

## ANALYSE FINANCIÈRE

Montréal 

Nom du projet:	Anciens ateliers du CN à Pointe Saint-Charles (avec acquisition du lot 5)	2012	Officielle
Arrondissement:	Sud-Ouest	Date:	1 octobre 2012
		Analyse produite par:	Richard Lévesque

## DESCRIPTION

Les anciens ateliers du CN ont été acquis par un développeur en 2006. Le terrain se divise en trois entités, soit; au nord, les futurs ateliers de l'AMT, au centre, la conservation et la réutilisation à des fins industrielles légères d'une partie des bâtiments existants; et au sud, un développement résidentiel sur un terrain vacant. L'analyse financière ne concerne que la partie au sud incluant la reconversion d'un bâtiment pour un usage communautaire (OBNL). Dans ce scénario, la ville exerce son option d'acquérir le lot 5 et de l'aménager en domaine public.

## OBJECTIFS

- Permettre une optimisation des espaces anciennement utilisés pour les ateliers du CN.
- Investir de façon stratégique pour maximiser la qualité de vie par un environnement généreux en espace vert.
- S'assurer d'une mixité sociale adéquate pour le milieu.
- Maximiser la rentabilité des investissements municipaux

## INVESTISSEMENTS

## PRIVÉS

Le privé ajoute en valeur marchande 182 M\$ par la construction de 826 unités d'habitation et 6 385 m.c. de plancher pour une OBNL. Le volet industriel n'est pas pris en compte dans cette analyse.

## PUBLICS

La Ville investit 8,1 M\$ (en dollars courants) dans le projet par des travaux divers (6,85 M\$) et une acquisition (1,25 M\$).

## INDICATEURS FINANCIERS

Nom de l'indicateur	Résultat
VAN <sub>10</sub> ans	968 748 \$
<u>Délai maximum de récupération</u>	3 ans
VAN <sub>15</sub> ans	4 194 144 \$
VAN <sub>20</sub> ans	6 846 848 \$

Voir l'interprétation de ces indicateurs en annexe.

Nom de l'indicateur	Résultat
Indice de rentabilité sur 10 ans	1,15
Revenus annuels bruts de taxes à terme	1 665 900 \$/an

Voir l'interprétation de ces indicateurs en annexe.

## RISQUES ET OPPORTUNITÉS

## RISQUES

Les principaux risques sur le projet sont: la gestion des sols contaminés par le propriétaire, l'acceptation globale du projet par le MDDEP (Québec), les accès au secteur industriel léger et la capacité financière d'un OBNL à mener à bien la conversion d'un immeuble.

## OPPORTUNITÉS

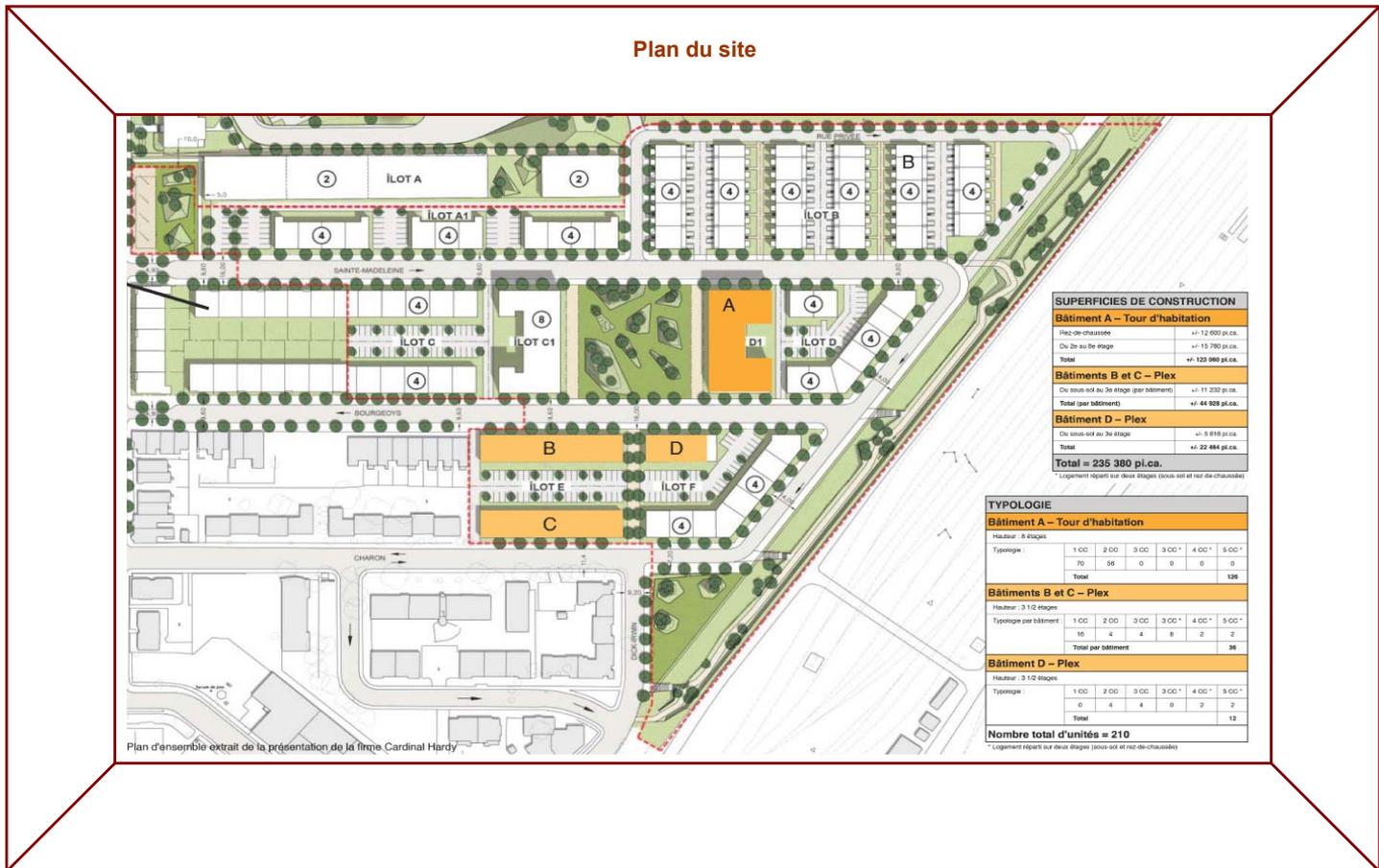
La correction d'un déficit environnemental crée une amélioration de la qualité de vie pour tout le secteur de Pointe-Saint-Charles.

## Commentaires sur les résultats de l'analyse

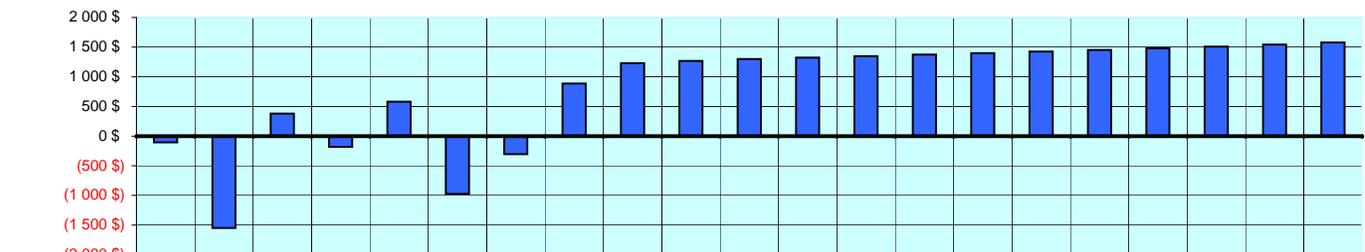
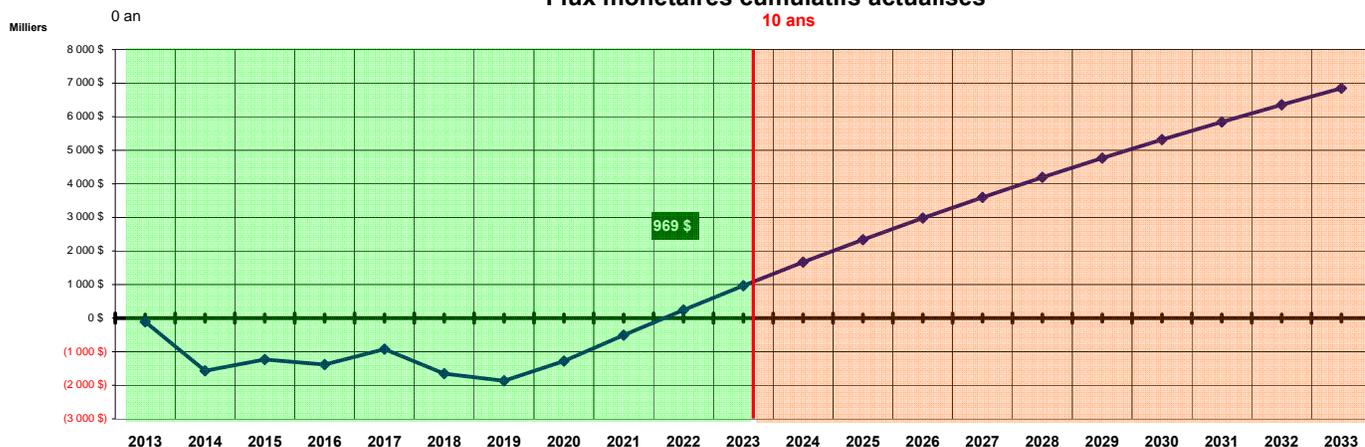
Les résultats de l'analyse financière indiquent que le projet est rentable avec une VAN 10 ans positive et un délai de récupération inférieur à 10 ans. L'analyse ne prend pas en compte la problématique actuelle du réseau pluvial. Le promoteur s'engage toutefois à financer les pré requis sur le réseau pluvial et sanitaire si des corrections à l'extérieur du site doivent être réalisées pour desservir son projet. L'acquisition du lot 5 et son aménagement fait en sorte de réduire le développement privé (25 unités (5 M\$)) et d'augmenter les coûts du projet ( 2,1 M\$).

**ANALYSE FINANCIÈRE**

Nom du projet: Anciens ateliers du CN à Pointe Saint-Charles (avec acquisition du lot 5)	2012	Officielle
Arrondissement: Sud-Ouest	Date: 1 octobre 2012	
Analyse produite par: Richard Lévesque		



**Flux monétaires cumulatifs actualisés**



**Flux monétaires nets annuels**

Cette analyse est réalisée pour appuyer la décision concernant le GDD #1125843001

Hypothèses économiques		Paramètres communs		Paramètres			
Taux d'actualisation	6,00%	Année de référence du rôle actuel	2009	Résidentiel	6 logements et +(sociaux)	Non résidentiel	OBNL
Indexation des revenus	1,015	Durée du rôle	3 ans	Date des prix unitaires	2012	2012	2012
Indexation des coûts de service	1,02	Coût de permis (sans taxe)	0,774%	Indice de redressement de la valeur	0,84	0,90	0,92
<b>Droits de mutation</b>		Année taux de taxation	2012	Indice de variation du rôle actuel	1,311	1,369	1,283
Premier 50 000 \$	0,5%	Taux taxe terrain desservi	2,0696	Taux de taxes 2012	1,0348	1,099	4,0898
De 50 001 \$ à 250 000 \$	1,0%	Nombre de mois terrain seul lotis	6	Coûts des services récurrents	25,13%	29,63%	45,36%
De 250 001 \$ à 500 000 \$	1,5%			Taux de revente annuel	7%		
De 500 001 \$ à 1 000 000 \$	2,0%			Portion de la valeur au terrain	5%	10%	5%
Plus de 1 000 000 \$	2,5%			Evolution du marché immobilier	4%/an	4%/an	3,85%/an

Année début projet 2013

Superficie totale institutionnelle :	6 385 m.c.
Superficie totale non résidentielle :	
Nombre total d'unités résidentielles :	826 unités

Investissements privés		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	TOTAL
<b>A2</b> Condos 4 étages +	240 000 \$/un		88	88	88	88	88	88	88														616
<b>B</b> Logements locatifs sociaux	130 000 \$/un			90																			90
<b>B</b> Logements locatifs sociaux	130 000 \$/un						120																120
<b>D2</b> 7 - Communautaire	1 000 \$/m.c.		6 385																				6 385

Valeur actuelle		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	TOTAL	
Valeur actuelle	Résidentiel		21 120 000 \$	21 120 000 \$	21 120 000 \$	21 120 000 \$	21 120 000 \$	21 120 000 \$	21 120 000 \$														147 840 000 \$	
	6 logements et +(sociaux)				11 700 000 \$				15 600 000 \$														27 300 000 \$	
	Non résidentiel																							
Valeur future	OBNL		6 385 000 \$																				6 385 000 \$	
	Résidentiel		22 843 392 \$	23 757 128 \$	24 707 413 \$	25 695 709 \$	26 723 538 \$	27 792 479 \$	28 904 178 \$															
	6 logements et +(sociaux)			13 160 909 \$			19 738 977 \$																	
Coût des travaux (permis de construction)			15 524 152 \$	20 760 490 \$	11 736 021 \$	12 205 462 \$	26 905 744 \$	13 201 428 \$	13 729 485 \$															
Valeur future résidentielle cumulée			22 843 392 \$	47 514 255 \$	74 122 238 \$	102 782 837 \$	133 617 688 \$	166 754 875 \$	202 329 248 \$	210 422 418 \$	218 839 315 \$	227 592 888 \$	236 696 603 \$	246 164 467 \$	256 011 046 \$	266 251 488 \$	276 901 547 \$	287 977 609 \$	299 496 714 \$	311 476 582 \$	323 935 645 \$	336 893 071 \$		

Valeur utilisée pour compte de taxes		A. Valeur imp.aj.-résiduel		B. Valeur imp.aj.-log 6 & +		C. Valeur imp.aj.-non résidentiel		D. Valeur imp.aj.-institutionnel		Valeur imposable ajustée totale		Valeur imposable au rôle		Valeur marchande	
Valeur imposable ajustée		114 366 000 \$		22 362 000 \$				5 548 000 \$		142,3 M\$		154,6 M\$		181,5 M\$	

Revenus (indexés)		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Revenus de taxes - Résidentiel			87 088 \$	265 182 \$	448 600 \$	637 461 \$	831 887 \$	1 032 001 \$	1 237 933 \$	1 353 156 \$	1 373 453 \$	1 394 055 \$	1 414 966 \$	1 436 190 \$	1 457 733 \$	1 479 599 \$	1 501 793 \$	1 524 320 \$	1 547 185 \$	1 570 392 \$	1 593 948 \$	1 617 857 \$
Revenus de taxes - 6 logements et +(sociaux)				55 068 \$	111 788 \$	113 465 \$	191 945 \$	272 754 \$	276 845 \$	280 998 \$	285 213 \$	289 491 \$	293 833 \$	298 241 \$	302 714 \$	307 255 \$	311 864 \$	316 542 \$	321 290 \$	326 109 \$	331 001 \$	335 966 \$
Revenus de taxes - Non résidentiel																						
Revenus de taxes - OBNL			14 289 \$	29 007 \$	29 442 \$	29 884 \$	30 332 \$	30 787 \$	31 249 \$	31 718 \$	32 193 \$	32 676 \$	33 166 \$	33 664 \$	34 169 \$	34 681 \$	35 202 \$	35 730 \$	36 266 \$	36 810 \$	37 362 \$	37 922 \$
<b>Revenus de taxes totaux</b>			101 377 \$	349 258 \$	589 831 \$	780 810 \$	1 054 164 \$	1 335 542 \$	1 546 027 \$	1 665 871 \$	1 690 859 \$	1 716 222 \$	1 741 965 \$	1 768 095 \$	1 794 616 \$	1 821 535 \$	1 848 858 \$	1 876 591 \$	1 904 740 \$	1 933 311 \$	1 962 311 \$	1 991 745 \$
Revenus nets avant projet (-)			-14 636 \$	-29 712 \$	-45 236 \$	-61 220 \$	-77 673 \$	-94 605 \$	-112 029 \$	-113 709 \$	-115 415 \$	-117 146 \$	-118 903 \$	-120 687 \$	-122 497 \$	-124 334 \$	-126 199 \$	-128 092 \$	-130 014 \$	-131 964 \$	-133 943 \$	-135 953 \$
Taxe sur les parcs de stationnement (non indexée)				5 235 \$	16 703 \$	35 481 \$	56 459 \$	79 768 \$	105 547 \$	133 940 \$	157 239 \$	174 293 \$	183 851 \$	193 793 \$	204 132 \$	214 884 \$	226 067 \$	237 696 \$	249 792 \$	263 587 \$	281 030 \$	299 170 \$
Droits de mutation secondaires				210 651 \$	224 357 \$	238 611 \$	253 436 \$	268 853 \$	284 887 \$	301 563 \$												
Revenus permis de construction			120 157 \$	160 686 \$	90 837 \$	94 470 \$	208 250 \$	102 179 \$	106 266 \$													
Ajustements "Étalement"				18 850 \$	20 993 \$	9 742 \$	9 888 \$	25 923 \$	10 187 \$	10 340 \$												
Revenus terrain suite à lotissement																						
Taxe locale sur infrastructures																						
Disposition nette d'immeubles + droits de mutation																						
<b>Revenus annuels indexés</b>			436 398 \$	730 816 \$	900 487 \$	1 112 865 \$	1 535 976 \$	1 717 959 \$	1 957 714 \$	1 686 102 \$	1 732 684 \$	1 773 369 \$	1 806 914 \$	1 841 201 \$	1 876 251 \$	1 912 085 \$	1 948 726 \$	1 986 195 \$	2 024 518 \$	2 064 934 \$	2 109 397 \$	2 154 963 \$

Coûts (indexés)		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Coûts de services municipaux récurrents			28 505 \$	97 063 \$	161 576 \$	211 484 \$	286 642 \$	364 722 \$	421 550 \$	455 243 \$	464 348 \$	473 635 \$	483 108 \$	492 770 \$	502 625 \$	512 678 \$	522 931 \$	533 390 \$	544 058 \$	554 939 \$	566 038 \$	577 358 \$
<b>Coûts d'infrastructures</b>																						
X	Sentier piétonnier	79 617 \$	488 589 \$				130 158 \$	833 932 \$														
X	Espaces publics						116 895 \$	717 354 \$														
X	Aménagement parc			131 312 \$	806 018 \$	321 823 \$	1 977 576 \$	106 088 \$	650 828 \$													
X	Trottoirs saillies	27 647 \$	220 038 \$	123 340 \$	115 303 \$																	
Achat d'immeubles			1 248 606 \$																			
<b>Coûts des infrastructures totaux</b>		107 264 \$	1 957 233 \$	254 652 \$	921 321 \$	321 823 \$	2 224 629 \$	1 657 374 \$	650 828 \$													
Contributions gouvernementales (au PTI)																						
Contributions du promoteur (au PTI)																						
Coûts évités (Coûts associés à un statu quo)																						
Valeur aux livres des immeubles disposés																						
<b>Coûts annuels indexés</b>		107 264 \$	1 985 738 \$	351 715 \$	1 082 897 \$	533 307 \$	2 511 271 \$	2 022 096 \$	1 072 378 \$	455 243 \$	464 348 \$	473 635 \$	483 108 \$	492 770 \$	502 625 \$	512 678 \$	522 931 \$	533 390 \$	544 058 \$	554 939 \$	566 038 \$	577 358 \$
<b>Flux monétaires nets</b>		(107 264 \$)	(1 549 340 \$)	379 101 \$	(182 409 \$)	579 559 \$	(975 294 \$)	(304 137 \$)	885 336 \$	1 230 859 \$	1 268 336 \$	1 299 734 \$	1 323 806 \$	1 348 431 \$	1 373 626 \$	1 399 407 \$	1 425 794 \$	1 452 805 \$	1 480 460 \$	1 509 996 \$	1 543 360 \$	1 577 605 \$
<b>Flux monétaires actualisés</b>		(107 264 \$)	(1 461 641 \$)	337 399 \$	(153 154 \$)	459 065 \$	(728 797 \$)	(214 405 \$)	588 799 \$	772 256 \$	750 726 \$	725 764 \$	697 364 \$	670 129 \$	644 009 \$	618 959 \$	594 934 \$	571 891 \$	549 790 \$	529 018 \$	510 100 \$	491 905 \$
<b>Flux monétaires cumulatifs actualisés</b>		(107 264 \$)	(1 568 905 \$)	(1 231 507 \$)	(1 384 661 \$)	(925 596 \$)	(1 654 393 \$)	(1 868 797 \$)	(1 279 998 \$)	(507 742 \$)	242 984 \$	968 748 \$	1 666 113 \$	2 336 241 \$	2 980 251 \$	3 599 210 \$	4 194 144 \$	4 766 035 \$	5 315 826 \$	5 844 843 \$	6 354 944 \$	6 846 848 \$

indexation/année	
Disposition nette d'immeubles + droits de mutation	1,04
Achat d'immeubles	1,04

indexation/année	
Coûts d'infrastructures Catégorie A	1,06
Coûts d'infrastructures Catégorie B	1,038
Coûts d'infrastructures Catégorie C	1,02
Coûts d'infrastructures Catégorie X	1,00

VAN <sub>10ans</sub>	968 748 \$
VAN <sub>15ans</sub>	4 194 144 \$
VAN <sub>20ans</sub>	6 846 848 \$
Délai max de récupération	3 ans

Analyse réalisée par:

**INVESTISSEMENTS EN IMMOBILISATIONS**

**PTI VILLE** Estimé en date de **2012**

Projet no.	Description des travaux	No de sous-projet INVESTI	2013				2014				2015				2016				2017				
			Investissements (\$)	Contributions gouvernementales (\$)	Contributions du promoteur (\$)	Emprunt net (\$)	Investissements (\$)	Contributions gouvernementales (\$)	Contributions du promoteur (\$)	Emprunt net (\$)	Investissements (\$)	Contributions gouvernementales (\$)	Contributions du promoteur (\$)	Emprunt net (\$)	Investissements (\$)	Contributions gouvernementales (\$)	Contributions du promoteur (\$)	Emprunt net (\$)	Investissements (\$)	Contributions gouvernementales (\$)	Contributions du promoteur (\$)	Emprunt net (\$)	
	Sentier piétonnier		79 617 \$			79 617 \$			488 589 \$														
	Espaces publics																						
	Aménagement parc											131 312 \$											321 823 \$
	Trottoirs saillies		27 647 \$			27 647 \$			220 038 \$			123 340 \$											
	Achat d'immeubles								1 248 606 \$														
	<b>TOTAL</b>		<b>107 264 \$</b>			<b>107 264 \$</b>			<b>1 957 233 \$</b>			<b>254 652 \$</b>								<b>921 321 \$</b>			<b>321 823 \$</b>

Description des travaux	No de sous-projet INVESTI	2018				2019				2020				2021				Total						
		Investissements (\$)	Contributions gouvernementales (\$)	Contributions du promoteur (\$)	Emprunt net (\$)	Investissements (\$)	Contributions gouvernementales (\$)	Contributions du promoteur (\$)	Emprunt net (\$)	Investissements (\$)	Contributions gouvernementales (\$)	Contributions du promoteur (\$)	Emprunt net (\$)	Investissements (\$)	Contributions gouvernementales (\$)	Contributions du promoteur (\$)	Emprunt net (\$)	Investissements (\$)	Contributions gouvernementales (\$)	Contributions du promoteur (\$)	Emprunt net (\$)			
	Sentier piétonnier	130 158 \$			130 158 \$	833 932 \$			833 932 \$														1 532 296 \$	
	Espaces publics	116 895 \$			116 895 \$	717 354 \$			717 354 \$															834 249 \$
	Aménagement parc	1 977 576 \$			1 977 576 \$	106 088 \$			106 088 \$	650 828 \$				650 828 \$										3 993 645 \$
	Trottoirs saillies																							486 328 \$
	Achat d'immeubles																							1 248 606 \$
	<b>TOTAL</b>	<b>2 224 629 \$</b>			<b>2 224 629 \$</b>	<b>1 657 374 \$</b>			<b>1 657 374 \$</b>	<b>650 828 \$</b>				<b>650 828 \$</b>										<b>8 095 123 \$</b>