



**Raymond Chabot
Grant Thornton**

Étude d'impact et de valeur locative

VILLE DE SAINT-CONSTANT

PLAZA DE LA GARE, SAINT-CONSTANT

Notre dossier numéro : 077764-001



Raymond Chabot Grant Thornton

Le 27 juillet 2009

Monsieur Michel Larue, Urbaniste
Directeur, Service de l'urbanisme
Ville de Saint-Constant
25, montée Lasaline
Saint-Constant (Québec) J5A 2A8

Objet : Plaza de la Gare, Saint-Constant
Notre dossier numéro : 077764-001

Monsieur,

Conformément au mandat pour services professionnels que vous nous avez confié concernant notre analyse sur le projet de la Plaza de la Gare, il nous fait plaisir de vous transmettre la présente étude d'impact et de valeur locative.

Veuillez agréer, Monsieur, nos salutations les plus distinguées.

RAYMOND CHABOT GRANT THORNTON ET CIE

Société en nom collectif
Conseillers en administration

Benoît Egan, É.A., AACI
Associé

Andréanne Lavallée, É.A., AACI
Directrice principale

Louise Leclerc, MBA, M. Arch., B. Arch.
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
Télécopieur : 514 878-2127
www.rcgt.com

Table des matières

| | Page |
|-------------------------------------------------------------------------------|------|
| 1. INTRODUCTION..... | 1 |
| 1.1 Mise en contexte..... | 1 |
| 1.1.1 Description sommaire du projet à l'étude..... | 1 |
| 1.1.2 Le mandat..... | 1 |
| 1.1.3 Démarche adoptée..... | 2 |
| 1.1.3.1 Volet immobilier..... | 2 |
| 1.1.3.2 Volet socio-économique..... | 2 |
| 1.2 Le scénario économique de référence..... | 3 |
| 2. DESCRIPTION DE LA FUTURE PLAZA DE LA GARE..... | 9 |
| 2.1 Carte de localisation..... | 9 |
| 2.2 Le Quartier historique ferroviaire..... | 10 |
| 2.3 Le programme particulier d'urbanisme..... | 10 |
| 2.4 Zone affectée par le PPU..... | 12 |
| 2.5 Description du site à l'étude – La Plaza de la Gare..... | 13 |
| 2.5.1 Photo du site actuel..... | 13 |
| 2.5.2 Description du site actuel..... | 13 |
| 2.6 Le plan d'aménagement proposé..... | 14 |
| 2.7 Analyse stratégique du site à l'étude..... | 15 |
| 3. ANALYSE DU PROJET DE BIBLIOTHÈQUE..... | 16 |
| 3.1 Mise en contexte – Bibliothèque municipale..... | 16 |
| 3.1.1 Aires des usages proposés..... | 17 |
| 3.2 Analyse de loyer marchand..... | 17 |
| 3.2.1 Données du marché locatif - Bibliothèques..... | 17 |
| 3.3 Analyse du Loyer économique..... | 18 |
| 3.3.1 Définitions de base..... | 18 |
| 3.3.2 Hypothèses d'analyse..... | 19 |
| 3.3.2.1 Les taux de rendement du développement..... | 19 |
| 3.3.2.2 Le loyer marchand pour les espaces de bureaux..... | 19 |
| 3.4 Analyse des coûts d'occupation selon divers scénarios..... | 21 |
| 3.4.1 Hypothèses retenues..... | 21 |
| 3.4.1.1 Frais d'exploitation..... | 21 |
| 3.4.1.2 Revenus de la bibliothèque..... | 21 |
| 3.4.1.3 Taxes municipales..... | 22 |
| 3.4.1.4 Place publique..... | 22 |
| 3.4.2 Scénario de location – Loyer économique vs recettes fiscales..... | 22 |
| 3.4.2.1 A - Bâtiment de deux étages avec bibliothèque au rez-de-chaussée..... | 22 |
| 3.4.2.2 B - Bâtiment d'un étage avec bibliothèque au rez-de-chaussée..... | 23 |
| 3.4.3 Coûts d'occupation – scénario de location..... | 25 |
| 3.4.4 Analyse de sensibilité..... | 27 |
| 3.4.4.1 Place publique – Quote-part de 750 000 \$..... | 27 |
| 3.4.4.2 Place Publique – Quote-part de 1 500 000 \$..... | 28 |
| 3.4.5 Scénario de construction..... | 29 |

| | Page |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 3.5 Conclusion sur les coûts d'occupation | 30 |
| 4. ANALYSE DES IMPACTS SOCIO-ÉCONOMIQUES POTENTIELS | 31 |
| 4.1 Analyse quantitative..... | 31 |
| 4.1.1 Hypothèses retenues..... | 31 |
| 4.1.1.1 Effets directs et indirects des dépenses d'immobilisation.... | 31 |
| 4.1.1.2 Impacts sur la fiscalité municipale..... | 32 |
| 4.1.2 Effets directs et indirects des dépenses d'immobilisation | 34 |
| 4.1.3 Impacts sur la demande en produits et en services | 41 |
| 4.2 Analyse qualitative | 42 |
| 5. RÉCAPITULATION ET CONCLUSIONS..... | 44 |
| 5.1 Sommaire des coûts d'occupation pour la bibliothèque municipale..... | 44 |
| 5.2 Sommaire des impacts socio-économiques potentiels..... | 47 |
| 5.3 Conclusion..... | 48 |
| 6. CONDITIONS LIMITATIVES..... | 49 |

1. INTRODUCTION

1.1 Mise en contexte

1.1.1 Description sommaire du projet à l'étude

Le projet à l'étude vise le redéveloppement du site entourant l'emplacement actuel du 115, rue Saint-Pierre à Saint-Constant. Ce projet de redéveloppement constitue la première phase d'un plan particulier d'urbanisme (PPU). Selon l'esquisse obtenue, une partie de la phase 1, qui serait réalisée par un promoteur privé, comprend cinq bâtiments, incluant :

- Un bâtiment pour une bibliothèque au rez-de-chaussée et des espaces de bureaux à l'étage;
- Un bâtiment pour un centre de la petite enfance (CPE);
- Trois bâtiments pour des commerces.

La Ville de Saint-Constant (la Ville) désire signer un bail à long terme (entre 20 et 30 ans) avec le bailleur pour loger la bibliothèque municipale. L'aire totale louée représenterait approximativement 19 400 pieds carrés, dont environ 1 000 pieds carrés seraient loués en concession à une tierce partie aux fins d'exploitation d'un café ou un bistro.

1.1.2 Le mandat

La Ville de Saint-Constant désire obtenir une étude en deux volets, soit :

- L'évaluation des impacts socio-économiques de la phase I du PPU pour la Ville de Saint-Constant (Volet économique).
- La détermination de la juste valeur locative des locaux proposés pour la bibliothèque (volet immobilier), plus particulièrement la juste valeur locative d'un bail de type net net selon lequel le bailleur fournit la coquille (soit un local prêt à être aménagé par le locataire) et le locataire défraie lui-même les coûts des aménagements des lieux loués.
 - En outre, la Ville désire obtenir une idée de la valeur locative de l'espace qui serait cédé en concession pour un bistro ou un café.
 - Également, la Ville désire obtenir une brève étude comparative des coûts d'occupation selon deux scénarios, soit un scénario de location ou encore un scénario de construction.

1.1.3 Démarche adoptée

Afin de nous acquitter de ce mandat, la démarche proposée et retenue par la Ville de Saint-Constant consiste à examiner deux volets d'analyse distincts, soit :

- Volet socio-économique;
- Volet immobilier.

1.1.3.1 Volet immobilier

Le volet immobilier a englobé notamment les activités suivantes :

- Visite de la propriété et du secteur immédiat;
- Enquête de marché pour déterminer quels sont les espaces comparables offerts en location dans un périmètre raisonnable et identifier des baux comparables;
- Enquête de marché pour relever des transactions de location conclues récemment pour des lieux comparables;
- Enquête de marché pour effectuer l'analyse des rendements immobiliers ;
- Analyse des données compilées et conclusions quant à la valeur locative du local à l'étude.

1.1.3.2 Volet socio-économique

L'étude socio-économique vise à analyser les activités du Pôle culturel et multiservices de Saint-Constant afin de préciser les retombées financières et non-financières potentielles pour la municipalité et la communauté de Saint-Constant.

Les activités effectuées dans le cadre de cette prestation de service incluent, sans s'y limiter :

- L'évaluation des impacts quantitatifs :
 - L'évaluation des impacts économiques directs et indirects générés par les investissements en immobilisation et l'exploitation des activités du Pôle (création d'emplois, consommation, etc.);
 - Les impacts sur la fiscalité municipale;
- L'évaluation des impacts qualitatifs :
 - Les impacts potentiels de la nouvelle gare de banlieue sur l'utilisation du transport en commun;
 - Les impacts potentiels sur la revitalisation de la rue Saint-Pierre.

1.2 Le scénario économique de référence

La direction de l'économie s'est précisée à la fin de 2008. Le ralentissement de l'économie mondiale est maintenant évident, alors que la récession s'est officiellement installée dans les principaux pays industrialisés du globe. La crise financière a donc contaminé l'économie réelle de sorte que le malaise est profond et les conséquences encore difficilement mesurables. La contraction de l'économie mondiale comporte plusieurs caractéristiques qui se dissocient des récessions précédentes :

- L'origine du ralentissement, soit les États-Unis qui avaient agi comme la locomotive de la progression de l'économie mondiale au cours des dernières années;
- L'importance du choc du ralentissement sur le système financier mondial, ainsi que l'ampleur des répercussions;
- L'intervention des gouvernements avec le relâchement de la politique monétaire en début de la crise des liquidités comprenant notamment :
 - le retour ou l'accroissement des déficits gouvernementaux;
 - l'injection des sommes colossales afin d'amorcer divers programmes d'infrastructures;
 - Le support financier gouvernemental afin de développer des plans de sauvetage pour des secteurs de l'économie jugés cruciaux, tels que le secteur financier et l'industrie automobile;
- La réaction rapide de l'entreprise privée à ralentir ses investissements et à procéder avec promptitude au licenciement des employés dans les secteurs d'activité les plus en danger.

L'actuelle récession et la crise des liquidités est attribuable à plusieurs facteurs :

- L'éclatement de la bulle immobilière en 2007 aux États-Unis et le choc initial ayant généré des pertes pour les investisseurs et les banques, accompagnées par des prix en baisse;
- Les pertes accentuées par des règles de souscription larges employées par plusieurs institutions financières;
- La prolifération de produits de titrisation complexes et dont les risques ont été sous-évalués.

L'éclatement de la bulle immobilière aux États-Unis, laquelle a été fortement alimentée par des hypothèques à haut risque, est l'un des éléments déclencheurs à toute cette crise. L'immobilier est donc pointé du doigt. Une telle situation est susceptible de modifier le panorama de l'investissement immobilier.

Avec l'effondrement des marchés financiers et du modèle révolu des banques d'affaires, on retourne aux bases de l'économie réelle, le « Main Street » en opposition à « Wall Street ». Cette économie réelle est toutefois affectée par le resserrement du crédit, ce qui accentue le ralentissement de l'économie.

Le Canada et le Québec ont bien tiré leur épingle du jeu au cours de 2008. Toutefois, le malaise provoqué par la crise économique mondiale était si profond qu'il était improbable d'échapper au ralentissement de l'économie, voire à la récession elle-même.

| | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 p | 2010 p |
|----------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Inflation de l'IPC | | | | | |
| Canada | 1,9 % | 2,1 % | 1,7 % | 1,0 % | 2,0 % |
| Rendement obligataire, 10 ans et plus | | | | | |
| Canada | 4,29 % | 4,34 % | 4,04 % | 3,50 % | 4,00 % |
| PIB, croissance réelle | | | | | |
| Canada | 2,8 % | 2,5 % | 0,1 % | -1,8 % | 2,3 % |
| Province de Québec | 1,0 % | 1,6 % | 1,0 % | -0,5 % | 1,0 % |
| Emploi, croissance | | | | | |
| Canada | 1,9 % | 2,3 % | 1,5 % | -2,3 % | -1,1 % |
| Province de Québec | 1,2 % | 2,3 % | 0,8 % | -1,8 % | -0,5 % |
| Montréal métropolitain | 1,5 % | 2,5 % | 0,1 % | -1,0 % | 0,0 % |
| Québec métropolitain | 0,0 % | 1,7 % | 1,8 % | 3,0 % | 3,0 % |
| Ventes au détail excluant automobiles, croissance incluant inflation | | | | | |
| Province de Québec | 5,0 % | 5,1 % | 5,8 % | -3,0 % | 1,9 % |

p = prévision

Le dernier trimestre de 2008 a été le théâtre de plusieurs élections législatives dont l'élection du président Obama aux États-Unis, le report au pouvoir d'un gouvernement conservateur minoritaire au Parlement du Canada, l'élection d'un gouvernement libéral majoritaire à l'Assemblée nationale du Québec.

Récession au Canada

Les bouleversements sur les marchés financiers internationaux et le ralentissement de l'activité aux États-Unis ont affecté l'économie canadienne au cours de 2008.

L'économie américaine fait face à la première récession de la consommation depuis 1991. Le Canada n'avait pas échappé à l'onde de choc et a connu une récession marquée par une baisse de la demande et des pertes importantes d'emplois. Selon plusieurs économistes, le Canada devrait connaître une récession en 2009 mais qui serait moins sévère que celle de 1991 compte tenu de la politique monétaire visant à soutenir la demande intérieure, ce qui n'était pas le cas en 1991.

Dans son communiqué du 3 mars 2009, la Banque du Canada stipulait ce qui suit :

La Banque du Canada a annoncé aujourd'hui qu'elle abaisse le taux cible du financement à un jour de un demi-point de pourcentage pour le ramener à 1/2 %. Elle réduisait également de un demi-point les limites de la fourchette opérationnelle pour ce taux, ainsi que le taux officiel d'escompte, qui s'établit maintenant à 3/4 %.

Les perspectives économiques à l'échelle du globe ont continué de se détériorer depuis la publication de la Mise à jour du Rapport sur la politique monétaire en janvier dernier, l'activité au sein des grandes économies se révélant plus faible que prévu. La nature de la récession aux États-Unis, dont les secteurs de l'automobile et du logement sont fortement déprimés, est particulièrement préoccupante pour le Canada.

La stabilisation du système financier mondial demeure une condition préalable à la reprise économique au Canada et à l'étranger. La mise en œuvre à point nommé dans certains grands pays de plans ambitieux visant à régler le problème des actifs toxiques et à reconstituer le capital des institutions financières sera déterminante à cet égard.

Les données des comptes nationaux pour le quatrième trimestre de 2008 et d'autres indicateurs de la demande globale portent à croire qu'au Canada le recul de l'activité économique sera plus marqué et l'écart de production plus prononcé au premier semestre de 2009 qu'on ne l'escomptait en janvier. Des retards possibles dans la stabilisation du système financier mondial, ainsi que des répercussions plus importantes que prévues de l'érosion de la confiance et des effets de richesse sur la demande intérieure, pourraient faire en sorte que l'écart de production ne commencera pas à se résorber avant le début de 2010. Ces facteurs laissent entrevoir un profil d'évolution de l'inflation mesurée par l'indice de référence légèrement moins élevé que celui qui était projeté dans la Mise à jour de janvier.

Les effets des récentes mesures énergiques de politique monétaire et budgétaire prises au Canada et au sein d'autres grandes économies commenceront à se faire sentir au deuxième semestre de cette année et se renforceront tout au long de 2010. Une fois que le système financier mondial se stabilisera et que la croissance se raffermira à l'échelle du globe, la vigueur fondamentale de l'économie et du secteur financier du Canada devrait assurer une reprise plus rapide au pays que dans la plupart des autres économies industrialisées.

La décision de la Banque d'abaisser son taux directeur de 50 points de base aujourd'hui porte l'assouplissement monétaire cumulé à 400 points de base depuis décembre 2007. Conformément au retour du taux d'augmentation de l'IPC global à 2 %, on peut s'attendre à ce que le taux cible du financement à un jour demeure à ce niveau ou à un niveau inférieur au moins jusqu'à ce que des signes évidents montrent que l'offre excédentaire se résorbe.

Étant donné le bas niveau du taux cible du financement à un jour, la Banque est à raffiner l'approche qu'elle suivrait afin d'accentuer la détente monétaire, si cela s'avérait nécessaire, par l'octroi de crédits et l'assouplissement quantitatif. Dans le Rapport sur la politique monétaire qu'elle fera paraître en avril, la Banque décrira le cadre qui présidera à l'application possible de telles mesures.

La Banque continuera de suivre de près la situation économique et financière afin de déterminer dans quelle mesure une nouvelle détente monétaire sera nécessaire pour atteindre la cible d'inflation de 2 % à moyen terme.

L'intensification de la crise financière mondiale a eu des répercussions sur tous les pays :

- Les conditions sur les marchés financiers internationaux se sont fortement détériorées;
- L'économie américaine s'est affaiblie davantage;
- Les cours des matières premières ont baissé abruptement;
- Les conditions du crédit se sont resserrées considérablement;
- Les exportations nettes sont en baisse;
- La demande intérieure est appelée à ralentir.

Les indicateurs de la performance de l'économie canadienne sont demeurés « acceptables » entre janvier et septembre 2008: activité économique moyenne, prix des matières premières élevés et soutenus, résilience de l'économie malgré la hausse de la devise canadienne, important excédent de la balance commerciale et faible taux de chômage. L'économie s'est contractée de 0,8 % au quatrième

trimestre de 2008. Les exportations ont mené le mouvement. Les autres grands secteurs de l'économie ont aussi changé de direction avec la détérioration de l'économie mondiale.

Le Plan d'action économique du Canada annoncé en janvier 2009 prévoit près de 30 milliards de dollars pour soutenir l'économie canadienne cette année (équivalent à 1,9 % de l'ensemble de l'économie). Le Plan devrait stimuler l'économie comme suit :

- Accélération et augmentation des investissements du gouvernement fédéral dans l'infrastructure en accordant près de 12 milliards de dollars pour financer la construction de routes et de ponts, le développement de l'accès Internet à haute vitesse et des dossiers de santé électronique ainsi que l'aménagement de laboratoires et de postes frontaliers d'un bout à l'autre du pays;
- Les Canadiens bénéficieront d'allègements de l'impôt sur le revenu des particuliers totalisant 20 milliards de dollars pour 2008-2009;
- 7,8 milliards de dollars pour bâtir des logements de qualité, stimuler la construction et améliorer l'efficacité énergétique;
- Près de 200 milliards de dollars, au moyen du Cadre de financement exceptionnel, afin d'améliorer l'accès au financement pour les consommateurs et de permettre aux entreprises d'obtenir les fonds dont elles ont besoin pour investir, croître et créer des emplois;
- Affectation de 8,3 milliards de dollars à la Stratégie canadienne de transition et d'acquisition de compétences, qui inclut une aide additionnelle pour les Canadiens les plus touchés par le ralentissement de l'économie, y compris des améliorations à l'assurance-emploi et des fonds supplémentaires pour la formation et l'acquisition de compétences;
- Protection de l'emploi et soutien à l'adaptation sectorielle pendant la crise actuelle en accordant aux secteurs, aux régions et aux collectivités touchés une aide supplémentaire de 7,5 milliards de dollars. Il prévoit un soutien ciblé pour les secteurs de l'automobile et de la fabrication et pour le secteur forestier, ainsi que le financement de projets en matière d'énergie propre.

Perspectives économiques canadiennes : ralentissement en 2009 et reprise en 2010

La performance du Canada pour les prochains trimestres sera tributaire de conjoncture mondiale. L'économie canadienne continue de s'ajuster aux principaux changements en cours sur la scène internationale, notamment le réalignement des devises engendré par les déséquilibres mondiaux, la fluctuation des prix de l'énergie et des produits de base non énergétiques ainsi que la concurrence livrée par les pays à marché émergent. À cela s'ajoute la crise financière et le ralentissement de l'économie qui risque de plonger le Canada en récession.

Selon la Mise à jour du Rapport sur la politique monétaire, en date de janvier 2009 et publié par la Banque du Canada, le PIB réel au Canada devrait fortement reculer au premier semestre de 2009, en particulier au premier trimestre. Par conséquent, le niveau de la production globale devrait s'avérer beaucoup plus bas d'ici le milieu de l'année qu'il n'avait été anticipé dans le Rapport d'octobre. Le rétablissement escompté de conditions financières normales, allié à l'effet stimulant des politiques monétaire et budgétaire, devrait raffermir la croissance des dépenses de consommation en 2010. On s'attend également à ce que les exportations redémarrent l'an prochain, à la faveur du renforcement de l'économie américaine et du redressement de la demande étrangère de produits canadiens consécutif à la dépréciation passée de notre monnaie. La Banque prévoit que l'offre excédentaire se réduira progressivement et que l'économie canadienne retrouvera l'équilibre d'ici le milieu de 2011.

| | 2007 | | 2008 | | 2009 | | 2010 | |
|-------------------------------------------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|
| | oct-08 | janv-09 | oct-08 | janv-09 | oct-08 | janv-09 | oct-08 | janv-09 |
| Consommation | 2,5 % | 2,5 % | 2,0 % | 1,8 % | 1,5 % | 0,4 % | 2,5 % | 2,0 % |
| Logement | 0,2 % | 0,2 % | -0,2 % | -0,2 % | -0,6 % | -1,0 % | -0,3 % | 0,0 % |
| Administrations publiques | 0,9 % | 0,9 % | 1,0 % | 0,9 % | 0,7 % | 0,9 % | 0,6 % | 1,3 % |
| Investissements fixes des entreprises | 0,5 % | 0,5 % | 0,2 % | 0,4 % | -0,2 % | -0,6 % | 0,3 % | 0,0 % |
| Total partiel : demande intérieure finale | 4,1 % | 4,1 % | 3,0 % | 2,9 % | 1,4 % | -0,3 % | 3,1 % | 3,3 % |
| Exportations | 0,4 % | 0,4 % | -1,5 % | -1,8 % | -0,6 % | -2,6 % | 1,5 % | 2,1 % |
| Importations | -1,8 % | -1,8 % | -0,4 % | -0,1 % | -0,2 % | 2,4 % | -1,2 % | -2,1 % |
| Total partiel : exportations nettes | -1,4 % | -1,4 % | -1,9 % | -1,9 % | -0,8 % | -0,2 % | 0,3 % | 0,0 % |
| Stocks | 0,0 % | 0,0 % | -0,5 % | -0,3 % | 0,0 % | -0,7 % | 0,0 % | 0,5 % |
| PIB | 2,7 % | 2,7 % | 0,6 % | 0,7 % | 0,6 % | -1,2 % | 3,4 % | 3,8 % |

Source : Mise à jour de la politique monétaire de la Banque du Canada

Le budget du Québec

Afin de stimuler l'économie, le gouvernement du Québec a annoncé dans son budget de mars 2009 une série de mesures pour affronter la récession et préparer la relance notamment par :

- la mise en place d'un nouveau régime d'épargne-actions;
- la création d'un fonds d'urgence de 500 millions de dollars en partenariat avec le Fonds de solidarité FTQ et la Société générale de financement;
- une bonification de 200 millions de dollars du programme Renfort;
- un ajout de 60 millions de dollars au FIER-Régions;
- la création d'un nouveau fonds de 825 millions de dollars pour le financement de fonds de capital de risque;
- un effort sans précédent pour la formation de la main-d'œuvre par une bonification du Pacte pour l'emploi qui passe de 1 à 1,5 milliard de dollars;
- une aide additionnelle de 65 millions de dollars pour le secteur forestier;

- un plan pour continuer à faire du Québec une puissance mondiale des énergies propres et renouvelables;
- des gestes pour assurer la mise en œuvre du grand projet du Plan Nord;
- des mesures pour faire du Québec un leader mondial de l'environnement et des technologies vertes.

Perspectives économiques du Québec

L'économie tournera au ralenti en 2009 et la reprise de l'activité économique est espérée pour 2010.

Contrairement à l'Ontario, le Québec devrait mieux tirer son épingle du jeu malgré une baisse de l'activité manufacturière. Il est vrai que la crise affecte de façon sévère le secteur automobile qui est concentré en Ontario. Avec une activité soutenue dans le domaine de l'aéronautique combinée à une demande intérieure résiliente, l'économie du Québec devrait croître de 1 % en 2008 et -0,5 % en 2009. La récession s'installera au Québec bien que la province ait résisté de façon surprenante au ralentissement de l'économie. Toutefois, les effets de la récession devraient être moins pénibles que dans certaines autres provinces au Canada. Il est vrai que le Québec connaîtra une augmentation de ses dépenses d'investissement en immobilisations dans le secteur public, ce qui compensera la diminution des investissements du secteur privé.

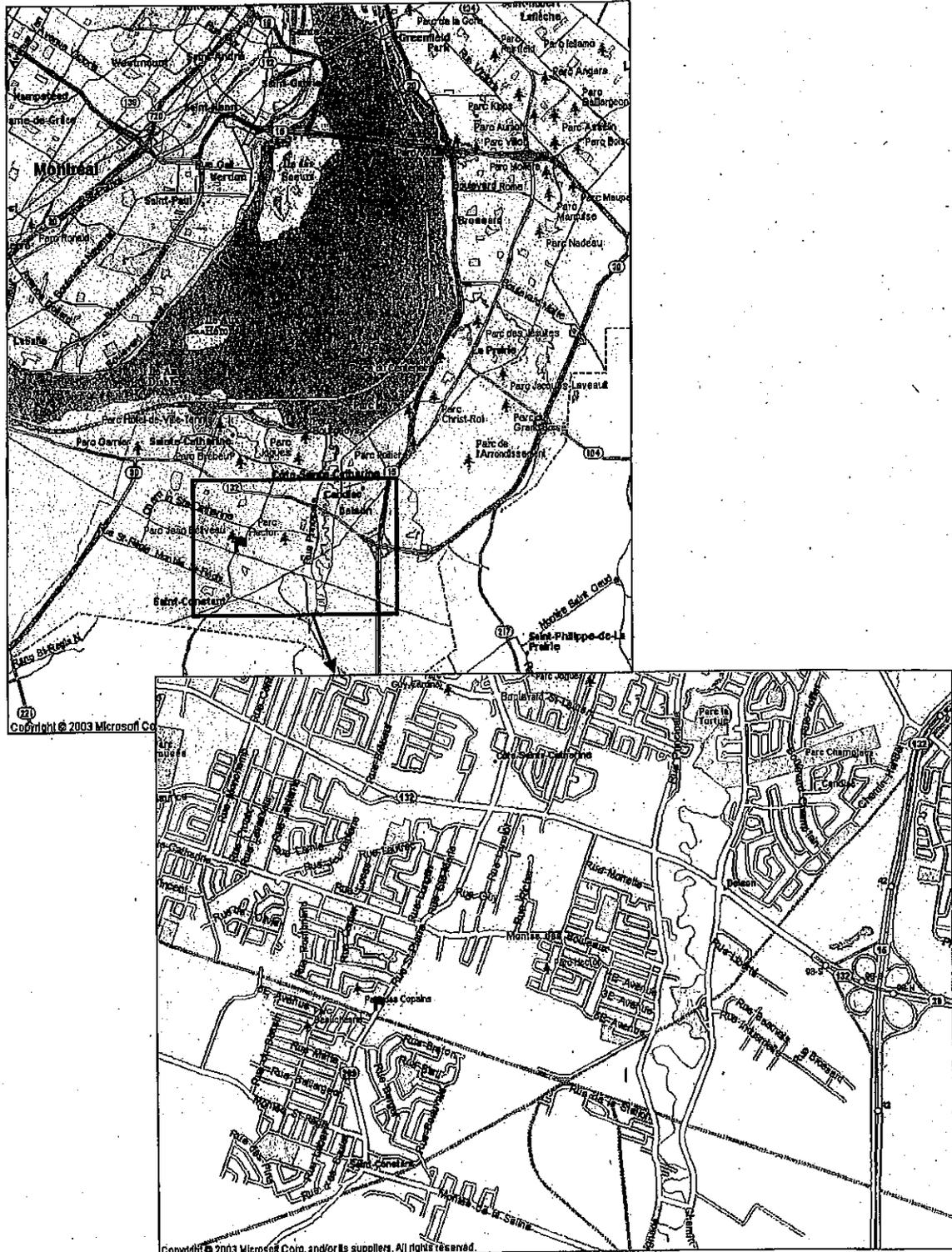
À ce titre, les investissements publics dans le domaine immobilier à Montréal seront majeurs au cours des prochaines années si on se fie aux annonces publiques. Ainsi, la métropole devrait bénéficier d'investissements de plusieurs milliards de dollars avec des projets majeurs, dont :

- L'implantation du Centre hospitalier universitaire de Montréal, le CHUM, au centre-ville et dont l'annonce officielle a été faite — finalement — après plusieurs années de tergiversation sur la localisation de ce mégahôpital;
- La construction du Centre universitaire de santé McGill, le CUSM;
- L'agrandissement de l'Hôpital Sainte-Justine;
- La construction de la Cité universitaire internationale et l'expansion de l'Université du Québec à Montréal, l'UQAM, dans l'Îlot Voyageur devant la Bibliothèque nationale du Québec et dont les travaux sont présentement arrêtés;
- L'expansion de l'Université de Sherbrooke à Longueuil;
- L'agrandissement de l'École de technologie supérieure;
- La future maison de l'Orchestre symphonique de Montréal (projet reporté);
- Le quartier des spectacles.

La crise financière pourrait toutefois retarder certains des projets ci-haut décrits compte tenu du resserrement du crédit qui affectera les projets de partenariat public-privé.

2. DESCRIPTION DE LA FUTURE PLAZA DE LA GARE

2.1 Carte de localisation



2.2 Le Quartier historique ferroviaire

En 2009, la Ville de Saint-Constant a présenté à la population son projet sur le Quartier historique ferroviaire, projet qui repose en partie sur la revitalisation de la rue Saint-Pierre. Selon le bulletin spécial publié par la Ville, la création du Quartier historique ferroviaire comprend l'intégration de huit différents projets d'aménagement qui sera échelonnée sur plusieurs années.

Les principaux éléments de ce Quartier historique ferroviaire incluent :

- Une nouvelle gare de train de banlieue;
- Une nouvelle place publique et culturelle;
- Un parc thématique ferroviaire;
- Le réaménagement de la rue Saint-Pierre;
- Un investissement municipal dans les infrastructures;
- Un nouveau développement résidentiel d'envergure;
- L'adoption d'une imagerie ferroviaire.

Le calendrier de réalisation est divisé en trois phases :

- Phase 1 (volets 1 à 6) : Aménagement central (2009-2010);
- Phase 2 (volet 7) : Aménagement de la zone centre (2010-2012);
- Phase 3 (volet 8) : Aménagement de la zone sud (2012-2016).

Ce faisant, la Ville prévoit préserver la vocation centrale de la rue Saint-Pierre en ce qui a trait à la vie communautaire, sociale et culturelle des citoyens de Saint-Constant. Ainsi, dans son édition spéciale du bulletin municipal, la Ville indique qu'elle entend :

Faire de la rue Saint-Pierre un milieu de vie animé, un centre de culture et d'animation, un axe résidentiel et commercial achalandé, un parc thématique ainsi qu'un lieu d'identification et ce, tout en investissant sagement pour la prospérité, telle est la vocation du projet d'aménagement qu'est le Quartier historique ferroviaire (...)

2.3 Le programme particulier d'urbanisme

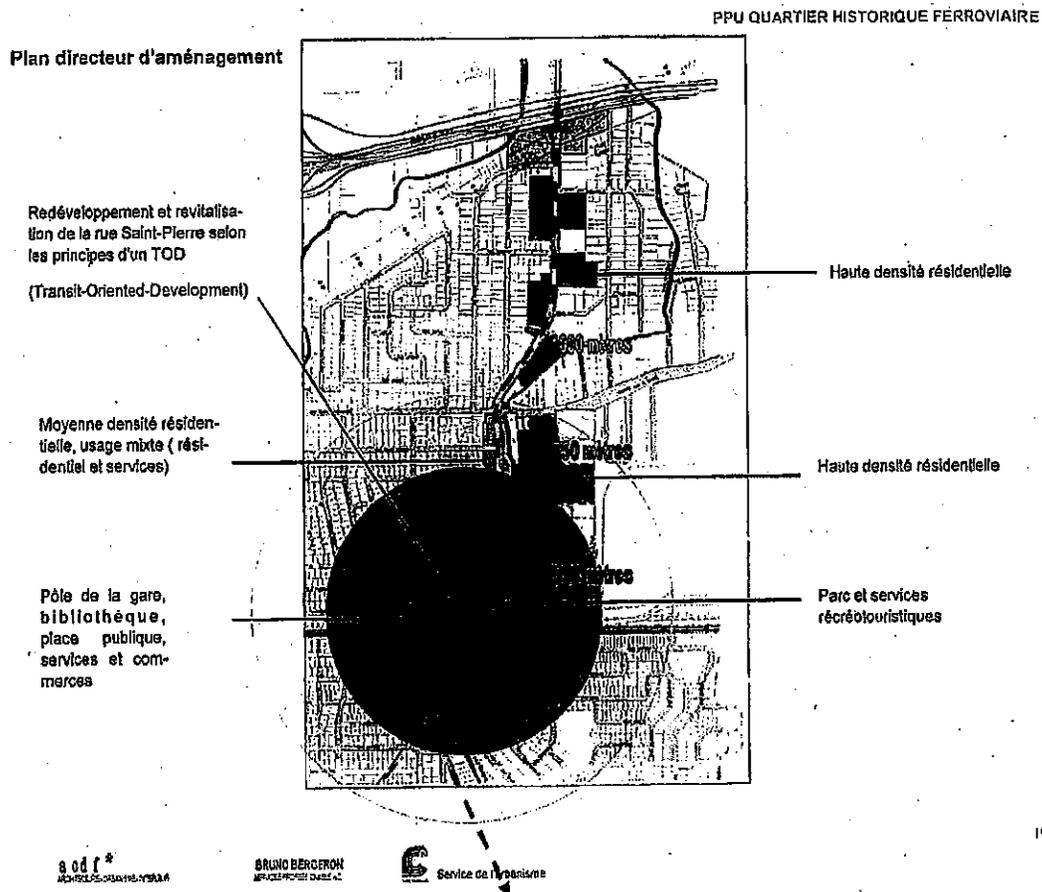
Pour concrétiser cette vision, la Ville a élaboré un Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour la zone visée par le Quartier historique ferroviaire. Dans son PPU, la Ville identifie les grands enjeux d'aménagement, soit :

- Le frein à la fragilisation de la vocation commerciale de la rue Saint-Pierre;
- Le maintien d'un lieu reconnu de rencontres et de socialisation;
- La fin de la vie utile de nombreux bâtiments;
- L'offre d'une aire de stationnement sécuritaire et d'une aire de service à la gare ferroviaire;
- Les pressions au redéveloppement résidentiel;
- L'amélioration de l'entrée de la Ville par la route 132;
- L'image générale de la rue;

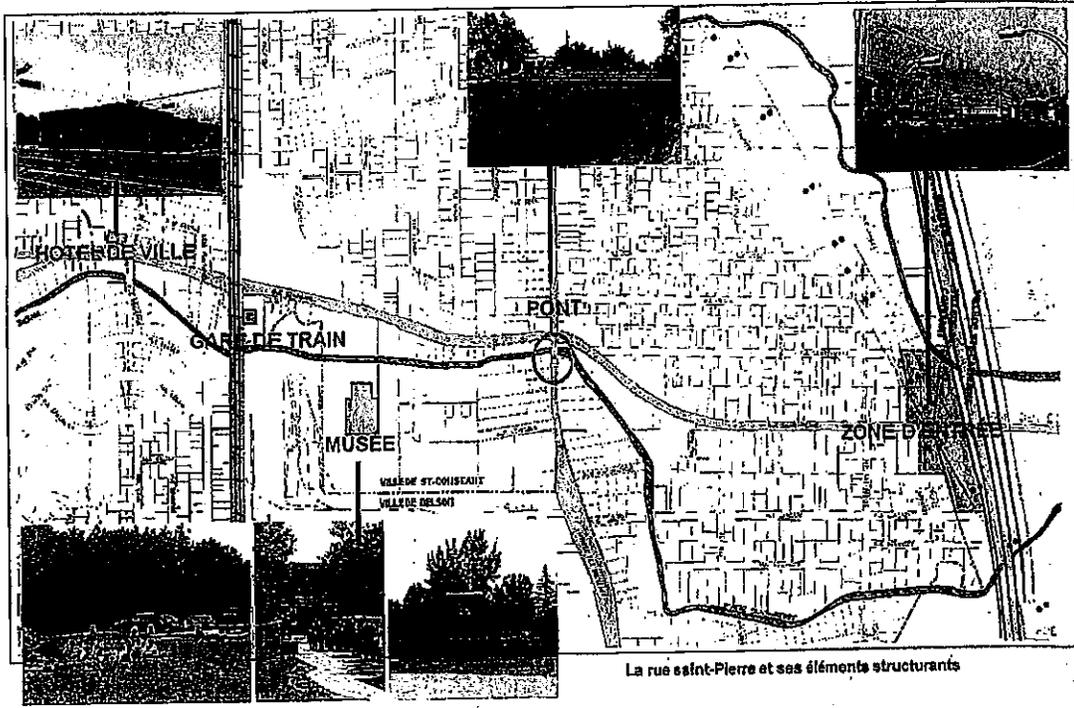
- La desserte par un sentier multifonctionnel;
- La mise en valeur de la rivière Saint-Pierre;
- Le renforcement de la présence du Musée ferroviaire canadien.

Toujours selon le PPU, l'identité ferroviaire du secteur doit être le moteur de cette transformation et revitalisation. Pour ce faire, les grands axes de développement suivants ont été retenus :

- Le positionnement de l'artère aux plans résidentiel, commercial, culturel, communautaire et de services;
- La planification du secteur selon des principes qui s'apparentent à ceux de TOD (Transit Oriented Development);
- La création d'un pôle culturel et de services, complémentaire et intégré à la gare ferroviaire;
- Le renforcement de la présence du Musée ferroviaire;
- La redéfinition du cadre bâti et paysager de la rue Saint-Pierre;
- Le renforcement de la présence de la rivière Saint-Pierre.



2.4 Zone affectée par le PPU



La rue saint-Pierre et ses éléments structurants

acdi*
ARCHITECTURE - FORMATION - RESEARCH

BRUNO GERGERON
ARCHITECTURE - URBANISME

Service de l'urbanisme

2.5 Description du site à l'étude – La Plaza de la Gare

2.5.1 Photo du site actuel



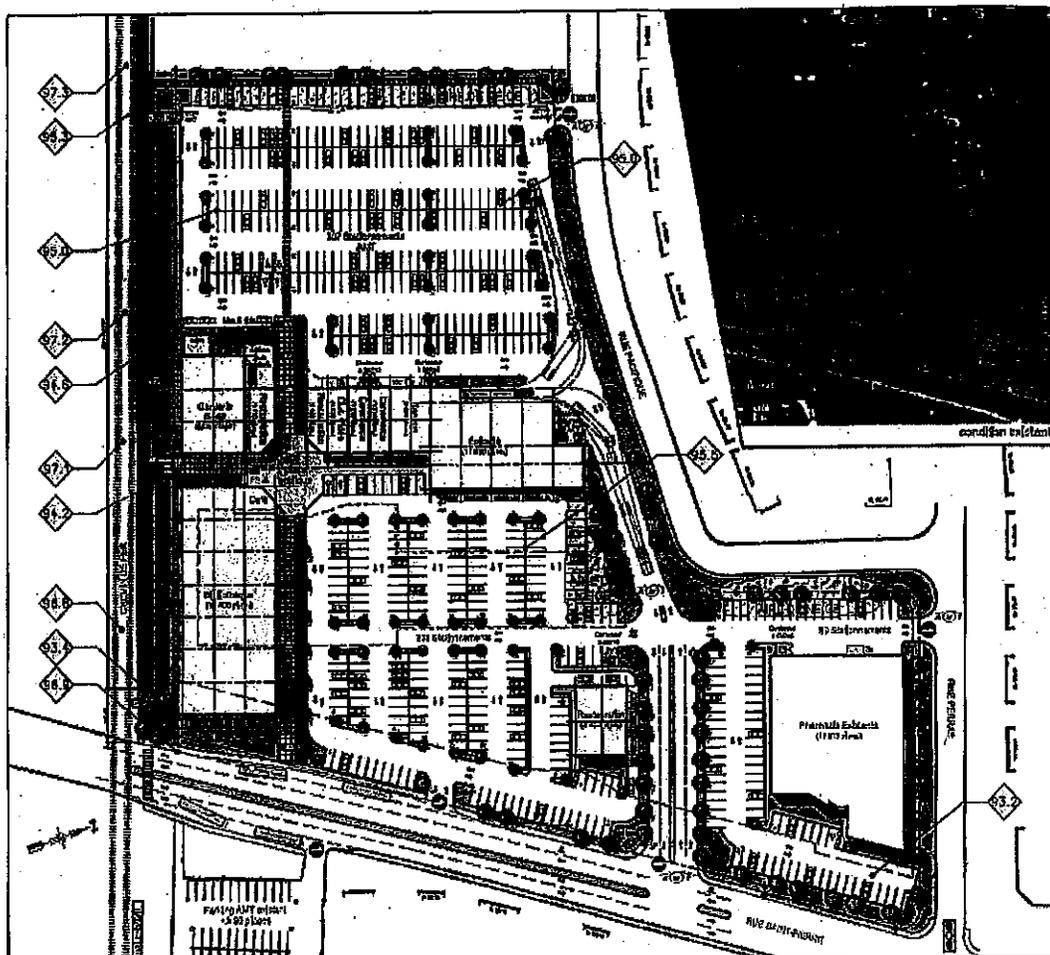
2.5.2 Description du site actuel

Le site actuel est présentement occupé par un centre commercial de quartier avec des commerces de services. Ainsi, on retrouve une pharmacie, une banque, un nettoyeur, et des petits commerces typiques d'un tel centre. Le bâtiment compte un espace vacant qui abritait autrefois une épicerie.

Le bâtiment actuel est en retrait de la rue et n'exploite pas sa visibilité exceptionnelle le long de la rue Saint-Pierre à son plein potentiel.

- Le projet de réaménagement de la Plaza de la Gare projette la démolition du bâtiment actuel et la reconstruction de nouveaux bâtiments, tel qu'illustré à la page suivante.

2.6 Le plan d'aménagement proposé



Source : Kodem

Ce projet de la Plaza de la Gare viendrait toucher les éléments suivants du PPU, soit :

- Le frein à la fragilisation de la vocation commerciale de la rue Saint-Pierre;
- Le maintien d'un lieu reconnu de rencontres et de socialisation;
- La fin de la vie utile de nombreux bâtiments;
- L'offre d'une aire de stationnement sécuritaire et d'une aire de service à la gare ferroviaire;
- L'image générale de la rue;
- La mise en valeur de la rivière Saint-Pierre.

2.7 Analyse stratégique du site à l'étude

Le site à l'étude présente plusieurs forces et opportunités dont le projet pourra tirer profit. Par contre, certaines faiblesses et menaces devront être adressées pour en maximiser les retombées.

| Forces et opportunités | Faiblesses et menaces |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none">■ Proximité de la gare de train de banlieue et lien vers Montréal;■ Volonté municipale de redévelopper la trame urbaine;■ Croissance soutenue de la population de Saint-Constant et des villes avoisinantes;■ Proximité du musée ferroviaire (attraction nationale);■ Potentiel lié au remembrement des lots sur la rue Saint-Pierre;■ Projets de développement résidentiel proposés : augmentation du bassin de population à distance de marche. | <ul style="list-style-type: none">■ Présence d'un pôle commercial dominant à Candiac;■ Localisation sur une artère déstructurée;■ Faible positionnement commercial de la ville;■ Intersection 132/rue Saint-Pierre mal identifiée. |

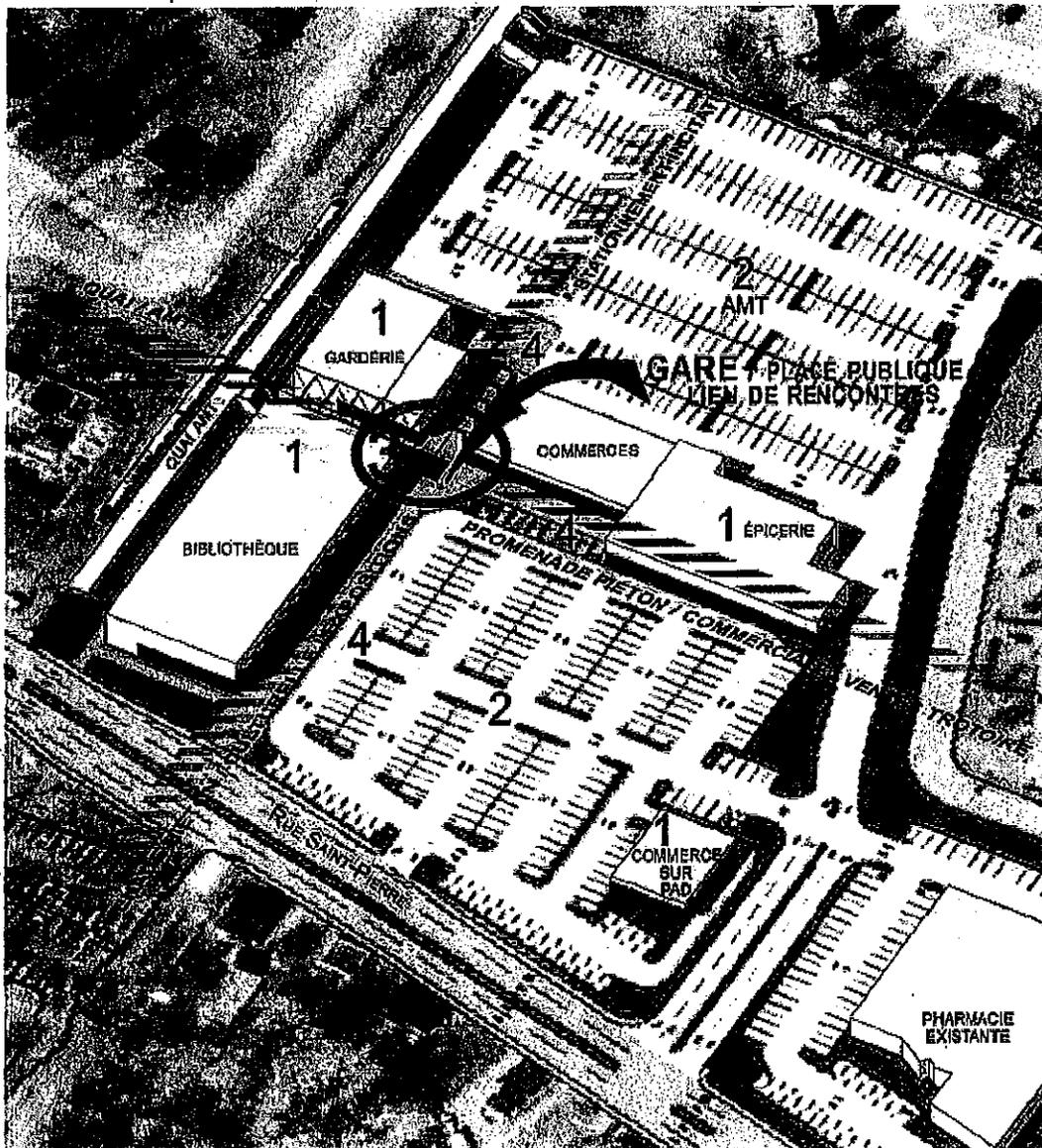
Les principaux enjeux liés au site à l'étude et au projet qui y sera développé sont les suivants :

- Le développement d'une image attrayante en tant que pôle commercial;
- La maximisation des opportunités de redéveloppement offertes par les terrains avoisinants;
- Le positionnement favorable par rapport aux pôles commerciaux à proximité;
- La mise en place d'un encadrement qui assurera un niveau de qualité élevé des interventions publiques et privées et leur cohérence à tous les niveaux.

3. ANALYSE DU PROJET DE BIBLIOTHÈQUE

3.1 Mise en contexte – Bibliothèque municipale

Selon le plan d'aménagement de la nouvelle Plaza de la Gare, la bibliothèque occuperait une aire louable mesurant approximativement 19 400 pieds carrés au rez-de-chaussée du bâtiment situé en bordure de la rue Saint-Pierre.



Ce locataire vient s'arrimer à merveille avec la composante socioculturelle proposée de la place publique de la Plaza de la Gare.

3.1.1 Aires des usages proposés

Selon les documents obtenus auprès de la Ville de Saint-Constant, la nouvelle Plaza de la Gare compterait les usages suivants :

| Usage | Aire (pi ²) |
|--------------------|----------------------------|
| Commerces | 20 800 |
| Commerce sur pad | 3 400 |
| Pharmacie | 19 913 |
| Bibliothèque | 19 400 |
| Bureaux d'affaires | 19 400 |
| CPE | 11 300 |
| Aire totale | 94 213 |

3.2 Analyse de loyer marchand

3.2.1 Données du marché locatif - Bibliothèques

En 2007, la Ville de Saint-Constant a procédé à une cueillette de données de baux pour des espaces de bibliothèques municipales. Voici un sommaire des données obtenues :

| Ville | Date du bail | Aire louée | Loyer brut \$/pi ² | Commentaire |
|-------------------------------|--------------|------------|----------------------------------|-------------------------------------------|
| Saint-Rémi | 2006 | 3 981 | 10,22 | |
| Saguenay Secteur Jonquière | 2007 | 6 700 | 13,06 | |
| Saguenay Secteur Arvida | 2007 | 5 554 | 10,00 | |
| Saguenay Secteur Kénogami | 2007 | 3 139 | 14,10 | |
| Saint-Jérôme | 2007 | 7 430 | 7,00 | services, électricité et chauffage en sus |

L'analyse du tableau précédent permet d'identifier les faits suivants :

- Les baux ci-dessus sont pour des aires beaucoup plus petites que l'aire proposée pour notre sujet;
- L'emplacement et la visibilité des locaux occupés par les bibliothèques ne sont pas précisés dans l'analyse, ce qui rend la comparaison difficile;
- La durée des baux n'est pas précisée, toutefois, selon certains renseignements, il appert qu'il s'agit de baux d'une durée variant entre trois et cinq ans. Ceci rend également la comparaison ardue;
- Ces transactions ont été conclues dans des bâtiments existants. La condition physique, la qualité de l'emplacement ainsi l'achalandage des sites ne sont pas des variables connues;

- Nos propres recherches ont également démontré qu'il existe bien peu d'endroits où les bibliothèques sont exploitées dans un local loué;
- Le projet vise un bâtiment neuf avec une surface imposante par rapport aux comparables. De tels bâtiments institutionnels sont généralement détenus par des corps publics ou réalisés selon une approche « BOT » (*Build, Operate and Transfer*).

À la lumière de ce qui précède, nous avons jugé nécessaire de modifier notre approche pour déterminer le loyer marchand pour l'espace destiné à servir de bibliothèque. Les raisons qui motivent ce choix sont :

- Le propriétaire privé cherchera à rentabiliser son investissement, donc les revenus nets tirés de l'exploitation du centre doivent se traduire par un rendement acceptable sur les fonds consacrés à la construction;
- Un promoteur acceptera de réduire le loyer d'un locataire pilier si cela lui permet de démarrer son projet, toutefois il transfère généralement le manque à gagner qui résulte de cette réduction aux autres locataires;
- Les locataires acceptent généralement de payer une prime pour occuper un espace nouvellement construit, particulièrement lorsqu'il y a la présence d'un locataire « pilier » qui sert à attirer clients et locataires;
- Dans le cas qui nous préoccupe, une bibliothèque ne requiert pas d'aménagement particulier pour le bailleur, si ce n'est que de s'assurer que le plancher est en mesure de supporter le poids des étagères et des livres.

En conclusion, nous allons procéder à l'analyse du loyer économique pour la propriété à l'étude.

3.3 Analyse du Loyer économique

3.3.1 Définitions de base

Loyer économique : Loyer net requis pour rentabiliser les coûts de réalisation d'un bâtiment neuf.

Le loyer économique est fonction d'une série d'intrants dont :

- La date de réalisation;
- L'inflation sur les coûts de construction;
- Le rendement sur investissements;
- Le profit de promotion converti en rendement additionnel sur investissement;
- Les revenus générés par les opérations d'espaces commerciaux et par les opérations de stationnement;
- La période d'absorption des espaces offerts en location suite au parachèvement des travaux;

- La présence et la proportion de locataires majeurs dans l'immeuble, bénéficiant de certains escomptes.

Loyer Net : Loyer facturé au locataire pour l'utilisation des locaux. On rencontre parfois les expressions « Loyer Net Net » ou « Loyer Net Net Net. » Les baux triples nets impliquent qu'absolument tous les frais d'exploitation et de taxes, incluant les travaux de structure, sont à la charge du locataire. Généralement, les baux pour des espaces commerciaux sont des baux « Net Net », donc le locataire paie tous les frais d'exploitation normaux du bâtiment, mais ne paie pas les grosses réparations de nature structurale.

Loyer Additionnel : Quote-part des frais d'exploitation de la propriété (chauffage, entretien, sécurité, administration, taxes, etc.) qui sont facturés aux locataires.

Loyer Annuel Total : Combinaison du loyer net et du loyer additionnel.

3.3.2 Hypothèses d'analyse

3.3.2.1 Les taux de rendement du développement

Le taux de rendement du développement (taux de rendement initial normalisé requis par le promoteur sur le coût réel de réalisation, avant financement) est un des principaux déterminants du loyer économique. Il est déterminé à partir des données du marché et est adapté en fonction de l'une ou l'autre des alternatives suivantes :

- Propriétés destinées à accueillir plusieurs locataires :
 - Taux de rendement interne à la date d'estimation, tiré de *l'Analyse des rendements immobiliers*, publiée par notre firme.
- Plus
- Une prime de développement immobilier.

Ce taux de rendement est maintenu constant sur la période de projection pour ne pas biaiser la prévision. En théorie, si le marché prévoit une variation des taux d'intérêt, on en tient déjà compte dans le rendement obligataire courant.

3.3.2.2 Le loyer marchand pour les espaces de bureaux

Selon nos enquêtes récentes, le loyer net pour des espaces de bureaux sur la rive-sud oscille entre 12,50 \$ et 14,00 \$ le pied carré, avec des incitatifs à la location variant entre 15 \$ et 25 \$ pour des baux de cinq ou dix ans. Règle générale, nous observons que les propriétaires recherchent un loyer net effectif de 10 \$ pour les espaces de bureaux.

Afin de déterminer le loyer économique pour la portion de la bibliothèque, nous devons tenir compte des revenus anticipés pour l'espace de bureaux. Ainsi, en présumant un loyer net de 14,00 \$ le pied carré pour des espaces de bureaux, le loyer économique pour la bibliothèque se calcule comme suit :

- La première étape consiste à estimer la dépense liée à la construction du bâtiment destiné à un usage bureaux/bibliothèque. Pour ce faire, nous estimons, en consultant les plans, que le bâtiment de deux étages compterait les aires suivantes :

| Bâtiment Bibliothèque et Bureaux | Pieds carrés | |
|----------------------------------|---------------|----------------------------------------------|
| Bureaux d'affaires | 19 400 | |
| Bibliothèque et café | 19 400 | (environ 1 000 pi ² pour le café) |
| Aire totale: | 38 800 | |

- En second lieu, nous devons estimer les coûts de construction liés à la construction d'une structure de deux étages ainsi que pour la portion de la Place publique. Selon les données fournies par la ville, ainsi qu'à la suite de nos propres recherches, nous estimons les coûts de construction ci-dessous :

| Coûts de construction | | |
|------------------------------------------------------------------|--|---------------------|
| Coûts unitaires estimés 2009-2010 (\$/pi ²) | | 200 \$ |
| Total pour le bâtiment | | 7 760 000 \$ |
| Place publique | | 1 000 000 \$ |
| Total pour le bâtiment et quote-part de la Place publique | | 8 760 000 \$ |

- Finalement, nous dégageons le rendement que nous pourrions attribuer à cette structure. Selon nos enquêtes auprès de divers promoteurs, le taux de rendement recherché pour ce type de projet est de 9,00 %. Ainsi :

| | |
|-----------------------------------|------------|
| Rendement recherché | 9,00 % |
| Rendement x coûts de construction | 788 400 \$ |

À la suite de l'analyse précédente, nous sommes en mesure, par déduction, d'extraire le loyer économique pour la bibliothèque.

| Loyer économique - Bibliothèque | Loyer unitaire \$/pi ² /an | Aire louable (pi ²) | Loyer net annuel |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------|-------------------|
| Revenus estimés pour la portion bureaux d'affaires | 14,00 \$ | 19 400 | 271 600 \$ |
| Total - Bureaux d'affaires | | 19 400 | 271 600 \$ |
| Rendement recherché | | | 788 400 \$ |
| Moins Revenus estimés pour bureaux | | | (271 600) \$ |
| Rendement - loyer de bureaux = loyer bibliothèque | | | 516 800 \$ |
| Loyer économique unitaire pour bibliothèque | | | 26,64 \$ |
| Loyer de base pour la bibliothèque (année 1) | | | 516 800 \$ |

Dans cette situation, le loyer économique de 26,64 \$ est également un loyer net effectif. Toutefois, étant donné la durée du bail, soit vingt ans, il est tout à fait normal de prévoir une clause escalatoire du loyer net qui ferait en sorte que le loyer net effectif (LNE) soit équivalent à 26,62 \$ sur toute la durée du bail. Ainsi :

| | Loyer Net \$/p ² | Inclutifs |
|-------------------------------------------------|--------------------------------|-----------|
| Années 1 à 5 | 24,50 \$ | Nil |
| Années 6 à 10 | 26,50 \$ | |
| Années 11 à 15 | 28,50 \$ | |
| Années 16 à 20 | 30,00 \$ | |
| Loyer Net Effectif* | 26,64 \$ | |
| (Calculé à 6,75 %, sans commission de location) | | |

3.4 Analyse des coûts d'occupation selon divers scénarios

La simple analyse du loyer économique pour la location de la bibliothèque ne donne qu'un portrait partiel des enjeux à analyser, car un exercice rigoureux ne peut ignorer la relation symbiotique qui est à l'œuvre dans la situation actuelle. En effet, selon tous les renseignements obtenus, il est raisonnable de déduire que la bibliothèque municipale, en qualité de pilier, sert d'élément déclencheur au projet. Mais pour que cette proposition soit acceptable aux citoyens de la Ville de Saint-Constant, il est nécessaire de poursuivre la démarche pour déterminer si la location est plus avantageuse pour la Ville qu'une simple détention.

Ainsi, le bail proposé pourrait être plus avantageux pour la Ville si elle est en mesure de démontrer que les retombées économiques, incluant la richesse foncière, sont supérieures aux coûts d'occupation du bail.

3.4.1 Hypothèses retenues

3.4.1.1 Frais d'exploitation

Comme nous l'avons déjà mentionné, la majorité des municipalités exploitent des bibliothèques dans des bâtiments qui leur appartiennent. Dans les deux cas, les frais d'exploitation pour l'usage normal des bibliothèques doivent être défrayés par les villes. Nous ferons donc abstraction de ces frais dans notre analyse.

3.4.1.2 Revenus de la bibliothèque

Selon les renseignements obtenus, la Ville se propose de concéder une aire d'environ 1 000 pieds carrés à un café. Nous présumons que le loyer versé par l'exploitant du café sera versé à la Ville. Nous faisons abstraction de tous les autres revenus associés à l'exploitation de la bibliothèque, car ces revenus sont les mêmes que la Ville soit propriétaire ou locataire des lieux.

Nous retenons donc un revenu de loyer pour le café qui sera logé dans la bibliothèque. Nous estimons un Loyer net effectif de 25 \$ le pied carré pendant toute la durée du bail (soit vingt ans). Ce revenu est versé à la Ville de Saint-Constant.

3.4.1.3 Taxes municipales

En 2009, les taux de taxes municipales pour un bâtiment non résidentiel sont les suivants :

| Description | Taux par 100 \$ d'évaluation |
|-------------------------------|---------------------------------|
| Com. Métrop Montréal | 0,0206 |
| Fondères non résidentielle | 1,8048 |
| Prévention des inondations | 0,0156 |
| Assainissement - dette | 0,0098 |
| Conduites collectrices | 0,0136 |
| Service de la dette - aqueduc | 0,0083 |
| | <hr/> 1,8707 |

Aux fins de notre analyse, nous allons estimer les retombées fiscales de la première année de construction au taux ci-dessus.

Lorsque la bibliothèque est logée dans un bâtiment municipal, la dépense de taxes est inexistante. Toutefois, lorsque la ville loue des locaux d'une tierce partie, elle se doit d'acquitter cette dépense au propriétaire qui, à son tour, effectue le versement à la ville. Donc, nous présumons que cette dépense liée à l'occupation s'annule et nous en ferons abstraction dans notre analyse.

3.4.1.4 Place publique

Nous avons posé l'hypothèse que la construction de la Place publique représente des coûts supplémentaires de l'ordre d'environ 2 000 000 \$. Cette Place publique servira certainement à la Ville de Saint-Constant, mais elle sera également très profitable pour les autres occupants de la future Plaza de la Gare. Nous présumons que le promoteur amortira 50 % des frais de construction liés à la Place publique dans le loyer de la bibliothèque. L'autre 50 % des frais sera amorti dans le loyer imputé aux autres locataires de la Plaza. Cette hypothèse est supportée par nos observations du marché.

3.4.2 Scénario de location – Loyer économique vs recettes fiscales

3.4.2.1 A - Bâtiment de deux étages avec bibliothèque au rez-de-chaussée

Notre premier scénario, soit celui qui nous a permis d'établir le loyer économique pour la bibliothèque sert de scénario de référence.

| | | | |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Bâtiment Bibliothèque et Bureaux | | Pièds carrés | |
| | Bureaux d'affaires | 19 400 | |
| | Bibliothèque et café | 19 400 | (environ 1 000 pi ² pour le café) |
| | Aire totale | 38 800 | |
| Coûts de construction | | | |
| | Coûts unitaires estimés 2009-2010 (\$/pi ²) | 200 \$ | |
| | Total pour le bâtiment | 7 760 000 \$ | |
| | Place publique | 1 000 000 \$ | |
| | Total pour le bâtiment et quote-part de la Place publique | 8 760 000 \$ | |
| Rendement recherché | | 9,00 % | |
| | Rendement x coûts de construction | 788 400 \$ | |
| Loyer économique - Bibliothèque | | | |
| | Revenus estimés pour la portion bureaux d'affaires | 14,00 \$ | 19 400 |
| | Total - Bureaux d'affaires | | 19 400 |
| | | | 271 600 \$ |
| | | | 271 600 \$ |
| | Rendement recherché | | 788 400 \$ |
| | Moins Revenus estimés pour bureaux | | (271 600) \$ |
| | Rendement - loyer de bureaux = loyer bibliothèque | | 516 800 \$ |
| | Loyer économique unitaire pour bibliothèque | | 26,64 \$ |
| | Loyer de base pour la bibliothèque (année 1) | | 516 800 \$ |
| Coûts de construction de la Plaza de la Gare | | | |
| | Aire | Coûts | Coûts totaux |
| | (pi ²) | (\$/pi ²) | |
| | Commerces | 200 \$ | 4 160 000 \$ |
| | Commerce sur pied | 200 \$ | 680 000 \$ |
| | CPE | 200 \$ | 2 260 000 \$ |
| | Pharmacie | 200 \$ | 3 982 600 \$ |
| | Bibliothèque et café | 200 \$ | 3 880 000 \$ |
| | Bureaux d'affaires | 200 \$ | 3 880 000 \$ |
| | Place publique | | 2 000 000 \$ |
| | Total | | 20 842 600 \$ |
| | | | 1 000 000 \$ |
| | Valeur du terrain | | |
| | Valeur au rôle projetée | | |
| | (coûts de construction + valeur du terrain) | 21 842 600 \$ | |
| | Taux de taxation pour INR (année 2009) | 1,8707 (du 100 \$ d'évaluation) | |
| | Recettes fiscales anticipées (Plaza de la Gare) | 410 575 \$ | |
| | Revenus de location du café (dans la bibliothèque) | 25 000 \$ (loyer de base versé à la Ville par le café) | |
| | Loyer versé pour la bibliothèque en vertu du bail | (516 800) \$ (calculé sur 19 400 pi ² , incluant le café) | |
| | Différence | 81 225 \$ | |
| | Coût d'occupation de base | 81 225 \$ (à l'année 1 du bail) | |

Nous constatons ici que le coût d'occupation de base s'élèvera à 81 225 \$, ce qui représente la différence entre les recettes fiscales perçues et le loyer versé pour la bibliothèque en vertu du bail. En autres termes, cela représente un coût de 4,19 \$ le pied carré à l'année 1.

3.4.2.2 B - Bâtiment d'un étage avec bibliothèque au rez-de-chaussée

Reprenons l'analyse, toutefois, nous retirons un étage complet de bureaux et ne retenons qu'un seul étage avec une portion dédiée à un Café :

| | |
|-----------------------------------------|---------------------|
| Bâtiment Bibliothèque et Bureaux | Pieds carrés |
| Bureaux d'affaires | nil |
| Bibliothèque | 19 400 |
| Aire totale | 19 400 |

| | |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Coûts de construction | |
| Coûts unitaires estimés 2009-2010 (\$/pi ²) | 200 \$ |
| Total pour le bâtiment | 3 880 000 \$ |
| Place publique | 1 000 000 \$ |
| Total pour le bâtiment et quote-part de la Place publique | 4 880 000 \$ |

| | |
|-----------------------------------|------------|
| Rendement recherché | 9,00% |
| Rendement x coûts de construction | 439 200 \$ |

| | Loyer unitaire \$/pi ² /an | Aire louable (pi ²) | Loyer net annuel |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------|------------------|
| Loyer économique - Bibliothèque | | | |
| Revenus estimés pour la portion bureaux d'affaires | - \$ | - | - \$ |
| Total - Bureaux d'affaires | | | - \$ |
| Rendement recherché | | | 439 200 \$ |
| Moins Revenus estimés pour bureaux et café | | | - \$ |
| Rendement - loyer de bureaux = loyer bibliothèque | | | 439 200 \$ |
| Loyer économique unitaire pour bibliothèque | | | 22,64 \$ |

Requis en recettes fiscales 439 200 \$

| | Aire (pi ²) | Coûts (\$/pi ²) | Coûts totaux |
|-----------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|----------------------|
| Coûts de construction de la Plaza de la Gare | | | |
| Commerces | 20 800 | 200 \$ | 4 160 000 \$ |
| Commerce sur pad | 3 400 | 200 \$ | 680 000 \$ |
| CPE | 11 300 | 200 \$ | 2 260 000 \$ |
| Pharmacie | 19 913 | 200 \$ | 3 982 600 \$ |
| Bibliothèque et café | 19 400 | 200 \$ | 3 880 000 \$ |
| Bureaux d'affaires | - | - \$ | - \$ |
| Place publique | - | - \$ | 2 000 000 \$ |
| Total | 74 813 | | 16 962 600 \$ |

Valeur du terrain 1 000 000 \$

Valeur au rôle projetée
(coûts de construction + valeur du terrain) 17 962 600 \$

Taux de taxation pour INR (année 2009) 1,8707 (du 100 \$ d'évaluation)

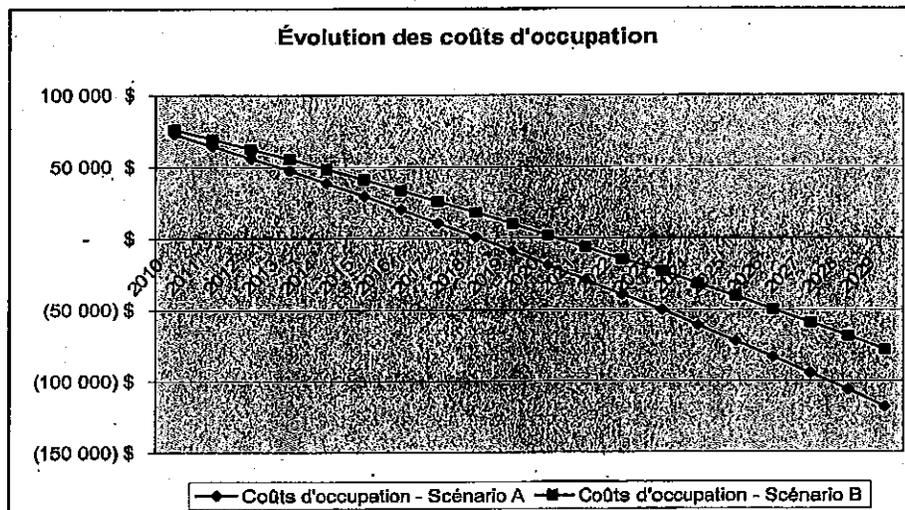
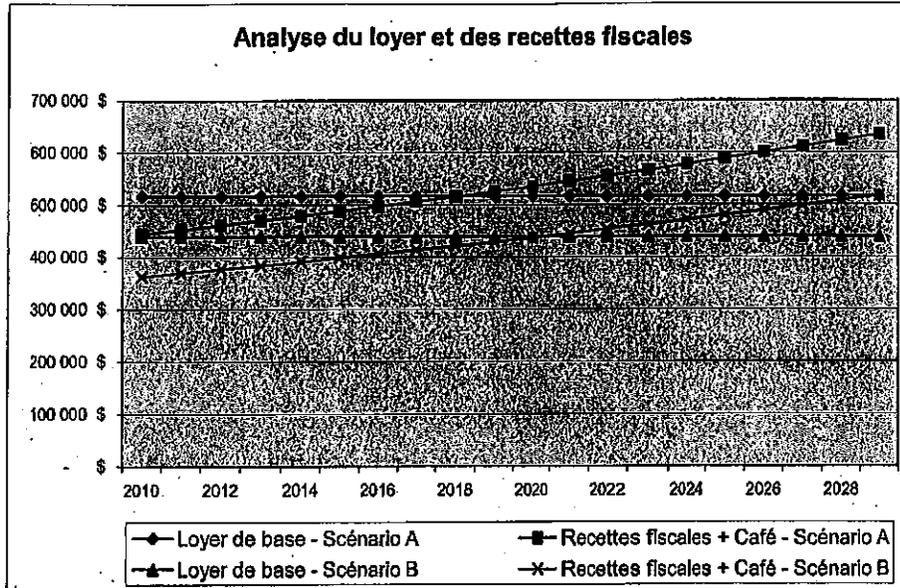
| | |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Recettes fiscales anticipées (Plaza de la Gare) | 337 992 \$ |
| Revenus de location du café (dans la bibliothèque) | 25 000 \$ (loyer de base versé à la Ville par le Café) |
| Loyer versé pour la bibliothèque en vertu du bail | (439 200) \$ (calculé sur 19 400 pi ² , incluant le Café) |
| Différence | (76 208) \$ |

Coût d'occupation de base 76 208 \$ (à l'année 1 du bail)

Cette analyse révèle que le coût d'occupation est moindre, toutefois, l'écart est jugé non matériel (4,19 \$ le pied carré pour le scénario A comparé à 3,93 \$ le pied carré pour le scénario B).

3.4.3 Coûts d'occupation – scénario de location

Les tableaux ci-dessous présentent la valeur actualisée du loyer net à verser à un bailleur pendant une période de 20 ans, en présumant que le promoteur recherche un rendement de 9 % ainsi que les coûts d'occupation pendant la même période :



- Dès l'année 10, selon le scénario A, les recettes fiscales excèdent le loyer de plus de 8 500 \$.
- À l'année 20, l'excédent des recettes fiscales du scénario A atteint 118 300 \$.

Les hypothèses sous-jacentes à ces deux tableaux sont les suivantes :

| | Scénario de location | |
|------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| | A Bureaux et bibliothèque | B Bibliothèque seulement |
| Loyer économique | 26,64 \$ | 22,64 \$ |
| Alré louée | 19 400 | 19 400 |
| Loyer net annuel | 516 800 \$ | 439 200 \$ |
| Inflation annuelle du loyer | 0,00 % | 0,00 % |
| Période de projection (années) | 20 | 20 |
| Total du loyer versé (valeur absolue) | 10 336 000 \$ | 8 784 000 \$ |
| Taux d'actualisation | 5,00 % | 5,00 % |
| Valeur actuelle nette du bail | 6 440 470 \$ | 5 473 403 \$ |
| Scénario à l'échéance | Nouveau bail à négocier | |
| Recettes fiscales perçues sur 20 ans | 10 175 417 \$ | 8 212 319 \$ |
| Taux d'actualisation | 5,00 % | 5,00 % |
| Valeur actuelle nette des recettes fiscales | 6 141 676 \$ | 4 956 790 \$ |
| Revenu du loyer du Café perçus sur 20 ans | 500 000 \$ | 500 000 \$ |
| Taux d'actualisation | 5,00 % | 5,00 % |
| Valeur actuelle nette des recettes fiscales | 311 555 \$ | 311 555 \$ |
| Valeur actuelle nette du bail | 6 440 470 \$ | 5 473 403 \$ |
| Valeur actuelle nette des recettes fiscales | 6 141 676 \$ | 4 956 790 \$ |
| Valeur actuelle nette du revenu de loyer du Café | 311 555 \$ | 311 555 \$ |
| Différence | (12 761) \$ | 205 058 \$ |
| Valeur actuelle nette des coûts d'occupation de base | (12 761) \$ | 205 058 \$ |

Le tableau précédent présume que :

- les recettes fiscales sont indexées de 2 % par année pendant toute la période de projection;
- le loyer versé pour la bibliothèque est calculé en fonction d'un LNE (loyer net effectif) de 26,62 \$ pendant toute la période de projection (soulignons que l'augmentation des recettes fiscales provient de l'augmentation prévue de la valeur au rôle pour la propriété).
- La VAN du loyer versé est calculée en fonction d'un rendement recherché de 5,00 %, ce qui représente le coût d'opportunité pour la Ville de Saint-Constant.
- La VAN des recettes fiscales est calculée en fonction des taux d'intérêt de 5,00 % retenus pour le financement d'un emprunt.

En conclusion, sur la période de projection de 20 ans et en présumant que la Ville signe un bail dans le projet de la Plaza de la Gare, la Ville récolte un excédent de recettes fiscales par rapport au loyer qui sera déboursé si le promoteur inclut des espaces de bureaux à l'étage.

3.4.4 Analyse de sensibilité

Les données précédentes résultent de l'hypothèse que les coûts de construction de la Place publique s'élèvent à 2 000 000 \$. Nous présumons également qu'ils sont partagés à parts égales entre le promoteur et la Ville. Nous avons donc amorti un montant de 1 000 000 \$ dans le calcul du loyer.

Toutefois, nous avons également effectué notre analyse en modifiant cette variable et les résultats sont les suivants :

3.4.4.1 Place publique – Quote-part de 750 000 \$

Dans cette situation, le loyer économique s'élève à 25,48 \$ le pied carré.

| | Scénario de location | |
|--------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| | A Bureaux et bibliothèque | B Bibliothèque seulement |
| Loyer économique | 25,48 \$ | 21,48 \$ |
| Aire louée | 19 400 | 19 400 |
| Loyer net annuel | 494 300 \$ | 416 700 \$ |
| Inflation annuelle du loyer | 0,00 % | 0,00 % |
| Période de projection (années) | 20 | 20 |
| Total du loyer versé (valeur absolue) | 9 886 000 \$ | 8 334 000 \$ |
| Taux d'actualisation | 5,00 % | 5,00 % |
| Valeur actuelle nette du bail | 6 160 071 \$ | 5 193 003 \$ |
| Scénario à l'échéance | Nouveau bail à négocier | |
| Recettes fiscales perçues sur 20 ans | 10 175 417 \$ | 8 212 319 \$ |
| Taux d'actualisation | 5,00 % | 5,00 % |
| Valeur actuelle nette des recettes fiscales | 6 141 676 \$ | 4 956 790 \$ |
| Revenu du loyer du Café perçus sur 20 ans | 500 000 \$ | 500 000 \$ |
| Taux d'actualisation | 5,00 % | 5,00 % |
| Valeur actuelle nette des recettes fiscales | 311 555 \$ | 311 555 \$ |
| Valeur actuelle nette du bail | 6 160 071 \$ | 5 193 003 \$ |
| Valeur actuelle nette des recettes fiscales | 6 141 676 \$ | 4 956 790 \$ |
| Valeur actuelle nette du revenu de loyer du Café | 311 555 \$ | 311 555 \$ |
| Différence | (293 161) \$ | (75 342) \$ |
| Coût d'occupation de base | (293 161) \$ | (75 342) \$ |

3.4.4.2 Place Publique – Quote-part de 1 500 000 \$

Dans une telle situation, le loyer économique serait de 28,96 \$ le pied carré.

| | Scénario de location | |
|--------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| | A Bureaux et bibliothèque | B Bibliothèque seulement |
| Loyer économique | 28,96 \$ | 24,96 \$ |
| Aire louée | 19 400 | 19 400 |
| Loyer net annuel | 561 800 \$ | 484 200 \$ |
| Inflation annuelle du loyer | 0,00 % | 0,00 % |
| Période de projection (années) | 20 | 20 |
| Total du loyer versé (valeur absolue) | 11 238 000 \$ | 9 684 000 \$ |
| Taux d'actualisation | 5,00 % | 5,00 % |
| Valeur actuelle nette du bail | 7 001 270 \$ | 6 034 202 \$ |
| Scénario à l'échéance | Nouveau bail à négocier | |
| Recettes fiscales perçues sur 20 ans | 10 175 417 \$ | 8 212 319 \$ |
| Taux d'actualisation | 5,00 % | 5,00 % |
| Valeur actuelle nette des recettes fiscales | 6 141 676 \$ | 4 956 790 \$ |
| Revenu du loyer du Café perçus sur 20 ans | 500 000 \$ | 500 000 \$ |
| Taux d'actualisation | 5,00 % | 5,00 % |
| Valeur actuelle nette des recettes fiscales | 311 555 \$ | 311 555 \$ |
| Valeur actuelle nette du bail | 7 001 270 \$ | 6 034 202 \$ |
| Valeur actuelle nette des recettes fiscales | 6 141 676 \$ | 4 956 790 \$ |
| Valeur actuelle nette du revenu de loyer du Café | 311 555 \$ | 311 555 \$ |
| Différence | 548 038 \$ | 765 857 \$ |
| Coût d'occupation de base | 548 038 \$ | 765 857 \$ |

Soulignons que ce scénario est très peu probable, car le promoteur amortit déjà une portion des coûts de la Place publique dans les coûts de construction (incluant l'aménagement paysager de base ainsi que le pavage). Il serait donc erroné d'inclure la quasi-totalité des frais découlant de la Place publique dans le loyer versé par la Ville de Saint-Constant.

En conclusion, nous retenons le scénario le plus probable qui attribue une quote-part de 50 % des frais d'aménagement de la Place publique à la charge de la Ville par le biais du loyer pour la bibliothèque.

3.4.5 Scénario de construction

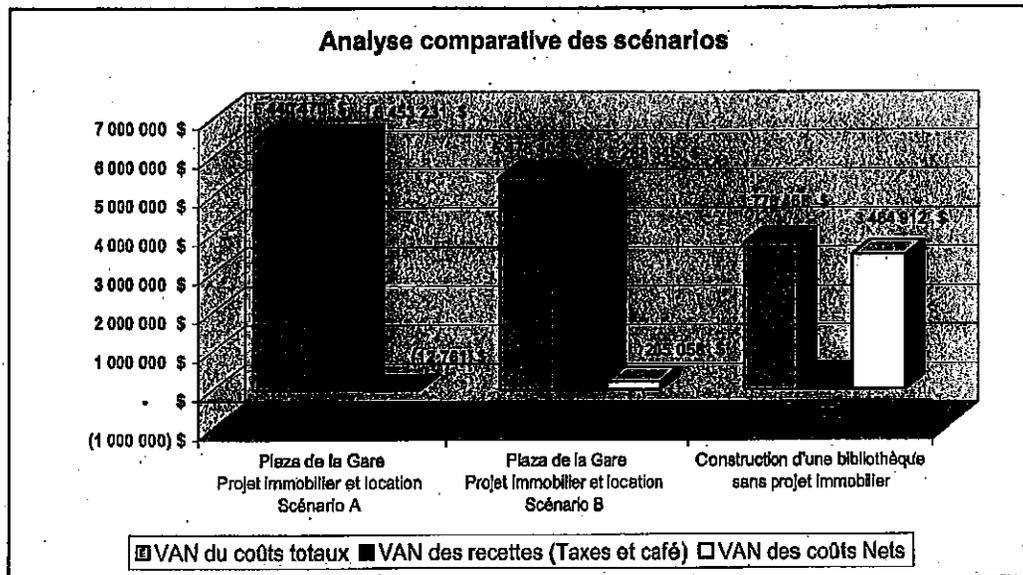
Analysons maintenant les coûts associés à un scénario selon lequel la Ville se construirait une bibliothèque sur un autre site, lequel ne ferait pas partie d'un plus vaste projet de développement mixte (bibliothèque et bâtiments non résidentiels). Nous faisons abstraction de toute subvention possible pour la construction d'un bâtiment.

| Scénario de construction - Coquille seulement | | |
|-------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------|
| | C | |
| Aire construite | 19 400 | piéds carrés |
| Coûts de construction de la coquille (\$/pi ²) | 200,00 | \$ |
| Coût pour la Place publique | 1 000 000 | \$ |
| Coûts de construction de la coquille | <u>4 880 000</u> | \$ |
| Taux d'intérêt pour financement | 5,00 | % |
| Taux mensuel effectif | 0,4123915 | % |
| Période d'amortissement | 20 ans | 240 mois |
| Remboursement mensuel | 32 068 | \$ |
| Remboursement annuel | 384 812 | \$ |
| Service de dette cumulé sur 20 ans | 7 686 248 | \$ |
| Coût d'acquisition du terrain | <u>1 000 000</u> | \$ |
| Total du service de la dette et de l'acquisition du terrain | 8 686 248 | \$ |
| Scénario à l'échéance (valeur de revente) | 2 928 000 | \$ (60 % des coûts de construction) |
| Valeur présente de la valeur de revente | 1 103 532 | \$ |
| Valeur présente du service de la dette | 4 880 000 | \$ |
| Valeur présente de la valeur de revente | (1 103 532) | \$ |
| Valeur actuelle nette des revenus de loyer du Café | <u>(311 555)</u> | \$ |
| Coût net | 3 464 912 | \$ |

- Dans cette simulation, tout comme dans la simulation des coûts de location, nous présumons que les frais d'aménagement sont à la charge de la Ville et ne sont pas considérés;
- Le scénario de construction s'avère plus coûteux pour la Ville sur une période de 20 ans, compte-tenu de l'absence de retombées économiques d'un projet mixte où l'augmentation des recettes fiscales est appréciable comparativement à un projet uniquement institutionnel qui lui ne génère aucunes recettes fiscales;
- Notons toutefois que la Ville, qui pourrait être le maître d'œuvre de la construction d'une nouvelle bibliothèque municipale qui lui appartiendrait, ne pourrait agir comme promoteur pour réaliser le projet de la Plaza de la Gare.

3.5 Conclusion sur les coûts d'occupation

Considérant que chacun des scénarios de réalisation permettra d'obtenir le même niveau de service pour le citoyen, c'est en totalisant les coûts d'occupation (en valeur actuelle nette), ainsi que les recettes fiscales liées à chaque scénario, que le scénario présentant la plus grande valeur ajoutée sur fonds publics se détachera.



Note : Le scénario A porte sur le projet de la Plaza de la Gare où le bâtiment de la bibliothèque comprend un second étage de bureaux d'affaires loués à des tierces parties.

Le scénario B porte sur le projet de la Plaza de la Gare où le bâtiment de la bibliothèque comprend un seul étage, entièrement occupé par la bibliothèque

Outre les avantages financiers identifiés ci-dessus, nous tenons à souligner les avantages liés au scénario de location :

- La Ville, en qualité de locataire, agit comme pierre angulaire à la revitalisation de la rue Saint-Pierre;
- La dépense de loyer est une variable connue pour les 20 prochaines années;
- Les coûts d'occupation sont minimisés par le biais d'une augmentation importante des recettes fiscales;
- La Ville n'est pas responsable de l'entretien du bâtiment;
- La Ville profite d'un emplacement stratégique au cœur d'un secteur en cours de revitalisation; et
- Aucun endettement municipal n'est requis pour la construction d'un nouveau bâtiment pour accueillir la bibliothèque municipale, ce qui est un atout de taille dans le contexte économique actuel.

4. ANALYSE DES IMPACTS SOCIO-ÉCONOMIQUES POTENTIELS

L'analyse des impacts socio-économiques potentiels comprend deux volets, le volet quantitatif et le volet qualitatif.

4.1 Analyse quantitative

Les impacts quantitatifs potentiels incluent :

- **Les effets directs et indirects des dépenses d'immobilisation**, calculés grâce au modèle intersectoriel du Québec, conçu par l'Institut de la statistique du Québec :
 - Ce modèle est basé sur la structure de relations entre les industries et fait intervenir de façon systématique l'information qui permet de repérer les échanges de biens et de services entre tous les acteurs de l'économie québécoise. Les impacts économiques évalués se traduisent sous forme de main d'œuvre, de valeur ajoutée, de fiscalité fédérale et provinciale et de parafiscalité;
- **Les impacts sur la fiscalité municipale**, évalués par Raymond Chabot Grant Thornton à partir des hypothèses d'investissements immobiliers privés définies par la Ville de Saint-Constant;
- **Les impacts sur la demande en produits et de services**, établis en fonction de la croissance du nombre de ménages générée par les projets en utilisant les données moyennes de consommation établies par Statistiques Canada (données 2006).

4.1.1 Hypothèses retenues

4.1.1.1 Effets directs et indirects des dépenses d'immobilisation

L'analyse économique vise la première phase du PPU de la Ville de Saint-Constant et comprend sept phases. Le tableau qui suit présente chacune de ces phases, les hypothèses d'investissement qui ont été utilisées pour calculer les effets directs et indirects des dépenses d'immobilisation ainsi que le secteur du modèle de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) correspondant au type de dépense d'immobilisation.

| Phases et projets | Hypothèses d'investissement minimum |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Phase 1 : Zone nord <ul style="list-style-type: none">▪ Commerces et construction résidentielle haute densité (45-80 M\$)▪ Promoteur : privé | Investissement pour la construction résidentielle à haute densité : 30 M\$ <ul style="list-style-type: none">▪ 400-500 unités de logement |
| | |

| Phases et projets | Hypothèses d'investissement minimum |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Phase 2 : Nouvelle gare de train de banlieue <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aménagement de la gare, quai d'embarquement et débarcadère, stationnements (2 M\$) ▪ Promoteur : MTQ et AMT | Infrastructures : 2 M\$ |
| Phase 3 : Place publique centrale <ul style="list-style-type: none"> ▪ Reconstruction du centre commercial (22 M\$) ▪ Promoteur : privé | Construction commerciale : 22 M\$ |
| Phase 4 : Réfection de la rue Saint-Pierre <ul style="list-style-type: none"> ▪ Réaménagement de la rue (1,5 M\$) ▪ Promoteur : Ville de Saint-Constant | Infrastructures : 1,5 M\$ |
| Phase 5 : Infrastructures de la rue Saint-Pierre <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mise à niveau des infrastructures souterraines (2,5 M\$) ▪ Promoteur : Ville de Saint-Constant | Infrastructures : 2,5 M\$ |
| Phase 6 : Projet Quartier de la gare <ul style="list-style-type: none"> ▪ Construction résidentielle haute densité (50 M\$) ▪ Promoteur : privé | Investissement pour la construction résidentielle à haute densité : 50 M\$ 350 unités de logement |

4.1.1.2 Impacts sur la fiscalité municipale

Les hypothèses suivantes ont été utilisées pour le calcul des recettes municipales générées par les investissements privés :

- Pour les investissements commerciaux :
 - Valeur au rôle projeté = coûts de construction + valeur du terrain;
 - Taux de taxation pour immeuble non résidentiel = année 2009 (fixe pendant la période de projection);
 - Inflation des recettes fiscales pendant la période de projection = 2 % par année (pour tenir compte de l'augmentation des valeurs au rôle pour les propriétés);
 - Valeur actuelle nette (VAN) actualisée à 5 %¹.

¹ Coût d'opportunité estimé pour la Ville de Saint-Constant

- Pour les investissements résidentiels :
 - Valeur moyenne par logement = 180 000 \$²;
 - Taux de taxation résiduel = année 2009 (fixe pendant la période de projection);
 - Inflation des recettes fiscales pendant la période de projection = 2 % par année (pour tenir compte de l'augmentation des valeurs au rôle pour les propriétés);
 - VAN actualisée à 5 %;
- Les effets sur la fiscalité municipale ont été calculés sur un horizon de 20 ans (2010-2030).

Le tableau suivant résume le cadre de calcul :

Place publique centrale

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Valeur au rôle projetée (coûts de construction + valeur du terrain) | 21 842 600 \$ |
| Taux de taxation pour INR (année 2009) | 1,8707 \$ |
| Recettes fiscales anticipées en valeur absolue, projetées sur 20 ans et inflationnées de 2 % par année | |
| VAN - Actualisée à 5 % | 6 142 189 \$ |

Zone nord - volet commercial

| | |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Valeur au rôle projetée (coûts de construction + valeur du terrain) | 30 000 000 \$ |
| Taux de taxation pour INR (année 2009) | 1,8707 \$ |
| Recettes fiscales anticipées | |
| VAN - Actualisée à 5 % | 8 424 895 \$ |

Zone nord - volet résidentiel

| | |
|------------------------------------------------------------|---------------|
| Valeur au rôle projetée - Moyenne selon estimé de la Ville | 180 000 \$ |
| Nombre d'unités | 450 |
| Taux de taxation résiduel (année 2009) | 0,7321 \$ |
| Recettes fiscales anticipées | |
| VAN - Actualisée à 5 % | 12 572 811 \$ |

Projet Quartier de la gare

| | |
|------------------------------------------------------------|--------------|
| Valeur au rôle projetée - Moyenne selon estimé de la Ville | 180 000 \$ |
| Nombre d'unités | 350 |
| Taux de taxation résiduel (année 2009 * 1,02 %) | 0,7321 \$ |
| Recettes fiscales anticipées | |
| VAN - Actualisée à 5 % | 9 778 853 \$ |

² Estimation de la Ville de Saint-Constant.

4.1.2 Effets directs et indirects des dépenses d'immobilisation

Les tableaux suivants présentent les effets directs et indirects des dépenses d'immobilisation en termes de main d'œuvre, de valeur ajoutée aux prix de base, revenus des gouvernements du Québec et fédéral, de la parafiscalité et de la fiscalité municipale, pour chacun des volets de la phase 1 et globalement.

Phase 1 : Zone nord – volet commercial

| Catégories | Effets directs | Effets indirects | Effets totaux |
|--------------------------------------------------------|----------------|------------------|---------------|
| Main d'œuvre (années-personnes) | | | |
| Salariés | 144,9 | 100,35 | 245,25 |
| Autres travailleurs | 15 | 11,7 | 26,7 |
| Valeur ajoutée aux prix de base (K\$ de 2009) | | | |
| Salaires et traitement avant impôt | 7 333,5 | 4 494 | 11 827,5 |
| Revenu net entreprises individuelles | 1 072,5 | 369 | 1 441,5 |
| Autres revenus bruts avant impôts | 4 086 | 3 559,5 | 7 645,5 |
| Revenus du gouvernement du Québec (K\$ de 2009) | | | |
| Impôts sur salaires et traitements | 666 | 370,5 | 1 036,5 |
| Taxe de vente | --- | 64,5 | 64,5 |
| Taxes spécifiques | --- | 105 | 105 |
| Revenus du gouvernement fédéral (K\$ de 2009) | | | |
| Impôts sur salaires et traitements | 411 | 223,5 | 634,5 |
| Taxes de vente | --- | 9 | 9 |
| Taxes et droits d'accise | --- | 46,5 | 46,5 |
| Parafiscalité (K\$ de 2009) | | | |
| Québécoise (RRQ, FSS, CSST, RQAP) | 1 764 | 688,5 | 2 452,5 |
| Fédérale (assurance emploi) | 202,5 | 130,5 | 333 |
| Fiscalité municipale | | | |
| Revenus fiscaux actualisés sur 20 ans (VAN) | 8 425 | --- | 8 425 |

Phase 1 : Zone nord - volet résidentiel

| Catégories | Effets directs | Effets indirects | Effets totaux |
|--------------------------------------------------------|----------------|------------------|---------------|
| Main d'œuvre (années-personnes) | | | |
| Salariés | 114,72 | 89,82 | 204,54 |
| Autres travailleurs | 17,34 | 8,16 | 25,5 |
| Valeur ajoutée aux prix de base (K\$ de 2009) | | | |
| Salaires et traitement avant impôt | 5 451,6 | 3 690,6 | 9 142,2 |
| Revenu net entreprises individuelles | 1 416 | 261,6 | 1 677,6 |
| Autres revenus bruts avant impôts | 3 065,4 | 3 545,4 | 6 610,8 |
| Revenus du gouvernement du Québec (K\$ de 2009) | | | |
| Impôts sur salaires et traitements | 465,6 | 279,6 | 745,2 |
| Taxe de vente | 1 778,4 | 53,4 | 1 831,8 |
| Taxes spécifiques | --- | 95,4 | 95,4 |
| Revenus du gouvernement fédéral (K\$ de 2009) | | | |
| Impôts sur salaires et traitements | 275,4 | 161,4 | 436,8 |
| Taxes de vente | 958,2 | 15 | 973,2 |
| Taxes et droits d'accise | --- | 46,8 | 46,8 |
| Parafiscalité (K\$ de 2009) | | | |
| Québécoise (RRQ, FSS, CSST, RQAP) | 1 288,2 | 612,6 | 1 900,8 |
| Fédérale (assurance emploi) | 160,8 | 112,2 | 273 |
| Fiscalité municipale | | | |
| Revenus fiscaux actualisés sur 20 ans (VAN) | 12 573 | --- | 12 573 |

Phase 2 : Nouvelle gare de banlieue

| Catégories | Effets directs | Effets indirects | Effets totaux |
|--------------------------------------------------------|----------------|------------------|---------------|
| Main d'œuvre (années-personnes) | | | |
| Salariés | 9,35 | 5,3 | 14,65 |
| Autres travailleurs | 0,25 | 0,6 | 0,85 |
| Valeur ajoutée aux prix de base (K\$ de 2009) | | | |
| Salaires et traitement avant impôt | 459 | 232 | 691 |
| Revenu net entreprises individuelles | 13 | 24,5 | 37,5 |
| Autres revenus bruts avant impôts | 451 | 195,5 | 646,5 |
| Revenus du gouvernement du Québec (K\$ de 2009) | | | |
| Impôts sur salaires et traitements | 40,5 | 19 | 59,5 |
| Taxe de vente | 60 | 8,5 | 68,5 |
| Taxes spécifiques | --- | 11 | 11 |
| Revenus du gouvernement fédéral (K\$ de 2009) | | | |
| Impôts sur salaires et traitements | 24,5 | 11,5 | 36 |
| Taxes de vente | --- | 1,5 | 1,5 |
| Taxes et droits d'accise | --- | 4,5 | 4,5 |
| Parafiscalité (K\$ de 2009) | | | |
| Québécoise (RRQ, FSS, CSST, RQAP) | 87,5 | 36 | 123,5 |
| Fédérale (assurance emploi) | 13 | 6,5 | 19,5 |
| Fiscalité municipale | | | |
| Revenus fiscaux actualisés sur 20 ans (VAN) | --- | --- | --- |

Phase 3 : Place publique centrale

| Catégories | Effets directs | Effets indirects | Effets totaux |
|--------------------------------------------------------|----------------|------------------|---------------|
| Main d'œuvre (années-personnes) | | | |
| Salariés | 96,6 | 66,9 | 163,5 |
| Autres travailleurs | 10 | 7,8 | 17,8 |
| Valeur ajoutée aux prix de base (K\$ de 2009) | | | |
| Salaires et traitement avant impôt | 4 889 | 2 996 | 7 885 |
| Revenu net entreprises individuelles | 715 | 246 | 961 |
| Autres revenus bruts avant impôts | 2 724 | 2 373 | 5 097 |
| Revenus du gouvernement du Québec (K\$ de 2009) | | | |
| Impôts sur salaires et traitements | 444 | 247 | 691 |
| Taxe de vente | | 43 | 43 |
| Taxes spécifiques | | 70 | 70 |
| Revenus du gouvernement fédéral (K\$ de 2009) | | | |
| Impôts sur salaires et traitements | 274 | 149 | 423 |
| Taxes de vente | --- | 6 | 6 |
| Taxes et droits d'accise | --- | 31 | 31 |
| Parafiscalité (K\$ de 2009) | | | |
| Québécoise (RRQ, FSS, CSST, RQAP) | 1 176 | 459 | 1 635 |
| Fédérale (assurance emploi) | 135 | 87 | 222 |
| Fiscalité municipale | | | |
| Revenus fiscaux actualisés sur 20 ans (VAN) | 6 142 | --- | 6 142 |

Phase 4 et phase 5 : Réfection et infrastructures de la rue Saint-Pierre

| Catégories | Effets directs | Effets indirects | Effets totaux |
|--------------------------------------------------------|----------------|------------------|---------------|
| Main d'œuvre (années-personnes) | | | |
| Salariés | 18,7 | 10,6 | 29,4 |
| Autres travailleurs | 0,5 | 1,2 | 1,7 |
| Valeur ajoutée aux prix de base (K\$ de 2009) | | | |
| Salaires et traitement avant impôt | 918 | 464 | 1 382 |
| Revenu net entreprises individuelles | 26 | 39 | 65 |
| Autres revenus bruts avant impôts | 902 | 391 | 1 293 |
| Revenus du gouvernement du Québec (K\$ de 2009) | | | |
| Impôts sur salaires et traitements | 81 | 38 | 118 |
| Taxe de vente | 120 | 17 | 137 |
| Taxes spécifiques | — | 22 | 22 |
| Revenus du gouvernement fédéral (K\$ de 2009) | | | |
| Impôts sur salaires et traitements | 49 | 23 | 72 |
| Taxes de vente | — | 3 | 3 |
| Taxes et droits d'accise | — | 9 | 9 |
| Parafiscalité (K\$ de 2009) | | | |
| Québécoise (RRQ, FSS, CSST, RQAP) | 175 | 72 | 247 |
| Fédérale (assurance emploi) | 26 | 13 | 40 |
| Fiscalité municipale | | | |
| Revenus fiscaux actualisés sur 20 ans (VAN) | --- | --- | --- |

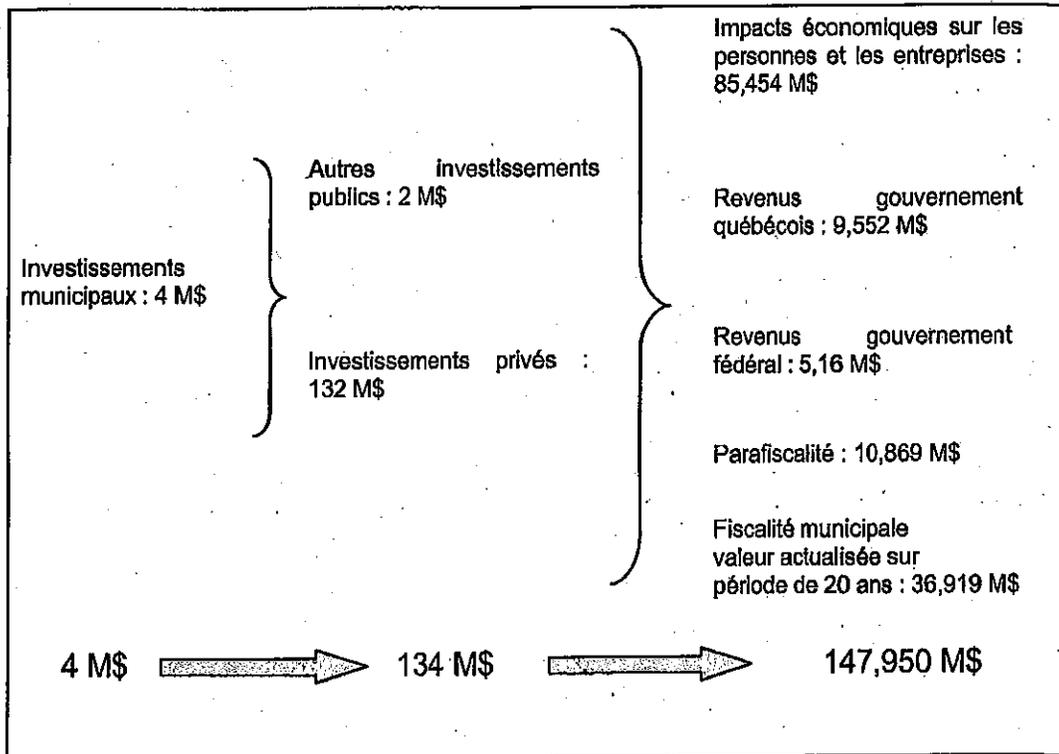
Phase 6 : Projet Quartier de la gare

| Catégories | Effets directs | Effets indirects | Effets totaux |
|--------------------------------------------------------|----------------|------------------|---------------|
| Main d'œuvre (années-personnes) | | | |
| Salariés | 191,2 | 149,7 | 340,9 |
| Autres travailleurs | 28,9 | 13,6 | 42,5 |
| Valeur ajoutée aux prix de base (K\$ de 2009) | | | |
| Salaires et traitement avant impôt | 9 086 | 6 151 | 15 237 |
| Revenu net entreprises individuelles | 2 360 | 436 | 2 796 |
| Autres revenus bruts avant impôts | 5 109 | 5 909 | 11 018 |
| Revenus du gouvernement du Québec (K\$ de 2009) | | | |
| Impôts sur salaires et traitements | 776 | 466 | 1 242 |
| Taxe de vente | 2 964 | 89 | 3 053 |
| Taxes spécifiques | --- | 159 | 159 |
| Revenus du gouvernement fédéral (K\$ de 2009) | | | |
| Impôts sur salaires et traitements | 459 | 269 | 727 |
| Taxes de vente | 1 597 | 25 | 1 622 |
| Taxes et droits d'accise | --- | 78 | 78 |
| Parafiscalité (K\$ de 2009) | | | |
| Québécoise (RRQ, FSS, CSST, RQAP) | 2 147 | 1 021 | 3 168 |
| Fédérale (assurance emploi) | 268 | 187 | 455 |
| Fiscalité municipale | | | |
| Revenus fiscaux actualisés sur 20 ans (VAN) | 9 779 | --- | 9 779 |

Effets totaux

| Catégories | Effets directs | Effets indirects | Effets totaux |
|--------------------------------------------------------|----------------|------------------|---------------|
| Main d'œuvre (années-personnes) | | | |
| Salariés | 575,47 | 422,67 | 998,24 |
| Autres travailleurs | 71,99 | 43,06 | 114,95 |
| Valeur ajoutée aux prix de base (K\$ de 2009) | | | |
| Salaires et traitement avant impôt | 2 8 137,1 | 18 027,6 | 46 164,7 |
| Revenu net entreprises individuelles | 5 602,5 | 1 376,1 | 6 978,6 |
| Autres revenus bruts avant impôts | 16 337,4 | 15 973,4 | 32 310,8 |
| Revenus du gouvernement du Québec (K\$ de 2009) | | | |
| Impôts sur salaires et traitements | 2 473,1 | 1 420,1 | 3 892,2 |
| Taxe de vente | 4 922,4 | 275,4 | 5 197,8 |
| Taxes spécifiques | 0 | 462,4 | 462,4 |
| Revenus du gouvernement fédéral (K\$ de 2009) | | | |
| Impôts sur salaires et traitements | 1 492,9 | 837,4 | 2 329,3 |
| Taxes de vente | 2 555,2 | 59,5 | 2 614,7 |
| Taxes et droits d'accise | 0 | 215,8 | 215,8 |
| Parafiscalité (K\$ de 2009) | | | |
| Québécoise (RRQ, FSS, CSST, RQAP) | 6 637,7 | 2 889,1 | 9 526,8 |
| Fédérale (assurance emploi) | 805,3 | 536,2 | 1 342,5 |
| Fiscalité municipale (K\$ de 2009) | | | |
| Revenus fiscaux | 36 919 | --- | 36 919 |

Le schéma de la page suivante résume l'effet de levier des investissements municipaux :



À ceci s'ajoutent les effets directs et indirects sur la main d'œuvre, comptabilisés à 1 113 années-personnes, une année-personne étant définie par le nombre d'heures normalement travaillées par une personne durant un an dans le secteur concerné.

4.1.3 Impacts sur la demande en produits et en services

Afin d'évaluer l'impact potentiel des nouveaux ménages sur la demande locale en produits et en services, les produits et les services considérés dans le calcul sont de nature à être consommés sur les lieux de résidence. Le tableau qui suit présente les dépenses par ménage de la Ville de Saint-Constant pour chacun des groupes de dépenses inclus dans le calcul ainsi que le total de l'impact pour les 750 à 850 nouveaux ménages.

| Catégories de dépenses | Dépenses annuelles par ménage (2006) | Consommation/750 à 850 nouveaux ménages |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| Aliments achetés au magasin (excluant lors d'un séjour de plus d'une journée hors du foyer) | 7 039 \$ | 5,3 M\$ - 6,0 M\$ |
| Aliments achetés au restaurant | 1 990 \$ | 1,5 M\$ - 1,7 M\$ |
| Entretien ménager – catégories : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Achat de téléphones et matériel ▪ Dépenses pour animaux domestiques ▪ Produits de nettoyage ménager ▪ Articles en papier, emballages pour aliments | 1 421 \$ | 1,1 M\$ - 1,2 M\$ |

| Catégories de dépenses | Dépenses annuelles par ménage (2006) | Consommation/750 à 850 nouveaux ménages |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fournitures de jardinage et services ▪ Autres fournitures ménagères | | |
| Ameublement ménager | 1 025 \$ | 0,8 M\$ - 0,9 M\$ |
| Équipement ménager | 899 \$ | 0,7 M\$ - 0,8 M\$ |
| Habillement | 3 077 \$ | 2,3 M\$ - 2,6 M\$ |
| Soins de la santé | 2 068 \$ | 1,6 M\$ - 1,8 M\$ |
| Soins personnels | 1 330 \$ | 1,0 M\$ - 1,1 M\$ |
| Loisirs | 4 706 \$ | 3,5 M\$ - 4,0 M\$ |
| Matériel et services de divertissement au foyer | 837 \$ | 0,6 M\$ - 0,7 M\$ |
| Matériel de lecture | 294 \$ | 0,2 M\$ |
| Tabac et alcool | 2 062 \$ | 1,5 M\$ - 1,8 M\$ |
| TOTAUX | 26 748 \$ | 20 M\$ - 22,8 M\$ |

L'impact des nouveaux logements se chiffre donc potentiellement à des dépenses de consommation additionnelles variant de 20 à 22,8 M\$, selon le nombre de logements. Ce potentiel variera aussi en fonction de deux autres facteurs :

- La proportion des logements qui seront occupés par des ménages déjà présents sur le territoire de la Ville de Saint-Constant;
- La disponibilité, sur le territoire de la ville, d'une offre de biens et services correspondants aux besoins et aux attentes des citoyens.

4.2 Analyse qualitative

Les impacts socio-économiques potentiels de nature qualitative incluent :

- Les effets positifs de la revitalisation de la rue Saint-Pierre :
 - L'amélioration de la qualité de vie des résidents par la création d'un pôle récréo-culturel (placé publique, bibliothèque, musée ferroviaire, sentier multifonctionnel) qui pourrait agir comme bougie d'allumage de la revitalisation;
 - La mise en valeur du musée ferroviaire, un attrait majeur sous-exploité;
 - Une attractivité accrue pour les entreprises et l'amélioration de l'offre de produits et de services aux résidents et aux visiteurs;
 - Une image et un positionnement bonifiés grâce aux investissements en infrastructures et aux efforts visant l'amélioration de la signalisation et des aménagements publics;

- La diversification de l'offre en habitation :
 - La construction de nouveaux modèles résidentiels qui élargiront l'offre de logements sur le territoire de la ville;
- L'augmentation de la capacité de stationnement et l'amélioration des infrastructures d'accueil de la gare de train de banlieue.

Les facteurs de succès suivants auront une influence déterminante sur la maximisation des potentiels de nature qualitative :

- La qualité et l'innovation des projets immobiliers et des interventions urbanistiques;
- L'amélioration de la visibilité de la rue Saint-Pierre à partir de la route 132;
- Une stratégie de promotion et de communication afin de soutenir le nouveau positionnement de la ville;
- La mise en œuvre rapide du projet de la zone nord afin de structurer la zone d'entrée de la rue Saint-Pierre.

5. RÉCAPITULATION ET CONCLUSIONS

5.1 Sommaire des coûts d'occupation pour la bibliothèque municipale

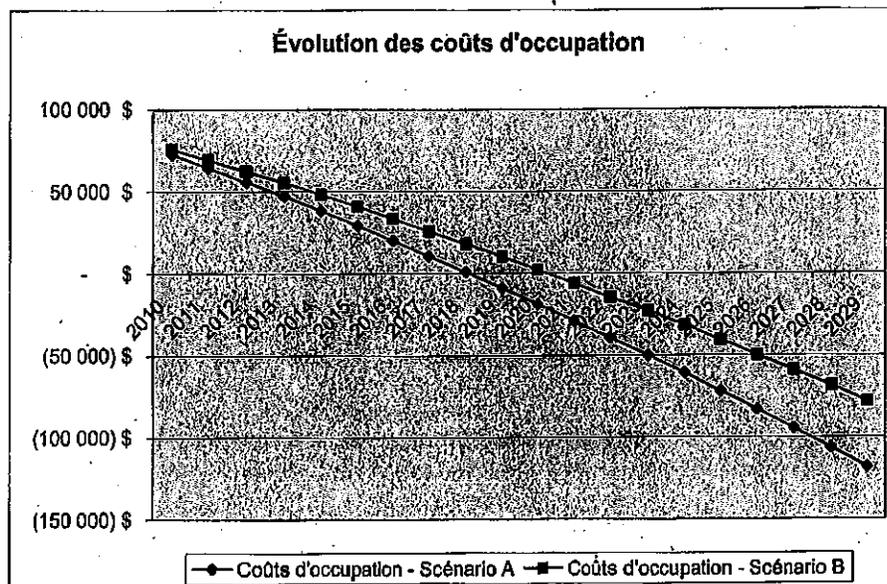
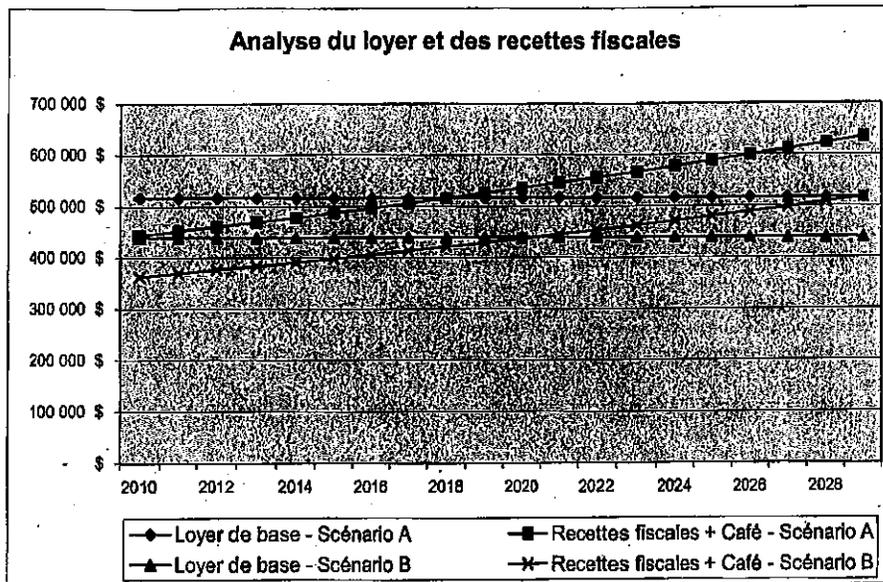
Le choix de l'emplacement de la bibliothèque municipale est un élément clé pour le conseil municipal. Selon les scénarios analysés, le loyer de la bibliothèque peut s'avérer soit un fardeau fiscal pour la Ville ou une source de revenus. Les grands constats de notre analyse sont :

| | Scénario de location | |
|------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| | A Bureaux et bibliothèque | B Bibliothèque seulement |
| Loyer économique | 26,64 \$ | 22,64 \$ |
| Autre louée | 19 400 | 19 400 |
| Loyer net annuel | 516 800 \$ | 439 200 \$ |
| Inflation annuelle du loyer | 0,00 % | 0,00 % |
| Période de projection (années) | 20 | 20 |
| Total du loyer versé (valeur absolue) | 10 336 000 \$ | 8 784 000 \$ |
| Taux d'actualisation | 5,00 % | 5,00 % |
| Valeur actuelle nette du bail | 6 440 470 \$ | 5 473 403 \$ |
| Scénario à l'échéance | Nouveau bail à négocier | |
| Recettes fiscales perçues sur 20 ans | 10 175 417 \$ | 8 212 319 \$ |
| Taux d'actualisation | 5,00 % | 5,00 % |
| Valeur actuelle nette des recettes fiscales | 6 141 676 \$ | 4 956 790 \$ |
| Revenu du loyer du Café perçus sur 20 ans | 500 000 \$ | 500 000 \$ |
| Taux d'actualisation | 5,00 % | 5,00 % |
| Valeur actuelle nette des recettes fiscales | 311 555 \$ | 311 555 \$ |
| Valeur actuelle nette du bail | 6 440 470 \$ | 5 473 403 \$ |
| Valeur actuelle nette des recettes fiscales | 6 141 676 \$ | 4 956 790 \$ |
| Valeur actuelle nette du revenu de loyer du Café | 311 555 \$ | 311 555 \$ |
| Différence | (12 781) \$ | 205 058 \$ |
| Valeur actuelle nette des coûts d'occupation de base | (12 781) \$ | 205 058 \$ |

Notons que dans tous les scénarios étudiés, nous avons fait abstraction de toute subvention qui pourrait être octroyée à la Ville pour faire l'aménagement de la bibliothèque (incluant les meubles et les livres). Selon le scénario de location retenu, le loyer économique pour la bibliothèque, incluant les coûts liés à l'ajout d'une place publique, varie de 22,00 \$ à 26,62 \$ le pied carré.

En qualité de locataire pilier pour la Plaza de la Gare, la Ville de Saint-Constant pourrait servir de moteur pour démarrer le projet du promoteur.

Le scénario de location permet de constater qu'après dix ans, les recettes fiscales recueillies par la Ville vont excéder le montant de loyer qui doit être versé par la Ville à son bailleur.

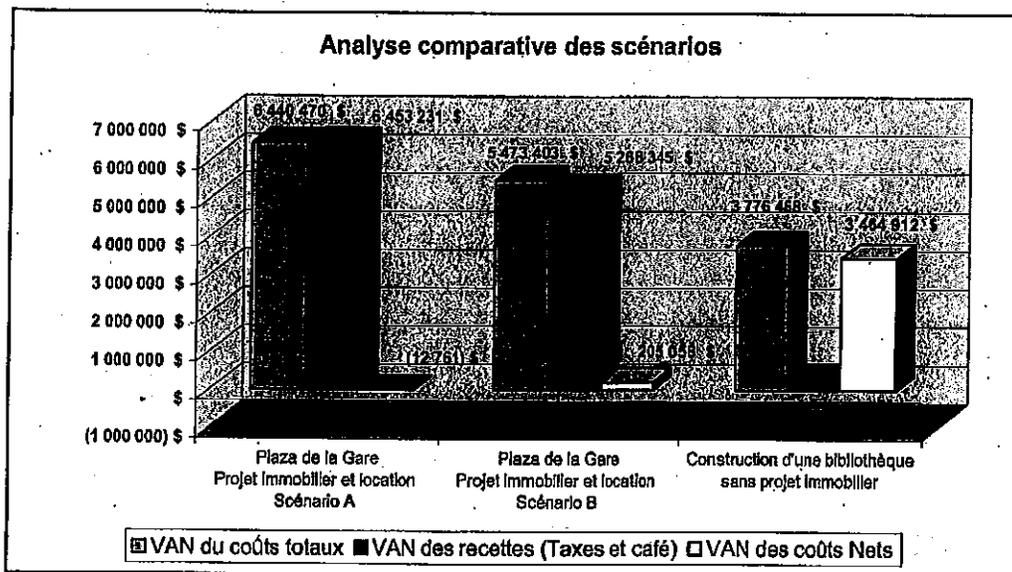


Advenant que la Ville décide plutôt de construire un nouveau bâtiment uniquement institutionnel, l'analyse des coûts est la suivante :

Scénario de construction - Coquille seulement

| | C | |
|-------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------|
| Aire construite | 19 400 | piéds carrés |
| Coûts de construction de la coquille (\$/pi ²) | 200,00 | \$ |
| Coût pour la Place publique | 1 000 000 | \$ |
| Coûts de construction de la coquille | 4 880 000 | \$ |
| Taux d'intérêt pour financement | 5,00 | % |
| Taux mensuel effectif | 0,4123915 | % |
| Période d'amortissement | 20 ans | 240 mois |
| Remboursement mensuel | 32 068 | \$ |
| Remboursement annuel | 384 812 | \$ |
| Service de dette cumulé sur 20 ans | 7 698 248 | \$ |
| Coût d'acquisition du terrain | 1 000 000 | \$ |
| Total du service de la dette et de l'acquisition du terrain | 8 698 248 | \$ |
| Scénario à l'échéance (valeur de revente) | 2 928 000 | \$ (60 % des coûts de construction) |
| Valeur présente de la valeur de revente | 1 103 532 | \$ |
| Valeur présente du service de la dette | 4 880 000 | \$ |
| Valeur présente de la valeur de revente | (1 103 532) | \$ |

Considérant que chacun des scénarios de réalisation permettra d'obtenir le même niveau de service pour le citoyen, c'est en totalisant les coûts d'occupation (en valeur actuelle nette), ainsi que les recettes fiscales liées à chaque scénario, que le scénario présentant la plus grande valeur ajoutée sur fonds publics se détachera.



Note : Le scénario A porte sur le projet de la Plaza de la Gare où le bâtiment de la bibliothèque comprend un second étage de bureaux d'affaires loués à des tierces parties.

Le scénario B porte sur le projet de la Plaza de la Gare où le bâtiment de la bibliothèque comprend un seul étage, entièrement occupé par la bibliothèque

Outre les avantages financiers identifiés ci-dessus, nous tenons à souligner les avantages liés au scénario de location :

- La Ville, en qualité de locataire, agit comme pierre angulaire à la revitalisation de la rue Saint-Pierre;
- La dépense de loyer est une variable connue pour les 20 prochaines années;
- Les coûts d'occupation sont minimisés par le biais d'une augmentation importante des recettes fiscales;
- La Ville n'est pas responsable de l'entretien du bâtiment;
- La Ville profite d'un emplacement stratégique au cœur d'un secteur en cours de revitalisation; et
- Aucun endettement municipal n'est requis pour la construction d'un nouveau bâtiment pour accueillir la bibliothèque municipale, ce qui est un atout de taille dans le contexte économique actuel.

5.2 Sommaire des impacts socio-économiques potentiels

Les projets prévus à la phase 1 du PPU comportent des impacts positifs potentiels importants :

- L'effet levier de la mise de fonds municipale de 2 M\$:
 - À court et moyen terme, des investissements privés et publics autres que municipaux de 134 M\$;
 - Des retombées fiscales municipales actualisées de plus de 36 M\$ sur vingt ans;
 - Des impacts sur les personnes et les entreprises (salaires et revenus) de 85 M\$;
 - Une augmentation de la demande en produits et services de 20 à 22 M\$, selon le nombre de logements construits;
- Un effet-moteur important sur la revitalisation de la rue Saint-Pierre, une artère présentement déstructurée;
- L'amélioration des infrastructures d'accueil de la gare de banlieue;
- La diversification de l'offre commerciale et de services sur le territoire.

La matérialisation des retombées sera influencée par :

- Le niveau de qualité et l'innovation des projets immobiliers et urbanistiques;
- Les stratégies et les projets visant à intervenir sur l'image de la ville;
- La capacité de générer les projets nécessaires pour le développement de la zone nord;
- L'implantation de commerces et de services qui répondent aux besoins et aux attentes de la clientèle.

5.3 Conclusion

En conclusion, la décision finale repose sur un ensemble de facteurs qui peuvent justifier le choix de l'une ou l'autre des options présentées dans cette analyse ou encore sur une autre option qui n'a pas fait l'objet de cette analyse. Ce rapport porte strictement sur l'analyse des impacts financiers à titre d'indicateurs additionnels à la prise de décision par les élus municipaux.

Nous comprenons que le potentiel de développement du site étudié ne peut se matérialiser sans la présence d'un élément déclencheur. À cet égard, nous comprenons que la présence de la bibliothèque projetée permettra de :

- Favoriser la réalisation du projet commercial projeté;
- Stimuler et revitaliser le secteur comme pôle commercial, résidentiel et culturel;
- Répondre aux besoins soulevés par la population.

D'un point de vue strictement financier, le scénario de location du rez-de-chaussée de la future Place de la Gare nous apparaît le plus avantageux, car il s'agit du seul scénario où la Ville va récolter d'importantes recettes fiscales, au point où ces recettes vont excéder les coûts du loyer.

6. CONDITIONS LIMITATIVES

La présente étude d'impact et de valeur locative 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 prémisses 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.
- La valeur est estimée en dollars canadiens.