de formations scolaires de qualité, dans notre milieu de vie, avec des collèges privés d'enseignement postsecondaire des plus réputés.

Bien que le projet de voir un cégep public s'implanter à Saint-Constant suscite depuis plusieurs années un vif intérêt pour notre collectivité, l'implantation d'établissements privés d'enseignement postsecondaire offre l'opportunité de répondre aux besoins de la population à court terme et nous apparaît comme une alternative des plus intéressantes.

Pour aider au succès de ce projet, la Ville entend se porter acquéreur :

- de l'immeuble occupé par l'actuelle bibliothèque municipale en vue de maintenir ce service durant la construction de la nouvelle bibliothèque ;
- de la bande adjacente de locaux commerciaux vacants en vue de reprendre le contrôle du développement économique à l'intérieur de ce pôle ;
- de la totalité du stationnement en cohérence avec ces initiatives.





## UN PROJET DE CAMPUS COLLÉGIAL PRIVÉ

### AU CENTRE-VILLE DE SAINT-CONSTANT

La Ville de Saint-Constant a priorisé le développement d'un centre-ville dans l'aire TOD du Quartier de la Gare pour :



- rendre accessible l'éducation postsecondaire sur son territoire ;
- répondre aux besoins de formation des entreprises actuelles et potentielles ;
- contribuer au développement économique de la région ;
- offrir un milieu de vie stimulant axé sur l'épanouissement intellectuel et l'évolution professionnelle ;
- agir comme créateur de richesse et moteur à l'entrepreneuriat dans la ville et la région.

Au cours des dernières semaines, le Collège André-Grasset, le Collège Lafèche et le Collège O'Sullivan ont respectivement adopté à l'unanimité des résolutions d'appui au projet d'établissement de campus collégial privé dans notre ville et ont entrepris les démarches pour que ces projets deviennent réalité.

Dans ce contexte, une nouvelle bibliothèque sera construite et l'actuelle bibliothèque sera maintenue durant les travaux de construction. Une fois démenagée, les locaux de celle-ci seraient loués ou vendus à des tiers ou aux collèges pour répondre à leurs besoins d'expansion.

Dès septembre 2017, des attestations d'études collégiales pourraient être offertes en inspection et évaluation de bâtiment, en animation 3D et en sécurité industrielle et commerciale.

À compter de septembre 2018, le Collège André-Grasset souhaite offrir des cours préuniversitaires en sciences humaines et administration, le Collège O'Sullivan

offrirait la technique juridique et le Collège Lafèche proposerait la technique d'éducation à l'enfance.

Ce projet structurant et rassembleur permettrait de répondre à la demande locale, susciterait l'attractivité d'une clientèle étudiante extérieure au territoire de notre ville et agirait comme levier extraordinaire de développement économique, social et culturel.

Mentionnons que notre ville se situe au cœur de la MRC la plus peuplée au Québec qui compte un bassin de plus de 175 000 citoyens. Les installations localisées au QDLG se retrouvent à un endroit stratégique et optimal, en pleine aire TOD, à proximité de l'une de nos gares de transport en commun. Il s'agit là d'un site tout désigné pour répondre aux besoins et attentes des jeunes, et même des moins jeunes, qui n'ont pas accès à des établissements d'enseignement postsecondaire, à proximité de leur lieu de résidence et où le transport en commun est accessible.



Ce document est imprimé par Communication Globale Pub Cité, sur un papier certifié FSC® provenant de sources responsables.

**Production**  
Service des communications  
Ville de Saint-Constant  
AGC Communications

**Collaboration**  
Direction générale, Service des finances,  
Services techniques de l'urbanisme

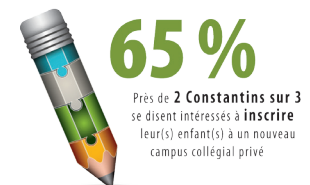
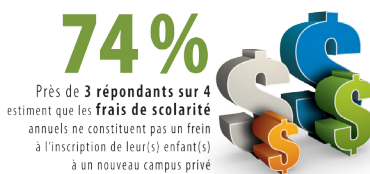
**Graphisme et impression**  
AGC Communications  
Communication Globale Pub Cité

**Ville de Saint-Constant**  
147, rue Saint-Pierre,  
Saint-Constant J5A 2G9  
450 638-2010  
communication@saint-constant.ca

## UN PROJET RÉPONDANT AUX

### ATTENTES DES CONSTANTINS

L'été dernier, la firme Léger a effectué pour le compte de la Ville de Saint-Constant un sondage auprès de **500 résidents et parents d'au moins un adolescent de 13 à 16 ans**. Les résultats obtenus sont éloquentes et démontrent les besoins réels pour un campus collégial postsecondaire, ici, à Saint-Constant. Voici les résultats :



À la lumière de ces résultats et des besoins exprimés, la Ville propose des solutions concrètes, réalistes et novatrices pour répondre aux attentes de ses citoyens.

## UN PROJET RÉPONDANT AUX BESOINS DE NOS JEUNES

Selon un sondage commandé par les trois (3) établissements postsecondaires intéressés à venir s'implanter ici, réalisé par la firme CROP auprès d'étudiants du Collège Charles-Lemoyne, il y a un grand intérêt pour les jeunes à poursuivre leurs études collégiales à Saint-Constant.

Quelques faits saillants :

- Plus de 3 étudiants sur 4 (76 %) ont l'intention de poursuivre leurs études après le secondaire ;
- La proximité et l'accessibilité du nouveau campus de Saint-Constant sont les principales raisons pour lesquelles les étudiants du Collège Charles-Lemoyne (pavillon Sainte-Catherine) voudraient s'inscrire à ce campus ;
- La réputation des collèges est aussi un facteur attractif important.



**Légende** En jaune : Inclus dans la transaction

## PROCHAINES ÉTAPES

### Mai 2017

- Avis de motion annonçant l'adoption prochaine du règlement d'emprunt confirmant l'achat par la Ville d'une partie du Quartier de la Gare en séance ordinaire
- Adoption du règlement d'emprunt en séance extraordinaire
- Tenue du registre auprès des personnes habiles à voter
- Envoi au ministère des Affaires municipales et de l'Organisation du territoire (MAMOT) pour approbation dudit règlement après l'approbation des personnes habiles à voter

### Juin 2017

- Réception de l'approbation du MAMOT
- Transaction notariée entre la Ville et le propriétaire du Quartier de la Gare

### Été 2017

- Finalisation de l'entente avec les trois (3) collèges d'enseignement postsecondaire
- Signature de l'entente entre les collèges et la Ville
- Lancement du concours d'architecture pour la nouvelle bibliothèque
- Planification et conception des plans de la nouvelle bibliothèque
- Finalisation de l'entente avec les collèges privés
- Réaménagement des locaux

### Automne 2017

- Début possible des attestations d'études collégiales

### 2018 et 2019

- Septembre : accueil des premières cohortes
- Construction de la nouvelle bibliothèque

### 2020

- Ouverture de la nouvelle bibliothèque
- Graduation de la première cohorte du campus collégial de Saint-Constant
- Bonification de l'offre de formation collégiale

**NOTE:** Jusqu'à la construction de la nouvelle bibliothèque, les installations actuelles demeurent opérationnelles et la population de Saint-Constant continuera de se prévaloir des services de la bibliothèque.

# UN PROJET ÉCONOMIQUEMENT

## RENTABLE POUR LA VILLE

La Ville a tenu à effectuer différents scénarios financiers en lien avec le projet de transaction actuelle. Dans un objectif de présenter les scénarios les plus exigeants financièrement, les taux d'intérêt utilisés dans les hypothèses évaluées sont plus élevés que les taux actuels sur le marché (2,31 %).

Nous vous présentons donc deux (2) hypothèses qui ont été évaluées scrupuleusement, soit le scénario où la Ville demeure locataire des immeubles situés au Quartier de la Gare et un second scénario où la Ville acquiert les immeubles qu'elle occupait ainsi que le stationnement et les locaux vacants.

### Louer ou acheter ?

#### Notes explicatives des différents scénarios ayant servi à l'analyse financière:

**Scénario de location :** location des locaux du QDLG à un coût de 896 051 \$ par année. Coût total de 22 401 275 \$ pour 25 ans (en ne tenant pas compte de l'indexation du prix du loyer aux 5 ans). Avec ce scénario, la Ville devra continuer de payer de la location après 25 ans.

**Scénario d'achat - Achat des immeubles (2) du QDLG et du stationnement :** financement par règlement d'emprunt de 10 342 000\$ + 212 800 \$ (50 % de la TVQ à payer) pour une somme de 10 554 800 \$ à un taux d'intérêt conservateur de 2,50 % (car le taux actuel est inférieur), amorti sur 25 ans. Cette option représente un coût total de 14 732 937 \$ au terme des 25 ans, incluant les intérêts payés pendant cette période. Avec ce scénario, les bâtiments appartiennent à la Ville et ils seront payés après 25 ans.

**En résumé :** sur une période de 25 ans (en ne tenant compte d'aucun revenu, d'aucune indexation du loyer à payer ni d'aucune variation du taux d'intérêt), le coût de location représente 22 401 275 \$ par rapport à un coût de 15 795 075 \$ (14 321 775 \$ + 1 473 300 \$ en frais d'entretien) si la Ville devient propriétaire des bâtiments. Il y a donc une économie minimum de 6 606 200 \$ à réaliser sur une période de 25 ans en achetant les immeubles plutôt que de continuer de les louer.

**En tant que propriétaire,** toujours sur une période de 25 ans, la Ville estime les revenus de location des locaux à un taux de location de 50 % à 10 233 163 \$; les revenus de location des locaux à un taux de location de 75 % à 15 349 744 \$; les revenus de location des locaux à un taux de location de 100 % à 20 466 325 \$.

### Analyse financière des différents scénarios

	LOCATION Locaux loués à la Ville par le précédent bail	ACHAT 2 immeubles + le stationnement		
Remboursement du service de la dette		572 871 \$	<b>ÉCONOMIE</b> réalisée en privilégiant l'option achat à l'option location	
Loyer de base (incluant la portion de la TVQ non remboursée)	696 070 \$			
Loyer supplémentaire (incluant la portion de la TVQ non remboursée)	76 740 \$			
Frais d'entretien	Inclus dans le loyer	58 932 \$		
Revenus de taxes municipales pour le restant du QDLG		+ 160 814 \$		
Non inclus - Revenus de quote-part pour entretien à venir				
Taxes municipales et scolaires remboursées au propriétaire	123 241 \$			
Revenus des taxes municipales en étant locataire du QDLG	+ 338 333 \$			
Revenus de location du local de la BMO		+ 140 000 \$		
<b>Total des coûts annuels</b>	<b>557 718 \$</b>	<b>330 989 \$</b>		<b>+ 226 729 \$</b>
REVENUS ANNUELS POTENTIELS ESTIMÉS de la location des locaux à 100% (à la valeur moyenne du marché actuel)	0 \$	+ 818 653 \$	<b>ÉCONOMIE</b> réalisée en privilégiant l'achat à la location et incluant les <u>REVENUS ESTIMÉS</u>	
Total des coûts par année en appliquant 100% des REVENUS POTENTIELS ESTIMÉS de la location des locaux	557 718 \$	+ 487 664 \$		<b>+ 1 045 382 \$</b>
Total des coûts par année en appliquant 75% des REVENUS POTENTIELS ESTIMÉS de la location des locaux	557 718 \$	+ 283 001 \$		<b>+ 840 719 \$</b>
Total des coûts par année en appliquant 50% des REVENUS POTENTIELS ESTIMÉS de la location des locaux*	557 718 \$	+ 78 338 \$		<b>+ 636 056 \$</b>

\*Scénario prévu pour les deux prochaines années, soit durant la période de construction de la nouvelle bibliothèque

#### Complément d'information démontrant que le scénario d'achat est avantageux en tous points

\* En étant **propriétaire** des locaux situés au QDLG, des **économies importantes seront réalisées**. Une partie de ces économies pourront être réinvesties dans une nouvelle bibliothèque 3.0 et dans un centre aquatique tant attendu par la population. En résumé, pour un **coût moindre annuellement**, la Ville possédera trois actifs importants : une bonne partie du QDLG (deux bâtiments et le terrain de stationnement), une nouvelle bibliothèque 3.0 et un centre aquatique.

\* En ce qui a trait aux études que la firme RCGT a effectuées à l'époque concernant la location des locaux du QDLG par la Ville, elles ne reflètent en rien ce qui a été réalisé dans ce projet. En d'autres mots, les études ciblaient un projet " X ", mais c'est plutôt un projet " Y " qui a été réalisé. Voir le document explicatif à cet effet sur le site Web de la Ville.

\* Les rénovations de l'hôtel de ville pour y accueillir l'ensemble des services de la Ville qui étaient situés au QDLG ont coûté 837 796 \$, moins une subvention obtenue de 491 444 \$, ce qui donne un coût net pour la Ville de 346 352 \$. Annuellement, cela représente un coût de 22 217 \$ pendant 20 ans.

\* Revenus des taxes municipales du QDLG pour la Ville en tant que locataire : 338 333 \$ - 123 241 \$ (portion des taxes municipales et scolaires du QDLG que nous remboursons au propriétaire) = 215 092 \$ en revenus de taxes. En devenant propriétaire d'une partie du QDLG : 338 333 \$ - 177 519 \$ (perte de taxes municipales) = 160 814 \$ en revenus de taxes + 409 327 \$ en revenus de location des locaux à un taux de location de 50 % (en étant conservateur dans nos calculs) = 570 140 \$ en revenus de taxes et de location des locaux.

Pour tout renseignement additionnel, vous êtes invité à communiquer avec le Service des communications et du service à la clientèle à [communication@saint-constant.ca](mailto:communication@saint-constant.ca) ou par téléphone au numéro **450 638-2010, poste 7460**.