

ANALYSE FINANCIÈRE

Montréal 

Nom du projet:	Anciens ateliers du CN à Pointe Saint-Charles (sans 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 n'exerce pas 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 187 M\$ par la construction de 851 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 6,0 M\$ (en dollars courants) dans le projet par des travaux divers.

INDICATEURS FINANCIERS

Nom de l'indicateur	Résultat
VAN ₁₀ ans	3 026 553 \$
<u>Délai maximum de récupération</u>	1 an
VAN ₁₅ ans	6 380 329 \$
VAN ₂₀ ans	9 139 022 \$

Voir l'interprétation de ces indicateurs en annexe.

Nom de l'indicateur	Résultat
Indice de rentabilité sur 10 ans	1,64
Revenus annuels bruts de taxes à terme	1 720 800 \$/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. Renoncer à l'acquisition du lot 5 et à son aménagement fait en sorte d'augmenter le développement privé (25 unités (5 M\$)) et de réduire les coûts du projet (2,1 M\$).

ANALYSE FINANCIÈRE



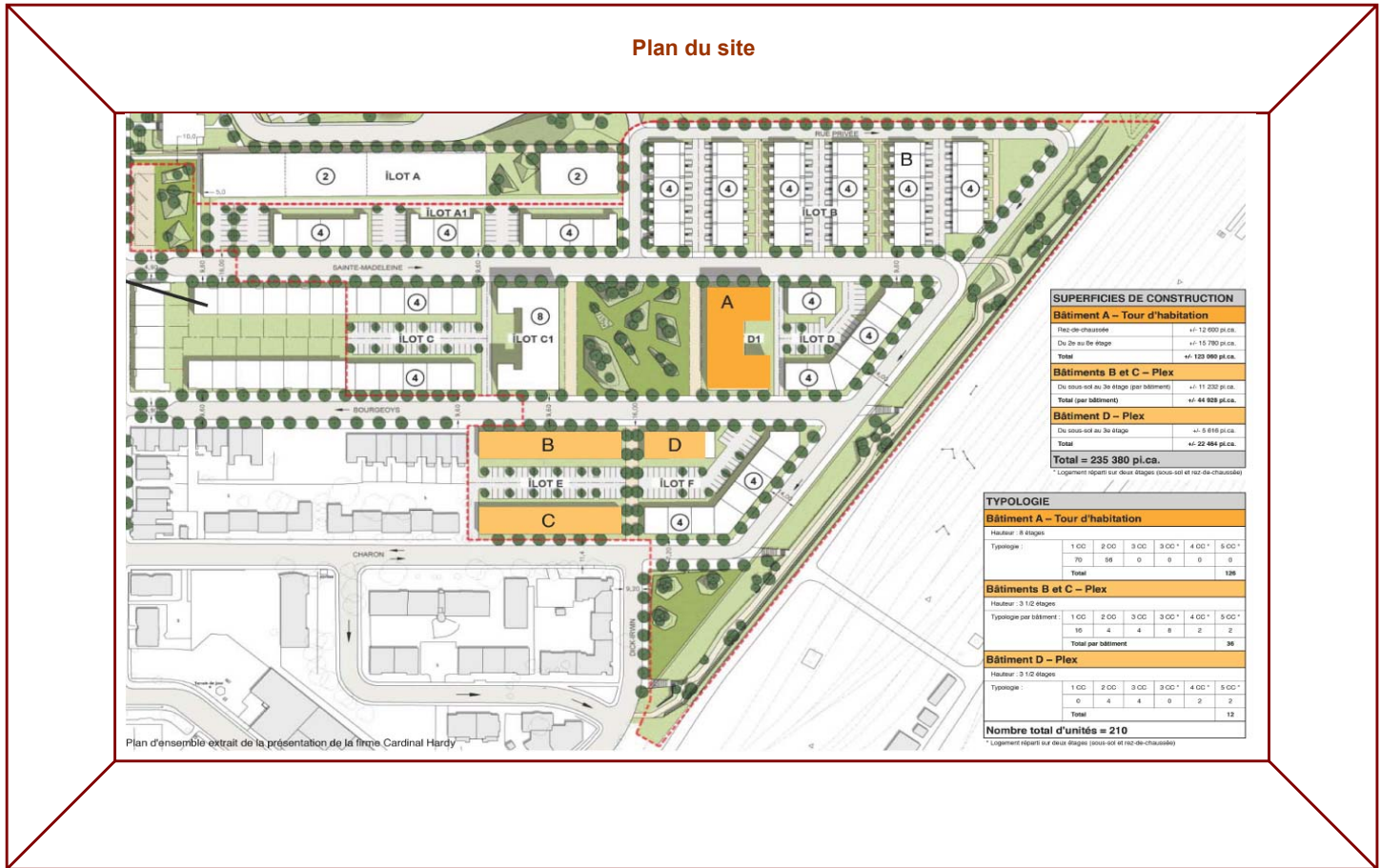
Nom du projet: Anciens ateliers du CN à Pointe Saint-Charles (sans acquisition du lot 5)
 Arrondissement: Sud-Ouest

2012

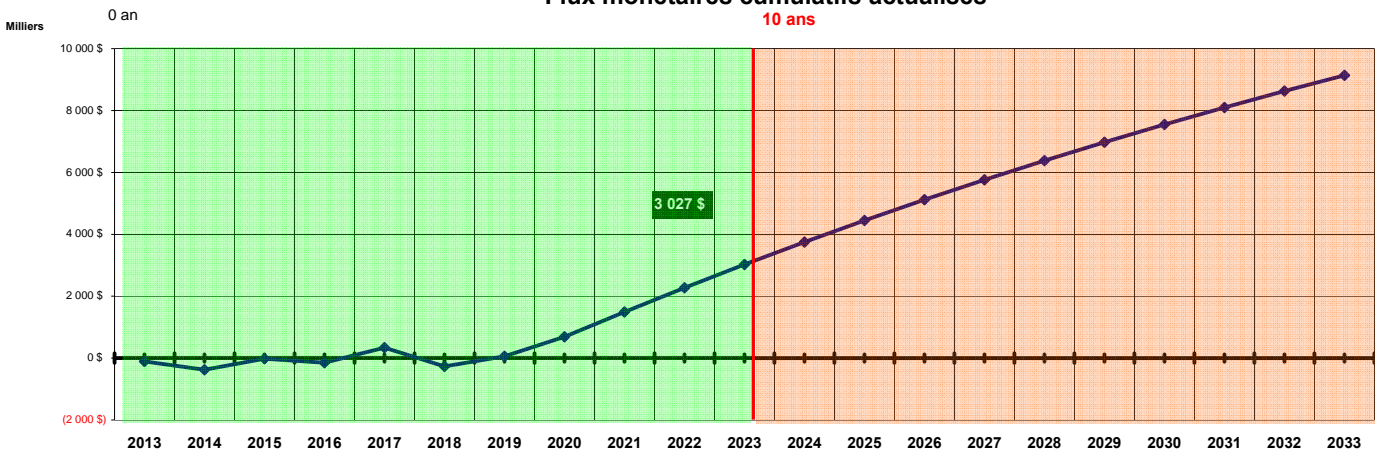
Officielle

Date: 1 octobre 2012

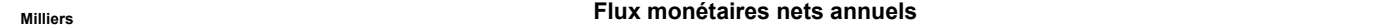
Analyse produite par: Richard Lévesque



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
Droits de mutation		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	24,94%	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%	15%
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 :	851 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
Type ou description	Prix unitaire																						
A2	Condos 4 étages +	240 000 \$/un	92	92	92	92	92	92	92														641
B	Logements locatifs sociaux	130 000 \$/un		90																			90
B	Logements locatifs sociaux	130 000 \$/un					120																120
C																							
D2	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		21 977 143 \$	21 977 143 \$	21 977 143 \$	21 977 143 \$	21 977 143 \$	21 977 143 \$	21 977 143 \$														153 840 000 \$	
	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		23 770 478 \$	24 721 297 \$	25 710 149 \$	26 738 555 \$	27 808 097 \$	28 920 421 \$	30 077 238 \$															
	6 logements et +(sociaux)			13 160 909 \$			19 738 977 \$																	
Coût des travaux (permis de construction)			6 872 854 \$																					
Valeur future résidentielle cumulée			15 964 518 \$	21 218 470 \$	12 212 321 \$	12 700 813 \$	27 420 909 \$	13 737 200 \$	14 286 688 \$															
			23 770 478 \$	49 442 594 \$	77 130 446 \$	106 954 219 \$	139 040 484 \$	173 522 524 \$	210 540 663 \$	218 962 289 \$	227 720 781 \$	236 829 612 \$	246 302 797 \$	256 154 908 \$	266 401 105 \$	277 057 149 \$	288 139 435 \$	299 665 012 \$	311 651 613 \$	324 117 677 \$	337 082 384 \$	350 565 680 \$		

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		119 007 000 \$	22 362 000 \$					5 548 000 \$		146,9 M\$		159,7 M\$			187,5 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		90 622 \$	275 944 \$	466 805 \$	663 329 \$	865 645 \$	1 073 880 \$	1 288 168 \$	1 408 067 \$	1 429 188 \$	1 450 626 \$	1 472 385 \$	1 494 471 \$	1 516 888 \$	1 539 641 \$	1 562 736 \$	1 586 177 \$	1 609 970 \$	1 634 119 \$	1 658 631 \$	1 683 510 \$	
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 \$	
Revenus de taxes totaux		104 911 \$	360 019 \$	608 035 \$	806 678 \$	1 087 922 \$	1 377 421 \$	1 596 262 \$	1 720 782 \$	1 746 594 \$	1 772 793 \$	1 799 385 \$	1 826 376 \$	1 853 771 \$	1 881 578 \$	1 909 801 \$	1 938 448 \$	1 967 525 \$	1 997 038 \$	2 026 994 \$	2 057 399 \$	
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)			5 447 \$	17 381 \$	36 921 \$	58 751 \$	83 006 \$	109 830 \$	139 376 \$	163 621 \$	181 366 \$	191 313 \$	201 658 \$	212 416 \$	223 605 \$	235 241 \$	247 343 \$	259 929 \$	274 285 \$	292 435 \$	311 312 \$	
Droits de mutation secondaires			219 200 \$	233 462 \$	248 295 \$	263 721 \$	279 764 \$	296 449 \$	313 801 \$													
Droits de mutation primaires		123 565 \$	164 231 \$	94 523 \$	98 304 \$	212 238 \$	106 326 \$	110 579 \$														
Revenus permis de construction																						
Ajustements "Étalement"			19 234 \$	21 382 \$	10 138 \$	10 290 \$	26 330 \$	10 601 \$	10 760 \$													
Revenus terrain suite à lotissement																						
Taxe locale sur infrastructures																						
Disposition nette d'immeubles + droits de mutation																						
Revenus annuels indexés		452 274 \$	754 830 \$	933 135 \$	1 154 694 \$	1 587 332 \$	1 779 197 \$	2 029 204 \$	1 746 449 \$	1 794 800 \$	1 837 013 \$	1 871 795 \$	1 907 347 \$	1 943 690 \$	1 980 848 \$	2 018 844 \$	2 057 699 \$	2 097 441 \$	2 139 359 \$	2 185 486 \$	2 232 758 \$	

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			29 224 \$	99 263 \$	165 315 \$	216 823 \$	293 644 \$	373 452 \$	432 073 \$	466 802 \$	476 138 \$	485 661 \$	495 374 \$	505 282 \$	515 387 \$	525 695 \$	536 209 \$	546 933 \$	557 872 \$	569 029 \$	580 410 \$	592 018 \$
Coûts d'infrastructures																						
X Sentier piétonnier		79 617 \$	488 589 \$				130 158 \$	833 932 \$														
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																						
Coûts des infrastructures totaux		107 264 \$	708 627 \$	254 652 \$	921 321 \$	321 823 \$	2 107 734 \$	940 020 \$	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																						
Coûts annuels indexés		107 264 \$	737 851 \$	353 915 \$	1 086 636 \$	538 646 \$	2 401 378 \$	1 313 471 \$	1 082 901 \$	466 802 \$	476 138 \$	485 661 \$	495 374 \$	505 282 \$	515 387 \$	525 695 \$	536 209 \$	546 933 \$	557 872 \$	569 029 \$	580 410 \$	592 018 \$
Flux monétaires nets		(107 264 \$)	(285 577 \$)	400 915 \$	(153 500 \$)	616 048 \$	(814 046 \$)	465 726 \$	946 303 \$	1 279 647 \$	1 318 662 \$	1 351 352 \$	1 376 421 \$	1 402 065 \$	1 428 303 \$	1 455 153 \$	1 482 635 \$	1 510 766 \$	1 539 569 \$	1 570 330 \$	1 605 076 \$	1 640 740 \$

Flux monétaires actualisés		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Flux monétaires actualisés		(107 264 \$)	(269 412 \$)	356 813 \$	(128 882 \$)	487 968 \$	(608 302 \$)	328 319 \$	629 346 \$	802 866 \$	780 514 \$	754 588 \$	725 081 \$	696 783 \$	669 644 \$	643 616 \$	618 652 \$	594 708 \$	571 741 \$	550 155 \$	530 498 \$	511 590 \$
Flux monétaires cumulatifs actualisés		(107 264 \$)	(376 676 \$)	(19 863 \$)	(148 745 \$)	339 223 \$	(269 080 \$)	59 239 \$	688 585 \$	1 491 451 \$	2 271 965 \$	3 026 553 \$	3 751 634 \$	4 448 418 \$	5 118 062 \$	5 761 678 \$	6 380 329 \$	6 975 037 \$	7 546 778 \$	8 096 933 \$	8 627 432 \$	9 139 022 \$

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 \$			488 589 \$												
	Aménagement parc									131 312 \$			131 312 \$	806 018 \$			806 018 \$	321 823 \$				321 823 \$
	Trottoirs saillies		27 647 \$			27 647 \$	220 038 \$			220 038 \$	123 340 \$		123 340 \$	115 303 \$			115 303 \$					
	Achat d'immeubles																					
	TOTAL		107 264 \$			107 264 \$	708 627 \$			708 627 \$	254 652 \$		254 652 \$	921 321 \$			921 321 \$	321 823 \$				321 823 \$

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 \$				1 532 296 \$
	Aménagement parc	1 977 576 \$			1 977 576 \$	106 088 \$			106 088 \$	650 828 \$			650 828 \$					3 993 645 \$				3 993 645 \$
	Trottoirs saillies																	486 328 \$				486 328 \$
	Achat d'immeubles																					
	TOTAL	2 107 734 \$			2 107 734 \$	940 020 \$			940 020 \$	650 828 \$			650 828 \$					6 012 268 \$				6 012 268 \$