

ÉTUDE DES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES IMMOBILIÈRES
PÔLE PLACE DES ARTS
QUARTIER DES SPECTACLES
Arrondissement Ville-Marie
Montréal (Québec)

Étude effectuée pour :
Ville de Montréal

Notre dossier : 23320.101189.000

Date de réalisation : le 19 décembre 2014

Le 19 décembre 2014

Notre dossier 23320.101189.000

Monsieur Stéphane Ricci
Urbaniste et adjoint directeur
Ville de Montréal
4133 - 801, rue Brennan
Montréal (Québec) H3C 0G4

**OBJET : ÉTUDE DES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES IMMOBILIÈRES LIÉES AU PROJET D'AMÉNAGEMENT
DU PÔLE PLACE DES ARTS**

Monsieur,

Conformément au mandat qui nous a été accordé, nous vous présentons les résultats de notre étude des retombées économiques réelles immobilières (investissement, taxes foncières et scolaires, TPS et TVQ) et commerciales (investissement et achalandage) en lien avec le projet d'aménagement du pôle Place des Arts, dans la partie ouest du Quartier des spectacles.

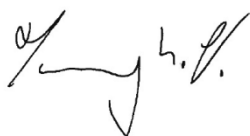
Il est à noter que le contenu de l'analyse des impacts commerciaux se retrouve à l'annexe D du présent rapport.

Le but de cette étude consiste principalement à quantifier le parc immobilier actuel et futur dans la zone d'attraction du site afin de définir les retombées économiques récurrentes générées sur le tissu économique local environnant.

Espérant le tout à votre entière satisfaction, nous demeurons à votre disposition pour toute question se rapportant à cette étude ou à tout autre sujet relevant de notre compétence.

Veuillez agréer, Monsieur, nos plus sincères salutations.

GROUPE ALTUS LIMITÉE



Tommy L. Cloutier
Analyste principal



Jean-François Grenier, Bsc, Msc
Directeur senior

Mathieu Collette, É.A., AACI
Directeur

TLC/VSMC/mm G:\Dossiers_Actifs\2014\23320.101189.000- Mathieu Collette\Word\101189 - QDS - Rapport - Final.docx9.000- Mathieu Collette\Word\101189 - QDS - Rapport - Draft.docx

SOMMAIRE EXÉCUTIF

C'est dans le cadre de l'élaboration d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU), en 2007, que le projet d'aménagement du pôle Place des Arts a vu le jour. Depuis 2007, la Ville de Montréal et ses différents partenaires gouvernementaux ont investi plus de 150 M\$ en projets d'aménagement des espaces publics afin de faire du Quartier des spectacles une destination culturelle incontournable, et ce, à longueur d'année. Le présent mandat consiste à mesurer les retombées économiques réelles en lien avec ce projet de réaménagement. L'analyse a été faite en deux parties distinctes :

1. **Étude des retombées économiques immobilières** : Cette première partie a pour but de quantifier les retombées économiques immobilières directes sur l'ensemble du territoire du Quartier des spectacles, délimité par les rues Sherbrooke, Saint-Hubert, René-Lévesque et City Councillors. Les retombées analysées sont constituées des investissements en immobilier, de la TPS et TVQ générées par ces investissements, des revenus de taxes foncière et scolaire historiques ainsi que des revenus de taxation futurs.
2. **Évaluation des impacts commerciaux** : Cette partie vise à évaluer, par voie de sondage, les impacts commerciaux observés par les commerçants du secteur Place des Arts (quadrilatère des rues Sherbrooke, de Bullion, René-Lévesque et de Bleury). Ce sondage, dont les résultats détaillés sont présentés à l'annexe D du présent rapport, permet d'évaluer les effets du projet de réaménagement du Quartier des spectacles sur l'achalandage dans les commerces et sur les investissements liés à l'amélioration des commerces existants ou à l'implantation de nouveaux commerces.

RETOMBÉES ÉCONOMIQUES IMMOBILIÈRES

Méthodologie

Les projets comptabilisés dans l'étude des retombées économiques immobilières ont été choisis et catégorisés de la façon suivante :

- 1) **Construction 2007-2014** : il s'agit des nouveaux projets construits entre 2007 et 2014.
- 2) **Livable 2015-2016** : il s'agit des nouveaux projets qui seront livrés au cours des deux prochaines années.
- 3) **Conversion ou rénovation majeure** : il s'agit des nouveaux projets construits sur une structure existante ainsi que les projets ayant subi une rénovation majeure sur l'ensemble de l'immeuble.
- 4) **En développement** : il s'agit des projets annoncés qui sont en phase de développement, mais pour lesquels les permis de construction n'ont pas encore été délivrés en date du 31 décembre 2014. Ils ont été inclus à titre informatif uniquement. Les retombées fiscales potentielles de ces projets n'ont pas été calculées.

Les principales retombées économiques suivantes ont été quantifiées et analysées :

- 1) **Investissement** : ces retombées correspondent aux coûts de construction (directs, indirects et accessoires) de chaque projet.
- 2) **TPS, TVQ** : il s'agit des retombées de taxation (taxes sur les biens et services et taxes de vente) découlant des montants d'investissements.
- 3) **Surplus de taxation historiques** : il s'agit des revenus supplémentaires de taxation (foncière et scolaire) historiquement générés par chacun des projets depuis 2007.
- 4) **Surplus de taxation futurs** : il s'agit de la valeur actuelle des revenus de taxation (foncière et scolaire) futurs.

Résultats

Avant d'aborder les résultats concernant les retombées économiques en termes d'investissement, il est intéressant de jeter un coup d'œil aux tendances de croissance immobilière, le moteur derrière l'investissement. En effet, des perspectives de croissance immobilière motivent grandement les investissements qui, à leur tour, engendrent de la valeur.

À ce titre, le Quartier des spectacles se démarque positivement par rapport à sa zone de référence, avec une croissance de 43,4 % entre 2007 et 2014 comparativement à 39,7 % pour l'ensemble de l'arrondissement Ville-Marie. Il est important de spécifier que l'arrondissement est à la base une zone exemplaire en termes de croissance immobilière, ce qui rend le Quartier des spectacles d'autant plus intéressant. On peut ainsi conclure que le Quartier des spectacles est, depuis 2007, un marché propice aux investissements immobiliers.

Ainsi, les efforts déployés dans le réaménagement du Quartier des spectacles auront permis de générer de nombreux investissements immobiliers dans le secteur. Depuis 2007, plus d'un milliard de dollars ont été investis dans les 48 projets immobiliers recensés. Ces investissements ont généré, entre 2007 et 2014, une croissance des valeurs municipales d'environ 1,6 G\$, ce qui permettra à la ville de Montréal de récolter 20 M\$ de plus à chaque année en taxes foncières. À terme, la Ville et les différents paliers gouvernementaux auront perçu un surplus de taxation (TPS, TVQ, taxes foncières et taxes scolaires) d'environ 530 millions de dollars sur la vie utile de ces nouveaux projets. Selon nos estimations, 148 millions de ces surplus de taxation ont déjà été récoltés depuis 2007 (102 M\$ en TPS/TVQ, 42 M\$ en taxes foncières et 4 M\$ en taxes scolaires) et un montant additionnel d'environ 60 M\$, provenant des projets livrables en 2015 et 2016, sera perçu au cours des deux prochaines années.

L'ensemble des retombées économiques réelles attribuables à la réalisation de ces nouveaux projets immobiliers se chiffre entre 1,5 et 1,6 milliard de dollars. Le tiers de ces retombées proviendra des projets actuellement en réalisation dont la date de livraison est prévue en 2015 et 2016.

Voici un tableau résumant l'ensemble des retombées analysées dans cette étude :

Retombées économiques							
Ensemble des nouveaux projets enquêtés							
Catégorie de projet	Investissement	TPS, TVQ	Surplus de taxation historiques		Surplus de taxation futurs		Grand total
			Foncière	Scolaire	Foncière	Scolaire	
Construction 2007 - 2014	446 796 000 \$	66 908 000 \$	30 988 000 \$	3 110 000 \$	166 788 000 \$	20 003 000 \$	734 600 000 \$
Conversion ou rénovation majeure	234 193 000 \$	35 070 000 \$	11 189 000 \$	761 000 \$	25 640 000 \$	5 165 000 \$	312 000 000 \$
Sous-total	680 989 000 \$	101 978 000 \$	42 177 000 \$	3 871 000 \$	192 428 000 \$	25 168 000 \$	1 046 600 000 \$
Projets livrables en 2015 et 2016	352 106 000 \$	52 728 000 \$	6 781 000 \$	709 000 \$	96 874 000 \$	10 127 000 \$	519 300 000 \$
Grand total	1 033 100 000 \$	154 700 000 \$	49 000 000 \$	4 600 000 \$	289 300 000 \$	35 300 000 \$	1 566 000 000 \$

IMPACTS COMMERCIAUX

Méthodologie et objectifs du sondage d'évaluation des impacts commerciaux

Un inventaire de l'offre commerciale a permis de recenser 174 établissements dans la zone d'étude. Parmi ceux-ci, 120 commerces ont pignon sur rue et sont susceptibles d'avoir bénéficié du réaménagement du secteur Place des Arts dans le Quartier des spectacles. L'enquête menée en personne auprès d'un échantillon de 50 de ces commerces (43 répondants) assurant une représentativité proportionnelle aux différentes typologies commerciales visait à :

- Évaluer l'impact au niveau commercial des investissements de la Ville sur les commerces, tant au niveau de l'achalandage que du chiffre d'affaires et des investissements prévus.
- Identifier les typologies commerciales qui ont le plus bénéficié du réaménagement du pôle Place des Arts.

Faits saillants

Le sondage visant à évaluer les impacts commerciaux du réaménagement du Quartier des spectacles a permis de mettre en lumière, à l'aide de données chiffrées, le pouvoir d'attraction et d'incitation à l'investissement d'un projet de revitalisation tel que celui réalisé dans le pôle Place des Arts au cours des dernières années.

Ainsi, le sondage a permis de constater que près de la totalité des répondants (88 %) sont satisfaits des nouveaux aménagements effectués dans le Quartier des spectacles ainsi que de la tenue des événements culturels qui font sa renommée. Ils sont tous aussi nombreux à considérer que leur localisation dans le Quartier est d'importance quant au succès de leur établissement.

Plus de la moitié (53 %) des commerces rencontrés sont installés dans le Quartier des spectacles depuis moins de 10 ans, c'est-à-dire depuis que les plans de revalorisation du secteur sont connus ou en cours de réalisation. Parmi les critères cités pour expliquer l'implantation des commerces dans le Quartier des spectacles, notons, en ordre d'importance, la proximité de la clientèle, la présence des festivals et des événements, et l'achalandage sur leur artère.

Les deux tiers (67 %) des commerçants installés avant 2007 ont quant à eux affirmé avoir effectué des travaux de rénovation, et plus du tiers d'entre eux (35 %) ont connu une augmentation de leur personnel. Ils sont par ailleurs plus de 75 % à juger « pas du tout probable » la fermeture ou le déménagement de leur commerce au cours de la prochaine année.

Les commerçants sondés à l'intérieur du périmètre défini sont plus optimistes à propos de la situation économique du Quartier des spectacles qu'à propos de celle du reste de Montréal. En effet, plus de la moitié (58 %) des commerçants considère que la situation économique du Quartier des spectacles s'améliorera au cours des 12 prochains mois alors qu'ils ne sont qu'un tiers (33 %) à prédire une amélioration de la situation économique de Montréal. De plus, 70 % des commerçants estiment que leurs ventes augmenteront au cours de la prochaine année.

Les deux tiers des commerçants installés dans le secteur avant 2007 (67 %) ont observé une augmentation des ventes de leur établissement et la majorité d'entre eux (57 %) ont constaté une hausse de leur achalandage depuis le déploiement du pôle Place des Arts. Les commerçants issus de la restauration et de l'hôtellerie semblent avoir particulièrement bénéficié du projet de réaménagement du secteur. Ces commerçants affichent en effet un plus grand optimisme à l'égard de la situation économique du Quartier des spectacles que ceux des autres typologies commerciales. Ils sont également plus nombreux à être « totalement en accord » avec le fait que leur établissement tire un avantage à ce qu'il soit identifié comme faisant partie intégrante du Quartier des spectacles (61 % contre 20 %).

L'offre de stationnement dans le secteur est l'une des principales préoccupations des commerçants sondés.

Les résultats détaillés du sondage, réalisé auprès de 43 commerçants entre le 10 novembre et le 10 décembre 2014, sont disponibles à l'annexe D du présent rapport.

TABLE DES MATIÈRES

1.	INTRODUCTION	1
2.	OBJECTIFS DU MANDAT	1
3.	RETOMBÉES ÉCONOMIQUES IMMOBILIÈRES.....	2
3.1	MÉTHODOLOGIE	2
3.2	RETOMBÉES EN INVESTISSEMENT	3
3.3	RETOMBÉES DE TPS ET TVQ	5
3.4	RETOMBÉES DE TAXATION FONCIÈRE ET SCOLAIRE.....	6
3.5	RÉCONCILIATION	8

ANNEXES

A	Tableau de conclusions des retombées économiques
B	Carte de localisation des projets
C	Fiches détaillées des projets immobiliers
D	Étude d'impact commercial
E	Qualifications

1. INTRODUCTION

Situé en plein centre-ville de Montréal, le Quartier des spectacles, le cœur culturel de la métropole, se caractérise par la cohabitation harmonieuse d'une diversité de résidants et de différentes fonctions — vie communautaire, vie étudiante, vie artistique et culturelle, lieu de passage, destination urbaine et de divertissement. Sur moins d'un kilomètre carré, on y trouve plus de 80 lieux de diffusion culturelle proposant des activités d'une diversité incomparable : festivals, cinéma, théâtre, danse, art contemporain et technologique, musique, humour, opéra, improvisation. Le quartier est délimité par les rues City Councillors, Saint-Hubert, Sherbrooke et le boulevard René-Lévesque.

Depuis 2007, le Quartier des spectacles est un projet de développement économique, urbain et culturel qui mise sur ses nombreux atouts pour consolider l'image de Montréal comme grande métropole culturelle internationale. Grâce à la Ville de Montréal et au Partenariat du Quartier des spectacles, le Quartier se développe sur la base d'une vision cohérente et d'une identité forte qui font consensus. Il est aussi le théâtre de nombreux projets collectifs réalisés ou en cours de réalisation.

2. OBJECTIFS DU MANDAT

La Ville de Montréal et ses différents partenaires gouvernementaux ont investi à ce jour plus de 150 M\$ en projets d'aménagement de lieux publics dans le Quartier des spectacles – pôle Place des Arts afin d'en faire une destination culturelle incontournable, et ce, à long terme. Ce secteur du centre-ville a été complètement transformé et est maintenant de plus en plus reconnu. Les montréalais et les visiteurs sont nombreux à s'approprier les nouveaux lieux publics aménagés dans le cadre du projet. De plus, le nombre de festivals et d'événements a significativement augmenté dans le secteur, confirmant davantage la vocation culturelle et festive du Quartier des spectacles.

Ces investissements ont généré de nombreuses retombées, aussi bien au niveau de l'accroissement de l'achalandage, de nouveaux projets immobiliers et d'une bonification de l'offre commerciale. En effet, 36 projets majeurs ont été réalisés dans le Quartier depuis 2007, 11 autres seront livrés d'ici la fin 2016 et environ huit autres sont en développement, mais sans date de livraison précise. De plus, l'offre commerciale a également évolué avec, notamment, l'arrivée de nouveaux restaurants dans le secteur. Les retombées économiques sont donc considérables et qualitativement appréciables, mais aucune donnée ne permettait jusqu'à ce jour d'en mesurer l'ampleur réelle.

Le présent mandat consiste donc à mesurer de façon quantitative les retombées économiques réelles liées au projet de réaménagement du pôle Place des Arts. Tel que mentionné précédemment, l'analyse est divisée en deux parties distinctes.

Voici les principaux objectifs de ces parties :

1. **Retombées économiques immobilières** : cette première partie de notre analyse a pour but de quantifier les retombées économiques immobilières (investissements, taxes foncières et scolaires, TPS et TVQ) depuis 2007 et d'estimer la valeur actuelle des retombées économiques futures. Nous dresserons également un bilan qualitatif des projets à venir, toujours en phase de pré développement.
2. **Impact commercial** : cette partie vise à évaluer les impacts commerciaux via un sondage auprès des commerçants du secteur, afin de mesurer les effets sur l'achalandage et sur les investissements liés à l'amélioration ou à l'implantation de nouveaux commerces. Étant donné son format, cette partie de l'analyse est présentée en annexe D du présent rapport.

3. RETOMBÉES ÉCONOMIQUES IMMOBILIÈRES

3.1 MÉTHODOLOGIE

Sélection des projets

Pour quantifier les retombées économiques immobilières, nous avons d'abord procédé à une sélection de l'ensemble des projets réalisés depuis 2007 dans le Quartier des spectacles. Nous avons également inclus les projets actuellement en cours de réalisation dont la livraison est prévue d'ici la fin 2016, ainsi que les propriétés ayant subi une conversion ou des rénovations majeures. Les projets publiquement annoncés, mais toujours en phase de développement préliminaire, ont été ajoutés à notre liste uniquement à titre indicatif. Cette sélection a par la suite été analysée lors d'une reconnaissance faite sur les lieux. Au final, 56 projets ont été retenus, totalisant près de 2 000 unités d'évaluation. Vous trouverez en annexe B une carte du Quartier des spectacles sur laquelle est représenté l'ensemble des projets sélectionnés avec une brève description de ceux-ci. Les projets ont été séparés en quatre catégories distinctes. Voici quelques spécifications sur cette catégorisation :

- 1) **Construction 2007-2014** : il s'agit des nouveaux projets construits entre 2007 et 2014. Nous représenterons les retombées économiques historiques depuis leur construction ainsi que la valeur actuelle des retombées fiscales futures.
- 2) **Livvable 2015-2016** : il s'agit des nouveaux projets qui seront livrés au cours des deux prochaines années. Nous représenterons les retombées économiques à l'année de livraison du projet ainsi que la valeur actuelle des retombées fiscales futures.
- 3) **Conversion ou rénovation majeure** : il s'agit des nouveaux projets construits sur une structure existante ainsi que les projets ayant subi une rénovation majeure sur l'ensemble de l'immeuble. Dans un tel cas, il faut que l'investissement soit en lien direct avec le Quartier des spectacles. Nous représenterons également les retombées économiques historiques depuis leur modification ainsi que la valeur actuelle des retombées fiscales futures reliées aux améliorations. À noter que les propriétés ayant subi des rénovations mineures ou fonctionnelles n'ont pas été retenues.

- 4) **En développement** : il s'agit des projets annoncés qui sont en phase de développement, mais pour lesquels les permis de construction n'ont pas encore été délivrés en date du 31 décembre 2014. Ils ont été inclus à titre informatif uniquement. Les retombées fiscales potentielles de ces projets n'ont pas été calculées.

Retombées économiques analysées

Suite à la sélection des projets immobiliers, nous avons procédé à l'appariement entre les unités d'évaluation, leur valeur réelle, leur compte de taxes et leur coût de construction afin de quantifier les retombées économiques réelles engendrées par ces projets. Voici les principales retombées économiques identifiées ainsi que la méthodologie derrière leur estimation :

- 1) **Investissement** : ces retombées correspondent aux coûts de construction de chaque projet. Le montant est basé sur les coûts figurant aux permis de construction (coût direct) auxquels nous avons ajouté une estimation des différents coûts indirects (coût du financement, frais d'architectes, marketing, etc.) et accessoires (mobilier et actif intangible).
- 2) **TPS, TVQ** : il s'agit des retombées de taxation (taxes sur les biens et services et taxes de vente) découlant des montants d'investissements.
- 3) **Surplus de taxation historique** : il s'agit des revenus supplémentaires de taxation (foncière et scolaire) historiquement générés par chacun des projets depuis 2007. Les retombées de taxes foncière et scolaire sont traitées en termes de surplus, puisqu'il s'agit de la différence entre les revenus de taxation découlant directement du projet et ceux découlant d'un scénario de non-construction, donc selon l'usage antérieur du site. Pour les projets actuellement en développement et livrables en 2015 et 2016, nous avons estimé le surplus de taxation à l'année de livraison.
- 4) **Surplus de taxation futurs** : en nous basant sur notre estimation des surplus de taxation foncière et scolaire annuels, nous avons estimé la valeur actuelle des revenus de taxation futurs. Il s'agit d'une méthode fréquemment utilisée en finance immobilière qui consiste à actualiser les revenus futurs selon le taux de capitalisation du marché.

Certaines précisions méthodologiques supplémentaires seront apportées dans les sections suivantes, où nous traiterons séparément des résultats obtenus pour chacune des catégories de retombées économiques.

3.2 RETOMBÉES EN INVESTISSEMENT

Avant d'aborder les résultats concernant les retombées économiques en termes d'investissement, il est intéressant de jeter un coup d'œil aux tendances de croissance immobilière, le moteur derrière l'investissement. En effet, des perspectives de croissance immobilière motivent grandement les investissements qui, à leur tour, engendrent de la valeur. Le tableau suivant résume les tendances de croissance moyenne observées depuis 2007 sur l'ensemble de l'arrondissement Ville-Marie et celles observées à l'intérieur de la zone du Quartier des spectacles.

Évolution des valeurs municipales Ensemble du parc immobilier			
Zone	2007-2011	2011-2014	Total
<u>Ville-Marie</u>			
Résidentiel	22,4%	22,2%	44,6%
Non-Résidentiel	19,4%	18,1%	37,5%
Total	20,3%	19,4%	39,7%
<u>Quartier des spectacles</u>			
Résidentiel	22,1%	25,0%	47,1%
Non-Résidentiel	17,9%	17,0%	34,9%
Total	20,4%	23,0%	43,4%

Source : Ville de Montréal

On remarque que le Quartier des spectacles se démarque positivement par rapport à sa zone de référence, avec une croissance de 43,4 % entre 2007 et 2014 comparativement à 39,7 % pour l'ensemble de l'arrondissement Ville-Marie. Il est important de spécifier que l'arrondissement est à la base une zone exemplaire en termes de croissance immobilière, ce qui rend le Quartier des spectacles d'autant plus intéressant. On peut ainsi conclure que le Quartier des spectacles est, depuis 2007, un marché propice aux investissements immobiliers. Le projet de réaménagement du pôle Place des Arts aura certainement joué un rôle précurseur dans cette effervescence, en rassemblant plusieurs investisseurs autour d'une vision et d'une orientation de développement commune. Il s'agit d'un projet avant-gardiste qui aura servi en quelque sorte de ligne directrice permettant au marché immobilier du secteur de se développer selon une vision d'ensemble. D'ailleurs, les secteurs ayant connu le plus de succès au cours des dernières années sont ceux ayant orienté leur développement vers ces nouvelles tendances d'urbanisation visant à créer des collectivités intégrées articulées autour d'un transport collectif, de l'activité piétonnière, des commerces de proximité, d'un environnement riche en aménagement urbain et d'une multitude de divertissements.

En analysant les nouveaux projets immobiliers à l'intérieur du Quartier des spectacles, nous sommes en mesure de constater l'engouement chez les investisseurs immobiliers pour ce secteur. En effet, notre analyse nous indique un investissement total en immobilier de plus d'un milliard de dollars depuis 2007, dont près de 680 M\$ proviennent des projets complétés et environ 350 M\$ proviendront des projets en cours de réalisation (qui seront livrés en 2015 et 2016).

Voici un tableau résumant les retombées économiques des investissements associés à la réalisation des différents projets sélectionnés :

Investissement

Ensemble des nouveaux projets enquêtés

Catégorie de projet	Investissement			
	Coût direct	Coût indirect	Coût accessoire	Total
Construction 2007 - 2014	357 437 000 \$	53 616 000 \$	35 744 000 \$	446 800 000 \$
Conversion ou rénovation majeure	187 355 000 \$	28 103 000 \$	18 735 000 \$	234 200 000 \$
Sous-total	544 792 000 \$	81 719 000 \$	54 479 000 \$	681 000 000 \$
Projets livrables en 2015 et 2016	281 685 000 \$	42 253 000 \$	28 168 000 \$	352 100 000 \$
Grand total	826 500 000 \$	124 000 000 \$	82 600 000 \$	1 033 100 000 \$

Le détail des investissements par projet se retrouve dans le tableau de conclusion en annexe A ainsi qu'à l'intérieur des fiches détaillées en annexe B. Tel que mentionné préalablement, les coûts directs proviennent des coûts déclarés au permis de construction. Pour ce qui est des coûts indirects et accessoires, ils ont été estimés par le Groupe Altus selon un taux moyen observé dans le marché. Nous avons ainsi retenu des taux de 15 % pour les coûts indirects et 10 % pour les coûts accessoires, applicables au coût général de construction. À noter que ces taux sont relativement conservateurs.

3.3 RETOMBÉES DE TPS ET TVQ

Le calcul des retombées économiques reliées à la taxe sur les biens et services (TPS) et à la taxe de vente (TVQ) consiste à appliquer les taux de taxation en vigueur lors de la construction des projets sur l'ensemble des investissements engendrés dans leur réalisation. En tout, près de 102 M\$ ont été générés en TPS et TVQ depuis 2007, et environ 53 M\$ supplémentaires proviendront des projets en cours de réalisation. Voici un tableau résumant ces revenus de taxation :

TPS, TVQ

Ensemble des nouveaux projets enquêtés

Catégorie de projet	TPS, TVQ
Construction 2007 - 2014	66 908 000 \$
Conversion ou rénovation majeure	35 070 000 \$
Sous-total	101 978 000 \$
Projets livrables en 2015 et 2016	52 728 000 \$
Grand total	154 700 000 \$

Le détail des retombées de TPS et de TVQ par projet est présenté dans le tableau de conclusion à l'annexe A ainsi qu'à l'intérieur des fiches détaillées à l'annexe C.

3.4 RETOMBÉES DE TAXATION FONCIÈRE ET SCOLAIRE

Tel que vu préalablement, de nombreux investissements ont été faits dans le Quartier des spectacles, ce qui a permis au parc immobilier de connaître une importante croissance de valeur, et donc, de générer des revenus de taxation supplémentaires. Avant d'aborder notre estimation de ces retombées, il est important d'analyser la valeur réelle ajoutée par la création de nouveaux projets, puisque les retombées de taxation foncière et scolaire proviendront de cette valeur ajoutée. Voici quelques spécifications méthodologiques :

- Nous avons comparé la valeur réelle actuelle des nouveaux projets avec celle enregistrée au rôle foncier de 2007.
- Les valeurs utilisées sont le résultat d'un exercice d'étalement.
- La valeur de 2007 indique en fait les unités d'évaluation présentes sur la délimitation des nouveaux projets. Il s'agit donc pour la plupart du temps de terrains vacants ou d'anciens bâtiments.
- Lorsque la délimitation des anciennes unités d'évaluation ne correspondait pas à la délimitation des projets actuels, nous avons appliqué un ajustement pour les rapporter sur une base comparable.
- La valeur des unités d'évaluation récemment construites (qui ne sont pas encore portées au rôle d'évaluation 2014) et des unités d'évaluation qui seront livrables en 2015 et 2016 a été évaluée en date du 1^{er} janvier 2014 par le Groupe Altus selon les données du marché.

Suite à notre analyse, l'ensemble des projets aurait apporté une valeur ajoutée d'environ 1,6 G\$. En excluant l'inflation moyenne annuelle d'environ 2 % observée sur cette période, nous obtenons une valeur ajoutée nette autour de 1,4 G\$. On remarque que ce chiffre est supérieur aux investissements de 1 G\$ observés préalablement. La différence entre cette croissance de valeur et le montant des investissements pourrait être interprétée comme étant un profit ou une plus-value pour les investisseurs. Voici un tableau résumant la croissance de valeurs réelles observée entre 2007 et 2014 pour l'ensemble des propriétés retenues :

Valeur immobilière			
Ensemble des nouveaux projets enquêtés			
Catégorie de projet	Valeur		
	2007	2014	Croissance
Construction 2007 - 2014	35 229 000 \$	740 060 000 \$	704 800 000 \$
Conversion ou rénovation majeure	554 476 000 \$	1 047 266 000 \$	492 800 000 \$
Sous-total	589 705 000 \$	1 787 326 000 \$	1 197 600 000 \$
Projets livrables en 2015 et 2016	35 316 000 \$	426 822 000 \$	391 500 000 \$
Grand total	625 000 000 \$	2 214 100 000 \$	1 589 100 000 \$

Le détail des valeurs réelles par projet se retrouve dans le tableau de conclusion en annexe A.

En nous basant sur la valeur réelle de chaque propriété depuis leur livraison, nous avons estimé le surplus de taxation généré historiquement par le projet ainsi que la valeur actuelle des revenus de taxation futurs. En définitive, nous obtenons le montant global de taxation supplémentaire perçu sur l'ensemble de la vie utile de chaque propriété. Pour les propriétés récemment construites (dont la valeur foncière n'est pas encore portée au rôle d'évaluation 2014) et celles qui seront livrables entre 2015 et 2016, l'estimation des taxes foncières a été calculée en fonction des valeurs réelles estimées, selon le type de propriété et les taux de taxes foncières effectifs. Voici le tableau des taux utilisés :

Taux de taxation municipal										
Catégorie	Taux réel								Estimation	
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
5 logements et moins	1.4101	1.2663	1.1402	1.0712	1.0234	0.9783	0.9325	0.8862	0.8577	0.8331
6 logements et plus	1.5049	1.3495	1.227	1.1638	1.1008	1.0425	0.9872	0.9292	0.8871	0.8514
Immeuble non résidentiel (INR)	4.1244	4.4704	4.2521	4.2065	4.0847	3.9852	3.8893	3.7705	3.6745	3.5914
Terrain vague	5.5345	5.7367	5.3923	5.2777	5.1081	4.9635	4.8218	4.6567	4.5322	4.4245
Taxes Scolaire	0.3052	0.27841	0.25825	0.23841	0.22463	0.21309	0.2046	0.19462	0.18801	0.18223

Tel que mentionné préalablement, les surplus de taxation proviennent de la différence entre les revenus de taxation des nouveaux projets et ceux qui auraient été générés si les projets n'avaient jamais vu le jour, donc selon l'usage antérieur. Les revenus projetés selon les anciens usages sont une estimation basée sur un scénario de croissance annuelle de 2 % des comptes de taxes.

À la lumière de notre analyse, nous estimons que les projets déjà réalisés ont rapporté depuis 2007 plus de 42 M\$ en revenus de taxation foncière et près de 4 M\$ en revenus de taxation scolaire. De plus, des revenus additionnels d'environ 6,7 M\$ en taxes foncières et 700 000 \$ en taxes scolaires s'ajouteront d'ici la fin 2016, surplus qui proviendront des projets en cours de réalisation. Sur une base annuelle, nous estimons que les projets rapportent 20 M\$ de plus en taxes foncières et 2,4 M\$ de plus en taxes scolaires. La valeur actuelle des revenus de taxation futurs est d'environ 290 M\$ en taxes foncières et 35 M\$ en taxes scolaires. Au total, les projets auront rapporté, sur l'ensemble de leur vie utile, un surplus de taxation (foncière et scolaire) équivalant aujourd'hui à 378 M\$. Voici un tableau résumant les retombées de taxation foncière et scolaire supplémentaires, générées par la réalisation des projets immobiliers enquêtés :

Revenus de taxation							
Ensemble des nouveaux projets enquêtés							
Catégorie de projet	Surplus de taxation historiques		Surplus de taxation futurs		Grand total	Surplus de taxation annuels	
	Foncière	Scolaire	Foncière	Scolaire		Foncière	Scolaire
Construction 2007 - 2014	30 988 000 \$	3 110 000 \$	166 788 000 \$	20 003 000 \$	220 900 000 \$	11 675 000 \$	1 307 000 \$
Conversion ou rénovation majeure	11 189 000 \$	761 000 \$	25 640 000 \$	5 165 000 \$	42 800 000 \$	1 795 000 \$	362 000 \$
Sous-total	42 177 000 \$	3 871 000 \$	192 428 000 \$	25 168 000 \$	263 700 000 \$	13 470 000 \$	1 669 000 \$
Projets livrables en 2015 et 2016	6 781 000 \$	709 000 \$	96 874 000 \$	10 127 000 \$	114 500 000 \$	6 781 000 \$	709 000 \$
Grand total	49 000 000 \$	4 600 000 \$	289 300 000 \$	35 300 000 \$	378 200 000 \$	20 300 000 \$	2 400 000 \$

Le détail des retombées de taxation par projet se retrouve dans le tableau de conclusion en annexe A ainsi qu'à l'intérieur des fiches détaillées en annexe C.

3.5 RÉCONCILIATION

En conclusion, les efforts déployés dans le réaménagement du Quartier des Spectacles auront permis d'attirer de nombreux investissements immobiliers dans le secteur, dont plus d'un million de dollars investis dans les 48 projets immobiliers recensés.

Ces investissements ont généré entre 2007 et 2014 une croissance des valeurs municipales d'environ 1,6 G\$, ce qui permettra à la ville et aux différents paliers gouvernementaux de récolter à terme un surplus de taxation (TPS, TVQ, foncière et scolaire) d'environ 530 millions de dollars sur la vie utile de ces nouveaux projets. Selon nos estimations, 148 millions de ces surplus de taxation ont déjà été récoltés depuis 2007 (102 M\$ en TPS/TVQ, 42 M\$ en taxes foncières et 4 M\$ en taxes scolaires) et un montant additionnel d'environ 60 M\$, provenant des projets livrables en 2015 et 2016, sera perçu au cours des deux prochaines années.

L'ensemble des retombées économiques réelles attribuables à la réalisation de ces nouveaux projets immobiliers se chiffre entre 1,5 et 1,6 milliard de dollars. Le tiers de ces retombées proviendra des projets actuellement en réalisation dont la date de livraison est prévue en 2015 ou 2016. Voici un tableau résumant l'ensemble des retombées analysées dans cette étude :

Retombées économiques							
Ensemble des nouveaux projets enquêtés							
Catégorie de projet	Investissement	TPS, TVQ	Surplus de taxation historiques		Surplus de taxation futurs		Grand total
			Foncière	Scolaire	Foncière	Scolaire	
Construction 2007 - 2014	446 796 000 \$	66 908 000 \$	30 988 000 \$	3 110 000 \$	166 788 000 \$	20 003 000 \$	734 600 000 \$
Conversion ou rénovation majeure	234 193 000 \$	35 070 000 \$	11 189 000 \$	761 000 \$	25 640 000 \$	5 165 000 \$	312 000 000 \$
Sous-total	680 989 000 \$	101 978 000 \$	42 177 000 \$	3 871 000 \$	192 428 000 \$	25 168 000 \$	1 046 600 000 \$
Projets livrables en 2015 et 2016	352 106 000 \$	52 728 000 \$	6 781 000 \$	709 000 \$	96 874 000 \$	10 127 000 \$	519 300 000 \$
Grand total	1 033 100 000 \$	154 700 000 \$	49 000 000 \$	4 600 000 \$	289 300 000 \$	35 300 000 \$	1 566 000 000 \$

Nous pouvons ainsi affirmer que les retombées économiques réelles reliées au développement immobilier du Quartier des spectacles, qui a suivi le plan d'aménagement du pôle Place des Arts, sont considérables et ne cessent de croître. La carte de localisation des projets en annexe B nous démontre l'ampleur de cette effervescence qui est majoritairement concentrée dans la partie ouest du secteur. Sur les 48 projets réalisés ou en cours de réalisation, plus de la moitié (25) sont à caractère principalement résidentiel, ce qui devrait inévitablement se traduire par une amélioration du développement dans la partie sud-est du quartier. De plus, nous sommes en mesure de constater que huit nouveaux projets d'envergure sont annoncés publiquement, dont cinq à vocation résidentielle.

ANNEXE A

TABLEAU DES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES

Retombées économiques

Ensemble des projets enquêtés

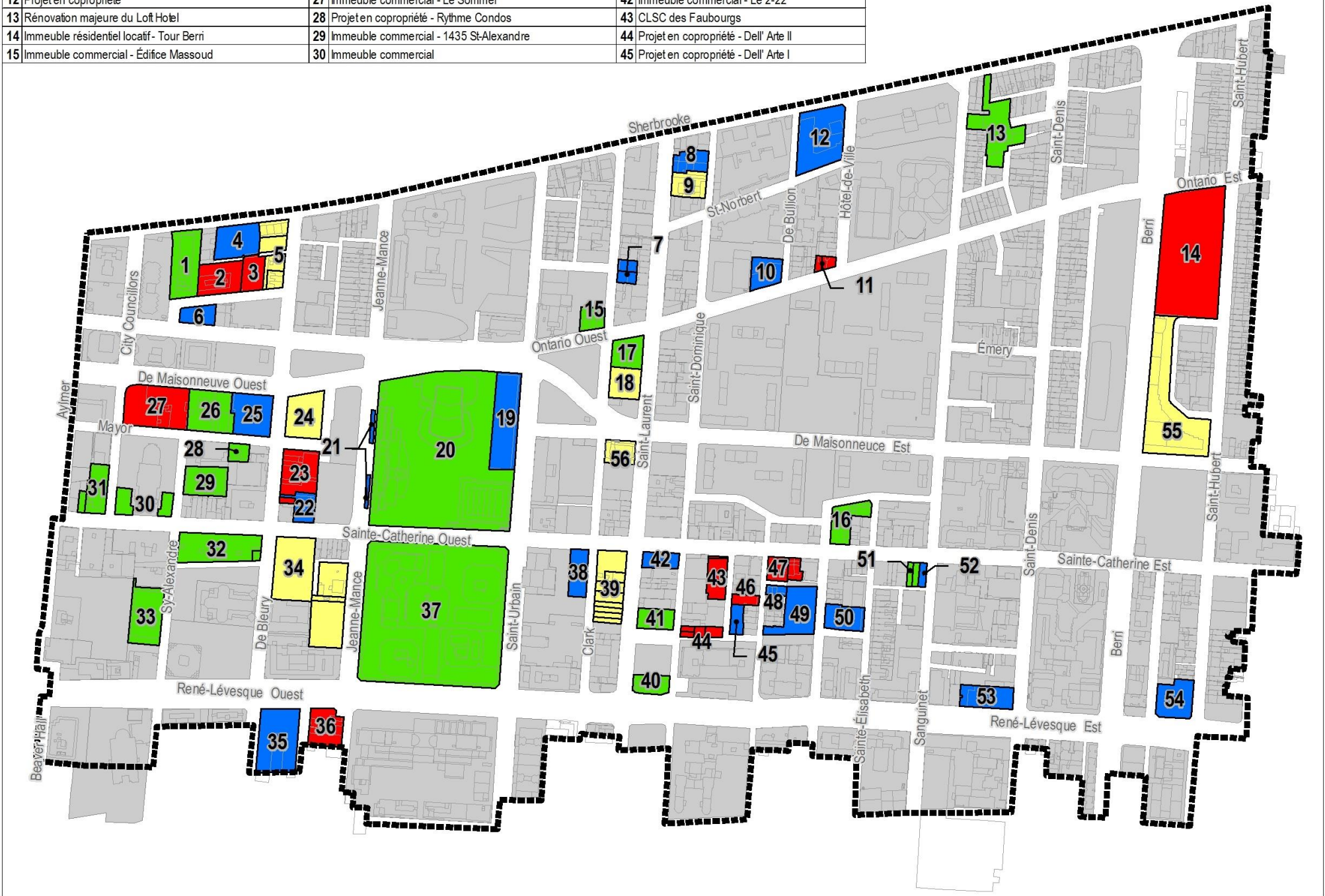
ID	Description	Nombre d'étage	Usage	Année de construction	Valeur			Investissement				TPS, TVQ	Surplus de taxation annuels		Surplus de taxation historiques		Surplus de taxation futurs	
					2007	2014	Croissance	Coût direct	Coût indirect	Coût accessoire	Total		Foncière	Scolaire	Foncière	Scolaire	Foncière	Scolaire
1	Conversion de l'hôtel Holiday Inn en résidences étudiantes	22	Résidentiel	1965	38 025 000 \$	90 000 000 \$	51 975 000 \$	1 337 101 \$	200 565 \$	133 710 \$	1 671 376 \$	250 289 \$	-886 731 \$	91 681 \$	-886 731 \$	91 681 \$	-12 667 586 \$	1 309 731 \$
2	Le Peterson	31	Résidentiel	2016	2 992 500 \$	81 972 000 \$ *	78 979 500 \$	58 838 756 \$	8 825 813 \$	5 883 876 \$	73 548 445 \$	11 013 880 \$	585 874 \$	137 277 \$	585 874 \$	137 277 \$	8 369 625 \$	1 961 101 \$
3	Immeuble locatif C-Loft	22	Résidentiel	2015	1 255 475 \$	34 210 800 \$ *	32 955 325 \$	13 038 717 \$	1 955 808 \$	1 303 872 \$	16 298 396 \$	2 440 685 \$	263 143 \$	60 979 \$	263 143 \$	60 979 \$	3 759 180 \$	871 136 \$
4	Hilton Garden Inn et immeuble résidentiel locatif	37	Résidentiel et commercial	2009	2 360 975 \$	63 550 000 \$	61 189 025 \$	33 881 445 \$	5 082 217 \$	3 388 145 \$	42 351 806 \$	6 342 183 \$	1 351 242 \$	114 531 \$	6 975 987 \$	342 973 \$	19 303 453 \$	1 636 163 \$
6	Le Concorde	18	Résidentiel	2007	1 312 300 \$	47 548 200 \$	46 235 900 \$	16 666 352 \$	2 499 953 \$	1 666 635 \$	20 832 940 \$	3 119 733 \$	430 375 \$	87 938 \$	2 503 912 \$	266 868 \$	6 148 221 \$	1 256 252 \$
7	Projet en copropriété Clark des Arts	4	Résidentiel	2014	346 450 \$	7 452 000 \$	7 105 550 \$	2 646 425 \$	396 964 \$	264 643 \$	3 308 031 \$	495 378 \$	26 878 \$	12 874 \$	26 878 \$	12 874 \$	383 966 \$	183 912 \$
8	Projet en copropriété le St-Dominique	6	Résidentiel	2014	1 144 475 \$	22 356 000 \$	21 211 525 \$	10 443 000 \$	1 566 450 \$	1 044 300 \$	13 053 750 \$	1 954 799 \$	133 562 \$	39 918 \$	83 327 \$	43 315 \$	1 908 036 \$	1 908 036 \$
10	Projet en copropriété Urban Bloc	6	Résidentiel	2007	298 125 \$	14 013 933 \$	13 715 808 \$	5 500 000 \$	825 000 \$	550 000 \$	6 875 000 \$	1 029 531 \$	104 188 \$	26 152 \$	640 193 \$	80 040 \$	1 488 403 \$	373 604 \$
11	Le Boxotel	5	Commercial	2016	230 750 \$	1 477 300 \$ *	1 246 550 \$	1 200 000 \$	180 000 \$	120 000 \$	1 500 000 \$	224 625 \$	38 304 \$	1 937 \$	38 304 \$	1 937 \$	547 200 \$	27 673 \$
12	Projet en copropriété le Montmartre	5	Résidentiel	2008	3 259 575 \$	33 803 233 \$	30 543 658 \$	12 410 522 \$	1 861 578 \$	1 241 052 \$	15 513 152 \$	2 323 095 \$	240 670 \$	54 360 \$	1 431 912 \$	154 379 \$	3 438 139 \$	776 578 \$
13	Loft Hotel	2	Commercial	1920	1 802 050 \$	5 160 000 \$	3 357 950 \$	1 107 643 \$	166 146 \$	110 764 \$	1 384 554 \$	207 337 \$	80 100 \$	638 \$	167 512 \$	1 975 \$	1 144 287 \$	9 109 \$
14	Immeuble résidentiel locatif - Tour Berri	10	Résidentiel	2015	3 372 550 \$	56 310 680 \$ *	52 938 130 \$	26 049 021 \$	3 907 353 \$	2 604 902 \$	32 561 276 \$	4 876 051 \$	479 429 \$	102 615 \$	479 429 \$	102 615 \$	6 848 988 \$	1 465 928 \$
15	Édifice Massoud	4	Commercial	1935	525 250 \$	2 058 100 \$	1 532 850 \$	336 225 \$	50 434 \$	33 623 \$	420 281 \$	62 937 \$	23 824 \$	1 464 \$	77 680 \$	4 195 \$	340 340 \$	20 908 \$
16	Pavillon Sainte-Catherine - UQAM	7	Institutionnel	1954	5 501 125 \$	12 610 867 \$	7 109 742 \$	10 741 505 \$	1 611 226 \$	1 074 151 \$	13 426 881 \$	2 010 675 \$	---	---	---	---	---	---
17	Projet en copropriété - Loft des arts I	10	Résidentiel	1914	5 422 500 \$	42 918 333 \$	37 495 833 \$	12 000 000 \$	1 800 000 \$	1 200 000 \$	15 000 000 \$	2 246 250 \$	52 873 \$	61 138 \$	-69 569 \$	188 591 \$	755 330 \$	873 402 \$
19	Maison symphonique - OSM	5	Commercial	2011	4028900	109 540 333 \$	105 511 433 \$	63 385 157 \$	9 507 774 \$	6 338 516 \$	79 231 446 \$	11 864 909 \$	4 042 388 \$	202 790 \$	8 065 474 \$	408 765 \$	57 748 407 \$	2 897 004 \$
20	Espace culturel Georges-Émile-Lapalme	1	Commercial	2011	---	---	---	43 265 861 \$	6 489 879 \$	4 326 586 \$	54 082 326 \$	8 098 828 \$	---	---	---	---	---	---
21	Taverne F et Brasserie T	1	Commercial	2009	452 000 \$	1 711 667 \$	1 259 667 \$	3 000 000 \$	450 000 \$	300 000 \$	3 750 000 \$	561 563 \$	67 555 \$	3 331 \$	325 976 \$	18 538 \$	965 068 \$	47 589 \$
22	Immeuble commercial- Maison du festival	7	Commercial	2008	9 471 775 \$	11 445 000 \$	1 973 225 \$	8 210 540 \$	1 231 581 \$	821 054 \$	10 263 175 \$	1 536 910 \$	186 306 \$	22 274 \$	1 082 592 \$	164 053 \$	2 661 517 \$	318 204 \$
23	Immeuble Wilder - Espace Danse	11	Institutionnel	2016	9 471 775 \$	73 180 496 \$ *	63 708 721 \$	73 734 995 \$	11 060 249 \$	7 373 500 \$	92 168 744 \$	13 802 269 \$	2 628 204 \$	133 357 \$	2 628 204 \$	133 357 \$	37 545 776 \$	1 905 097 \$
25	Le Louis -Bohème	28	Résidentiel	2010	2 951 300 \$	123 583 233 \$	120 631 933 \$	47 927 001 \$	7 189 050 \$	4 792 700 \$	59 908 751 \$	8 971 335 \$	921 681 \$	225 537 \$	2 670 080 \$	672 654 \$	13 166 871 \$	3 221 963 \$
26	Immeuble commercial - Le Gordon Brown	12	Bureau	1956	10 050 000 \$	47 833 333 \$	37 783 333 \$	23 655 876 \$	3 548 381 \$	2 365 588 \$	29 569 845 \$	4 428 084 \$	1 358 130 \$	57 860 \$	7 762 866 \$	153 878 \$	19 401 852 \$	826 572 \$
27	Immeuble commercial "Le Sommer"	10	Bureau	1913	12 662 500 \$	44 218 165 \$ *	31 555 665 \$	37 532 962 \$	5 629 944 \$	3 753 296 \$	46 916 203 \$	7 025 701 \$	804 125 \$	42 202 \$	804 125 \$	42 202 \$	11 487 500 \$	602 879 \$
28	Projet en copropriété Rythme Condos	10	Résidentiel	1921	1 495 850 \$	30 456 000 \$	28 960 150 \$	5 071 431 \$	760 715 \$	507 143 \$	6 339 289 \$	949 309 \$	238 570 \$	52 726 \$	238 570 \$	52 726 \$	3 408 144 \$	753 225 \$
29	Immeuble commerciale 1435 St-Alexandre	12	Commercial	1949	5 525 000 \$	13 266 667 \$	7 741 667 \$	855 283 \$	128 292 \$	85 528 \$	1 069 104 \$	160 098 \$	---	---	---	---	---	---
30	Immeuble commercial	3	Commercial et bureaux	1927	2 623 750 \$	11 230 667 \$	8 606 917 \$	1 880 000 \$	282 000 \$	188 000 \$	2 350 000 \$	351 913 \$	317 909 \$	12 659 \$	2 050 439 \$	45 390 \$	4 541 563 \$	180 840 \$
31	Immeuble résidentiel avec commerce	11	Résidentiel et commercial	1967	7 604 625 \$	35 552 733 \$	27 948 108 \$	12 359 600 \$	1 853 940 \$	1 235 960 \$	15 449 500 \$	2 313 563 \$	103 350 \$	16 863 \$	170 163 \$	28 650 \$	1 476 430 \$	240 894 \$
32	Le Belgo	6	Commercial	1912	5 926 125 \$	19 176 333 \$	13 250 208 \$	1 186 302 \$	177 945 \$	118 630 \$	1 482 878 \$	222 061 \$	---	---	---	---	---	---
33	Projet en copropriété Loft Saint-Alexandre	7	Résidentielle	1963	14 427 250 \$	49 884 667 \$	35 457 417 \$	13 446 101 \$	2 016 915 \$	1 344 610 \$	16 807 626 \$	2 516 942 \$	311 461 \$	67 501 \$	1 084 521 \$	192 246 \$	4 449 438 \$	964 304 \$
35	Hotel Marriott Courtyard et immeuble locatif	40	Résidentiel et commercial	2014	3 099 325 \$	98 500 000 \$	95 400 675 \$	60 596 146 \$	9 089 422 \$	6 059 615 \$	75 745 183 \$	11 342 841 \$	1 907 334 \$	176 726 \$	1 907 334 \$	176 726 \$	27 247 627 \$	2 524 652 \$
36	Résidentiel locatif "Le V2"	34	Résidentiel et commercial	2016	3 440 000 \$	78 329 720 \$ *	74 889 720 \$	34 643 713 \$	5 196 557 \$	3 464 371 \$	43 304 641 \$	6 484 870 \$	1 230 381 \$	131 439 \$	1 230 381 \$	131 439 \$	17 576 874 \$	1 877 700 \$
37	Complexe Desjardins	40	Commercial	1976	438 974 000 \$	657 900 000 \$	218 926 000 \$	54 014 976 \$	8 102 246 \$	5 401 498 \$	67 518 720 \$	10 110 928 \$	---	---	---	---	---	---
38	Maison du développement durable	5	Bureau	2008	298 125 \$	13 470 000 \$	13 171 875 \$	21 194 690 \$	3 179 204 \$	2 119 469 \$	26 493 363 \$	3 967 381 \$	564 130 \$	26 215 \$	1 418 914 \$	84 283 \$	8 059 000 \$	374 504 \$
40	Hôtel Le Zéro-1	12	Commercial	2002	14 084 150 \$	19 798 333 \$	5 714 183 \$	1 589 746 \$	238 462 \$	158 975 \$	1 987 183 \$	297 581 \$	167 099 \$	-3 978 \$	383 860 \$	-4 589 \$	2 387 127 \$	-56 822 \$
41	Immeuble Société des Arts Technologiques	3	Commercial	1963	1 681 250 \$	7 745 833 \$	6 064 583 \$	2 900 000 \$	435 000 \$	290 000 \$	3 625 000 \$	542 844 \$	28 204 \$	3 029 \$	209 656 \$	5 849 \$	402 907 \$	43 276 \$
42	Immeuble commercial le 222	6	Commercial	2012	722 725 \$	12 805 267 \$	12 082 542 \$	11 156 385 \$	1 673 458 \$	1 115 639 \$	13 945 481 \$	2 088 336 \$	200 032 \$	6 253 \$	656 646 \$	12 871 \$	2 857 594 \$	89 328 \$
43	CLSC des Faubourgs	6	Institutionnel	2015	322 025 \$	14 192 693 \$ *	13 870 668 \$	12 789 600 \$	1 918 440 \$	1 278 960 \$	15 987 000 \$	2 394 053 \$	403 316 \$	23 030 \$	403 316 \$	23 030 \$	5 761 660 \$	329 000 \$
44	Projet en copropriété Dell'Arte II	6	Résidentiel	2016	487 550 \$	11 110 430 \$ *	10 622 880 \$	6 115 348 \$	917 302 \$	611 535 \$	7 644 185 \$	1 144 717 \$	83 317 \$	18 080 \$	83 317 \$	18 080 \$	1 190 242 \$	258 286 \$
45	Projet en copropriété Dell'Arte I	6	Résidentiel	2011	298 125 \$	8 852 500 \$	8 554 375 \$	5 065 322 \$	759 798 \$	506 532 \$	6 331 653 \$	948 165 \$	68 346 \$	4 494 \$	129 073 \$	9 150 \$	976 374 \$	64 199 \$
46	Projet social Le Berger	5	Résidentiel	2016	214 975 \$	2 053 902 \$ *	1 838 927 \$	4 300 213 \$	645 032 \$	430 021 \$	5 375 266 \$	804 946 \$	17 111 \$	3 743 \$	17 111 \$	3 743 \$	244 444 \$	53 469 \$
47	Projet résidentiel locatif	8	Résidentiel	2016	866 350 \$	29 766 085 \$ *	28 899 735 \$	13 441 568 \$	2 016 235 \$	1 344 157 \$	16 801 960 \$	2 516 094 \$	247 981 \$	54 243 \$	247 981 \$	54 243 \$	3 542 589 \$	774 896 \$
48	Projet social Le Sac-à-Dos	4	Résidentiel	2012	320 700 \$	1 203 667 \$	882 967 \$	1 300 594 \$	195 089 \$	130 059 \$	1 625 743 \$	243 455 \$	6 826 \$	431 \$	7 784 \$	844 \$	97 516 \$	6 154 \$
49	Projet en copropriété Le 1248	6	Résidentiel	2013	1 215 701 \$	41 678 235 \$	40 462 534 \$	13 905 082 \$	2 085 762 \$	1 390 508 \$	17 381 353 \$	2 602 858 \$	369 353 \$	81 114 \$	1 156 214 \$	253 348 \$	5 276 465 \$	1 158 774 \$
50	Projet en copropriété Le Ste-Élizabeth	4	Résidentiel	2012	812 650 \$	14 093 267 \$	13 280 617 \$	6 569 304 \$	985 396 \$	656 930 \$	8 211 630 \$	1 229 692 \$	93 086 \$	6 948 \$	180 095 \$	14 156 \$	1 329 801 \$	99 251 \$
51	École de la Mode - UQAM	3	Institutionnel	1913	808 250 \$	1 673 933 \$	865 683 \$	1 607 125 \$	241 069 \$	160 713 \$	2 008 906 \$	300 834 \$	---	---	---	---	---	---
52	Immeuble commercial Cactus	3	Commercial	2007	298 125 \$	1 308 400 \$	1 010 275 \$	700 000 \$	105 000 \$	70 000 \$	875 000 \$	131 031 \$	6 542 \$	2 546 \$	42 743 \$	12 973 \$	93 457 \$	36 377 \$
53	Projet en copropriété - Le Metropol	16	Résidentiel	2013	1 668 750 \$	68 636 800 \$	66 968 050 \$	19 816 888 \$	2 972 533 \$	1 981 689 \$	24 771 110 \$	3 709 474 \$	569 864 \$	129 079 \$	569 864 \$	129 079 \$	8 140 919 \$	1 843 992 \$
54	Projet en copropriété - Le Pom	10	Résidentiel	2010	868 450 \$	44 507 800 \$	43 639 350 \$	13 062 000 \$	1 959 300 \$	1 306 200 \$	16 327 500 \$	2 445 043 \$	384 781 \$	83 053 \$	1 112 867 \$	252 258 \$	5 496 870 \$	1 186 477 \$
Total					625 000 000 \$	2 214 100 000 \$	1 589 100 000 \$	826 500 000 \$	124 000 000 \$	82 600 000 \$	1 033 100 000 \$	154 700 000 \$	20 300 000 \$	2 400 000 \$	49 000 000 \$	4 600 000 \$	289 300 000 \$	35 300 000 \$

* Il s'agit de la valeur marchande potentielle au rôle d'évaluation 2014 des projets livrables en 2015-2016.

ANNEXE B

CARTE DE LOCALISATION

ID	Description	ID	Description	ID	Description	ID	Description
1	Conversion de l'hôtel Holiday Inn en résidences étudiantes	16	Pavillon Ste-Catherine - UQAM	31	Immeuble résidentiel avec commerce	46	Projet social - Le Berger
2	Projet en copropriété - Le Peterson	17	Projet en copropriété - Loft des Arts I	32	Le Belgo	47	Projet résidentiel locatif
3	Immeuble locatif - C-Loft	18	Projet en copropriété - Loft des Arts II	33	Projet en copropriété - Loft Saint-Alexandre	48	Projet social - Le Sac-à-Dos
4	Hilton Garden Inn et immeuble résidentiel locatif	19	Maison Symphonique - OSM	34	Tour QDS	49	Projet en copropriété - Le 1248
5	Tour Bleury	20	Espace culturel Georges-Émile-Lapalme	35	Immeuble résidentiel locatif - Le "V"	50	Projet en copropriété - Le Ste-Élizabeth
6	Projet en copropriété - Le Concorde	21	Taverne F & Brasserie T	36	Immeuble résidentiel locatif - Le "V2"	51	École de la Mode - UQAM
7	Projet en copropriété - Clark des Arts	22	Immeuble commercial - Maison du festival Rio Tinto Alcan	37	Immeuble commercial - Complexe Desjardins	52	Immeuble commercial - Cactus
8	Projet en copropriété - Le St-Dominique	23	Immeuble Wilder - Espace Danse	38	Maison du développement durable	53	Projet en copropriété - Le Métropol
9	Siège social - Les sept doigts de la main	24	Immeuble commercial - ONF	39	Immeuble commercial - Carré St-Laurent	54	Projet en copropriété - Le Pom
10	Projet en copropriété - Urban Bloc	25	Projet en copropriété - Louis Bohème	40	Hôtel - Le Zéro-1	55	Immeuble commercial - Gouvernement du Québec
11	Hôtel - Le Boxotel	26	Immeuble commercial - Le Gordon Brown	41	Immeuble Société des Arts Technologiques	56	Projet résidentiel locatif - Mondeev
12	Projet en copropriété	27	Immeuble commercial - Le Sommer	42	Immeuble commercial - Le 2-22		
13	Rénovation majeure du Loft Hotel	28	Projet en copropriété - Rythme Condos	43	CLSC des Faubourgs		
14	Immeuble résidentiel locatif - Tour Berri	29	Immeuble commercial - 1435 St-Alexandre	44	Projet en copropriété - Dell' Arte II		
15	Immeuble commercial - Édifice Massoud	30	Immeuble commercial	45	Projet en copropriété - Dell' Arte I		

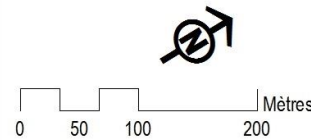


Quartier des Spectacles

Localisation et typologie des unités d'évaluation retenues pour fin d'analyse

Typologie des unités d'évaluation

- Construction 2007-2014
- Conversion ou rénovation majeure
- Livable 2015-2016
- En développement



ANNEXE C

FICHES DÉTAILLÉES DES PROJETS IMMOBILIERS

Conversion de l'hôtel Holiday Inn en résidences étudiantes

Estimation de retombées fiscales

ID-1

Informations générales

- Localisation 420, rue Sherbrooke Ouest
- Description Conversion des 711 chambres de l'hôtel Holiday Inn en résidences privées pour étudiants
- Usage principal Résidentiel
- Catégorie Conversion ou rénovation majeure
- Nombre d'étages 22
- Nombre d'unités 488
- Année de construction 1965
- Année de conversion 2014

Investissement

- Coût direct ¹ 1 337 101 \$
- Coût indirect 200 565 \$
- Coût accessoire 133 710 \$
- **Coût total** **1 671 376 \$**
- Revenus de TPS TVQ 250 289 \$



Évaluation municipale

Rôle d'évaluation	Terrain	Bâtiment	Total	Croissance de valeur	
• (2004 à 2006)	6 227 800 \$	30 472 200 \$	36 700 000 \$	---	---
• (2007 à 2010)	8 701 200 \$	33 298 800 \$	42 000 000 \$	5 300 000 \$	14%
• (2011 à 2013)	8 866 700 \$	31 133 300 \$	40 000 000 \$	-2 000 000 \$	-5%
• (2014 à 2016)	9 544 000 \$	34 056 000 \$	43 600 000 \$	3 600 000 \$	9%

* La valeur du projet n'est pas encore portée au rôle d'évaluation

Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires									
Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques							Total depuis 2014	Valeur actuelle des revenus de taxation futurs ⁵
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Revenus de taxation du nouveau projet									
Taxes municipales	---	---	---	---	---	---	---	735 926 \$	735 926 \$
Taxes scolaires	---	---	---	---	---	---	---	175 158 \$	175 158 \$
Sous-total	---	---	---	---	---	---	---	911 084 \$	911 084 \$
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³									
Taxes municipales	1 568 303 \$	1 759 102 \$	1 729 542 \$	1 766 730 \$	1 757 554 \$	1 689 859 \$	1 624 931 \$	1 622 657 \$	23 180 820 \$
Taxes scolaire	116 052 \$	109 554 \$	105 043 \$	100 132 \$	92 847 \$	86 657 \$	81 840 \$	83 477 \$	1 192 526 \$
Sous-total	1 684 355 \$	1 868 657 \$	1 834 585 \$	1 866 862 \$	1 850 401 \$	1 776 516 \$	1 706 771 \$	1 706 134 \$	24 373 346 \$
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	---	---	---	---	---	---	---	-795 050 \$	-11 357 854 \$



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipale des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générées par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

Le Peterson

Estimation de retombées fiscales

ID-2

Informations générales

- Localisation 405, rue de la Concorde
- Description Projet en copropriété luxueux offrant un design distinctif. De nombreux services seront offerts aux propriétaires dont entre autres, un mur d'escalade extérieur localisé au 25e étage. La livraison du projet est annoncé pour 2016.
- Usage principale Résidentiel
- Catégorie Livrable 2015-2016
- Nombre d'étages 31
- Nombre d'unités 253
- Année de construction 2016

Investissement

- Coût direct ¹ 58 838 756 \$
- Coût indirect 8 825 813 \$
- Coût accessoire 5 883 876 \$
- **Coût total** **73 548 445 \$**
- Revenus de TPS TVQ 11 013 880 \$

Évaluation municipale

Rôle d'évaluation	Terrain	Bâtiment	Total	Croissance de valeur	
• (2004 à 2006)	1 153 200 \$	1 696 800 \$	2 850 000 \$	---	---
• (2007 à 2010)	2 648 000 \$	772 000 \$	3 420 000 \$	570 000 \$	20%
• (2011 à 2013)	2 623 400 \$	2 072 600 \$	4 696 000 \$	1 276 000 \$	37%
• (2014 à 2016)	8 236 200 \$	300 000 \$	8 536 200 \$	3 840 200 \$	82%

* La valeur du projet n'est pas encore portée au rôle d'évaluation



Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires									
Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques							Estimation	Valeur actuelle des revenus
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2016 de taxation futurs ⁵
Revenus de taxation du nouveau projet									
Taxes municipales	---	---	---	---	---	---	---	---	682 909 \$
Taxes scolaires	---	---	---	---	---	---	---	---	149 378 \$
Sous-total	---	---	---	---	---	---	---	---	832 286 \$
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³									
Taxes municipales	117 976 \$	125 860 \$	125 075 \$	146 408 \$	156 212 \$	165 939 \$	175 305 \$	93 267 \$	97 035 \$
Taxes scolaire	9 133 \$	8 728 \$	8 464 \$	8 154 \$	8 638 \$	9 100 \$	9 608 \$	11 631 \$	12 100 \$
Sous-total	127 109 \$	134 588 \$	133 539 \$	154 562 \$	164 850 \$	175 039 \$	184 913 \$	104 898 \$	109 135 \$
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	---	---	---	---	---	---	---	---	723 151 \$
									10 330 726 \$



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipale des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générés par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

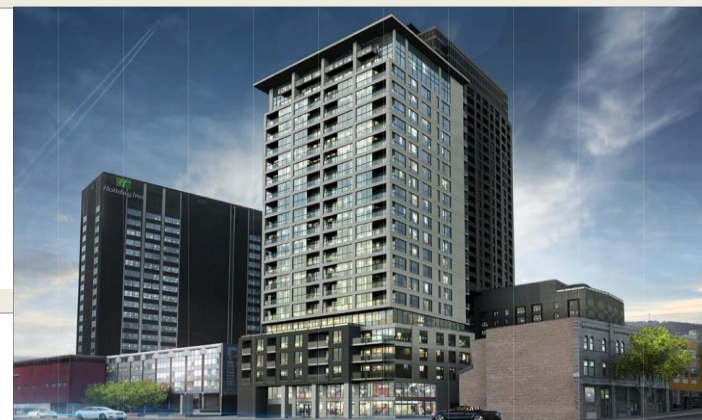
Immeuble locatif C-Loft

Estimation de retombées fiscales

ID-3

Informations générales

- Localisation Rue de la Concorde
- Description Situées à l'intersection des rues de la Concorde et Bleury, les résidences C-Lofts sont des espaces de vie conçus pour répondre principalement aux exigences des étudiants étrangers et des jeunes professionnels par leur proximité avec l'Université McGill et l'Université du Québec à Montréal.
- Usage principale Résidentiel
- Catégorie Livrable 2015-2016
- Nombre d'étages 22
- Nombre d'unités 156
- Année de construction 2015



Investissement

- Coût direct ¹ 13 038 717 \$
- Coût indirect 1 955 808 \$
- Coût accessoire 1 303 872 \$
- Coût total** 16 298 396 \$
- Revenus de TPS TVQ 2 440 685 \$

Évaluation municipale

Rôle d'évaluation	Terrain	Bâtiment	Total	Croissance de valeur	
(2004 à 2006)	1 030 000 \$	0 \$	1 030 000 \$	---	---
(2007 à 2010)	1 931 900 \$	0 \$	1 931 900 \$	901 900 \$	88%
(2011 à 2013)	1 350 000 \$	0 \$	1 350 000 \$	-581 900 \$	-30%
(2014 à 2016)	2 347 900 \$	0 \$	2 347 900 \$	997 900 \$	74%

* La valeur du projet n'est pas encore portée au rôle d'évaluation

Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires										
Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques								Estimation	Valeur actuelle des revenus de taxation futurs ⁵
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
Revenus de taxation du nouveau projet										
Taxes municipales	---	---	---	---	---	---	---	---	303 484 \$	4 335 486 \$
Taxes scolaires	---	---	---	---	---	---	---	---	64 320 \$	918 853 \$
Sous-total	---	---	---	---	---	---	---	---	367 804 \$	5 254 339 \$
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³										
Taxes municipales	34 431 \$	35 120 \$	35 822 \$	36 538 \$	37 269 \$	38 015 \$	38 775 \$	39 550 \$	40 341 \$	576 306 \$
Taxes scolaire	3 832 \$	4 123 \$	4 407 \$	4 606 \$	3 904 \$	3 290 \$	2 762 \$	3 275 \$	3 340 \$	47 718 \$
Sous-total	38 263 \$	39 243 \$	40 229 \$	41 144 \$	41 173 \$	41 305 \$	41 537 \$	42 825 \$	43 682 \$	624 023 \$
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	---	---	---	---	---	---	---	---	324 122 \$	4 630 316 \$



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipale des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générés par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

Hilton Garden Inn et immeuble résidentiel locatif

Estimation de retombées fiscales

ID-4

Informations générales

- Localisation 380 à 400, rue Sherbrooke Ouest
- Description Ce projet à usage mixte comprend l'hôtel Hilton Garden Inn aux étages inférieurs tandis qu'un projet de logements résidentiels locatifs occupe les étages supérieurs
- Usage principal Résidentiel et commercial
- Catégorie Construction 2007-2014
- Nombre d'étages 37
- Nombre d'unités 221 (hôtel) et 217 (résidentiel)
- Année de construction 2009



Investissement

- Coût direct ¹ 33 881 445 \$
- Coût indirect 5 082 217 \$
- Coût accessoire 3 388 145 \$
- Coût total** 42 351 806 \$
- Revenus de TPS TVQ 6 342 183 \$

Évaluation municipale

Rôle d'évaluation	Terrain	Bâtiment	Total	Croissance de valeur	
(2004 à 2006)	1 937 000 \$	0 \$	1 937 000 \$	---	---
(2007 à 2010)	3 632 900 \$	0 \$	3 632 900 \$	1 695 900 \$	88%
(2011 à 2013)	5 774 400 \$	52 725 600 \$	58 500 000 \$	54 867 100 \$	1510%
(2014 à 2016)	7 458 600 \$	66 191 400 \$	73 650 000 \$	15 150 000 \$	26%

Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires									
Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques							Total depuis 2010	Valeur actuelle des revenus de taxation futurs ⁵
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Revenus de taxation du nouveau projet									
Taxes municipales	---	---	---	1 580 274 \$	1 526 095 \$	1 513 558 \$	1 469 247 \$	1 473 212 \$	7 562 386 \$
Taxes scolaires	---	---	---	8 661 \$	49 243 \$	85 686 \$	119 691 \$	123 681 \$	386 962 \$
Sous-total	---	---	---	1 588 935 \$	1 575 338 \$	1 599 243 \$	1 588 938 \$	1 596 893 \$	7 949 348 \$
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³									
Taxes municipales	64 750 \$	107 563 \$	110 472 \$	112 681 \$	114 935 \$	117 234 \$	119 578 \$	121 970 \$	586 399 \$
Taxes scolaire	7 206 \$	7 754 \$	8 287 \$	8 453 \$	8 622 \$	8 794 \$	8 970 \$	9 150 \$	43 989 \$
Sous-total	71 955 \$	115 317 \$	118 759 \$	121 134 \$	123 557 \$	126 028 \$	128 549 \$	131 120 \$	630 388 \$
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	---	---	---	1 467 801 \$	1 451 782 \$	1 473 215 \$	1 460 390 \$	1 465 773 \$	7 318 961 \$



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipale des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générés par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

Le Concorde

Estimation de retombées fiscales

ID-6

Informations générales

- Localisation 441, avenue du Président-Kennedy
- Description Le Concorde offre un centre d'entraînement et un service de conciergerie à demeure et de sécurité 24 heures sur 24 avec système de caméras. Deux ascenseurs, un stationnement intérieur et des espaces de rangement au sous-sol. Les frais de copropriété incluent l'eau chaude et la climatisation centrale
- Usage principale Résidentiel
- Catégorie Construction 2007-2014
- Nombre d'étages 18
- Nombre d'unités 125
- Année de construction 2007

Investissement

- Coût direct ¹ 16 666 352 \$
- Coût indirect 2 499 953 \$
- Coût accessoire 1 666 635 \$
- **Coût total** 20 832 940 \$
- Revenus de TPS TVQ 3 119 733 \$

Évaluation municipale

Rôle d'évaluation	Terrain	Bâtiment	Total	Croissance de valeur	
• (2004 à 2006)	1 300 000 \$	0 \$	1 300 000 \$	---	---
• (2007 à 2010)	1 349 200 \$	0 \$	1 349 200 \$	49 200 \$	4%
• (2011 à 2013)	2 377 100 \$	43 019 900 \$	45 397 000 \$	44 047 800 \$	3265%
• (2014 à 2016)	4 012 900 \$	47 837 700 \$	51 850 600 \$	6 453 600 \$	14%



Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires									
Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques							Total depuis 2008	Valeur actuelle des revenus de taxation futurs ⁵
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Revenus de taxation du nouveau projet									
Taxes municipales	---	45 719 \$	449 949 \$	426 950 \$	449 023 \$	461 754 \$	471 712 \$	471 717 \$	2 776 823 \$
Taxes scolaires	---	3 688 \$	3 453 \$	3 217 \$	36 012 \$	65 449 \$	92 882 \$	92 538 \$	297 239 \$
Sous-total	---	49 406 \$	453 401 \$	430 167 \$	485 035 \$	527 204 \$	564 594 \$	564 255 \$	3 074 062 \$
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³									
Taxes municipales	35 990 \$	36 710 \$	37 444 \$	38 193 \$	38 957 \$	39 736 \$	40 531 \$	41 341 \$	272 911 \$
Taxes scolaire	4 005 \$	4 085 \$	4 167 \$	4 250 \$	4 335 \$	4 422 \$	4 510 \$	4 601 \$	30 371 \$
Sous-total	39 995 \$	40 795 \$	41 611 \$	42 443 \$	43 292 \$	44 158 \$	45 041 \$	45 942 \$	303 282 \$
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	---	8 611 \$	411 790 \$	387 724 \$	441 743 \$	483 046 \$	519 553 \$	518 313 \$	2 770 781 \$



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipale des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générés par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

Projet en copropriété Clark des Arts

Estimation de retombées fiscales

ID-7

Informations générales

- Localisation 2037, rue Clark
- Description Immeuble avec façade de 1873 classé au patrimoine historique de la ville de Montréal, restauré et agrandi avec une extension moderne en acier
- Usage principale Résidentiel
- Catégorie Construction 2007-2014
- Nombre d'étages 4
- Nombre d'unités 23
- Année de construction 2014



Investissement

- Coût direct ¹ 2 646 425 \$
- Coût indirect 396 964 \$
- Coût accessoire 264 643 \$
- Coût total 3 308 031 \$**
- Revenus de TPS TVQ 495 378 \$

Évaluation municipale

Rôle d'évaluation	Terrain	Bâtiment	Total	Croissance de valeur	
(2004 à 2006)	238 500 \$	43 300 \$	281 800 \$	---	---
(2007 à 2010)	477 000 \$	63 400 \$	540 400 \$	258 600 \$	92%
(2011 à 2013)	780 700 \$	0 \$	780 700 \$	240 300 \$	44%
(2014 à 2016)	1 100 000 \$	0 \$	1 100 000 \$	319 300 \$	41%

* La valeur du projet n'est pas encore portée au rôle d'évaluation

Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires									
Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques							Total depuis 2014	Valeur actuelle des revenus de taxation futurs ⁵
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Revenus de taxation du nouveau projet									
Taxes municipales	---	---	---	---	---	---	---	66 040 \$	66 040 \$
Taxes scolaires	---	---	---	---	---	---	---	14 503 \$	14 503 \$
Sous-total	---	---	---	---	---	---	---	80 543 \$	80 543 \$
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³									
Taxes municipales	19 838 \$	21 709 \$	22 974 \$	29 668 \$	32 666 \$	35 605 \$	38 394 \$	39 162 \$	39 162 \$
Taxes scolaire	1 057 \$	1 145 \$	1 229 \$	1 288 \$	1 394 \$	1 493 \$	1 597 \$	1 629 \$	1 629 \$
Sous-total	20 895 \$	22 854 \$	24 203 \$	30 956 \$	34 060 \$	37 098 \$	39 991 \$	40 791 \$	40 791 \$
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	---	---	---	---	---	---	---	39 751 \$	39 751 \$



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipale des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générés par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

Projet en copropriété le St-Dominique

Estimation de retombées fiscales

ID-8

Informations générales

- Localisation 2115, boulevard Saint-Laurent
- Description Projet en copropriété localisé à l'angle des rues Saint-Laurent et Sherbrooke. Il s'agit de l'intégration d'un bâtiment existant avec une nouvelle construction.
- Usage principale Résidentiel
- Catégorie Construction 2007-2014
- Nombre d'étages 6
- Nombre d'unités 69
- Année de construction 2014



Investissement

- Coût direct ¹ 10 443 000 \$
- Coût indirect 1 566 450 \$
- Coût accessoire 1 044 300 \$
- Coût total** 13 053 750 \$
- Revenus de TPS TVQ 1 954 799 \$

Évaluation municipale

Rôle d'évaluation	Terrain	Bâtiment	Total	Croissance de valeur	
• (2004 à 2006)	513 600 \$	499 400 \$	1 013 000 \$	---	---
• (2007 à 2010)	795 600 \$	743 300 \$	1 538 900 \$	1 660 400 \$	164%
• (2011 à 2013)	994 400 \$	666 000 \$	1 660 400 \$	1 660 400 \$	108%
• (2014 à 2016)	1 950 100 \$	692 600 \$	2 642 700 \$	982 300 \$	59%

* La valeur du projet n'est pas encore portée au rôle d'évaluation

Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires										
Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques								Total depuis 2013	Valeur actuelle des revenus de taxation futurs ⁵
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014		
Revenus de taxation du nouveau projet										
Taxes municipales	---	---	---	---	---	---	13 055 \$	198 119 \$	211 174 \$	2 830 270 \$
Taxes scolaires	---	---	---	---	---	---	3 397 \$	43 509 \$	46 906 \$	621 561 \$
Sous-total	---	---	---	---	---	---	16 452 \$	241 628 \$	258 080 \$	3 451 830 \$
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³										
Taxes municipales	38 888 \$	44 865 \$	47 779 \$	56 788 \$	59 371 \$	62 050 \$	63 291 \$	64 556 \$	127 847 \$	922 234 \$
Taxes scolaire	3 493 \$	3 552 \$	3 635 \$	3 669 \$	3 548 \$	3 452 \$	3 521 \$	3 591 \$	3 591 \$	51 304 \$
Sous-total	42 381 \$	48 418 \$	51 414 \$	60 457 \$	62 919 \$	65 501 \$	66 811 \$	68 148 \$	131 438 \$	973 538 \$
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	---	---	---	---	---	---	-50 359 \$	173 480 \$	123 121 \$	2 478 292 \$



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipale des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générés par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

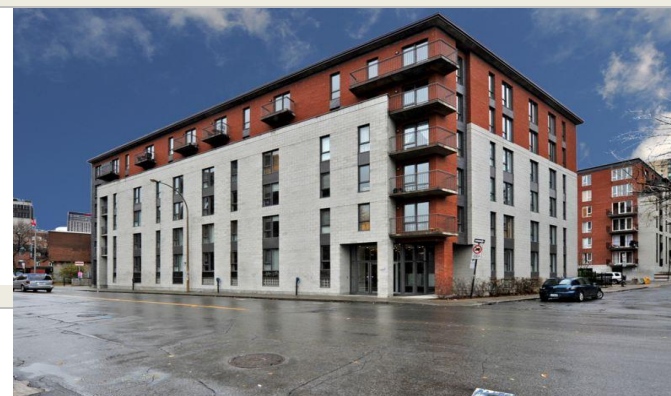
Projet en copropriété Urban Bloc

Estimation de retombées fiscales

ID-10

Informations générales

- Localisation 125, rue Ontario Est
- Description Projet en copropriété à structure de béton. Espace de rangement au sous-sol, terrasse commune sur le toit et accès à une cour intérieure paysagée
- Usage principale Résidentiel
- Catégorie Construction 2007-2014
- Nombre d'étages 6
- Nombre d'unités 69
- Année de construction 2007



Investissement

- Coût direct ¹ 5 500 000 \$
- Coût indirect 825 000 \$
- Coût accessoire 550 000 \$
- Coût total** **6 875 000 \$**
- Revenus de TPS TVQ 1 029 531 \$

Évaluation municipale

Rôle d'évaluation	Terrain	Bâtiment	Total	Croissance de valeur	
(2004 à 2006)	238 500 \$	0 \$	238 500 \$	---	---
(2007 à 2010)	477 000 \$	0 \$	477 000 \$	238 500 \$	100%
(2011 à 2013)	1 327 900 \$	11 934 700 \$	13 262 600 \$	12 785 600 \$	2680%
(2014 à 2016)	1 569 500 \$	13 947 100 \$	15 516 600 \$	2 254 000 \$	17%

Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires										
Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques								Total depuis 2009	Valeur actuelle des revenus de taxation futurs ⁵
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014		
Revenus de taxation du nouveau projet										
Taxes municipales	---	---	119 637 \$	131 465 \$	128 992 \$	126 520 \$	123 673 \$	124 191 \$	754 479 \$	1 774 161 \$
Taxes scolaires	---	---	1 078 \$	1 137 \$	10 645 \$	19 180 \$	27 135 \$	27 274 \$	86 449 \$	389 627 \$
Sous-total	---	---	120 715 \$	132 603 \$	139 637 \$	145 700 \$	150 809 \$	151 465 \$	840 928 \$	2 163 788 \$
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³										
Taxes municipales	16 245 \$	17 762 \$	18 117 \$	18 480 \$	18 849 \$	19 226 \$	19 611 \$	20 003 \$	114 287 \$	285 758 \$
Taxes scolaire	910 \$	996 \$	1 016 \$	1 036 \$	1 057 \$	1 078 \$	1 100 \$	1 122 \$	6 409 \$	16 024 \$
Sous-total	17 155 \$	18 758 \$	19 133 \$	19 516 \$	19 906 \$	20 304 \$	20 710 \$	21 125 \$	120 695 \$	301 781 \$
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	---	---	101 582 \$	113 087 \$	119 730 \$	125 395 \$	130 098 \$	130 340 \$	720 233 \$	1 862 007 \$



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipale des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générés par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

Le Boxotel

Estimation de retombées fiscales

ID-11

Informations générales

- Localisation 175, rue Ontario Est
- Description Boxotel est un hôtel boutique qui offrira en location de courte durée des habitations toutes équipées et modernes au coeur du quartier des spectacles.

- Usage principale Commercial
- Catégorie Livrable 2015-2016
- Nombre d'étages 5
- Nombre d'unités 20
- Année de construction 2016

Investissement

- Coût direct¹ 1 200 000 \$
- Coût indirect 180 000 \$
- Coût accessoire 120 000 \$
- **Coût total** 1 500 000 \$
- Revenus de TPS TVQ 224 625 \$



Évaluation municipale

Rôle d'évaluation	Terrain	Bâtiment	Total	Croissance de valeur	
• (2004 à 2006)	85 300 \$	134 700 \$	220 000 \$	---	---
• (2007 à 2010)	191 500 \$	71 500 \$	263 000 \$	43 000 \$	20%
• (2011 à 2013)	221 800 \$	133 300 \$	355 100 \$	92 100 \$	35%
• (2014 à 2016)	277 300 \$	131 100 \$	408 400 \$	53 300 \$	15%

* La valeur du projet n'est pas encore portée au rôle d'évaluation

Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires										
Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques								Estimation	Valeur actuelle des revenus de taxation futurs ⁵
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2016	
Revenus de taxation du nouveau projet										
Taxes municipales	---	---	---	---	---	---	---	---	53 056 \$	757 939 \$
Taxes scolaires	---	---	---	---	---	---	---	---	2 692 \$	38 458 \$
Sous-total	---	---	---	---	---	---	---	---	55 748 \$	796 398 \$
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³										
Taxes municipales	9 617 \$	10 916 \$	10 846 \$	11 183 \$	12 117 \$	13 048 \$	13 931 \$	14 179 \$	14 752 \$	210 740 \$
Taxes scolaire	704 \$	672 \$	651 \$	627 \$	660 \$	691 \$	727 \$	726 \$	755 \$	10 786 \$
Sous-total	10 321 \$	11 588 \$	11 497 \$	11 810 \$	12 776 \$	13 739 \$	14 657 \$	14 905 \$	15 507 \$	221 525 \$
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	---	---	---	---	---	---	---	---	40 241 \$	574 872 \$



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipale des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générées par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

Projet en copropriété le Montmartre

Estimation de retombées fiscales

ID-12

Informations générales

- Localisation 150, rue Sherbrooke Est et 155, rue Saint-Norbert
- Description La maison historique et les arbres centenaires du 170, rue Sherbrooke Est, sont devenus un projet de résidence des plus inédits, Le Montmartre. Avec ses 82 unités de copropriété juchées au sommet de la «butte Sherbrooke», le bâtiment se déploie sur cinq étages. Les copropriétés ont des superficies variant de 635 à 1840 pieds carrés.
- Usage principale Résidentiel
- Catégorie Construction 2007-2014
- Nombre d'étages 5
- Nombre d'unités 82
- Année de construction 2008
- Année de conversion

Investissement

- Coût direct ¹ 12 410 522 \$
- Coût indirect 1 861 578 \$
- Coût accessoire 1 241 052 \$
- **Coût total** **15 513 152 \$**
- Revenus de TPS TVQ 2 323 095 \$



Évaluation municipale

Rôle d'évaluation	Terrain	Bâtiment	Total	Croissance de valeur	
• (2004 à 2006)	2 325 700 \$	858 600 \$	3 184 300 \$	---	---
• (2007 à 2010)	2 965 500 \$	519 900 \$	3 485 400 \$	301 100 \$	9%
• (2011 à 2013)	3 728 000 \$	27 095 500 \$	30 823 500 \$	27 338 100 \$	784%
• (2014 à 2016)	6 413 000 \$	33 349 700 \$	39 762 700 \$	8 939 200 \$	29%

Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires										
Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques								Total depuis 2008	Valeur actuelle des revenus de taxation futurs ⁵
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014		
Revenus de taxation du nouveau projet										
Taxes municipales	---	109 596 \$	270 092 \$	282 195 \$	284 884 \$	286 938 \$	287 429 \$	299 564 \$	1 820 698 \$	4 279 486 \$
Taxes scolaires	---	9 285 \$	8 807 \$	8 310 \$	28 299 \$	46 264 \$	63 065 \$	65 788 \$	229 816 \$	939 826 \$
Sous-total	---	118 881 \$	278 899 \$	290 505 \$	313 183 \$	333 202 \$	350 494 \$	365 352 \$	2 050 514 \$	5 219 312 \$
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³										
Taxes municipales	51 271 \$	52 296 \$	53 342 \$	54 409 \$	55 497 \$	56 607 \$	57 739 \$	58 894 \$	388 786 \$	841 347 \$
Taxes scolaire	9 948 \$	10 147 \$	10 350 \$	10 557 \$	10 768 \$	10 984 \$	11 203 \$	11 427 \$	75 437 \$	163 248 \$
Sous-total	61 219 \$	62 444 \$	63 692 \$	64 966 \$	66 266 \$	67 591 \$	68 943 \$	70 322 \$	464 223 \$	1 004 595 \$
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	---	56 437 \$	215 206 \$	225 538 \$	246 917 \$	265 611 \$	281 551 \$	295 030 \$	1 586 291 \$	4 214 717 \$



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipale des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générés par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

Loft Hotel

Estimation de retombées fiscales

ID-13

Informations générales

- Localisation 312, rue Sherbrooke Est
- Description L'édifice a été complété en 1920 par l'architecte montréalais de renom Ernest Cormier. Au fil du temps, ses usages ont été variés : du premier garage souterrain de Montréal à un espace d'entreposage pour les chars d'assaut des Forces armées canadiennes et finalement à une vocation d'hôtel
- Usage principale Commercial
- Catégorie Conversion ou rénovation majeure
- Nombre d'étages 2
- Nombre d'unités 35
- Année de construction 1920
- Année de conversion 2012

Investissement

- Coût direct ¹ 1 107 643 \$
- Coût indirect 166 146 \$
- Coût accessoire 110 764 \$
- Coût total** **1 384 554 \$**
- Revenus de TPS TVQ 207 337 \$

Évaluation municipale

Rôle d'évaluation	Terrain	Bâtiment	Total	Croissance de valeur	
(2004 à 2006)	238 500 \$	1 362 100 \$	1 600 600 \$	---	---
(2007 à 2010)	477 000 \$	1 929 400 \$	2 406 400 \$	805 800 \$	50%
(2011 à 2013)	1 980 700 \$	3 179 300 \$	5 160 000 \$	2 753 600 \$	114%
(2014 à 2016)	2 768 700 \$	2 391 300 \$	5 160 000 \$	0 \$	0%



Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires										
Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques									Valeur actuelle des revenus de taxation futurs ⁵
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total	
Revenus de taxation du nouveau projet										
Taxes municipales	---	---	---	---	---	---	179 246 \$	173 771 \$	353 018 \$	2 482 444 \$
Taxes scolaires	---	---	---	---	---	---	10 557 \$	10 042 \$	20 600 \$	143 463 \$
Sous-total	---	---	---	---	---	---	189 804 \$	183 813 \$	373 617 \$	2 625 906 \$
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³										
Taxes municipales	72 624 \$	80 274 \$	81 275 \$	85 746 \$	87 849 \$	90 034 \$	91 834 \$	93 671 \$	185 505 \$	1 338 157 \$
Taxes scolaire	5 500 \$	5 578 \$	5 694 \$	5 737 \$	7 467 \$	9 040 \$	9 220 \$	9 405 \$	18 625 \$	134 354 \$
Sous-total	78 124 \$	85 852 \$	86 970 \$	91 483 \$	95 316 \$	99 073 \$	101 055 \$	103 076 \$	204 130 \$	1 472 510 \$
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	---	---	---	---	---	---	88 749 \$	80 738 \$	169 487 \$	1 153 396 \$



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipale des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générés par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

Immeuble résidentiel locatif - Tour Berri

Estimation de retombées fiscales

ID-14

Informations générales

- Localisation 1771 rue Berri
- Description Reprise de la construction de l'îlot voyageur débuté en 2013 et ajout de 2 étages à la construction déjà entamé. Le projet comprendra 376 logements à usage résidentiel locatif.
- Usage principale Résidentiel
- Catégorie Livrable 2015-2016
- Nombre d'étages 10
- Nombre d'unités 376
- Année de construction 2015

Investissement

- Coût direct ¹ 26 049 021 \$
- Coût indirect 3 907 353 \$
- Coût accessoire 2 604 902 \$
- **Coût total** 32 561 276 \$
- Revenus de TPS TVQ 4 876 051 \$



Évaluation municipale

Rôle d'évaluation	Terrain	Bâtiment	Total	Croissance de valeur	
• (2004 à 2006)				---	---
• (2007 à 2010)	9 436 200 \$	4 054 000 \$	13 490 200 \$	13 490 200 \$	---
• (2011 à 2013)	7 966 200 \$	2 027 000 \$	9 993 200 \$	-3 497 000 \$	-26%
• (2014 à 2016)	9 941 900 \$	4 054 000 \$	13 995 900 \$	4 002 700 \$	40%

* La valeur du projet n'est pas encore portée au rôle d'évaluation

Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires									
Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques							Estimation	Valeur actuelle des revenus
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	de taxation futurs ⁵
Revenus de taxation du nouveau projet									
Taxes municipales	0 \$	0 \$	0 \$	125 899 \$	0 \$	0 \$	44 679 \$	100 384 \$	6 848 988 \$
Taxes scolaires	10 293 \$	18 779 \$	26 129 \$	32 162 \$	27 685 \$	23 778 \$	20 446 \$	22 045 \$	1 465 928 \$
Sous-total	10 293 \$	18 779 \$	26 129 \$	158 061 \$	27 685 \$	23 778 \$	65 125 \$	122 429 \$	8 314 915 \$
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³									
Taxes municipales	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Taxes scolaire	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Sous-total	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	10 293 \$	18 779 \$	26 129 \$	158 061 \$	27 685 \$	23 778 \$	65 125 \$	122 429 \$	8 314 915 \$



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipale des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générés par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

Édifice Massoud

Estimation de retombées fiscales

ID-15

Informations générales

- Localisation 51 à 67, rue Ontario Ouest
- Description Rénovation majeure de l'édifice à valeur patrimoniale construit en 1935.

- Usage principale Commercial
- Catégorie Conversion ou rénovation majeure
- Nombre d'étages 4
- Nombre d'unités 6
- Année de construction 1935
- Année de rénovation 2011

Investissement

- Coût direct ¹ 336 225 \$
- Coût indirect 50 434 \$
- Coût accessoire 33 623 \$
- **Coût total** **420 281 \$**
- Revenus de TPS TVQ 62 937 \$



Évaluation municipale

Rôle d'évaluation	Terrain	Bâtiment	Total	Croissance de valeur	
• (2004 à 2006)	243 500 \$	128 500 \$	372 000 \$	---	---
• (2007 à 2010)	370 200 \$	614 800 \$	985 000 \$	613 000 \$	165%
• (2011 à 2013)	944 500 \$	926 500 \$	1 871 000 \$	886 000 \$	90%
• (2014 à 2016)	1 330 800 \$	1 101 500 \$	2 432 300 \$	561 300 \$	30%

Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires									
Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques							Total depuis 2011	Valeur actuelle des revenus de taxation futurs ⁵
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Revenus de taxation du nouveau projet									
Taxes municipales	---	---	---	---	38 881 \$	41 299 \$	46 884 \$	49 209 \$	176 272 \$
Taxes scolaires	---	---	---	---	2 876 \$	3 358 \$	3 828 \$	4 005 \$	14 067 \$
Sous-total	---	---	---	---	41 757 \$	44 656 \$	50 712 \$	53 214 \$	190 339 \$
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³									
Taxes municipales	19 532 \$	22 160 \$	22 396 \$	23 452 \$	23 921 \$	24 399 \$	24 887 \$	25 385 \$	98 592 \$
Taxes scolaire	1 603 \$	1 889 \$	2 148 \$	2 348 \$	2 395 \$	2 443 \$	2 492 \$	2 542 \$	9 873 \$
Sous-total	21 135 \$	24 049 \$	24 544 \$	25 800 \$	26 316 \$	26 842 \$	27 379 \$	27 927 \$	108 464 \$
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	---	---	---	---	15 441 \$	17 814 \$	23 333 \$	25 287 \$	81 875 \$



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipale des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générés par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

Pavillon Sainte-Catherine - UQAM

Estimation de retombées fiscales

ID-16

Informations générales

- Localisation 209, rue Sainte-Catherine Est
- Description Immeuble construit en 1954 qui a abrité l'Université du Québec à Montréal depuis 1984 en tant que locataire. L'université devient propriétaire de l'immeuble en 1997.
- Usage principale Institutionnel
- Catégorie Conversion ou rénovation majeure
- Nombre d'étages 7
- Nombre d'unités n/a
- Année de construction 1954
- Année de rénovation 2012

Investissement

- Coût direct ¹ 10 741 505 \$
- Coût indirect 1 611 226 \$
- Coût accessoire 1 074 151 \$
- **Coût total** **13 426 881 \$**
- Revenus de TPS TVQ 2 010 675 \$



Évaluation municipale

Rôle d'évaluation	Terrain	Bâtiment	Total	Croissance de valeur	
• (2004 à 2006)	905 600 \$	4 382 200 \$	5 287 800 \$	---	---
• (2007 à 2010)	1 539 800 \$	4 601 300 \$	6 141 100 \$	853 300 \$	16%
• (2011 à 2013)	1 851 100 \$	10 159 100 \$	12 010 200 \$	5 869 100 \$	96%
• (2014 à 2016)	4 038 700 \$	9 773 500 \$	13 812 200 \$	1 802 000 \$	15%

Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires								
Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques							Valeur actuelle des revenus de taxation futurs ⁵
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Revenus de taxation du nouveau projet								
Taxes municipales	---	---	---	---	---	---	---	---
Taxes scolaires	---	---	---	---	---	---	---	---
Sous-total	---	---	---	---	---	---	---	---
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³	Aucun revenu de taxation supplémentaire directement liés aux améliorations							
Taxes municipales	---	---	---	---	---	---	---	---
Taxes scolaire	---	---	---	---	---	---	---	---
Sous-total	---	---	---	---	---	---	---	---
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	---	---	---	---	---	---	---	---



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipale des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générés par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

Projet en copropriété - Loft des arts I

Estimation de retombées fiscales

ID-17

Informations générales

- Localisation 1625, rue Clark et 1612, boulevard Saint-Laurent
- Description L'édifice fut bâti, en copropriété avec son architecte, W.L. Vandal, par les Distilleries Dominion. Toutefois, l'entrepôt de gin et de whisky, après le prohibitionnisme américain des années 20 et 30, a accueilli bien d'autres activités, comme par exemple une usine textile, une banque TD, un grossiste en tapis et en vêtements et chaussures, un distributeur de films, etc.
- Usage principale Résidentiel
- Catégorie Conversion ou Rénovation majeure
- Nombre d'étages 10
- Nombre d'unités 99
- Année de construction 1914
- Année de conversion 2010

Investissement

- Coût direct ¹ 12 000 000 \$
- Coût indirect 1 800 000 \$
- Coût accessoire 1 200 000 \$
- **Coût total** 15 000 000 \$
- Revenus de TPS TVQ 2 246 250 \$



Évaluation municipale

Rôle d'évaluation	Terrain	Bâtiment	Total	Croissance de valeur	
• (2004 à 2006)	1 215 000 \$	3 123 000 \$	4 338 000 \$	---	---
• (2007 à 2010)	1 377 200 \$	7 298 800 \$	8 676 000 \$	4 338 000 \$	100%
• (2011 à 2013)	2 318 100 \$	38 690 600 \$	41 008 700 \$	32 332 700 \$	373%
• (2014 à 2016)	4 364 400 \$	42 373 200 \$	46 737 600 \$	5 728 900 \$	14%

Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires									
Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques								Valeur actuelle des revenus de taxation futurs ⁵
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total depuis 2011
Revenus de taxation du nouveau projet									
Taxes municipales	---	---	---	---	199 088 \$	385 429 \$	432 291 \$	447 913 \$	1 464 721 \$
Taxes scolaires	---	---	---	---	43 699 \$	64 420 \$	83 904 \$	83 528 \$	275 550 \$
Sous-total	---	---	---	---	242 786 \$	449 848 \$	516 195 \$	531 441 \$	1 740 270 \$
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³									
Taxes municipales	223 646 \$	290 889 \$	322 798 \$	364 956 \$	372 255 \$	379 700 \$	387 294 \$	395 040 \$	1 534 289 \$
Taxes scolaire	16 549 \$	18 116 \$	19 605 \$	20 684 \$	21 098 \$	21 520 \$	21 951 \$	22 390 \$	86 958 \$
Sous-total	240 195 \$	309 005 \$	342 403 \$	385 640 \$	393 353 \$	401 220 \$	409 245 \$	417 430 \$	1 621 248 \$
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	---	---	---	---	-150 567 \$	48 628 \$	106 950 \$	114 011 \$	119 023 \$



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipale des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générés par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

Maison symphonique - OSM

Estimation de retombées fiscales

ID-19

Informations générales

- Localisation 1400 à 1800, rue Saint-Urbain
- Description La Maison symphonique de Montréal est une salle de concert de 2100 fauteuils inaugurée en 2011 et répondant aux normes internationales les plus élevées en matière d'acoustique, d'aménagement de plateau et d'architecture.
- Usage principale Commercial
- Catégorie Construction 2007-2014
- Nombre d'étages 5
- Nombre d'unités n/a
- Année de construction 2011



Investissement

- Coût direct ¹ 63 385 157 \$
- Coût indirect 9 507 774 \$
- Coût accessoire 6 338 516 \$
- **Coût total** **79 231 446 \$**
- Revenus de TPS TVQ 11 864 909 \$

Évaluation municipale

Rôle d'évaluation	Terrain	Bâtiment	Total	Croissance de valeur	
• (2004 à 2006)				---	---
• (2007 à 2010)	4 028 900 \$	0 \$	4 028 900 \$	4 028 900 \$	---
• (2011 à 2013)	5 033 800 \$	100 620 000 \$	105 653 800 \$	101 624 900 \$	2522%
• (2014 à 2016)	6 587 000 \$	110 726 400 \$	117 313 400 \$	11 659 600 \$	11%

Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires									
Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques							Total depuis 2013	Valeur actuelle des revenus de taxation futurs ⁵
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Revenus de taxation du nouveau projet									
Taxes municipales	---	---	---	---	---	---	4 109 193 \$	4 130 218 \$	8 239 412 \$
Taxes scolaires	---	---	---	---	---	---	216 168 \$	213 187 \$	429 355 \$
Sous-total	---	---	---	---	---	---	4 325 361 \$	4 343 406 \$	8 668 767 \$
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³									
Taxes municipales	---	---	---	83 954 \$	86 086 \$	84 419 \$	86 108 \$	87 830 \$	173 937 \$
Taxes scolaire	---	---	---	9 605 \$	9 797 \$	9 993 \$	10 193 \$	10 397 \$	20 590 \$
Sous-total	---	---	---	93 560 \$	95 883 \$	94 413 \$	96 301 \$	98 227 \$	194 528 \$
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	---	---	---	---	---	---	4 229 060 \$	4 245 179 \$	8 474 239 \$



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipale des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générés par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

Espace culturel Georges-Émile-Lapalme

Estimation de retombées fiscales

ID-20

Informations générales

- Localisation 105 à 175, rue Sainte-Catherine Ouest, 260, boulevard De Maisonneuve Ouest
- Description Situé entre le métro Place-des-Arts et le Complexe Desjardins, cet immense carrefour est emprunté par des millions de passants annuellement. À la suite des grands travaux de réaménagement des espaces intérieurs de la Place des Arts en 2011, le Hall des Pas perdus porte maintenant le nom d'Espace culturel Georges-Émile-Lapalme.
- Usage principale Commercial
- Catégorie Conversion ou Rénovation majeure
- Nombre d'étages 1
- Nombre d'unités n/a
- Année de construction 2011



Investissement

- Coût direct ¹ 43 265 861 \$
- Coût indirect 6 489 879 \$
- Coût accessoire 4 326 586 \$
- Coût total** **54 082 326 \$**
- Revenus de TPS TVQ 8 098 828 \$

Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires

Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques							Total depuis 2007	Valeur actuelle des revenus de taxation futurs ⁵
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Revenus de taxation du nouveau projet									
Taxes municipales	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Taxes scolaires	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Sous-total	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³	Non disponible								
Taxes municipales	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Taxes scolaire	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Sous-total	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	---	---	---	---	---	---	---	---	---



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipale des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générés par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

Taverne F et Brasserie T

Estimation de retombées fiscales

ID-21

Informations générales

- Localisation 1425 à 1485, rue Jeanne-Mance
- Description Site comprenant deux bâtiments commerciaux de type restaurant, tous deux n'ayant qu'un seul étage hors-sol et leur cuisine respective est situé au niveau du sous-sol.
- Usage principale Commercial
- Catégorie Construction 2007-2014
- Nombre d'étages 1
- Nombre d'unités n/a
- Année de construction 2009

Investissement

- Coût direct ¹ 3 000 000 \$
- Coût indirect 450 000 \$
- Coût accessoire 300 000 \$
- **Coût total** **3 750 000 \$**
- Revenus de TPS TVQ 561 563 \$



Évaluation municipale

Rôle d'évaluation	Terrain	Bâtiment	Total	Croissance de valeur	
• (2004 à 2006)	---	---	---	---	---
• (2007 à 2010)	452 000 \$	1 198 000 \$	1 650 000 \$	---	---
• (2011 à 2013)	497 400 \$	1 312 600 \$	1 810 000 \$	160 000 \$	10%
• (2014 à 2016)	651 200 \$	863 800 \$	1 515 000 \$	-295 000 \$	-16%

Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires									
Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques							Total depuis 2010	Valeur actuelle des revenus de taxation futurs ⁵
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Revenus de taxation du nouveau projet									
Taxes municipales	---	---	---	48 442 \$	69 576 \$	70 007 \$	70 396 \$	67 555 \$	325 976 \$
Taxes scolaires	---	---	---	3 934 \$	3 826 \$	3 743 \$	3 703 \$	3 331 \$	18 538 \$
Sous-total	---	---	---	52 376 \$	73 402 \$	73 750 \$	74 100 \$	70 886 \$	344 514 \$
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³									
Taxes municipales	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Taxes scolaire	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Sous-total	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	---	---	---	---	---	---	---	---	344 514 \$
									1 012 657 \$



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipale des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générés par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

Immeuble commercial- Maison du festival

Estimation de retombées fiscales

ID-22

Informations générales

- Localisation 305 à 307, rue Sainte-Catherine Ouest
- Description Immeuble de 7 étages situé à l'intersection de la rue Sainte-Catherine et de la nouvelle Place des Festivals, la Maison du Festival Rio Tinto Alcan se veut un lieu permanent de diffusion et de promotion de la musique jazz et de la pratique musicale
- Usage principale Commercial
- Catégorie Construction 2007-2014
- Nombre d'étages 7
- Nombre d'unités n/a
- Année de construction 2008



Investissement

- Coût direct ¹ 8 210 540 \$
- Coût indirect 1 231 581 \$
- Coût accessoire 821 054 \$
- **Coût total** 10 263 175 \$
- Revenus de TPS TVQ 1 536 910 \$

Évaluation municipale

Rôle d'évaluation	Terrain	Bâtiment	Total	Croissance de valeur	
• (2004 à 2006)	7 200 000 \$	800 000 \$	8 000 000 \$	---	---
• (2007 à 2010)	12 000 000 \$	1 887 100 \$	13 887 100 \$	5 887 100 \$	74%
• (2011 à 2013)	2 869 300 \$	8 030 700 \$	10 900 000 \$	-2 987 100 \$	-22%
• (2014 à 2016)	3 294 400 \$	9 240 600 \$	12 535 000 \$	1 635 000 \$	15%

Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires									
Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques							Total depuis 2009	Valeur actuelle des revenus de taxation futurs ⁵
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Revenus de taxation du nouveau projet									
Taxes municipales	---	---	137 666 \$	136 190 \$	202 507 \$	207 553 \$	212 370 \$	186 306 \$	1 082 592 \$
Taxes scolaires	---	---	32 063 \$	33 108 \$	28 958 \$	25 349 \$	22 301 \$	22 274 \$	164 053 \$
Sous-total	---	---	169 729 \$	169 298 \$	231 465 \$	232 902 \$	234 672 \$	208 580 \$	1 246 645 \$
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³									
Taxes municipales	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Taxes scolaire	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Sous-total	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	---	---	169 729 \$	169 298 \$	231 465 \$	232 902 \$	234 672 \$	208 580 \$	1 246 645 \$



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipale des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générés par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

Immeuble Wilder - Espace Danse

Estimation de retombées fiscales

ID-23

Informations générales

- Localisation 1435 à 1451, rue de Bleury
- Description L'immeuble Espace Danse Québec sera bâti sur le terrain vacant à proximité de l'édifice Blumenthal (la Maison du Festival de jazz de Montréal). Une première façade donnera vers l'ouest sur la rue de Bleury et une autre dominera à l'est la Place des festivals en plein cœur du Quartier des spectacles de Montréal
- Usage principale Institutionnel
- Catégorie Livrable 2015-2016
- Nombre d'étages 11
- Nombre d'unités n/a
- Année de construction 2016



Investissement

- Coût direct ¹ 73 734 995 \$
- Coût indirect 11 060 249 \$
- Coût accessoire 7 373 500 \$
- Coût total** 92 168 744 \$
- Revenus de TPS TVQ 13 802 269 \$

Évaluation municipale

Rôle d'évaluation	Terrain	Bâtiment	Total	Croissance de valeur	
(2004 à 2006)	7 200 000 \$	800 000 \$	8 000 000 \$	---	---
(2007 à 2010)	12 000 000 \$	1 887 100 \$	13 887 100 \$	5 887 100 \$	74%
(2011 à 2013)	5 138 200 \$	1 325 700 \$	6 463 900 \$	-7 423 200 \$	-53%
(2014 à 2016)	8 293 700 \$	1 325 700 \$	9 619 400 \$	3 155 500 \$	49%

* La valeur du projet n'est pas encore portée au rôle d'évaluation

Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires										
Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques								Estimation	Valeur actuelle des revenus de taxation futurs ⁵
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2016	
Revenus de taxation du nouveau projet										
Taxes municipales	---	---	---	---	---	---	---	---	2 628 204 \$	37 545 776 \$
Taxes scolaires	---	---	---	---	---	---	---	---	133 357 \$	1 905 097 \$
Sous-total	---	---	---	---	---	---	---	---	2 761 561 \$	39 450 873 \$
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³										
Taxes municipales	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Taxes scolaire	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Sous-total	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	---	---	---	---	---	---	---	---	2 761 561 \$	39 450 873 \$



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipale des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générés par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

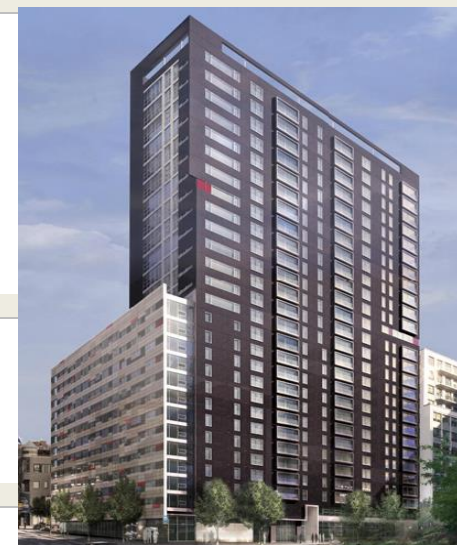
Le Louis -Bohème

Estimation de retombées fiscales

ID-25

Informations générales

- Localisation 350 à 370, boulevard de Maisonneuve Ouest et 1520, rue de Beury
- Description À quelques minutes de marche des grands édifices à bureaux du centre-ville, des restaurants et bars du boulevard Saint-Laurent, cet édifice de près de 300 unités en copropriété a été construit par le promoteur espagnol Javier Planas
- Usage principale Résidentiel
- Catégorie Construction 2007-2014
- Nombre d'étages 28
- Nombre d'unités 293
- Année de construction 2010



Investissement

- Coût direct ¹ 47 927 001 \$
- Coût indirect 7 189 050 \$
- Coût accessoire 4 792 700 \$
- **Coût total** 59 908 751 \$
- Revenus de TPS TVQ 8 971 335 \$

Évaluation municipale

Rôle d'évaluation	Terrain	Bâtiment	Total	Croissance de valeur	
• (2004 à 2006)	2 000 000 \$	100 \$	2 000 100 \$	---	---
• (2007 à 2010)	5 804 800 \$	100 \$	5 804 900 \$	3 804 800 \$	190%
• (2011 à 2013)	6 269 800 \$	107 006 700 \$	113 276 500 \$	107 471 600 \$	1851%
• (2014 à 2016)	9 277 100 \$	134 919 600 \$	144 196 700 \$	30 920 200 \$	27%

Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires									
Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques							Total depuis 2011	Valeur actuelle des revenus de taxation futurs ⁵
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Revenus de taxation du nouveau projet									
Taxes municipales	---	---	---	---	378 210 \$	1 106 457 \$	1 190 801 \$	1 230 704 \$	3 906 173 \$
Taxes scolaires	---	---	---	---	93 511 \$	165 044 \$	231 764 \$	240 518 \$	730 836 \$
Sous-total	---	---	---	---	471 721 \$	1 271 501 \$	1 422 565 \$	1 471 222 \$	4 637 009 \$
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³									
Taxes municipales	161 047 \$	220 491 \$	257 280 \$	302 964 \$	309 023 \$	309 023 \$	309 023 \$	309 023 \$	1 236 093 \$
Taxes scolaire	9 007 \$	10 865 \$	12 535 \$	13 839 \$	14 116 \$	14 399 \$	14 687 \$	14 980 \$	58 182 \$
Sous-total	170 054 \$	231 356 \$	269 815 \$	316 803 \$	323 140 \$	323 422 \$	323 710 \$	324 004 \$	1 294 275 \$
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	---	---	---	---	148 581 \$	948 079 \$	1 098 855 \$	1 147 218 \$	3 342 734 \$
									16 388 834 \$



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipale des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générés par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

Immeuble commercial - Le Gordon Brown

Estimation de retombées fiscales

ID-26

Informations générales

- Localisation 390 à 400, boulevard de Maisonneuve Ouest
- Description L'édifice possède une superficie de bureaux d'environ 30 000 mètres carrés répartis sur 12 étages. On y trouve aussi un appentis mécanique et deux étages de stationnement souterrain
- Usage principale Bureau
- Catégorie Conversion ou rénovation majeure
- Nombre d'étages 12
- Nombre d'unités n/a
- Année de construction 1956
- Reconversion de l'édifice ainsi que réfection de l'enveloppe extérieure en 2006

Investissement

- Coût direct ¹ 23 655 876 \$
- Coût indirect 3 548 381 \$
- Coût accessoire 2 365 588 \$
- **Coût total** **29 569 845 \$**
- Revenus de TPS TVQ 4 428 084 \$



Évaluation municipale

Rôle d'évaluation	Terrain	Bâtiment	Total	Croissance de valeur	
• (2004 à 2006)	3 212 800 \$	6 487 200 \$	9 700 000 \$	---	---
• (2007 à 2010)	4 820 500 \$	6 279 500 \$	11 100 000 \$	1 400 000 \$	14%
• (2011 à 2013)	7 059 100 \$	36 990 900 \$	44 050 000 \$	32 950 000 \$	297%
• (2014 à 2016)	10 178 200 \$	45 221 800 \$	55 400 000 \$	11 350 000 \$	26%

Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires										
Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques								Total depuis 2008	Valeur actuelle des revenus de taxation futurs ⁵
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014		
Revenus de taxation du nouveau projet										
Taxes municipales	---	1 298 092 \$	1 365 296 \$	1 438 039 \$	1 572 844 \$	1 653 546 \$	1 743 943 \$	1 834 262 \$	10 906 023 \$	26 203 748 \$
Taxes scolaires	---	28 955 \$	27 762 \$	26 464 \$	49 606 \$	70 462 \$	90 126 \$	93 093 \$	386 467 \$	1 329 903 \$
Sous-total	---	1 327 047 \$	1 393 058 \$	1 464 503 \$	1 622 450 \$	1 724 008 \$	1 834 069 \$	1 927 356 \$	11 292 490 \$	27 533 651 \$
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³										
Taxes municipales	414 502 \$	422 792 \$	431 248 \$	439 873 \$	448 671 \$	457 644 \$	466 797 \$	476 133 \$	3 143 157 \$	6 801 896 \$
Taxes scolaire	30 673 \$	31 286 \$	31 912 \$	32 550 \$	33 201 \$	33 865 \$	34 542 \$	35 233 \$	232 589 \$	503 331 \$
Sous-total	445 175 \$	454 078 \$	463 160 \$	472 423 \$	481 872 \$	491 509 \$	501 339 \$	511 366 \$	3 375 747 \$	7 305 227 \$
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	---	872 969 \$	929 898 \$	992 080 \$	1 140 578 \$	1 232 499 \$	1 332 730 \$	1 415 990 \$	7 916 744 \$	20 228 424 \$



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipale des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générés par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

Immeuble commercial "Le Sommer"

Estimation de retombées fiscales

ID-27

Informations générales

- Localisation 416 à 440 boulevard De Maisonneuve
- Description Investissement de près de 40 millions de dollars pour rénover l'immeuble Sommer et y aménager des commerces au rez-de-chaussée et des bureaux aux étages.
- Usage principale Bureau
- Catégorie Livrable 2015-2016
- Nombre d'étages 10
- Nombre d'unités n/d
- Année de construction 1913
- Année de conversion 2015

Investissement

- Coût direct ¹ 37 532 962 \$
- Coût indirect 5 629 944 \$
- Coût accessoire 3 753 296 \$
- **Coût total** **46 916 203 \$**
- Revenus de TPS TVQ 7 025 701 \$



Évaluation municipale

Rôle d'évaluation	Terrain	Bâtiment	Total	Croissance de valeur	
• (2004 à 2006)	4 525 400 \$	7 224 600 \$	11 750 000 \$	---	---
• (2007 à 2010)	6 789 800 \$	8 610 200 \$	15 400 000 \$	3 650 000 \$	31%
• (2011 à 2013)	9 039 000 \$	7 891 000 \$	16 930 000 \$	1 530 000 \$	10%
• (2014 à 2016)	11 729 700 \$	11 270 300 \$	23 000 000 \$	6 070 000 \$	36%

* La valeur du projet n'est pas encore portée au rôle d'évaluation

Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires										
Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques								Estimation	Valeur actuelle des revenus de taxation futurs ⁵
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2016	
Revenus de taxation du nouveau projet										
Taxes municipales	---	---	---	---	---	---	---	---	1 588 051 \$	22 686 446 \$
Taxes scolaires	---	---	---	---	---	---	---	---	80 579 \$	1 151 125 \$
Sous-total	---	---	---	---	---	---	---	---	1 668 630 \$	23 837 571 \$
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³										
Taxes municipales	514 003 \$	588 975 \$	590 510 \$	633 574 \$	647 516 \$	663 168 \$	697 308 \$	753 485 \$	783 926 \$	11 198 946 \$
Taxes scolaire	38 646 \$	37 794 \$	37 414 \$	36 715 \$	35 739 \$	34 989 \$	34 639 \$	36 887 \$	38 377 \$	548 246 \$
Sous-total	552 649 \$	626 769 \$	627 924 \$	670 289 \$	683 254 \$	698 157 \$	731 947 \$	790 372 \$	822 303 \$	11 747 192 \$
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	---	---	---	---	---	---	---	---	846 327 \$	12 090 379 \$



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipale des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générés par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

Projet en copropriété Rythme Condos

Estimation de retombées fiscales

ID-28

Informations générales

- Localisation 366, rue Mayor
- Description Projet d'une seule phase localisé sur la rue Mayor. La station de métro Place-des-Arts se trouve à courte distance de marche du site. De nombreux commerces, services et restaurants sont à proximité sur la rue Sainte-Catherine. Notons que seulement les unités des deux derniers étages disposeront de balcon.
- Usage principale Résidentiel
- Catégorie Conversion ou rénovation majeure
- Nombre d'étages 10
- Nombre d'unités 94
- Année de construction 1921
- Année de conversion 2014



Investissement

- Coût direct ¹ 5 071 431 \$
- Coût indirect 760 715 \$
- Coût accessoire 507 143 \$
- Coût total** 6 339 289 \$
- Revenus de TPS TVQ 949 309 \$

Évaluation municipale

Rôle d'évaluation	Terrain	Bâtiment	Total	Croissance de valeur	
(2004 à 2006)	476 600 \$	715 100 \$	1 191 700 \$	---	---
(2007 à 2010)	723 400 \$	1 684 900 \$	2 408 300 \$	1 216 600 \$	102%
(2011 à 2013)	952 000 \$	2 185 500 \$	3 137 500 \$	729 200 \$	30%
(2014 à 2016)	1 372 700 \$	2 862 900 \$	4 235 600 \$	1 098 100 \$	35%

* La valeur du projet n'est pas encore portée au rôle d'évaluation

Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires										
Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques								Total depuis 2014	Valeur actuelle des revenus de taxation futurs ⁵
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014		
Revenus de taxation du nouveau projet										
Taxes municipales	---	---	---	---	---	---	---	269 901 \$	269 901 \$	3 855 730 \$
Taxes scolaires	---	---	---	---	---	---	---	59 273 \$	59 273 \$	846 764 \$
Sous-total	---	---	---	---	---	---	---	329 175 \$	329 175 \$	4 702 493 \$
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³										
Taxes municipales	58 096 \$	66 452 \$	69 031 \$	75 864 \$	91 931 \$	107 464 \$	122 223 \$	31 331 \$	31 331 \$	447 586 \$
Taxes scolaire	4 565 \$	5 011 \$	5 434 \$	5 742 \$	5 956 \$	6 168 \$	6 419 \$	6 548 \$	6 548 \$	93 539 \$
Sous-total	62 661 \$	71 463 \$	74 465 \$	81 606 \$	97 887 \$	113 632 \$	128 642 \$	37 879 \$	37 879 \$	541 124 \$
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	---	---	---	---	---	---	---	291 296 \$	291 296 \$	4 161 369 \$



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipale des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générés par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

Immeuble commerciale 1435 St-Alexandre

Estimation de retombées fiscales

ID-29

Informations générales

- Localisation 1425 à 1435, rue Saint-Alexandre
- Description L'édifice Sternthal fut bâti en 1949 et comporte 180 000 pieds carrés d'espaces de bureaux répartis sur 12 étages. Des améliorations majeures ont été apportées depuis les dernières années afin d'accueillir de nouveaux locataires directement en lien avec le QDS
- Usage principale Commercial
- Catégorie Conversion ou rénovation majeure
- Nombre d'étages 12
- Nombre d'unités n/a
- Année de construction 1949



Investissement

- Coût direct ¹ 855 283 \$
- Coût indirect 128 292 \$
- Coût accessoire 85 528 \$
- **Coût total** **1 069 104 \$**
- Revenus de TPS TVQ 160 098 \$

Évaluation municipale

Rôle d'évaluation	Terrain	Bâtiment	Total	Croissance de valeur	
• (2004 à 2006)	2 154 900 \$	3 045 100 \$	5 200 000 \$	---	---
• (2007 à 2010)	3 233 200 \$	3 266 800 \$	6 500 000 \$	1 300 000 \$	25%
• (2011 à 2013)	4 304 300 \$	6 695 700 \$	11 000 000 \$	4 500 000 \$	69%
• (2014 à 2016)	6 206 200 \$	11 593 800 \$	17 800 000 \$	6 800 000 \$	62%

Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires									
Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques							Total depuis 2007	Valeur actuelle des revenus de taxation futurs ⁵
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Revenus de taxation du nouveau projet									
Taxes municipales	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Taxes scolaires	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Sous-total	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³	Aucun revenu de taxation supplémentaire en lien avec les améliorations								
Taxes municipales	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Taxes scolaire	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Sous-total	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	---	---	---	---	---	---	---	---	---



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipale des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générés par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

Immeuble commercial

Estimation de retombées fiscales

ID-30

Informations générales

- Localisation 451 à 481, rue Sainte-Catherine Ouest
- Description Deux bâtiments de trois étages de part et d'autre de l'église Saint-James, complètement rénovés entre 2012 et 2014 et offrant des espaces de bureaux et commerciaux en location.
- Usage principale Commercial et bureaux
- Catégorie Conversion ou rénovation majeure
- Nombre d'étages 3
- Nombre d'unités n/a
- Année de construction 1927
- Année de conversion 2012

Investissement

- Coût direct ¹ 1 880 000 \$
- Coût indirect 282 000 \$
- Coût accessoire 188 000 \$
- **Coût total** 2 350 000 \$
- Revenus de TPS TVQ 351 913 \$



Évaluation municipale

Rôle d'évaluation	Terrain	Bâtiment	Total	Croissance de valeur	
• (2004 à 2006)	1 767 700 \$	372 300 \$	2 140 000 \$	---	---
• (2007 à 2010)	3 566 400 \$	508 600 \$	4 075 000 \$	1 935 000 \$	90%
• (2011 à 2013)	4 809 500 \$	6 486 500 \$	11 296 000 \$	7 221 000 \$	177%
• (2014 à 2016)	5 539 100 \$	5 560 900 \$	11 100 000 \$	-196 000 \$	-2%

Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires									
Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques							Total depuis 2008	Valeur actuelle des revenus de taxation futurs ⁵
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Revenus de taxation du nouveau projet									
Taxes municipales	---	325 738 \$	349 039 \$	384 937 \$	402 997 \$	421 674 \$	439 335 \$	423 452 \$	2 747 172 \$
Taxes scolaires	---	8 652 \$	9 274 \$	9 715 \$	14 561 \$	18 942 \$	23 112 \$	21 857 \$	106 112 \$
Sous-total	---	334 390 \$	358 314 \$	394 652 \$	417 557 \$	440 616 \$	462 447 \$	445 309 \$	2 853 284 \$
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³									
Taxes municipales	91 881 \$	93 719 \$	95 593 \$	97 505 \$	99 455 \$	101 444 \$	103 473 \$	105 543 \$	696 734 \$
Taxes scolaire	8 008 \$	8 168 \$	8 331 \$	8 498 \$	8 668 \$	8 841 \$	9 018 \$	9 198 \$	60 722 \$
Sous-total	99 889 \$	101 887 \$	103 925 \$	106 003 \$	108 123 \$	110 286 \$	112 491 \$	114 741 \$	757 456 \$
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	---	232 503 \$	254 389 \$	288 649 \$	309 434 \$	330 330 \$	349 956 \$	330 568 \$	2 095 829 \$
									4 722 404 \$



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipale des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générés par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

Immeuble résidentiel avec commerce

Estimation de retombées fiscales

ID-31

Informations générales

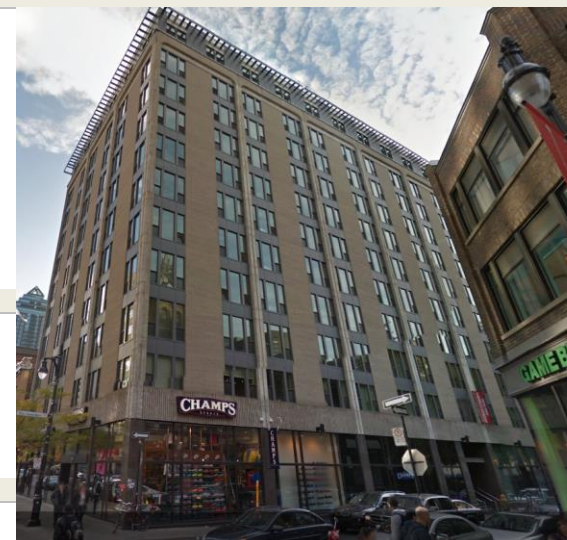
- Localisation 505 à 537, rue Saint-Catherine Ouest
- Description Conversion d'espaces à bureaux en résidences étudiantes et amélioration des espaces commerciaux
- Usage principale Résidentiel et commercial
- Catégorie Conversion ou rénovation majeure
- Nombre d'étages 11
- Nombre d'unités 100 résidentielles
- Année de construction 1967
- Année de conversion 2009

Investissement

- Coût direct ¹ 12 359 600 \$
- Coût indirect 1 853 940 \$
- Coût accessoire 1 235 960 \$
- Coût total** 15 449 500 \$
- Revenus de TPS TVQ 2 313 563 \$

Évaluation municipale

Rôle d'évaluation	Terrain	Bâtiment	Total	Croissance de valeur	
(2004 à 2006)	2 419 300 \$	4 673 700 \$	7 093 000 \$	---	---
(2007 à 2010)	5 619 000 \$	3 520 500 \$	9 139 500 \$	2 046 500 \$	29%
(2011 à 2013)	7 194 200 \$	23 642 300 \$	30 836 500 \$	21 697 000 \$	237%
(2014 à 2016)	10 479 400 \$	34 505 800 \$	44 985 200 \$	14 148 700 \$	46%



Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires									
Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques							Total depuis 2013	Valeur actuelle des revenus de taxation futurs ⁵
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Revenus de taxation du nouveau projet									
Taxes municipales	---	---	---	---	---	---	527 593 \$	564 130 \$	1 091 723 \$
Taxes scolaires	---	---	---	---	---	---	63 091 \$	69 193 \$	132 284 \$
Sous-total	---	---	---	---	---	---	590 684 \$	633 323 \$	1 224 007 \$
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³									
Taxes municipales	307 911 \$	349 775 \$	373 907 \$	446 591 \$	451 410 \$	451 745 \$	460 780 \$	460 780 \$	921 560 \$
Taxes scolaire	23 209 \$	22 596 \$	22 281 \$	21 789 \$	36 776 \$	50 298 \$	51 304 \$	52 330 \$	103 634 \$
Sous-total	331 120 \$	372 371 \$	396 188 \$	468 380 \$	488 186 \$	502 043 \$	512 084 \$	513 110 \$	1 025 194 \$
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	---	---	---	---	---	---	78 600 \$	120 213 \$	198 813 \$
									1 717 324 \$



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipale des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générés par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

Le Belgo

Estimation de retombées fiscales

ID-32

Informations générales

- Localisation 352 à 392, rue Sainte-Catherine Ouest et 1250 à 1254, rue de Bleury
- Description L'édifice Belgo a été érigé pour recevoir le magasin Scroggies; par la suite, il fut occupé par de nombreux ateliers qui louaient leur espace en surplus. Maintenant, il abrite un grand nombre de galeries d'art ainsi que divers organismes culturels.
- Usage principale Commercial
- Catégorie Conversion ou rénovation majeure
- Nombre d'étages 6
- Nombre d'unités n/a
- Année de construction 1912



Investissement

- Coût direct ¹ 1 186 302 \$
- Coût indirect 177 945 \$
- Coût accessoire 118 630 \$
- **Coût total** **1 482 878 \$**
- Revenus de TPS TVQ 222 061 \$

Évaluation municipale

Rôle d'évaluation	Terrain	Bâtiment	Total	Croissance de valeur	
• (2004 à 2006)	2 718 700 \$	0 \$	5 096 300 \$	---	---
• (2007 à 2010)	4 207 800 \$	4 207 800 \$	8 415 600 \$	3 319 300 \$	65%
• (2011 à 2013)	7 988 700 \$	9 643 300 \$	17 632 000 \$	9 216 400 \$	110%
• (2014 à 2016)	10 962 500 \$	11 302 500 \$	22 265 000 \$	4 633 000 \$	26%

Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires									
Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques							Total depuis 2007	Valeur actuelle des revenus de taxation futurs ⁵
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Revenus de taxation du nouveau projet									
Taxes municipales	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Taxes scolaires	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Sous-total	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³	Aucun revenu de taxation supplémentaire en lien avec les améliorations								
Taxes municipales	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Taxes scolaire	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Sous-total	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	---	---	---	---	---	---	---	---	---



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipale des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générés par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

Projet en copropriété Loft Saint-Alexandre

Estimation de retombées fiscales

ID-33

Informations générales

- Localisation 1180 à 1200, rue Saint-Alexandre
- Description Ancien édifice de l'UQAM entièrement converti en 2009 en projet de copropriétés résidentielles avec une architecture moderne
- Usage principale Résidentielle
- Catégorie Conversion ou rénovation majeure
- Nombre d'étages 7
- Nombre d'unités 201
- Année de construction 1963
- Année de conversion 2009

Investissement

- Coût direct ¹ 13 446 101 \$
- Coût indirect 2 016 915 \$
- Coût accessoire 1 344 610 \$
- Coût total** 16 807 626 \$
- Revenus de TPS TVQ 2 516 942 \$



Évaluation municipale

Rôle d'évaluation	Terrain	Bâtiment	Total	Croissance de valeur	
(2004 à 2006)	2 560 700 \$	13 892 300 \$	16 453 000 \$	---	---
(2007 à 2010)	3 806 300 \$	4 543 700 \$	8 350 000 \$	-8 103 000 \$	-49%
(2011 à 2013)	7 031 300 \$	40 189 000 \$	47 220 300 \$	38 870 300 \$	466%
(2014 à 2016)	8 502 000 \$	46 711 400 \$	55 213 400 \$	7 993 100 \$	17%

Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires										
Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques								Total depuis 2010	Valeur actuelle des revenus de taxation futurs ⁵
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014		
Revenus de taxation du nouveau projet										
Taxes municipales	---	---	---	85 454 \$	335 443 \$	419 420 \$	430 099 \$	442 078 \$	1 712 494 \$	6 315 403 \$
Taxes scolaires	---	---	---	19 907 \$	47 861 \$	73 012 \$	96 613 \$	97 086 \$	334 479 \$	1 386 936 \$
Sous-total	---	---	---	105 361 \$	383 304 \$	492 433 \$	526 711 \$	539 164 \$	2 046 973 \$	7 702 339 \$
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³										
Taxes municipales	0 \$	554 397 \$	118 304 \$	120 670 \$	123 084 \$	125 545 \$	128 056 \$	130 618 \$	627 974 \$	1 865 964 \$
Taxes scolaire	44 032 \$	34 527 \$	26 795 \$	27 331 \$	27 878 \$	28 435 \$	29 004 \$	29 584 \$	142 233 \$	422 632 \$
Sous-total	44 032 \$	588 924 \$	145 100 \$	148 002 \$	150 962 \$	153 981 \$	157 061 \$	160 202 \$	770 207 \$	2 288 597 \$
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	---	---	---	-42 640 \$	232 343 \$	338 452 \$	369 651 \$	378 962 \$	1 276 767 \$	5 413 742 \$



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipale des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générés par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

Hotel Marriott Courtyard et immeuble locatif

Estimation de retombées fiscales

ID-35

Informations générales

- Localisation 360, boulevard René-Levesque Ouest
- Description Ce projet à usage mixte comprend l'hôtel Marriott Courtyard aux étages inférieurs et un projet de logements résidentiels locatifs occupe les étages supérieurs
- Usage principale Résidentiel et commercial
- Catégorie Construction 2007-2014
- Nombre d'étages 40
- Nombre d'unités 244
- Année de construction 2014



Investissement

- Coût direct ¹ 60 596 146 \$
- Coût indirect 9 089 422 \$
- Coût accessoire 6 059 615 \$
- **Coût total** 75 745 183 \$
- Revenus de TPS TVQ 11 342 841 \$

Évaluation municipale

Rôle d'évaluation	Terrain	Bâtiment	Total	Croissance de valeur	
• (2004 à 2006)	2 630 000 \$	9 000 \$	2 639 000 \$	---	---
• (2007 à 2010)	4 471 300 \$	9 000 \$	4 480 300 \$	1 841 300 \$	70%
• (2011 à 2013)	7 891 900 \$	0 \$	7 891 900 \$	3 411 600 \$	76%
• (2014 à 2016)	12 216 600 \$	0 \$	12 216 600 \$	4 324 700 \$	55%

* La valeur du projet n'est pas encore portée au rôle d'évaluation

Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires										
Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques								Total depuis 2014	Valeur actuelle des revenus de taxation futurs ⁵
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014		
Revenus de taxation du nouveau projet										
Taxes municipales	---	---	---	---	---	---	---	2 056 315 \$	2 056 315 \$	29 375 927 \$
Taxes scolaires	---	---	---	---	---	---	---	191 701 \$	191 701 \$	2 738 581 \$
Sous-total	---	---	---	---	---	---	---	2 248 016 \$	2 248 016 \$	32 114 508 \$
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³										
Taxes municipales	169 124 \$	201 120 \$	213 087 \$	270 621 \$	363 586 \$	121 301 \$	131 471 \$	148 981 \$	148 981 \$	2 128 300 \$
Taxes scolaire	9 459 \$	9 910 \$	10 382 \$	10 681 \$	12 619 \$	14 394 \$	14 681 \$	14 975 \$	14 975 \$	213 930 \$
Sous-total	178 583 \$	211 030 \$	223 469 \$	281 302 \$	376 205 \$	135 695 \$	146 152 \$	163 956 \$	163 956 \$	2 342 230 \$
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	---	---	---	---	---	---	---	2 084 059 \$	2 084 059 \$	29 772 278 \$



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipale des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générés par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

Résidentiel locatif "Le V2"

Estimation de retombées fiscales

ID-36

Informations générales

- Localisation 1130, rue Jeanne-Mance
- Description Bâtiment de 34 étages, contigu. Il y aura 156 unités de stationnement réparties sur 4 étages de sous-sol. Du zez-de-chaussée au 10e étage, il y aura l'hôtel. Du 14e étage au 34e étage, 230 unités résidentielles locatives seront aménagées.
- Usage principale Résidentiel et commercial
- Catégorie Livrable 2015-2016
- Nombre d'étages 34
- Nombre d'unités 230
- Année de construction 2016

Investissement

- Coût direct ¹ 34 643 713 \$
- Coût indirect 5 196 557 \$
- Coût accessoire 3 464 371 \$
- Coût total** 43 304 641 \$
- Revenus de TPS TVQ 6 484 870 \$

Évaluation municipale

Rôle d'évaluation	Terrain	Bâtiment	Total	Croissance de valeur	
(2004 à 2006)	1 044 900 \$	1 448 400 \$	3 360 000 \$	---	---
(2007 à 2010)	1 776 500 \$	1 903 500 \$	3 680 000 \$	320 000 \$	10%
(2011 à 2013)	3 135 500 \$	2 016 500 \$	5 152 000 \$	1 472 000 \$	40%
(2014 à 2016)	3 883 000 \$	2 557 000 \$	6 440 000 \$	1 288 000 \$	25%

* La valeur du projet n'est pas encore portée au rôle d'évaluation



Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires										
Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques								Estimation	Valeur actuelle des revenus
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2016	de taxation futurs ⁵
Revenus de taxation du nouveau projet										
Taxes municipales	---	---	---	---	---	---	---	---	1 459 792 \$	20 854 172 \$
Taxes scolaires	---	---	---	---	---	---	---	---	142 740 \$	2 039 146 \$
Sous-total	---	---	---	---	---	---	---	---	1 602 532 \$	22 893 319 \$
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³										
Taxes municipales	141 879 \$	157 358 \$	153 076 \$	159 828 \$	175 388 \$	190 793 \$	210 435 \$	220 503 \$	229 411 \$	3 277 298 \$
Taxes scolaire	10 499 \$	9 800 \$	9 297 \$	8 773 \$	9 369 \$	9 933 \$	10 541 \$	10 862 \$	11 301 \$	161 446 \$
Sous-total	152 378 \$	167 158 \$	162 373 \$	168 602 \$	184 757 \$	200 725 \$	220 976 \$	231 365 \$	240 712 \$	3 438 744 \$
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	---	---	---	---	---	---	---	---	1 361 820 \$	19 454 575 \$



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipales des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générés par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

Complexe Desjardins

Estimation de retombées fiscales

ID-37

Informations générales

- Localisation 100 à 190, rue Sainte-Catherine Est et 1255, rue Jeanne-Mance
- Description Avec une superficie totale de 4 millions de pieds carrés, le complexe Desjardins est le plus grand immeuble de la métropole. Plusieurs rénovations et améliorations majeures ont été apportées depuis les dernières années.
- Usage principale Commercial
- Catégorie Conversion ou rénovation majeure
- Nombre d'étages 40
- Nombre d'unités n/a
- Année de construction 1976



Investissement

- Coût direct ¹ 54 014 976
- Coût indirect 8 102 246
- Coût accessoire 5 401 498
- **Coût total** **67 518 720 \$**
- Revenus de TPS TVQ 10 110 928 \$

Évaluation municipale

Rôle d'évaluation	Terrain	Bâtiment	Total	Croissance de valeur	
• (2004 à 2006)	86 765 700 \$	325 066 300 \$	411 832 000 \$	---	---
• (2007 à 2010)	104 113 300 \$	416 286 700 \$	520 400 000 \$	108 568 000 \$	26%
• (2011 à 2013)	121 460 100 \$	491 989 900 \$	613 450 000 \$	93 050 000 \$	18%
• (2014 à 2016)	121 808 300 \$	624 991 700 \$	746 800 000 \$	133 350 000 \$	22%

Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires									
Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques						Total depuis 2007	Valeur actuelle des revenus de taxation futurs ⁵	
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Revenus de taxation du nouveau projet									
Taxes municipales	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Taxes scolaires	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Sous-total	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³	Aucun revenu de taxation supplémentaire en lien avec les améliorations								
Taxes municipales	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Taxes scolaire	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Sous-total	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	---	---	---	---	---	---	---	---	---



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipale des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générés par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

Maison du développement durable

Estimation de retombées fiscales

ID-38

Informations générales

- Localisation 50, rue Sainte-Catherine Ouest
- Description La Maison du développement durable est le premier bâtiment certifié LEED® PLATINE. Nouvelle construction au Québec. Il sert de modèle et de référence pour tous ceux qui s'intéressent à la protection de l'environnement en matière de construction
- Usage principale Bureau
- Catégorie Construction 2007-2014
- Nombre d'étages 5
- Nombre d'unités n/a
- Année de construction 2008



Investissement

- Coût direct ¹ 21 194 690 \$
- Coût indirect 3 179 204 \$
- Coût accessoire 2 119 469 \$
- Coût total** 26 493 363 \$
- Revenus de TPS TVQ 3 967 381 \$

Évaluation municipale

Rôle d'évaluation	Terrain	Bâtiment	Total	Croissance de valeur	
(2004 à 2006)	238 500 \$	0 \$	238 500 \$	---	---
(2007 à 2010)	477 000 \$	0 \$	477 000 \$	238 500 \$	100%
(2011 à 2013)	2 216 600 \$	10 783 400 \$	13 000 000 \$	12 523 000 \$	2625%
(2014 à 2016)	4 292 000 \$	10 118 000 \$	14 410 000 \$	1 410 000 \$	11%

Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires										
Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques								Total depuis 2009	Valeur actuelle des revenus de taxation futurs ⁵
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014		
Revenus de taxation du nouveau projet										
Taxes municipales	---	---	66 566 \$	90 190 \$	79 341 \$	91 094 \$	527 593 \$	564 130 \$	1 418 914 \$	8 059 000 \$
Taxes scolaires	---	---	1 078 \$	1 137 \$	10 448 \$	18 807 \$	26 598 \$	26 215 \$	84 283 \$	374 504 \$
Sous-total	---	---	67 644 \$	91 328 \$	89 789 \$	109 900 \$	554 191 \$	590 345 \$	1 503 197 \$	8 433 504 \$
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³										
Taxes municipales	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Taxes scolaire	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Sous-total	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	---	---	67 644 \$	91 328 \$	89 789 \$	109 900 \$	554 191 \$	590 345 \$	1 503 197 \$	8 433 504 \$



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipale des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générés par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

Hôtel Le Zéro-1

Estimation de retombées fiscales

ID-40

Informations générales

- Localisation 1, boulevard René-Levesque Est
- Description L'ancienne Maison du prêt d'honneur devient une copropriété hôtelière. Les micro-appartements, initialement construits pour des étudiants, sont entièrement rénovés pour servir de pied-à-terre à des investisseurs ou des particuliers. Lorsque les unités ne seront pas occupées, une société hôtelière se chargera de les louer, comme tout hôtel.
- Usage principale Commercial
- Catégorie Conversion ou rénovation majeure
- Nombre d'étages 12
- Nombre d'unités 170
- Année de construction 2002
- Année de conversion 2012

Investissement

- Coût direct ¹ 1 589 746 \$
- Coût indirect 238 462 \$
- Coût accessoire 158 975 \$
- **Coût total** 1 987 183 \$
- Revenus de TPS TVQ 297 581 \$

Évaluation municipale

Rôle d'évaluation	Terrain	Bâtiment	Total	Croissance de valeur	
• (2004 à 2006)	582 300 \$	12 402 600 \$	12 984 900 \$	---	---
• (2007 à 2010)	989 900 \$	16 392 000 \$	17 381 900 \$	4 397 000 \$	34%
• (2011 à 2013)	2 042 000 \$	18 028 400 \$	20 070 400 \$	2 688 500 \$	15%
• (2014 à 2016)	3 462 600 \$	15 791 600 \$	19 254 200 \$	-816 200 \$	-4%



Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires										
Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques								Total depuis 2013	Valeur actuelle des revenus de taxation futurs ⁵
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014		
Revenus de taxation du nouveau projet										
Taxes municipales	---	---	---	---	---	---	766 227 \$	727 553 \$	1 493 780 \$	10 393 621 \$
Taxes scolaires	---	---	---	---	---	---	41 064 \$	38 532 \$	79 596 \$	550 450 \$
Sous-total	---	---	---	---	---	---	807 291 \$	766 085 \$	1 573 376 \$	10 944 071 \$
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³										
Taxes municipales	42 652 \$	48 432 \$	314 383 \$	313 845 \$	520 783 \$	538 691 \$	549 465 \$	560 455 \$	1 109 920 \$	8 006 494 \$
Taxes scolaire	42 985 \$	42 272 \$	42 050 \$	41 440 \$	41 058 \$	40 858 \$	41 676 \$	42 509 \$	84 185 \$	607 272 \$
Sous-total	85 637 \$	90 704 \$	356 433 \$	355 285 \$	561 841 \$	579 550 \$	591 141 \$	602 964 \$	1 194 104 \$	8 613 766 \$
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	---	---	---	---	---	---	216 150 \$	163 121 \$	379 271 \$	2 330 305 \$



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipale des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générés par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

Immeuble Société des Arts Technologiques

Estimation de retombées fiscales

ID-41

Informations générales

- Localisation 1195 à 1201, boulevard Saint-Laurent
- Description En février 2010 débutaient des travaux de rénovation majeures à la Société des arts technologiques (SAT). Ces travaux ont permis à la SAT d'agrandir son immeuble du boulevard Saint-Laurent de façon significative et de développer ses espaces de diffusion et de recherche artistique
- Usage principale Commercial
- Catégorie Conversion ou rénovation majeure
- Nombre d'étages 3
- Nombre d'unités n/a
- Année de construction 1963
- Année de conversion 2010

Investissement

- Coût direct ¹ 2 900 000 \$
- Coût indirect 435 000 \$
- Coût accessoire 290 000 \$
- Coût total** 3 625 000 \$
- Revenus de TPS TVQ 542 844 \$



Évaluation municipale

Rôle d'évaluation	Terrain	Bâtiment	Total	Croissance de valeur	
(2004 à 2006)	638 300 \$	936 700 \$	1 575 000 \$	---	---
(2007 à 2010)	1 085 300 \$	914 700 \$	2 000 000 \$	425 000 \$	27%
(2011 à 2013)	1 304 700 \$	5 845 300 \$	7 150 000 \$	5 150 000 \$	258%
(2014 à 2016)	2 182 400 \$	6 755 100 \$	8 937 500 \$	1 787 500 \$	25%

Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires										
Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques								Total depuis 2013	Valeur actuelle des revenus de taxation futurs ⁵
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014		
Revenus de taxation du nouveau projet										
Taxes municipales	---	---	---	---	---	---	193 352 \$	40 342 \$	233 694 \$	576 307 \$
Taxes scolaires	---	---	---	---	---	---	14 629 \$	15 075 \$	29 704 \$	215 356 \$
Sous-total	---	---	---	---	---	---	207 981 \$	55 416 \$	263 398 \$	791 664 \$
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³										
Taxes municipales	26 687 \$	8 938 \$	9 469 \$	10 000 \$	10 833 \$	11 667 \$	11 900 \$	12 138 \$	24 038 \$	173 400 \$
Taxes scolaire	5 131 \$	4 977 \$	4 891 \$	4 768 \$	8 349 \$	11 578 \$	11 809 \$	12 046 \$	23 855 \$	172 081 \$
Sous-total	31 818 \$	13 914 \$	14 359 \$	14 768 \$	19 182 \$	23 245 \$	23 709 \$	24 184 \$	47 893 \$	345 481 \$
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	---	---	---	---	---	---	184 272 \$	31 233 \$	215 505 \$	446 183 \$



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipale des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générés par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

Immeuble commercial le 222

Estimation de retombées fiscales

ID-42

Informations générales

- Localisation 2 à 22, rue Sainte-Catherine Est
- Description L'édifice vitré de six étages, construit à l'intersection du boulevard Saint-Laurent et de la rue Sainte-Catherine, a été construit grâce au partenariat financier de la Ville de Montréal, de la Fondation CSN et du gouvernement du Québec.
- Usage principale Commercial
- Catégorie Construction 2007-2014
- Nombre d'étages 6
- Nombre d'unités n/a
- Année de construction 2012



Investissement

- Coût direct ¹ 11 156 385 \$
- Coût indirect 1 673 458 \$
- Coût accessoire 1 115 639 \$
- **Coût total** **13 945 481 \$**
- Revenus de TPS TVQ 2 088 336 \$

Évaluation municipale

Rôle d'évaluation	Terrain	Bâtiment	Total	Croissance de valeur	
• (2004 à 2006)	238 500 \$	424 400 \$	662 900 \$	---	---
• (2007 à 2010)	477 000 \$	425 200 \$	902 200 \$	239 300 \$	36%
• (2011 à 2013)	1 000 100 \$	11 179 900 \$	12 180 000 \$	11 277 800 \$	1250%
• (2014 à 2016)	2 090 900 \$	11 964 900 \$	14 055 800 \$	1 875 800 \$	15%

Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires									
Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques							Total depuis 2013	Valeur actuelle des revenus de taxation futurs ⁵
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Revenus de taxation du nouveau projet									
Taxes municipales	---	---	---	---	---	---	473 717 \$	217 476 \$	691 193 \$
Taxes scolaires	---	---	---	---	---	---	24 920 \$	24 922 \$	49 842 \$
Sous-total	---	---	---	---	---	---	498 637 \$	242 398 \$	741 035 \$
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³									
Taxes municipales	35 724 \$	0 \$	0 \$	17 137 \$	0 \$	16 767 \$	17 102 \$	17 444 \$	34 547 \$
Taxes scolaire	2 206 \$	2 179 \$	2 175 \$	2 151 \$	10 471 \$	17 944 \$	18 303 \$	18 669 \$	36 971 \$
Sous-total	37 930 \$	2 179 \$	2 175 \$	19 288 \$	10 471 \$	34 711 \$	35 405 \$	36 113 \$	71 518 \$
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	---	---	---	---	---	---	463 232 \$	206 285 \$	669 516 \$
									2 946 922 \$



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipale des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générés par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

CLSC des Faubourgs

Estimation de retombées fiscales

ID-43

Informations générales

- Localisation : Coin des rues Berger et Sainte-Catherine Est
- Description : À la fin de 2013, le ministère de la Santé et des Services sociaux autorisait la mise en œuvre du projet de déménagement du CLSC des Faubourgs-Sanguinet. Les nouveaux locaux seront situés dans un immeuble, bientôt en construction, au coin des rues Berger et Sainte-Catherine Est, donc tout près de l'emplacement actuel du CLSC
- Usage principale : Institutionnel
- Catégorie : Livrable 2015-2016
- Nombre d'étages : 6
- Nombre d'unités : n/a
- Année de construction : 2015



Investissement

• Coût direct ¹	12 789 600 \$
• Coût indirect	1 918 440 \$
• Coût accessoire	1 278 960 \$
• Coût total	15 987 000 \$
• Revenus de TPS TVQ	2 394 053 \$

Évaluation municipale

Rôle d'évaluation	Terrain	Bâtiment	Total	Croissance de valeur	
• (2004 à 2006)	238 500 \$	23 900 \$	262 400 \$	---	---
• (2007 à 2010)	477 000 \$	23 900 \$	500 900 \$	238 500 \$	91%
• (2011 à 2013)	1 430 200 \$	17 001 \$	1 447 201 \$	946 301 \$	189%
• (2014 à 2016)	2 600 200 \$	27 000 \$	2 627 200 \$	1 179 999 \$	82%

* La valeur du projet n'est pas encore portée au rôle d'évaluation

Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires										
Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques								Estimation	Valeur actuelle des revenus de taxation futurs ⁵
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
Revenus de taxation du nouveau projet										
Taxes municipales	---	---	---	---	---	---	---	---	521 511 \$	7 450 150 \$
Taxes scolaires	---	---	---	---	---	---	---	---	26 684 \$	381 195 \$
Sous-total	---	---	---	---	---	---	---	---	548 194 \$	7 831 346 \$
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³										
Taxes municipales	44 116 \$	52 279 \$	55 241 \$	78 913 \$	80 672 \$	81 548 \$	101 181 \$	115 877 \$	118 194 \$	1 688 490 \$
Taxes scolaire	983 \$	1 063 \$	1 140 \$	1 194 \$	1 834 \$	2 412 \$	2 961 \$	3 582 \$	3 654 \$	52 196 \$
Sous-total	45 098 \$	53 342 \$	56 381 \$	80 107 \$	82 506 \$	83 959 \$	104 142 \$	119 459 \$	121 848 \$	1 740 685 \$
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	---	---	---	---	---	---	---	---	426 346 \$	6 090 660 \$



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipale des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générés par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

Projet en copropriété Dell'Arte II

Estimation de retombées fiscales

ID-44

Informations générales

- Localisation 57, rue Charlotte
- Description Deuxième phase du projet Dell'Arte situé sur la rue Charlotte qui totalisera près de 70 unités en copropriété.
- Usage principale Résidentiel
- Catégorie Livrable 2015-2016
- Nombre d'étages 6
- Nombre d'unités 36
- Année de construction 2016

Investissement

- Coût direct ¹ 6 115 348 \$
- Coût indirect 917 302 \$
- Coût accessoire 611 535 \$
- Coût total 7 644 185 \$**
- Revenus de TPS TVQ 1 144 717 \$



Évaluation municipale

Rôle d'évaluation	Terrain	Bâtiment	Total	Croissance de valeur	
(2004 à 2006)	238 500 \$	181 000 \$	419 500 \$	---	---
(2007 à 2010)	477 000 \$	214 700 \$	691 700 \$	272 200 \$	65%
(2011 à 2013)	674 000 \$	285 403 \$	959 403 \$	267 703 \$	39%
(2014 à 2016)	942 300 \$	348 800 \$	1 291 100 \$	331 697 \$	35%

* La valeur du projet n'est pas encore portée au rôle d'évaluation

Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires										
Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques								Estimation	Valeur actuelle des revenus de taxation futurs ⁵
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2016	
Revenus de taxation du nouveau projet										
Taxes municipales	---	---	---	---	---	---	---	---	92 561 \$	1 322 300 \$
Taxes scolaires	---	---	---	---	---	---	---	---	20 247 \$	289 236 \$
Sous-total	---	---	---	---	---	---	---	---	112 808 \$	1 611 536 \$
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³										
Taxes municipales	7 390 \$	7 536 \$	7 636 \$	8 046 \$	8 334 \$	8 424 \$	8 535 \$	8 885 \$	9 244 \$	132 058 \$
Taxes scolaire	1 488 \$	1 547 \$	1 611 \$	1 649 \$	1 754 \$	1 854 \$	1 963 \$	2 082 \$	2 167 \$	30 950 \$
Sous-total	8 878 \$	9 083 \$	9 246 \$	9 695 \$	10 088 \$	10 278 \$	10 498 \$	10 967 \$	11 411 \$	163 008 \$
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	---	---	---	---	---	---	---	---	101 397 \$	1 448 528 \$



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipale des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générés par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

Projet en copropriété Dell'Arte I

Estimation de retombées fiscales

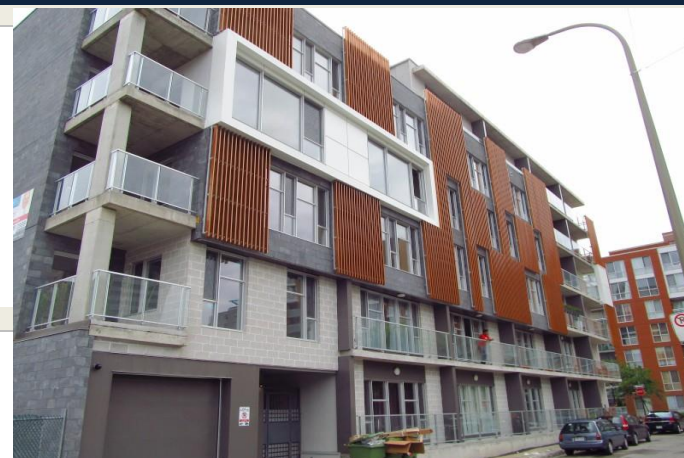
ID-45

Informations générales

- Localisation 109, rue Charlotte
- Description Deuxième phase du projet Dell'Arte situé sur la rue Charlotte qui totalise 33 unités.
- Usage principale Résidentiel
- Catégorie Construction 2007-2014
- Nombre d'étages 6
- Nombre d'unités 33
- Année de construction 2011

Investissement

- Coût direct ¹ 5 065 322 \$
- Coût indirect 759 798 \$
- Coût accessoire 506 532 \$
- **Coût total** **6 331 653 \$**
- Revenus de TPS TVQ 948 165 \$



Évaluation municipale

Rôle d'évaluation	Terrain	Bâtiment	Total	Croissance de valeur	
• (2004 à 2006)	238 500 \$	0 \$	238 500 \$	---	---
• (2007 à 2010)	477 000 \$	0 \$	477 000 \$	238 500 \$	100%
• (2011 à 2013)	574 800 \$	7 803 000 \$	8 377 800 \$	7 900 800 \$	1656%
• (2014 à 2016)	988 600 \$	8 813 300 \$	9 801 900 \$	1 424 100 \$	17%

Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires									
Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques							Total depuis 2013	Valeur actuelle des revenus de taxation futurs ⁵
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Revenus de taxation du nouveau projet									
Taxes municipales	---	---	---	---	---	---	70 634 \$	78 451 \$	149 085 \$
Taxes scolaires	---	---	---	---	---	---	17 141 \$	17 229 \$	34 370 \$
Sous-total	---	---	---	---	---	---	87 775 \$	95 680 \$	183 454 \$
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³									
Taxes municipales	8 176 \$	8 750 \$	9 136 \$	9 940 \$	10 037 \$	9 712 \$	9 907 \$	10 105 \$	20 011 \$
Taxes scolaire	910 \$	996 \$	1 078 \$	1 137 \$	6 987 \$	12 240 \$	12 485 \$	12 735 \$	25 220 \$
Sous-total	9 086 \$	9 746 \$	10 213 \$	11 077 \$	17 024 \$	21 953 \$	22 392 \$	22 840 \$	45 231 \$
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	---	---	---	---	---	---	65 383 \$	72 840 \$	138 223 \$
									1 040 573 \$



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipale des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générés par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

Projet social Le Berger

Estimation de retombées fiscales

ID-46

Informations générales

- Localisation Rue Berger
- Description Édifice de 22 logements à structure de béton qui accueillera une clientèle d'anciens sans-abri en réinsertion sociale. Les revêtements extérieurs seront de la maçonnerie, du parement métallique et du parement de bois. Il y aura aussi deux terrasses au toit et on prévoit y aménager des bacs de plantation à l'usage des résidents pour compenser la perte du jardin communautaire dans le secteur
- Usage principale Résidentiel
- Catégorie Livrable 2015-2016
- Nombre d'étages 5
- Nombre d'unités 22
- Année de construction 2016

Investissement

- Coût direct ¹ 4 300 213 \$
- Coût indirect 645 032 \$
- Coût accessoire 430 021 \$
- **Coût total** 5 375 266 \$
- Revenus de TPS TVQ 804 946 \$

Évaluation municipale

Rôle d'évaluation	Terrain	Bâtiment	Total	Croissance de valeur	
• (2004 à 2006)	169 600 \$	3 000 \$	172 600 \$	---	---
• (2007 à 2010)	339 100 \$	3 000 \$	342 100 \$	169 500 \$	98%
• (2011 à 2013)	407 000 \$	3 000 \$	410 000 \$	67 900 \$	20%
• (2014 à 2016)	568 900 \$	3 000 \$	571 900 \$	161 900 \$	39%

* La valeur du projet n'est pas encore portée au rôle d'évaluation



Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires

Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques								Estimation	Valeur actuelle des revenus
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2016	de taxation futurs ⁵
Revenus de taxation du nouveau projet										
Taxes municipales	---	---	---	---	---	---	---	---	17 111 \$	244 444 \$
Taxes scolaires	---	---	---	---	---	---	---	---	3 743 \$	53 469 \$
Sous-total	---	---	---	---	---	---	---	---	20 854 \$	297 913 \$
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³										
Taxes municipales	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Taxes scolaire	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Sous-total	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	---	---	---	---	---	---	---	---	20 854 \$	297 913 \$



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipale des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générés par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

Projet résidentiel locatif

Estimation de retombées fiscales

ID-47

Informations générales

- Localisation 150 à 174, rue Sainte-Catherine Est
- Description Projet résidentiel locatif annoncé pas Mondeev et dont la livraison est prévue en 2016.
- Usage principale Résidentiel
- Catégorie Livrable 2015-2016
- Nombre d'étages 8
- Nombre d'unités 118
- Année de construction 2016



Investissement

- Coût direct ¹ 13 441 568 \$
- Coût indirect 2 016 235 \$
- Coût accessoire 1 344 157 \$
- Coût total** 16 801 960 \$
- Revenus de TPS TVQ 2 516 094 \$

Évaluation municipale

Rôle d'évaluation	Terrain	Bâtiment	Total	Croissance de valeur	
(2004 à 2006)	619 700 \$	143 000 \$	762 700 \$	---	---
(2007 à 2010)	1 053 600 \$	123 700 \$	1 177 300 \$	414 600 \$	54%
(2011 à 2013)	1 266 700 \$	173 301 \$	1 440 001 \$	262 701 \$	22%
(2014 à 2016)	2 132 400 \$	109 700 \$	2 242 100 \$	802 099 \$	56%

* La valeur du projet n'est pas encore portée au rôle d'évaluation

Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires									
Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques							Estimation	Valeur actuelle des revenus
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2016
Revenus de taxation du nouveau projet									
Taxes municipales	---	---	---	---	---	---	---	---	247 981 \$
Taxes scolaires	---	---	---	---	---	---	---	---	54 243 \$
Sous-total	---	---	---	---	---	---	---	---	302 224 \$
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³									
Taxes municipales	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Taxes scolaire	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Sous-total	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	---	---	---	---	---	---	---	---	302 224 \$
									4 317 486 \$



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipale des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générées par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

Projet social Le Sac-à-Dos

Estimation de retombées fiscales

ID-48

Informations générales

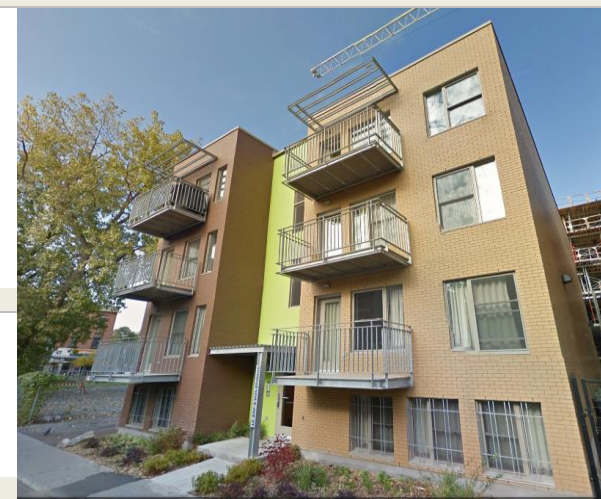
- Localisation 1245, rue de Bullion
- Description Érigés en 2012, à deux pas du centre de jour, les studios du Sac à Dos offrent un logement social à 15 personnes. Des ressources en soutien communautaire appuient les locataires afin de favoriser leur maintien en logement et la poursuite de leur démarche de réinsertion
- Usage principale Résidentiel
- Catégorie Construction 2007-2014
- Nombre d'étages 4
- Nombre d'unités 15
- Année de construction 2012

Investissement

- Coût direct ¹ 1 300 594 \$
- Coût indirect 195 089 \$
- Coût accessoire 130 059 \$
- **Coût total** **1 625 743 \$**
- Revenus de TPS TVQ 243 455 \$

Évaluation municipale

Rôle d'évaluation	Terrain	Bâtiment	Total	Croissance de valeur	
• (2004 à 2006)	130 800 \$	179 800 \$	310 600 \$	---	---
• (2007 à 2010)	261 600 \$	89 400 \$	351 000 \$	40 400 \$	13%
• (2011 à 2013)	314 000 \$	804 000 \$	1 118 000 \$	767 000 \$	219%
• (2014 à 2016)	438 900 \$	936 100 \$	1 375 000 \$	257 000 \$	23%



Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires									
Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques							Total depuis 2013	Valeur actuelle des revenus de taxation futurs ⁵
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Revenus de taxation du nouveau projet									
Taxes municipales	---	---	---	---	---	---	5 231 \$	11 184 \$	16 415 \$
Taxes scolaires	---	---	---	---	---	---	2 287 \$	2 343 \$	4 630 \$
Sous-total	---	---	---	---	---	---	7 518 \$	13 527 \$	21 045 \$
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³									
Taxes municipales	4 522 \$	4 189 \$	3 887 \$	3 760 \$	3 987 \$	4 189 \$	4 273 \$	4 358 \$	8 631 \$
Taxes scolaire	979 \$	921 \$	880 \$	837 \$	1 363 \$	1 838 \$	1 874 \$	1 912 \$	3 786 \$
Sous-total	5 501 \$	5 110 \$	4 767 \$	4 597 \$	5 350 \$	6 027 \$	6 147 \$	6 270 \$	12 417 \$
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	---	---	---	---	---	---	1 371 \$	7 257 \$	8 628 \$



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipale des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générés par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

Projet en copropriété Le 1248

Estimation de retombées fiscales

ID-49

Informations générales

- Localisation 1248, avenue de l'Hôtel-de-Ville
- Description Projet en copropriété de six étages comprenant 143 unités, situé dans le Quartier des spectacles
- Usage principale Résidentiel
- Catégorie Construction 2007-2014
- Nombre d'étages 6
- Nombre d'unités 146
- Année de construction 2013



Investissement

- Coût direct ¹ 13 905 082 \$
- Coût indirect 2 085 762 \$
- Coût accessoire 1 390 508 \$
- **Coût total** **17 381 353 \$**
- Revenus de TPS TVQ 2 602 858 \$

Évaluation municipale

Rôle d'évaluation	Terrain	Bâtiment	Total	Croissance de valeur	
• (2004 à 2006)	867 501 \$	28 700 \$	896 201 \$	---	---
• (2007 à 2010)	2 145 501 \$	28 700 \$	2 174 201 \$	1 278 000 \$	143%
• (2011 à 2013)	2 522 200 \$	37 197 603 \$	39 719 803 \$	37 545 602 \$	1727%
• (2014 à 2016)	4 331 100 \$	41 264 000 \$	45 595 100 \$	5 875 297 \$	15%

Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires									
Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques							Total depuis 2011	Valeur actuelle des revenus de taxation futurs ⁵
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Revenus de taxation du nouveau projet									
Taxes municipales	---	---	---	---	150 331 \$	266 143 \$	370 387 \$	369 353 \$	1 156 214 \$
Taxes scolaires	---	---	---	---	32 997 \$	57 970 \$	81 267 \$	81 114 \$	253 348 \$
Sous-total	---	---	---	---	183 328 \$	324 113 \$	451 654 \$	450 467 \$	1 409 562 \$
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³									
Taxes municipales	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Taxes scolaire	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Sous-total	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	---	---	---	---	183 328 \$	324 113 \$	451 654 \$	450 467 \$	1 409 562 \$



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipale des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générés par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

Projet en copropriété Le Ste-Élizabeth

Estimation de retombées fiscales

ID-50

Informations générales

- Localisation 1221, avenue de l'Hôtel-de-Ville
- Description Un immeuble, en forme de «U» de trois et quatre étages qui entourent un jardin intérieur, occupera le terrain bordé par la rue Sainte-Élisabeth, l'avenue de l'Hôtel-de-Ville et le passage piétonnier Charlotte.
- Usage principale Résidentiel
- Catégorie Construction 2007-2014
- Nombre d'étages 4
- Nombre d'unités 54
- Année de construction 2012

Investissement

- Coût direct ¹ 6 569 304 \$
- Coût indirect 985 396 \$
- Coût accessoire 656 930 \$
- **Coût total** **8 211 630 \$**
- Revenus de TPS TVQ 1 229 692 \$



Évaluation municipale

Rôle d'évaluation	Terrain	Bâtiment	Total	Croissance de valeur	
• (2004 à 2006)	584 100 \$	152 800 \$	736 900 \$	---	---
• (2007 à 2010)	926 100 \$	113 800 \$	1 039 900 \$	303 000 \$	41%
• (2011 à 2013)	1 399 100 \$	11 938 100 \$	13 337 200 \$	12 297 300 \$	1183%
• (2014 à 2016)	2 407 500 \$	13 197 900 \$	15 605 400 \$	2 268 200 \$	17%

Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires									
Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques							Total depuis 2013	Valeur actuelle des revenus de taxation futurs ⁵
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Revenus de taxation du nouveau projet									
Taxes municipales	---	---	---	---	---	---	118 194 \$	124 895 \$	243 089 \$
Taxes scolaires	---	---	---	---	---	---	27 288 \$	27 428 \$	54 716 \$
Sous-total	---	---	---	---	---	---	145 482 \$	152 323 \$	297 805 \$
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³									
Taxes municipales	20 590 \$	22 483 \$	22 652 \$	32 034 \$	28 596 \$	30 573 \$	31 185 \$	31 809 \$	62 994 \$
Taxes scolaire	2 480 \$	2 473 \$	2 490 \$	2 479 \$	11 544 \$	19 685 \$	20 079 \$	20 481 \$	40 560 \$
Sous-total	23 071 \$	24 956 \$	25 141 \$	34 513 \$	40 140 \$	50 259 \$	51 264 \$	52 289 \$	103 553 \$
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	---	---	---	---	---	---	94 218 \$	100 034 \$	194 252 \$



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipale des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générés par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

École de la Mode - UQAM

Estimation de retombées fiscales

ID-51

Informations générales

- Localisation 280 à 294, rue Sainte-Catherine Est
- Description Conversion de deux immeubles vacants de la rue Sainte-Catherine Est en un nouveau pavillon de l'École supérieure de mode de Montréal de l'Université du Québec à Montréal
- Usage principale Institutionnel
- Catégorie Conversion ou rénovation majeure
- Nombre d'étages 3
- Nombre d'unités n/a
- Année de construction 1913
- Année de rénovation 2014

Investissement

- Coût direct ¹ 1 607 125 \$
- Coût indirect 241 069 \$
- Coût accessoire 160 713 \$
- Coût total** 2 008 906 \$
- Revenus de TPS TVQ 300 834 \$



Évaluation municipale

Rôle d'évaluation	Terrain	Bâtiment	Total	Croissance de valeur	
(2004 à 2006)	242 500 \$	442 500 \$	685 000 \$	---	---
(2007 à 2010)	412 300 \$	765 700 \$	1 178 000 \$	493 000 \$	72%
(2011 à 2013)	495 700 \$	1 094 700 \$	1 590 400 \$	412 400 \$	35%
(2014 à 2016)	901 000 \$	940 000 \$	1 841 000 \$	250 600 \$	16%

* La valeur du projet n'est pas encore portée au rôle d'évaluation

Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires								
Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques							Valeur actuelle des revenus de taxation futurs ⁵
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Revenus de taxation du nouveau projet								
Taxes municipales	---	---	---	---	---	---	---	---
Taxes scolaires	---	---	---	---	---	---	---	---
Sous-total	---	---	---	---	---	---	---	---
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³	Aucun revenu de taxation supplémentaire en lien avec les améliorations							
Taxes municipales	---	---	---	---	---	---	---	---
Taxes scolaire	---	---	---	---	---	---	---	---
Sous-total	---	---	---	---	---	---	---	---
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	---	---	---	---	---	---	---	---



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipale des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générés par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

Immeuble commercial Cactus

Estimation de retombées fiscales

ID-52

Informations générales

- Localisation 1300, rue Sanguinet
- Description Immeuble commercial ayant comme principal locataire c.a.c.t.u.s Montréal, un organisme communautaire de prévention des infections transmissibles sexuellement et par le sang (ITSS).
- Usage principale Commercial
- Catégorie Construction 2007-2014
- Nombre d'étages 3
- Nombre d'unités n/a
- Année de construction 2007



Investissement

- Coût direct ¹ 700 000 \$
- Coût indirect 105 000 \$
- Coût accessoire 70 000 \$
- **Coût total** **875 000 \$**
- Revenus de TPS TVQ 131 031 \$

Évaluation municipale

Rôle d'évaluation	Terrain	Bâtiment	Total	Croissance de valeur	
• (2004 à 2006)	238 500 \$	0 \$	238 500 \$	---	---
• (2007 à 2010)	477 000 \$	0 \$	477 000 \$	238 500 \$	100%
• (2011 à 2013)	315 400 \$	930 700 \$	1 246 100 \$	769 100 \$	161%
• (2014 à 2016)	573 400 \$	859 600 \$	1 433 000 \$	186 900 \$	15%

Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires										
Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques								Total depuis 2007	Valeur actuelle des revenus de taxation futurs ⁵
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014		
Revenus de taxation du nouveau projet										
Taxes municipales	4 950 \$	5 081 \$	4 479 \$	4 615 \$	5 154 \$	5 692 \$	6 231 \$	6 542 \$	42 743 \$	93 457 \$
Taxes scolaires	910 \$	996 \$	1 078 \$	1 137 \$	1 647 \$	2 109 \$	2 550 \$	2 546 \$	12 973 \$	36 377 \$
Sous-total	5 859 \$	6 077 \$	5 557 \$	5 752 \$	6 801 \$	7 801 \$	8 780 \$	9 088 \$	55 716 \$	129 834 \$
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³										
Taxes municipales	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Taxes scolaire	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Sous-total	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	5 859 \$	6 077 \$	5 557 \$	5 752 \$	6 801 \$	7 801 \$	8 780 \$	9 088 \$	55 716 \$	129 834 \$



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipale des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générés par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

Projet en copropriété - Le Metropol

Estimation de retombées fiscales

ID-53

Informations générales

- Localisation 1150 à 1180, rue Saint-Denis
- Description Projet en copropriété, d'une seule phase comprenant 16 étages et 200 unités, situé dans le Quartier Latin. Une salle d'entraînement, une piscine extérieure et une terrasse sur le toit sont offertes aux copropriétaires.
- Usage principale Résidentiel
- Catégorie Construction 2007-2014
- Nombre d'étages 16
- Nombre d'unités 200
- Année de construction 2013

Investissement

- Coût direct ¹ 19 816 888 \$
- Coût indirect 2 972 533 \$
- Coût accessoire 1 981 689 \$
- **Coût total** 24 771 110 \$
- Revenus de TPS TVQ 3 709 474 \$



Évaluation municipale

Rôle d'évaluation	Terrain	Bâtiment	Total	Croissance de valeur	
• (2004 à 2006)	996 200 \$	555 800 \$	1 552 000 \$	---	---
• (2007 à 2010)	1 693 800 \$	325 200 \$	2 019 000 \$	467 000 \$	30%
• (2011 à 2013)	2 036 200 \$	0 \$	2 036 200 \$	17 200 \$	1%
• (2014 à 2016)	3 143 800 \$	0 \$	3 143 800 \$	1 107 600 \$	54%

* La valeur du projet n'est pas encore portée au rôle d'évaluation

Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires										
Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques								Total depuis 2014	Valeur actuelle des revenus de taxation futurs ⁵
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014		
Revenus de taxation du nouveau projet										
Taxes municipales	---	---	---	---	---	---	---	608 259 \$	608 259 \$	8 689 419 \$
Taxes scolaires	---	---	---	---	---	---	---	133 581 \$	133 581 \$	1 908 299 \$
Sous-total	---	---	---	---	---	---	---	741 840 \$	741 840 \$	10 597 718 \$
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³										
Taxes municipales	68 826 \$	79 302 \$	80 369 \$	84 929 \$	89 343 \$	34 143 \$	33 921 \$	38 395 \$	38 395 \$	548 500 \$
Taxes scolaire	5 093 \$	4 971 \$	4 913 \$	4 813 \$	4 548 \$	4 327 \$	4 413 \$	4 502 \$	4 502 \$	64 307 \$
Sous-total	73 919 \$	84 273 \$	85 282 \$	89 743 \$	93 891 \$	38 470 \$	38 334 \$	42 897 \$	42 897 \$	612 807 \$
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	---	---	---	---	---	---	---	698 944 \$	698 944 \$	9 984 911 \$



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipale des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générés par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

Projet en copropriété - Le Pom

Estimation de retombées fiscales

ID-54

Informations générales

- Localisation 545 à 555, boulevard René-Lévesque Est
- Description Ce projet, mené par Le Groupe Canvar, vient combler un des derniers grands espaces vacants du boulevard René-Lévesque. L'édifice de 10 étages, solidement construit en béton, abrite 143 copropriétés.
- Usage principale Résidentiel
- Catégorie Construction 2007-2014
- Nombre d'étages 10
- Nombre d'unités 143
- Année de construction 2010

Investissement

- Coût direct ¹ 13 062 000 \$
- Coût indirect 1 959 300 \$
- Coût accessoire 1 306 200 \$
- **Coût total** 16 327 500 \$
- Revenus de TPS TVQ 2 445 043 \$



Évaluation municipale

Rôle d'évaluation	Terrain	Bâtiment	Total	Croissance de valeur	
• (2004 à 2006)	676 600 \$	20 500 \$	697 100 \$	---	---
• (2007 à 2010)	1 362 000 \$	20 500 \$	1 382 500 \$	685 400 \$	98%
• (2011 à 2013)	2 510 600 \$	39 346 000 \$	41 856 600 \$	40 474 100 \$	2928%
• (2014 à 2016)	4 184 100 \$	45 626 100 \$	49 810 200 \$	7 953 600 \$	19%

Revenus supplémentaires de taxes foncières et scolaires									
Au 1 ^{er} janvier de chaque année	Données historiques							Total depuis 2011	Valeur actuelle des revenus de taxation futurs ⁵
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Revenus de taxation du nouveau projet									
Taxes municipales	---	---	---	---	44 026 \$	372 344 \$	400 313 \$	415 502 \$	1 232 184 \$
Taxes scolaires	---	---	---	---	33 411 \$	60 443 \$	85 639 \$	86 621 \$	266 114 \$
Sous-total	---	---	---	---	77 437 \$	432 787 \$	485 951 \$	502 123 \$	1 498 298 \$
Revenus de taxation selon l'ancien usage ³									
Taxes municipales	47 390 \$	58 749 \$	26 117 \$	28 381 \$	28 949 \$	29 528 \$	30 119 \$	30 721 \$	119 316 \$
Taxes scolaire	2 651 \$	2 895 \$	3 128 \$	3 296 \$	3 362 \$	3 429 \$	3 498 \$	3 568 \$	13 857 \$
Sous-total	50 040 \$	61 644 \$	29 245 \$	31 677 \$	32 311 \$	32 957 \$	33 616 \$	34 289 \$	133 173 \$
Revenus de taxation supplémentaires ⁴	---	---	---	---	45 126 \$	399 830 \$	452 335 \$	467 834 \$	1 365 125 \$
									6 683 346 \$



(1) Selon le montant du permis de construction.

(2) La valeur municipale des projets les plus récents (qui ne sont pas encore portés au rôle d'évaluation) a été évaluée par le Groupe Altus afin d'estimer les revenus de taxation.

(3) En se basant sur les revenus de taxation observés avant la construction du projet, nous avons estimé le montant de taxes qui aurait été généré sans la construction du projet, afin d'estimer le surplus de taxation depuis sa construction.

(4) Il s'agit de la différence entre les taxes générés par le nouveau projet et celles qui auraient été générées selon l'ancien usage.

(5) Il s'agit de l'actualisation à perpétuité des revenus supplémentaires de taxation au taux d'actualisation de 7 %.

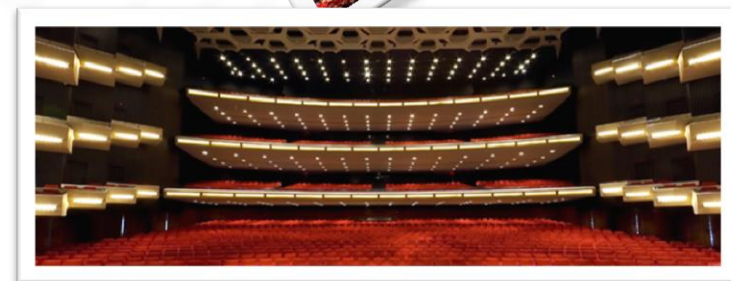
ANNEXE D

ÉTUDE D'IMPACT COMMERCIAL

Sondage auprès des commerçants

Quartier des spectacles

Janvier 2015





Mandat: contexte et objectifs.....	3
Précisions méthodologiques.....	5
Sommaire exécutif.....	12

Résultats détaillés

1. Profil des commerçants.....	14
2. Évolution du chiffre d'affaires des commerçants installés avant 2007.....	19
3. Investissements réalisés.....	22
4. Relatif aux commerces installés après 2007	27
5. Ventes futures des établissements	29
6. Indice de confiance.....	32
7. Satisfaction du Quartier des spectacles.....	36

Annexe I: Questionnaire d'enquête.....	
---	--



Contexte

La Ville de Montréal et ses différents partenaires gouvernementaux ont investi depuis 2007 plus de 150 millions de dollars en projets d'aménagement de lieux publics dans le Quartier des spectacles afin d'en faire une destination culturelle incontournable, et ce à longueur d'année. Ces investissements ont généré de nombreuses retombées.

En vue de mesurer l'impact qu'ont eu ces aménagements sur l'activité commerciale, un inventaire commercial sera réalisé dans le secteur du Quartier des spectacles, puis nous réaliserons une enquête en face à face avec les dirigeants (propriétaires ou gérants) de cinquante établissements commerciaux du Quartier des spectacles et de ses environs.

Objectifs du mandat

- Évaluer les impacts sur le plan commercial via un sondage auprès des commerçants du secteur afin de mesurer les effets de l'achalandage et sur les investissements liés à l'amélioration ou à l'implantation de nouveaux Commerces.
 - Pour les commerçants présents avant 2007, l'objectif est d'évaluer l'évolution de leurs activités depuis l'élaboration du Quartier des spectacles à travers leur chiffre d'affaires, le nombre d'emplois et les investissements réalisés et de déterminer leur niveau de confiance.
 - Pour les commerçants présents après 2007, l'objectif est de déterminer les motifs de la localisation dans le Quartier des spectacles, du niveau d'investissement futur, l'appréciation de l'achalandage et de déterminer le niveau de confiance.



Méthodologie

La méthodologie comporte deux volets :

- Un inventaire des commerces et l'évolution de l'offre commerciale
- Une enquête auprès des commerces.

Objectifs du mandat

Les principaux objectifs de l'étude sont les suivants :

- Effectuer un inventaire exhaustif de tous les établissements commerciaux du secteur, classification selon les catégories de commerces et la cartographie.
- Élaboration du plan d'échantillonnage à partir de l'inventaire en s'assurant d'une représentativité proportionnelle aux différentes typologies commerciales présentes dans le secteur.
- Mesurer l'impact au niveau commercial des investissements de la ville sur les commerces, tant au niveau de l'achalandage que du chiffre d'affaires et des investissements prévus.
- Identifier les typologies commerciales qui ont le plus bénéficié du réaménagement du pôle Place des Arts.



Inventaire commercial

L'inventaire réalisé dans le cadre de cette enquête regroupe les commerces localisés dans le Quartier des spectacles et à ses environs.

L'inventaire totalise 174 établissements localisés essentiellement en bordure de la rue Ste-Catherine. De ceux-ci, cinquante ont été sélectionnés pour réaliser le plan d'échantillonnage du sondage.

Nous nous sommes assuré pour effectuer le plan d'échantillonnage qu'il avait une représentativité proportionnelle aux différentes typologies commerciales présentes dans le secteur. Nous avons pris en compte l'année d'ouverture du commerce.

Le tableau adjacent présente la distribution de l'inventaire commercial dans la zone d'attraction du Quartier des spectacles. Cinq cartes de l'inventaire du Quartier des spectacles sont présentes aux pages suivantes.

**Distribution de l'inventaire du commerce de détail
de la zone d'attraction du Quartier des Spectacles
selon les principales catégories de biens et de services en 2014**

Type de magasins	Nombre de commerces
Biens durables et semi-durables	
Accessoires pour la maison	1
Articles de sports, passe-temps, librairies, jeux	5
Bijouteries et maroquineries	3
Électroniques, électroménagers et ordinateurs	9
Magasins de détail divers	8
Vêtements et accessoires vestimentaires	29
Sous-total – biens durables et semi-durables	55
Biens courants	
Supermarchés	3
Dépanneurs et spécialistes	17
Pharmacies, produits de santé et de soins personnels	6
Sous-total – biens courants	26
Services personnels	
Coiffure et esthétique	5
Financiers	8
Nettoyeurs, buanderies et coordonneries	1
Autres	4
Sous-total – services personnels	18
Restaurants	
Service complet	19
Service restreint	41
Débit de boisson	4
Sous-total – restaurants	64
Divers	---
Total des locaux occupés inventoriés	163
Vacant	11
Total	174



QUARTIER DES SPECTACLES MONTREAL

Quartier des Spectacles, Montréal

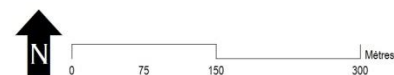
Localisation des magasins de biens courants

TYPLOGIE

- IGA
- Jean Coutu
- Pharmaprix
- Autres épiceries
- Autres magasins de soin personnel
- Dépanneurs et spécialistes

Zone étudiée

- Autoroute
- Route provinciale
- Rue
- Voie ferrée



GroupeAltus
Recherche Marketing
1100, boulevard René-Lévesque Ouest
Bureau 1600, Montréal, Québec H3B 4N4
Téléphone: 514.392.7700



Quartier des Spectacles,
Montréal

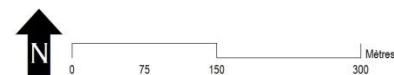
Localisation des magasins
de biens durables et
semi-durables

TYPLOGIE

- Accessoires pour la maison
- Articles de sports, passe-temps, librairies, jeux
- Bijouteries et maroquineries
- Électroniques, électroménagers et ordinateurs
- Magasins de détail divers
- Vêtements et accessoires vestimentaires

Zone étudiée

- Autoroute
- Route provinciale
- Rue
- Voie ferrée



GroupeAltus
Recherche Marketing
1100, boulevard René-Lévesque Ouest
Bureau 1500, Montréal, Québec, H3B 4N4
Téléphone: 514.392.7700

Copyright © 2014 Esri

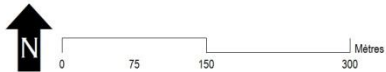


QUARTIER DES SPECTACLES MONTREAL

Quartier des Spectacles, Montréal

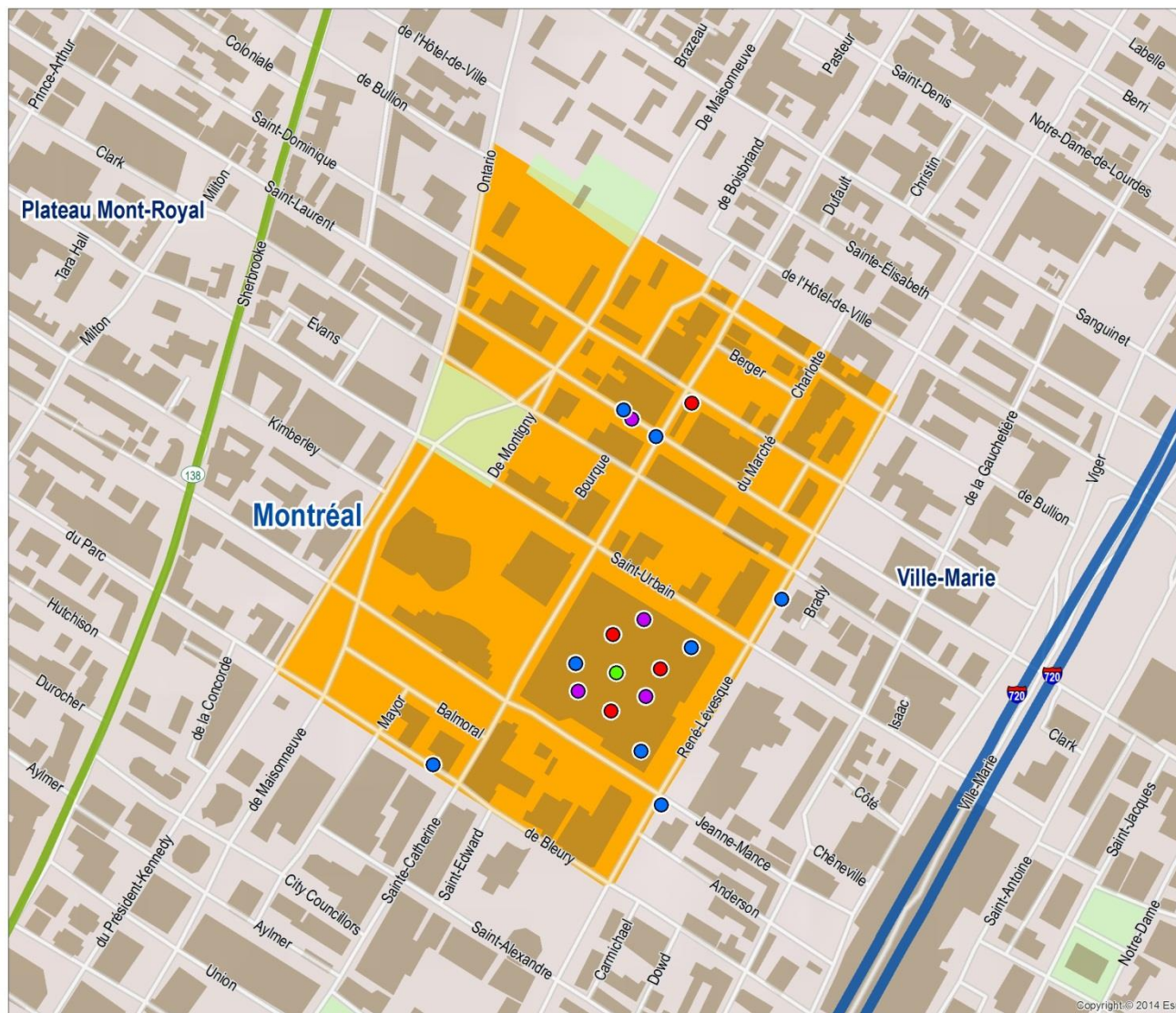
Localisation de la restauration

- TYPLOGIE**
- Service restreint
 - Service complet
 - Débit de boisson
- Zone étudiée
- Autoroute
- Route provinciale
- Rue
- Voie ferrée



GroupeAltus
Recherche Marketing
1100, boulevard René-Lévesque Ouest
Bureau 1600, Montréal, Québec, H3B 4N4
Téléphone: 514.322.7700

Précisions méthodologiques



Quartier des Spectacles,
Montréal

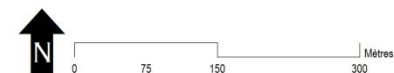
Localisation des
établissements de service

TYPOLOGIE

- Coiffure et esthétique
- Nettoyeurs, buanderies et coordonneries
- Financiers
- Autres

■ Zone étudiée

- ~ Autoroute
- ~ Route provinciale
- ~ Rue
- ~ Voie ferrée



GroupeAltus
Recherche Marketing
1100, boulevard René-Lévesque Ouest,
Bureau 1500, Montréal, Québec, H3B 4N4
Téléphone: 514 392 7700

Copyright © 2014 Esri



Quartier des Spectacles,
Montréal

Localisation des
espaces vacants

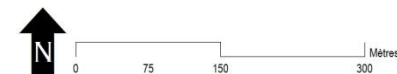
TYPLOGIE

● Vacant

■ Zone étudiée

Autoroute
 Route provinciale
 Rue
 Voie ferrée

PH: Quartier des Spectacles 2014, Décembre 2014



GroupeAltus
 Recherche Marketing
 1100, boulevard René-Lévesque Ouest
 Bureau 1600, Montréal, Québec, H3B 4N4
 Téléphone: 514 392 7700

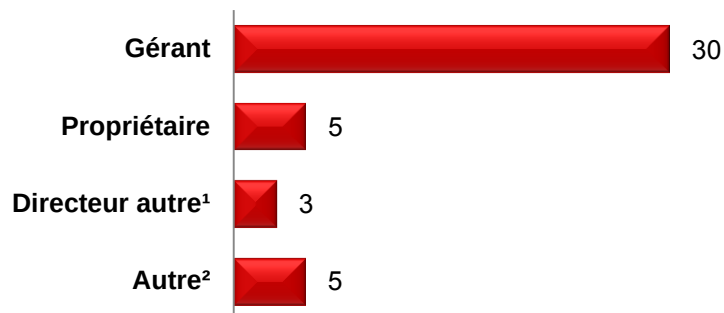
Copyright © 2014 Esri



Le tableau suivant présente les principales caractéristiques du sondage réalisé.

CARACTÉRISTIQUES DU SONDAGE	
Type de sondage	Face à face
Population visée:	Commerçants du Quartier des spectacles et des environs
Éligibilité:	Selon l'inventaire sur les commerces du Quartier des spectacles précédemment réalisé. Poste à responsabilité au sein des commerces.
Taille de l'échantillon:	n = 43 (50 contactés)
Date:	10 novembre 2014 au 10 décembre 2014.

Titre du poste actuellement occupé par le répondant du commerce



- 1) Directeur des marketing, directeur des ressources humaines, directeur des services administratifs.
2) Associé, assistant-gérant, responsable boutique.

Sommaire Exécutif





Principaux constats

Le sondage visant à évaluer les impacts commerciaux du réaménagement du Quartier des spectacles a permis de mettre en lumière, à l'aide de données chiffrées, le pouvoir d'attraction et d'incitation à l'investissement d'un projet de revitalisation tel que celui réalisé dans le pôle Place des Arts au cours des dernières années.

Ainsi, le sondage a permis de constater que **près de la totalité** des répondants (88%) sont satisfaits des nouveaux aménagements effectués dans le Quartier des spectacles ainsi que de la tenue des événements culturels qui font sa renommée. Ils sont tout aussi nombreux à considérer que leur localisation dans le Quartier est importante au succès de leur établissement.

Plus de la **moitié** (53%) des commerces rencontrés sont installés dans le Quartier des spectacles depuis moins de 10 ans, c'est-à-dire depuis que les plans de revalorisation du secteur sont connus ou en cours de réalisation. Parmi les critères cités pour expliquer l'implantation des commerces dans le Quartier des spectacles, notons, en ordre d'importance, la proximité de la clientèle, la présence des festivals et des événements, et l'achalandage sur leur artère.

Les **deux tiers** (67%) des commerçants installés avant 2007 ont quant à eux affirmé avoir effectué des travaux de rénovation, et **plus du tiers** d'entre eux (35%) ont connu une augmentation de leur personnel. Ils sont par ailleurs **plus de 75%** à juger « pas du tout probable » la fermeture ou le déménagement de leur commerce au cours de la prochaine année.

Les commerçants sondés à l'intérieur du périmètre défini sont plus optimistes à propos de la situation économique du Quartier des spectacles qu'à propos de celle du reste de Montréal. En effet, plus de **la moitié** (58 %) des commerçants considère que la situation économique du Quartier des spectacles s'améliorera au cours des 12 prochains mois alors qu'ils ne sont qu'**un tiers** (33 %) à prédire une amélioration de la situation économique de Montréal. De plus, 70% des commerçants estiment que leurs ventes augmenteront au cours de la prochaine année.

Les **deux tiers** des commerçants installés dans le secteur avant 2007 (67%) ont observé une augmentation des ventes de leur établissement et **la majorité** d'entre eux (57%) ont constaté une hausse de leur achalandage depuis le déploiement du pôle Place des Arts. Les commerçants issus de la restauration et de l'hôtellerie semblent avoir particulièrement bénéficié du projet de réaménagement du secteur. Ces commerçants affichent en effet un plus grand optimisme à l'égard de la situation économique du Quartier des spectacles que ceux des autres typologies commerciales. Ils sont également plus nombreux à être « totalement en accord » avec le fait que leur établissement tire un avantage à ce qu'il soit identifié comme faisant partie intégrante du Quartier des spectacles (61% contre 20%).

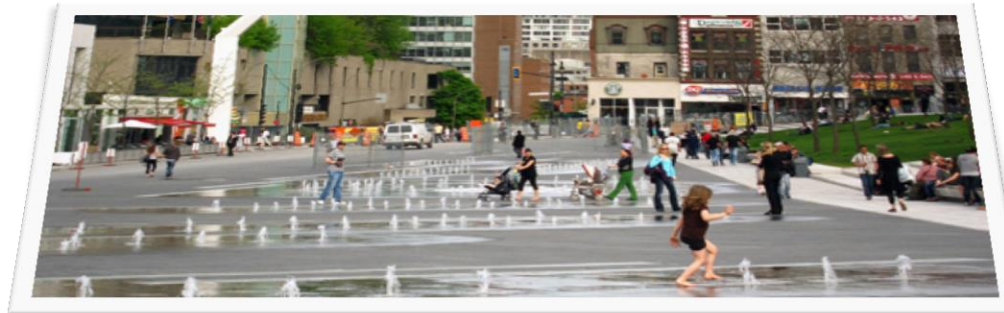
L'offre de stationnement dans le secteur est l'une des principales préoccupations des commerçants sondés.

1

Profil des commerçants



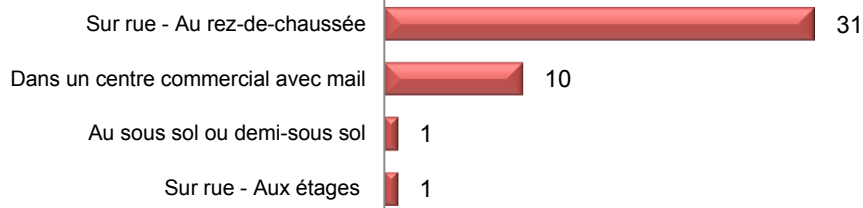
QUARTIER
DES SPECTACLES
MONTREAL





L'établissement est localisée...

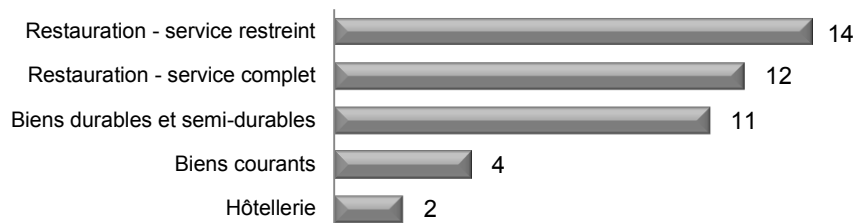
N=43



La **majorité** (31 sur 43) des commerces rencontrés sont localisés sur la rue, en rez-de-chaussée. Un **quart** des répondant (10 sur 43) sont localisé dans un mail commercial.

Quel secteur d'activité correspond à l'établissement ?

N=43



Un **tiers** (14 sur 43) des commerçants rencontrés sont des restaurants à service restreint.

Plus de la **moitié** (26 sur 43) des établissements ayant répondu au sondage pratique une activité dans le secteur de la restauration.

Quel est l'importance de votre localisation dans le Quartier des Spectacles dans le succès de votre établissement ?

N=43

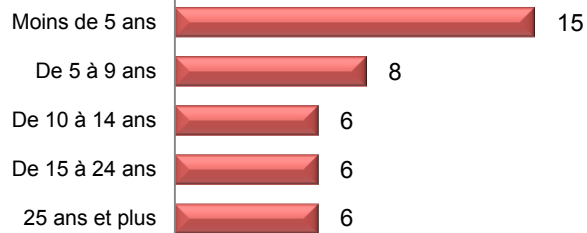


Presque la totalité (39 sur 43) des établissements rencontrés considèrent que leur localisation dans le Quartier des spectacles est importante dans le succès de leur établissement.



Depuis quand votre établissement est localisé au [...] ?

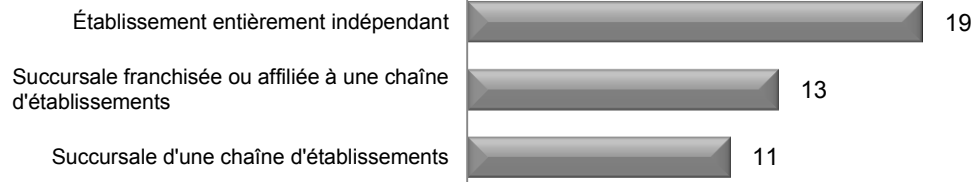
N=41



Plus de la **moitié** (23 sur 43) des commerces rencontrés sont installés dans le Quartier des spectacles depuis moins de 10 ans. Les autres commerçants se répartissent uniformément entre les tranches inférieures (6 de 10 ans à 14 ans, 6 de 15 à 24 ans et 6 de 25 ans et plus).

Votre établissement est un/une...

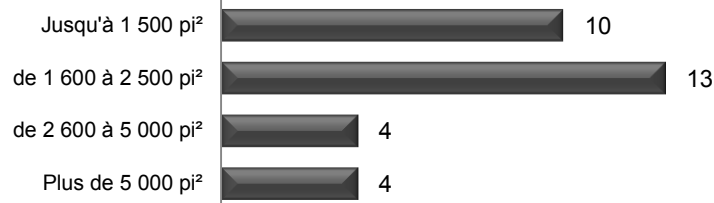
N=43



Près de la **moitié** (19 sur 43) des commerçants rencontrés sont des établissements entièrement indépendants.

Quelle superficie votre établissement occupe-t-il ?

N=31



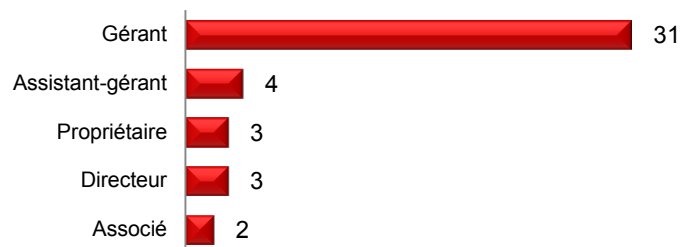
Les **trois quarts** (23 sur 31) des commerçants ayant répondu évaluent la superficie de leur établissement à moins de 2 500 pi².

Profil des commerçants – Historique du répondant



Quel poste occupez-vous dans cet établissement ?

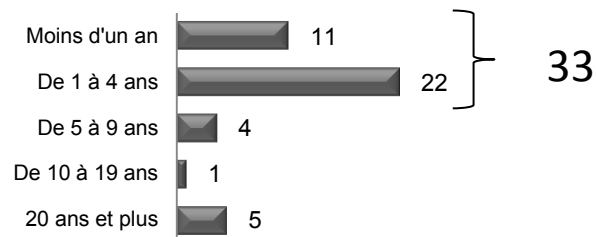
N=43



Les **Trois quarts** (31 sur 43) des commerçants rencontrés sont gérants du commerce.

Depuis quand occupez-vous ce poste dans cet établissement ?

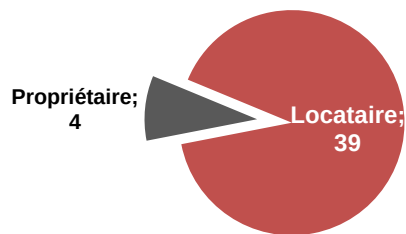
N=43



Le **quart** (11 sur 43) des répondants travaille dans l'établissement depuis moins d'un an. Plus des **trois quarts** (33 sur 43) travaillent depuis moins de 5 ans dans l'établissement.

Êtes-vous propriétaire ou locataire de vos locaux au [...] ?

N=43

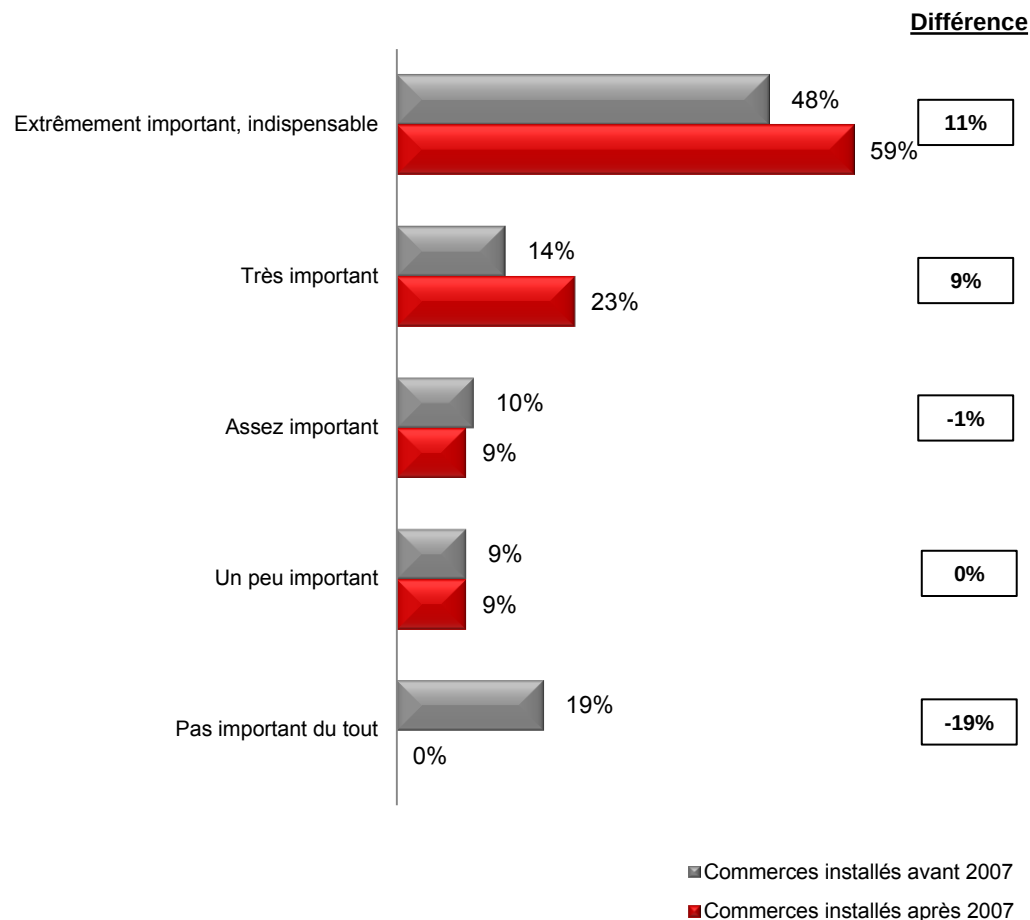


La **quasi-totalité** (39 sur 43) des établissements rencontrés est locataires de leurs locaux.



Quel est l'importance de votre localisation dans le Quartier des Spectacles dans le succès de votre établissement ?

N=43



Les conditions de localisation sont des facteurs importants dans le choix du local pour un commerce.

Les **quatre cinquièmes** (82%) des commerces installés après 2007 considèrent leur localisation dans le Quartier des spectacles comme «extrêmement important, indispensable» ou «très important», alors qu'ils ne sont qu'à peine les **deux tiers** (62%) pour les commerces installés avant 2007.

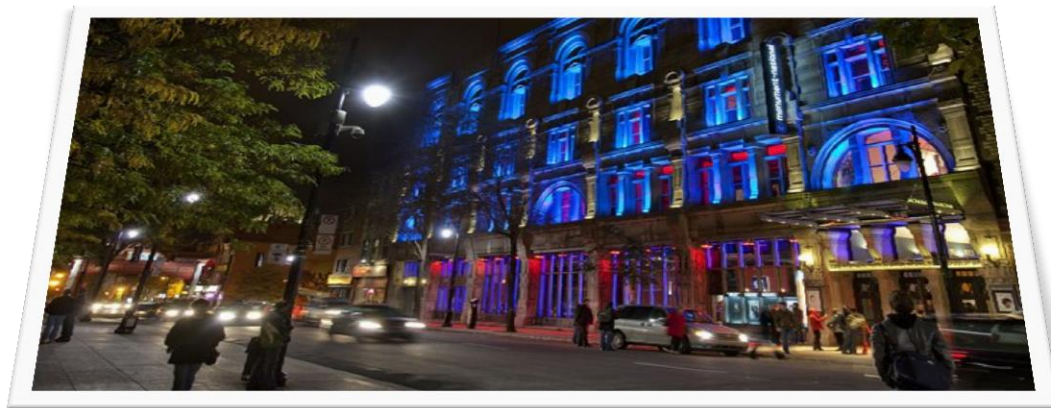
La mention « pas important du tout » représente le **cinquième** (19%) des commerces installés avant 2007.

2

Évolution du chiffre d'affaires des commerçants installés avant 2007



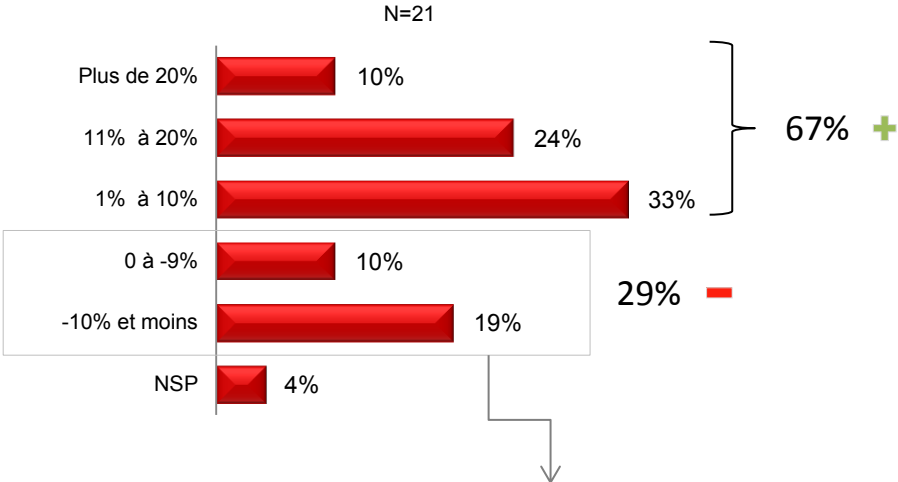
QUARTIER
DES SPECTACLES
MONTREAL



Évolution du chiffre d'affaires des commerçants installé avant 2007



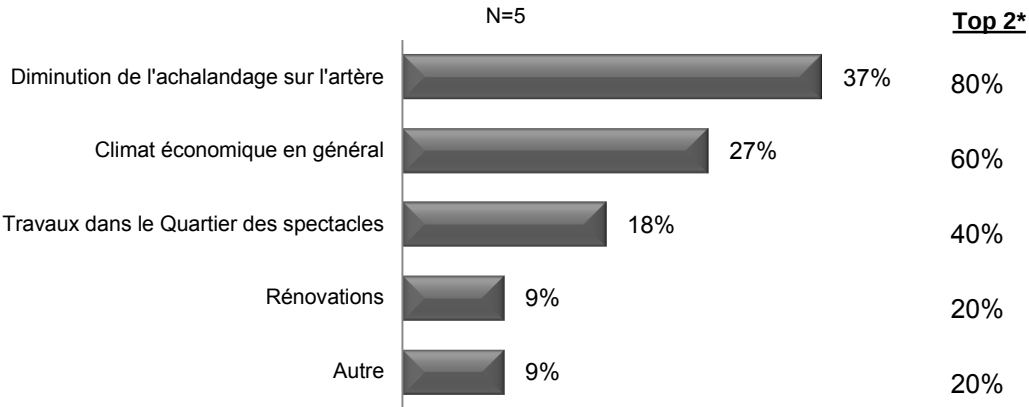
Comment ont évolué les ventes de votre établissement depuis septembre 2007 [...] ?



Les **deux tiers** des commerçants installés avant 2007 (67%) ont depuis connu une augmentation des ventes de leur établissement. De ce pourcentage, la **moitié** (34%) ont connu des hausses supérieure à 11%.

Un **cinquième** (19%) des commerçants a connu une baisse de ses ventes de plus de 10%.

Quelles sont les principales raisons qui expliquent selon vous la décroissance des ventes de votre établissement...?



Deux critères se distinguent parmi les différentes raisons mentionnées pour expliquer une décroissance des ventes de leur établissement. La diminution de l'achalandage représente plus du **tiers** (37%) des réponses mentionnées (80% des répondants à cette question l'ont mentionné).

Le climat économique est une autre raison citée (27%) pour expliquer la baisse de leurs ventes.

Enfin les travaux dans le Quartier des spectacles représentent le **cinquième** (19%) des réponses mentionnées (40% des répondants à cette question l'ont mentionné).

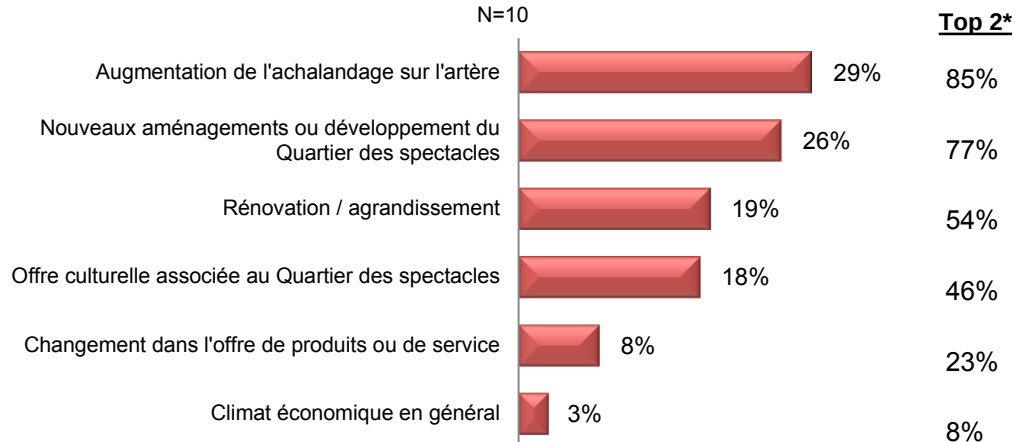
*Top 2: Pourcentage d'observation chez les répondants.

Évolution du chiffre d'affaires des commerçants installé avant 2007



Quelles sont les principales raisons qui expliquent selon vous la croissance des ventes de votre établissement...?

N=10



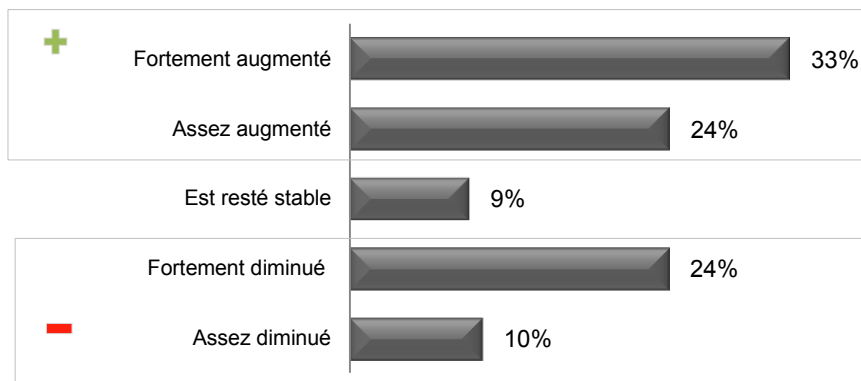
*Top 2: Pourcentage d'observation chez les répondants.

L'augmentation de l'achalandage sur l'artère représente près du **tiers** (29%) des raisons mentionnées (85% des répondants à cette question l'ont mentionné).

Les nouveaux aménagements et développements effectués dans le Quartier des spectacles sont une autre raison citée par le **quart** des commerçants (26%) pour expliquer l'augmentation de leurs ventes (77% des répondants à cette question l'ont mentionné).

Diriez-vous que l'achalandage dans votre établissement depuis 2007 a [...]

N=10



Le **tiers** (33%) des commerçants installés avant 2007 dans le Quartier des spectacles trouve que l'achalandage a fortement augmenté. Ils sont plus de la **moitié** (57%) à trouver que l'achalandage a augmenté dans le Quartier des spectacles.

Cependant, un **tiers** (34%) des commerçants répondants considèrent que l'achalandage a diminué.

3

Investissements réalisés



QUARTIER
DES SPECTACLES
MONTREAL

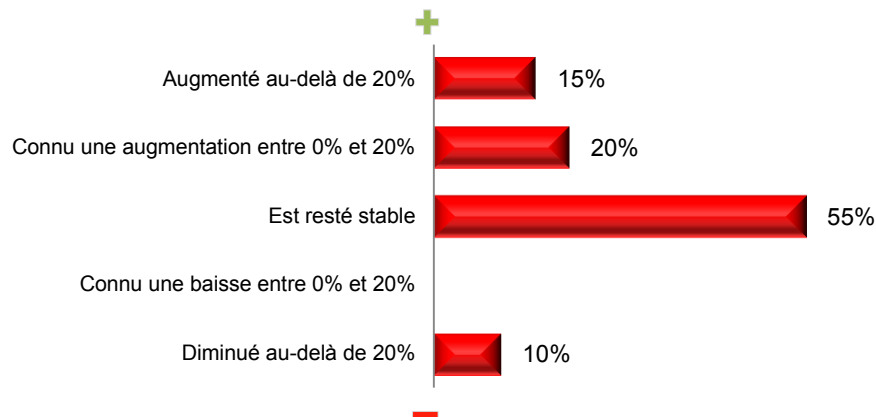


Investissements réalisés par les commerçants installés avant 2007



Depuis 2007, le personnel du commerce a [...]

N=21



Parmi les commerces installés avant 2007 dans le Quartier des spectacles, le **tiers** (35%) des commerces a connu une augmentation de son personnel.

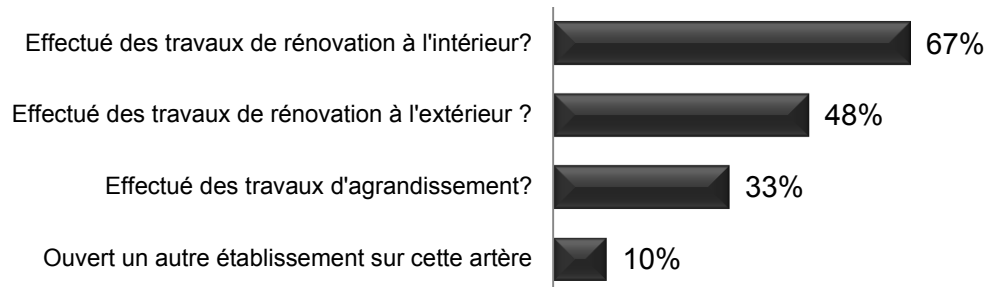
Le **sixième** (15%) des commerces a vu son effectif augmenter au-delà de 20%.

Seulement le **dixième** (10%) des établissements interrogés ont connu une baisse de leur effectif.

Depuis septembre 2007 avez-vous [...]

N=21

% de OUI



Les **deux tiers** (67%) des commerçants interrogés ont effectué des travaux de rénovation intérieurs depuis 2007.

La **moitié** (48%) ont effectué des travaux de rénovation extérieurs alors que seulement un **tiers** (33%) ont effectué un agrandissement de leur établissement.

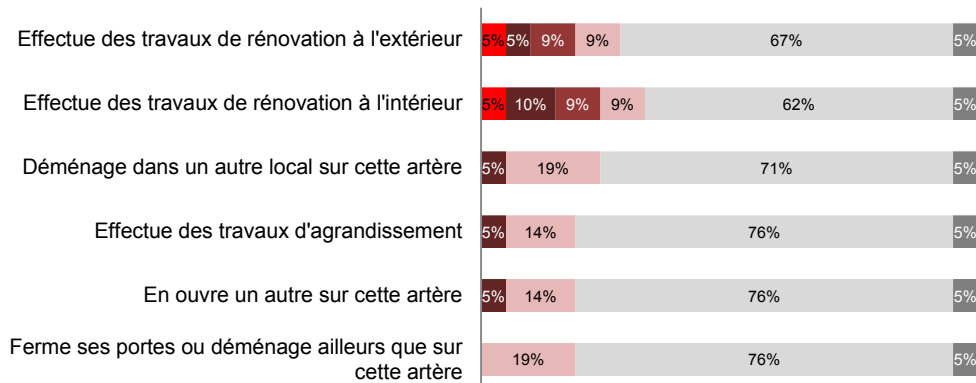
Seulement un **dixième** des établissements ont ouvert un autre commerce dans le secteur du Quartier des spectacles.

Investissements réalisés des commerçants installés avant 2007



Au cours de la prochaine année, quelles sont les probabilités que votre établissement...

N=22



Top 2*

24%

19%

5%

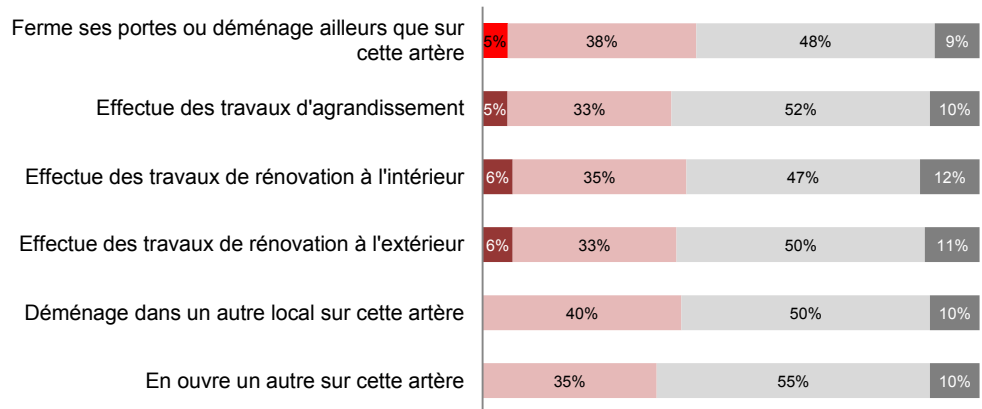
5%

5%

0%

Au cours des trois prochaines années, quelles sont les probabilités que votre établissement...

N=21



■ Certain à 100% ■ Très probable ■ Assez probable ■ Peu probable ■ Pas du tout probable ■ NSP

*Top 2= Somme des certain à 100%, très probable et des assez probable

De façon générale, peu de commerçants se montrent «certain à 100%» de réaliser une des mentions suivantes.

Les **trois quarts** (76%) des commerçants interrogés installés avant 2007, ne considèrent «pas du tout probable» la fermeture ou le déménagement de leur commerce sur une autre artère, au cours de la prochaine année.

Un **quart** (24%) des commerçants considèrent soit «Certain à 100%», soit «très probable», soit «assez probable» qu'ils effectuent des travaux de rénovation intérieurs au cours de la prochaine année.

Seulement une infime proportion (5%) considère «très probable» qu'il ouvre un autre commerce sur l'artère.

Une infime proportion (5%) de commerçants est «certain à 100%» de fermer ses portes ou déménager ailleurs que sur cette artère au cours des trois prochaines années.

La **moitié** (50%) des commerçants considèrent qu'il n'est «pas du tout probable» qu'ils déménagent dans un autre local sur cette artère dans les trois prochaines années.

Une faible proportion de répondants (6%) pense faire des travaux de rénovation intérieure et/ou extérieure au cours des trois prochaines années.

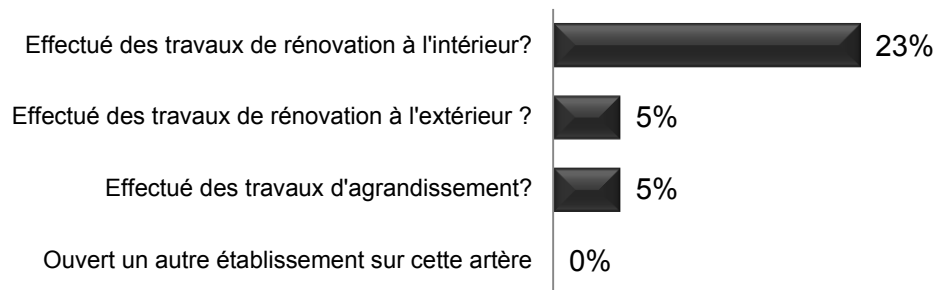
La **quasi-totalité** (90%) dont le commerce s'est installé avant 2007 considère qu'il est «peu probable» ou «pas du tout probable» qu'ils ouvrent un autre établissement dans le Quartier des spectacles.



Depuis l'ouverture de votre établissement avez-vous [...]

N=22

% de OUI



Près d'un **quart** (23%) des commerçants interrogés, installés après 2007, ont effectué des travaux de rénovation intérieurs depuis leur ouverture.

Seulement une infime proportion (5%) a effectué des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieurs.

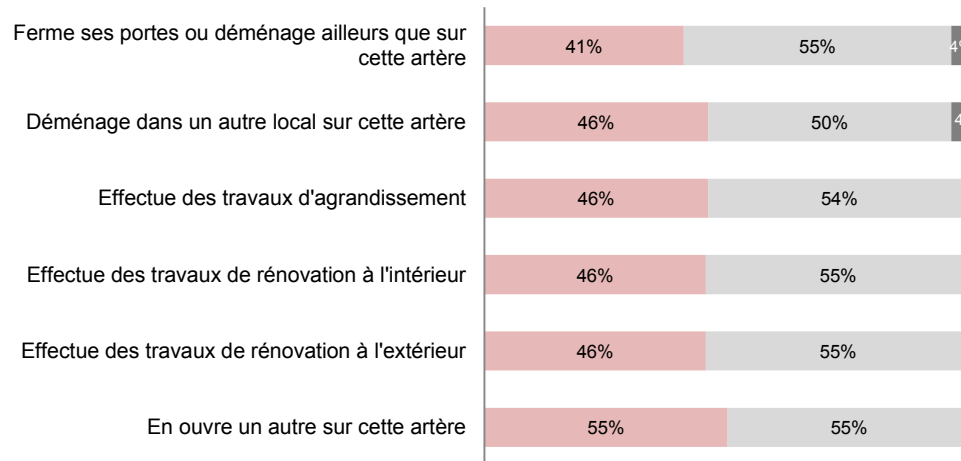
Aucun ne songe à ouvrir un autre établissement sur leur artère.

Investissements réalisés des commerçants installés après 2007



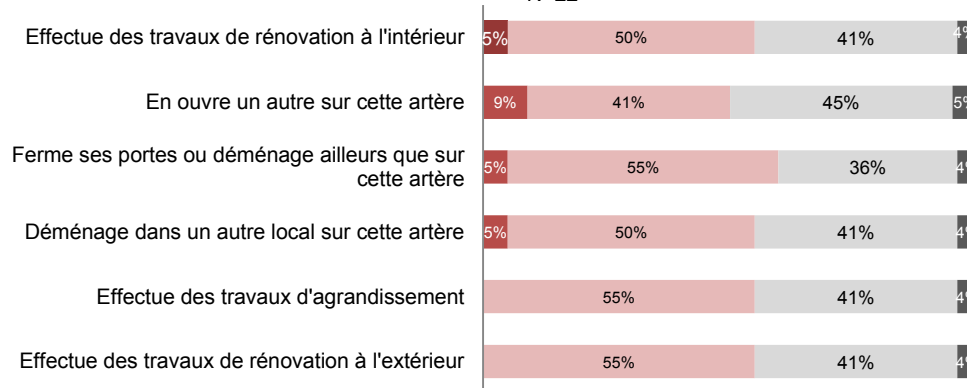
Au cours de la prochaine année, quelles sont les probabilités que votre établissement...

N=22



Au cours des trois prochaines années, quelles sont les probabilités que votre établissement...

N=22



■ Certain à 100% ■ Très probable ■ Assez probable ■ Peu probable ■ Pas du tout probable ■ NSP

Au cours de la prochaine année, aucun des commerçants interrogés ne pense fermer ses portes, se relocaliser, ou effectuer des travaux à son établissement.

Une infime proportion (5%) considère «assez probable» qu'ils ferment leur porte ou déménagent ailleurs au cours des trois prochaines années.

Plus de la **moitié** (55%) des commerçants considèrent «peu probable» qu'ils effectuent des travaux d'agrandissement ou de rénovation à l'extérieur au cours des trois prochaines années.

Un **dixième** (9%) considère «assez probable» qu'ils ouvrent un autre commerce sur l'artère.

4

Relatif aux commerces installés après 2007



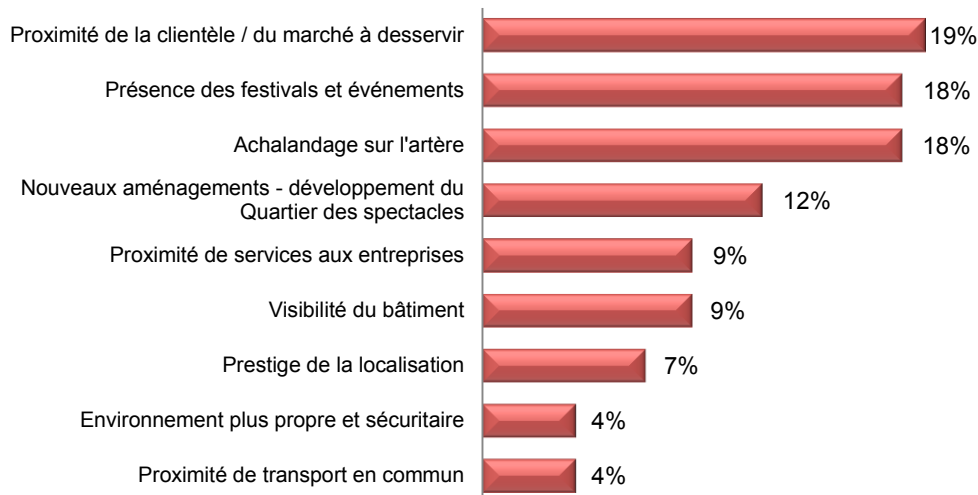
**QUARTIER
DES SPECTACLES
MONTREAL**



Relatif aux commerces installés après 2007

Pour quelles raisons votre entreprise c'est implanté dans le Quartier des spectacles

N=22



Top 2*

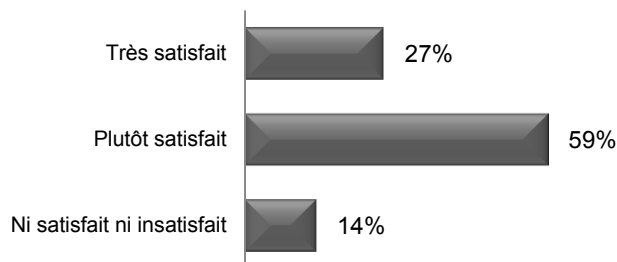
67%
62%
62%
43%
33%
33%
24%
14%
14%

Parmi les différents critères mentionnés pour expliquer les raisons de l'implantation de leur commerce, la proximité de la clientèle et du marché à desservir représente près d'un **cinquième** (19%) des réponses mentionnées (67% des répondants à cette question l'ont mentionné).

La présence des festivals et des événements ainsi que l'achalandage sur l'artère sont deux autres raisons parmi les plus citées par presque le **cinquième** (18%) des commerçants chacune (62% des répondants à cette question les ont mentionnés).

Quelle est votre satisfaction de l'achalandage sur votre artère dans le Quartier des spectacles, depuis l'ouverture de votre établissement ?

N=22



Un peu plus du **quart** (27%) des commerçants installés après 2007 dans le Quartier des spectacles sont très satisfait de l'achalandage sur leur artère. Plus de la **moitié** (59%) des commerçants sont plutôt satisfait.

Mentionnons qu'il n'y a pas de mentions d'insatisfactions à cette question des commerçants installés après 2007 dans le Quartier des spectacles.

*Top 2: Pourcentage d'observation chez les répondants.

5

Ventes futures des établissements



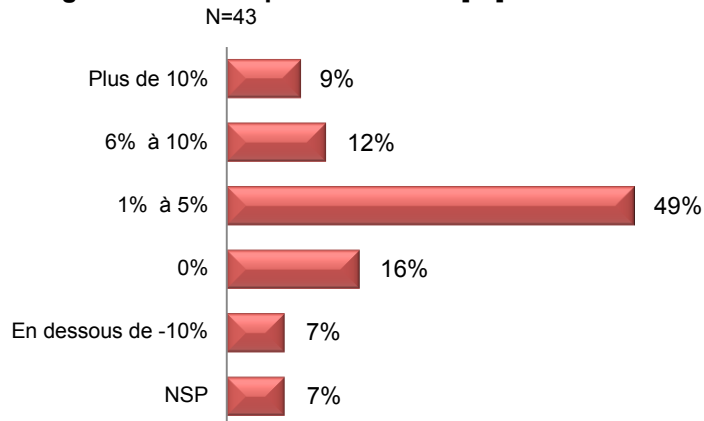
QUARTIER
DES SPECTACLES
MONTREAL



Ventes futures des établissements (tous les commerces)

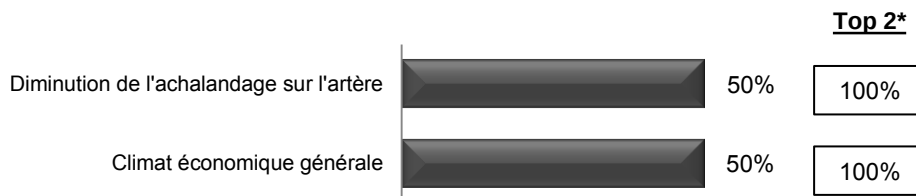


Comment prévoyez vous que les ventes de votre établissement évolueront en pourcentages dans les 12 prochains mois[...] ?



Quelles sont les principales raisons qui expliquent pourquoi vous prévoyez une décroissance des ventes de votre établissement... ?

N=3



*Top 2: Pourcentage d'observation chez les répondants.

Plus des **deux tiers** (70%) des commerçants estiment que leurs ventes augmenteront au cours de la prochaine année.

La **moitié** des commerçants (49%) prévoient une augmentation des ventes de leur établissement entre 1 et 5% pour les 12 prochains mois.

Moins d'un **dixième** (7%) des commerçants prévoient une croissance négative.

Alors qu'un **sixième** (16%) des commerçants considèrent que leurs ventes resteront stables.

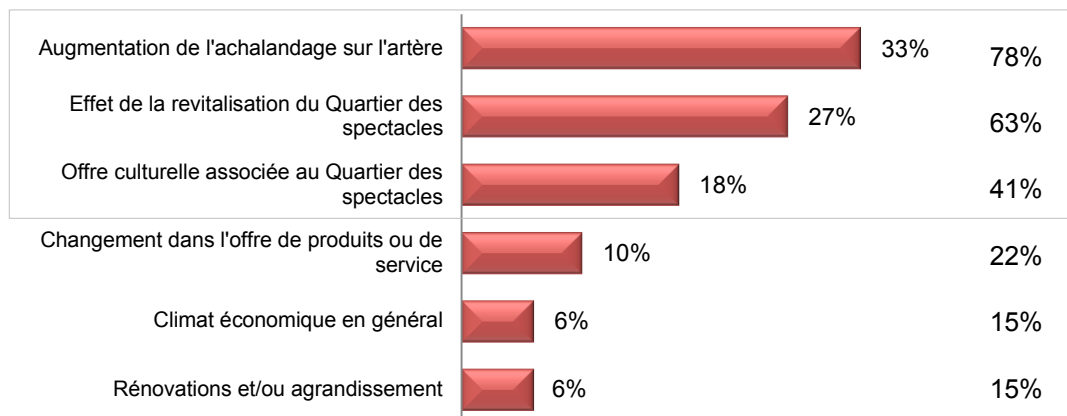
La diminution de l'achalandage et le climat économique sont les deux principales raisons citées par tous les commerçants concernés pour expliquer pourquoi ils prévoient une décroissance de leurs ventes dans les 12 prochains mois.



Quelles sont les principales raisons qui expliquent pourquoi vous prévoyez une croissance des ventes de votre établissement...?

N=27

Top 2*



Parmi les différents critères mentionnés pour expliquer une croissance des ventes futures de leur établissement, l'augmentation de l'achalandage sur l'artère représente le **tiers** (33%) des réponses mentionnées (78% des répondants à cette question l'ont mentionné).

Les nouveaux aménagements et développements effectués dans le Quartier des spectacles est une autre raison citée dans plus du **quart** (27%) des réponses mentionnées pour expliquer l'augmentation de leurs ventes (63% des répondants à cette question l'ont mentionné).

*Top 2: Pourcentage d'observation chez les répondants.

6

Indice de confiance



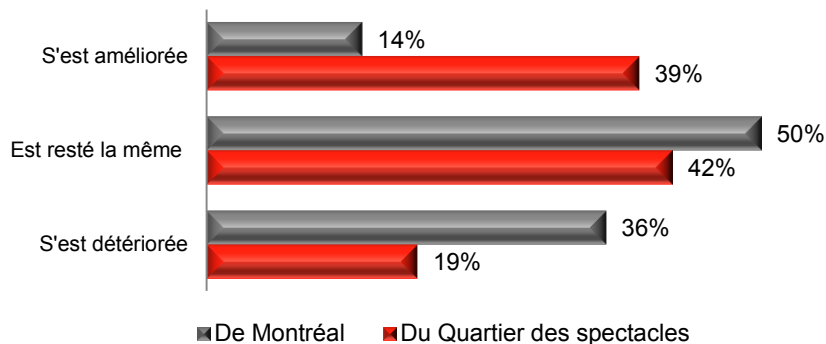
QUARTIER
DES SPECTACLES
MONTREAL





Selon vous, est ce que la situation économique [...] au cours des 12 derniers mois...

N=43



Plus d'un **tiers** (39%) des commerçants considèrent que la situation économique du Quartier des spectacles s'est améliorée au cours des 12 derniers mois alors qu'ils sont qu'un **septième** (14%) à considérer la même chose dans le cas de la situation économique de Montréal.

Parmi les principales raisons évoquées pour expliquer que la situation économique va s'améliorer dans le cas de Montréal, les commerçants citent essentiellement les constructions en cours et le développement du Quartier des spectacles qui pour eux est un bon indicateur.

Dans le cas de la situation économique du Quartier des spectacles, les commerçants citent en grande majorité les nouveaux aménagements effectués et la fin d'une grande partie des projets autour du Quartier des spectacles pour expliquer leur optimisme.

Seulement un **cinquième** (19%) des répondants considèrent que la situation économique du Quartier des spectacles s'est détériorée au cours des 12 derniers mois alors qu'ils sont plus d'un **tiers** (36%) à considérer la même chose dans le cas de la situation économique de Montréal.

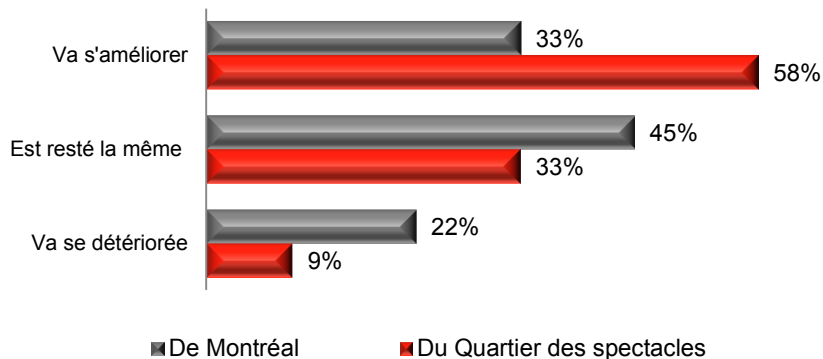
Parmi les principales raisons évoquées pour expliquer que la situation économique de Montréal s'est détériorée, ils mentionnent le climat économique générale et le recul de la consommation des personnes présentent quotidiennement dans le Quartier des spectacles.

Parmi les raisons invoquées dans le cas de la situation économique du Quartier des spectacles les commerçants mentionnent la situation économique globale, le gouvernement en place et la dépendance aux touristes.



Selon vous, est ce que la situation économique [...] au cours des 12 prochains mois...

N=43



Plus de la **moitié** (58%) des commerçants considèrent que la situation économique du Quartier des spectacles va s'améliorer au cours des 12 prochains mois alors qu'ils sont qu'un **tiers** (33%) à considérer la même chose dans le cas de la situation économique de Montréal.

Parmi les principales raisons évoquées pour expliquer que la situation économique va s'améliorer dans le cas de Montréal, les commerçants citent essentiellement le nombre important de constructions qui selon eux est positif pour la ville, puis dans une moindre mesure l'amélioration de la conjoncture économique.

Dans le cas de la situation économique du Quartier des spectacles, les commerçants citent en grande majorité leur espoir de voir les constructions finissant actuellement autour du Quartier des spectacles, apporter plus de consommateurs.

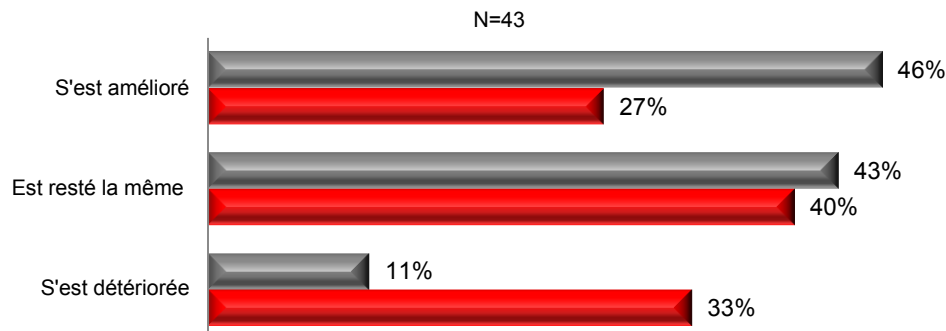
Seulement un **dixième** (9%) des répondants considèrent que la situation économique du Quartier des spectacles va se détériorer au cours des 12 prochains mois alors qu'ils sont plus d'un **cinquième** (22%) à considérer la même chose dans le cas de la situation économique de Montréal.

La principal raison évoquée pour expliquer que la situation économique va se détériorer dans le cas de Montréal, est l'économie qui ne montre aucun signe de relance.

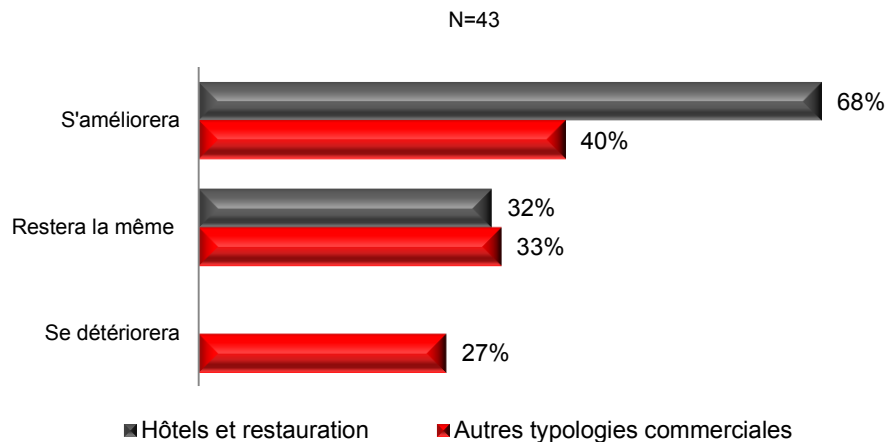
Parmi les raisons invoquées dans le cas de la situation économique du Quartier des spectacles mentionnons le pessimisme quant à la situation économique globale.

Indice de confiance (selon les typologies commerciales)

Selon vous, est ce que la situation économique du Quartier des spectacles des 12 derniers mois...



Est-ce que vous croyez que la situation économique du Quartier des spectacles au cours des 12 prochains mois va...



Dans le cadre de cette analyse, un comparatif à été effectué entre l'avis des commerces des secteurs de la restauration et l'hôtellerie et les autres typologies commerciales interrogés.

La **moitié** (46%) des commerçants issue des restaurants et de l'hôtellerie considère que la situation économique du Quartier des spectacles s'est amélioré au cours des douze derniers mois alors qu'ils ne sont qu'un peu plus d'un **quart** (27%) pour les autres typologies commerciales.

Seulement un **dixième** (11%) des commerçants issue des restaurants et de l'hôtellerie considère que la situation économique du Quartier des spectacles s'est détérioré alors qu'ils sont un **tiers** (33%) pour les autres typologies commerciales.

Plus des **deux tiers** (68%) des commerçants issue des restaurants et de l'hôtellerie considèrent que la situation économique du Quartier des spectacles va s'améliorer au cours des douze prochains mois alors qu'ils sont moins de la **moitié** (40%) pour les autres typologies commerciales.

Aucun des commerçants issue des restaurants et de l'hôtellerie considère que la situation économique du Quartier des spectacles va se détériorer alors qu'ils sont un peu moins d'un **tiers** (27%) pour les autres typologies commerciales.

7

Satisfaction du Quartier des Spectacles

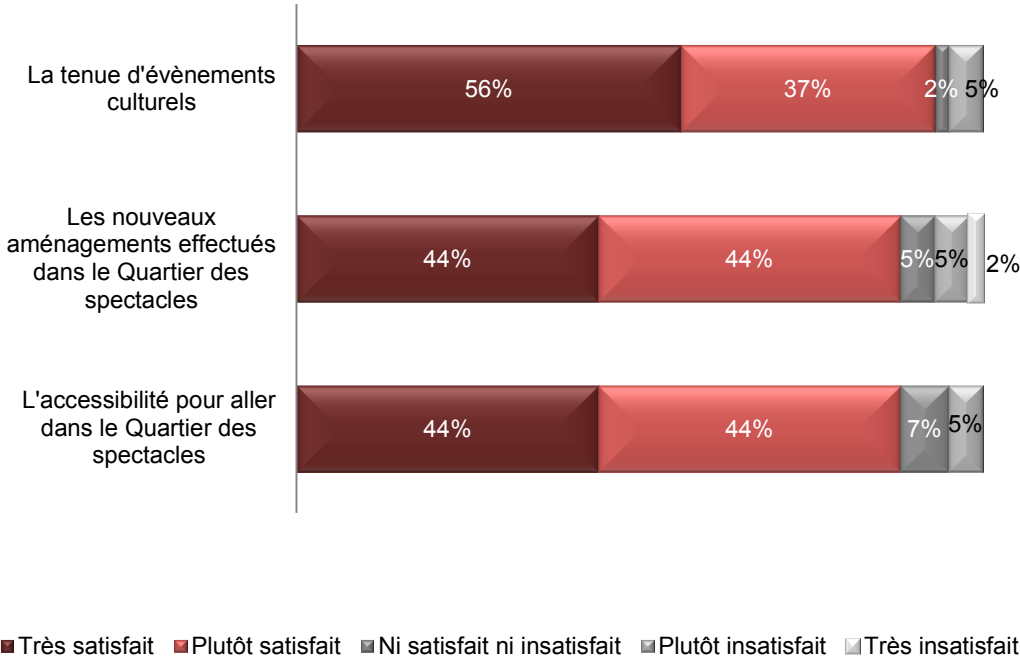


Niveau de satisfaction du Quartier des spectacles (tous les commerces)



Concernant les énoncés suivants, depuis la revitalisation du Quartier des spectacles en 2011, vous êtes [...] concernant...

N=43

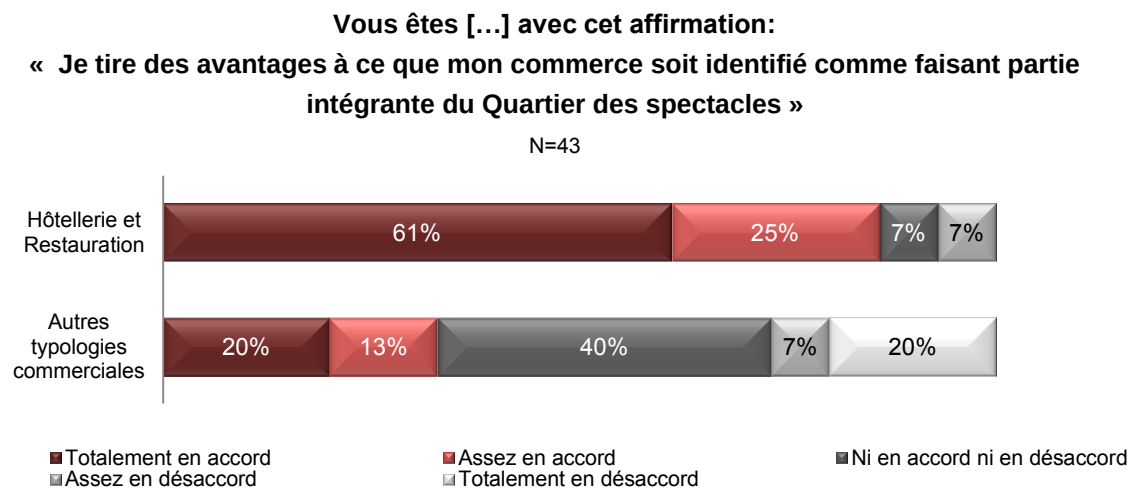


Près de la **totalité** (88%) des commerçants sont «très satisfait» ou «plutôt satisfait» des nouveaux aménagements effectués dans le Quartier des spectacles et de l'accessibilité pour aller dans le Quartier des spectacles. Ils ne sont qu'une faible proportion (7%) à être «plutôt insatisfait» ou «très insatisfait» des nouveaux aménagements effectués.

Plus de la **moitié** (56%) des commerçants sont «très satisfait» de la tenue des événements.

Seulement une faible proportion (5%) est «plutôt insatisfait» de l'accessibilité pour aller dans le Quartier des spectacles et de la tenue d'événements culturels.

Enfin, parmi les mentions le plus souvent citées pour dire ce qu'il y aurait à améliorer, mentionnons le stationnement pas assez suffisant pour une majorité de commerçants et l'interrelation à améliorer entre le Quartier des spectacles et le Complexe Desjardins.



Dans le cadre de cette analyse, un comparatif a été effectué entre l'avis des commerces des secteurs de la restauration et l'hôtellerie et les autres typologies commerciales interrogés.

Près des **deux tiers** (61%) des commerçants issue des restaurants et de l'hôtellerie sont «totalelement en accord» avec le fait que leur établissement tire un avantage à ce qu'il soit identifié comme faisant partie intégrante du Quartier des spectacles alors qu'ils ne sont qu'un **cinquième** (20%) pour les autres typologies commerciales.

Les commerçants de l'hôtellerie et la restauration sont moins d'un **dixième** (7%) à être «assez en désaccord» avec la mention précédemment citées cependant il n'y a pas de répondants «totalelement en désaccord». En comparaison, plus d'un **quart** (27%) des autres typologies commerciales sont «assez en désaccord» ou «totalelement en désaccord» avec le fait qu'ils tirent un avantage à ce qu'il soient identifiés comme faisant partie intégrante du Quartier des spectacles.

Un **cinquième** (20%) sont «totalelement en désaccord».

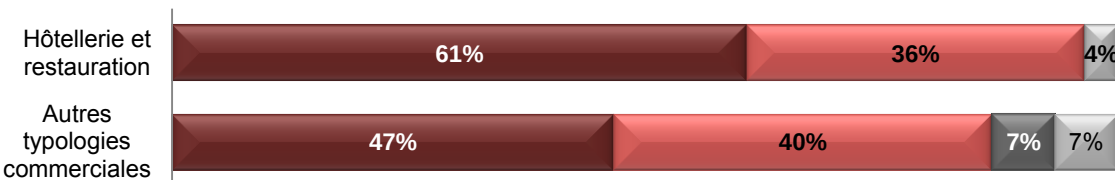


Niveau de satisfaction du Quartier des spectacles (selon les typologies commerciales)

Concernant les énoncés suivants, depuis la revitalisation du Quartier des spectacles en 2011, vous êtes [...] concernant...

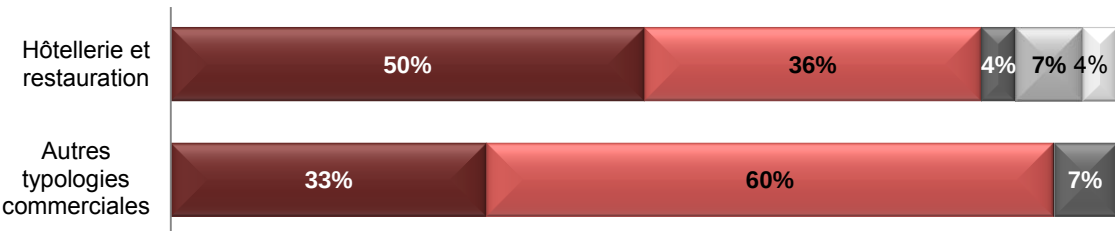
N=43

✓ *La tenue d'événements culturels*



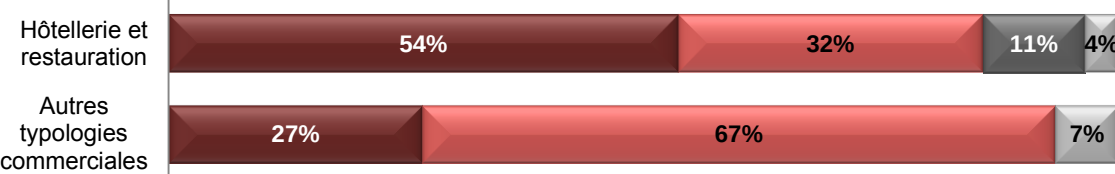
Près des **deux tiers** (61%) des commerçants issus des restaurants et de l'hôtellerie sont «très satisfaits» avec la tenue d'événements culturels alors qu'ils ne sont que la **moitié** (47%) pour les autres typologies commerciales.

✓ *Les nouveaux aménagements effectués dans le Quartier des spectacles*



Près de la **moitié** (50%) des commerçants issus des restaurants et de l'hôtellerie sont «très satisfaits» des nouveaux aménagements effectués dans le Quartier des spectacles alors qu'ils ne sont qu'un **tiers** (33%) pour le reste des commerçants. Cependant, ils sont un peu plus d'un **dixième** (11%) des restaurants et de l'hôtellerie à être «plutôt insatisfait» voir «très insatisfait» alors que ces mentions ne sont pas citées par les autres typologies commerciales.

✓ *L'accessibilité pour aller dans le Quartier des spectacles*



Près de la **moitié** (54%) des commerçants issus des restaurants et de l'hôtellerie sont «très satisfaits» de l'accessibilité pour aller dans le Quartier des spectacles alors qu'ils ne sont qu'un peu plus d'un **quart** (27%) pour les autres typologies commerciales.

■ Très satisfait ■ Plutôt satisfait ■ Ni satisfait ni insatisfait ■ Plutôt insatisfait ■ Très insatisfait

Annexe I

Questionnaire d'enquête



QUARTIER
DES SPECTACLES
MONTREAL



INTRO

Bonjour,

Je m'appelle _____ et je travaille pour le Groupe Altus, une importante firme de recherche marketing. Nous effectuons présentement un court sondage pour la Ville de Montréal afin de mesurer l'impact commercial de la création du quartier des spectacles. Votre opinion est très importante pour nous. Auriez-vous quelques minutes pour répondre à notre sondage? Vos réponses demeureront strictement confidentielles et seront regroupées avec celles des autres répondants

SECTION #1 : VALIDATION DU RÉPONDANT

SECTION #1.1 : À NOTER PAR L'INTERVIEWER

Q1.3 Est-ce que l'adresse de cette entreprise est située au [ADRESSE IMPORTÉE DE LA BASE DE DONNÉES] à Montréal ?

- 01 Oui [ALLER À Q1.9]
- 02 Non [ALLER À Q1.3a]

Q1.3a Est-ce que l'entreprise est toujours présente dans la zone commerciale du Quartier des spectacles ?

- 01 Oui [CONTINUER]
- 02 Non [REMERCIER ET TERMINER]

Q1.3b Dans ce cas, à quelle adresse ?

Nouvelle adresse : _____
99 Refus / Ne sait pas

Q1.9 Parmi les choix suivants, lequel ou lesquelles corresponde(nt) à la localisation de l'établissement ? [PLUSIEURS MENTIONS POSSIBLES]

- 00 Sur rue – Au sous-sol ou demi-sous-sol
- 01 Sur rue – Au rez-de-chaussée
- 02 Sur rue – Aux étages
- 03 Dans un centre commercial avec mail
- 97 Autre Spécifier : _____
- 98 Ne sait pas
- 99 Refus

SECTION #1.2 : VALIDATION DU RÉPONDANT

Q1 Êtes-vous l'une des personnes responsables à l'intérieur de cette entreprise ? On entend par personne responsable : propriétaire, associé ou gérant.

- 01 Oui [CONTINUER]
- 02 Non [REMERCIER ET DEMANDER À PARLER À CETTE PERSONNE ET RECOMMENCER L'INTRO]

Q2 Quel est le titre de l'emploi que vous occupez ?

Propriétaire ou associé	01
Gérant	02
Refus	99

Q2a Depuis combien d'années occupez-vous ce poste pour cette entreprise? [INSCRIRE 0 SI MOINS D'UN AN]

_____ année(s)

99 Refus/Ne sait pas

SECTION #1.3 : SECTEURS D'ACTIVITÉ

Q1.6 Lequel des secteurs d'activité suivants correspond le mieux à votre entreprise ou à celle pour laquelle vous travaillez ? [UNE SEULE RÉPONSE]

01 Restauration et divertissement

- 1.1 Restaurant à service restreint (sans service aux tables), incluant les cafés
- 1.2 Restaurant à service complet (avec service aux tables)
- 1.3 Débit d'alcool (bar, brasserie, pub, etc.)
- 1.4 Traiteur, comptoir alimentaire (« take out »)
- 1.5 Boîte de nuit, billard et spectacle

02 Biens courants

- 2.1 Supermarché et épicerie (alimentation générale, doit comprendre du frais et de la viande)
- 2.2 Spécialiste alimentaire (fruits&légumes, boucherie, pâtisserie, boulangerie, poissonnerie, etc.)
- 2.3 Magasin d'alcools (SAQ)
- 2.4 Dépanneur et tabagie
- 2.5 Pharmacie
- 2.6 Produits de beauté et cosmétiques, parfums
- 2.7 Opticien

03 Biens semi-courants

- 3.1 Vêtements pour femmes
- 3.2 Vêtements pour hommes
- 3.3 Vêtements pour bébés et enfants
- 3.4 Vêtements unisexes
- 3.5 Chaussures
- 3.6 Accessoires mode (bijouterie, chapeaux, ceinture, etc.)
- 3.7 Bagages et maroquinerie
- 3.8 Articles de sports
- 3.9 Passe-temps, jouets et jeux

- 3.10 Musique (disques, DVD, instruments de musique)
- 3.11 Librairie et marchand de journaux et de revues
- 3.12 Papeterie et fourniture de bureau
- 3.13 Fleuriste
- 3.14 Cadeaux, articles de fantaisie et souvenirs
- 3.15 Animalerie
- 3.16 Prêteur sur gage et articles d'occasion
- 3.17 Magasin à rayons
- 3.18 Marchandise générale (Canadian Tire, magasin à 1\$, etc.)
- 3.19 Centre de rénovation et quincaillerie
- 3.20 Spécialiste en rénovation (papier-peint, peinture, couvre-plancher, plomberie, portes et fenêtres, etc.)

04 Biens réfléchis

- 4.1 Meubles et électroménagers
- 4.2 Ordinateurs et logiciels
- 4.3 Appareils ménagers, de téléviseurs et d'autres appareils électroniques
- 4.4 Concessionnaire automobile

05 Services personnels

- 5.1 Salon de coiffure et de beauté
- 5.2 Massage, spa, etc.
- 5.3 Nettoyeur, cordonnerie
- 5.4 Gym
- 5.5 Agence de voyage
- 5.6 Club vidéo
- 5.7 Cinéma

06 Services professionnels et bureaux

- 6.1 Service financier (banque, caisse Desjardins, etc.)
- 6.2 Service professionnel relié à la santé (dentiste, médecin, spécialiste, etc.)
- 6.3 Service professionnel non relié à la santé (notaire, comptable, avocat, etc.)
- 6.4 Agence immobilière

97 Autre Spécifier : _____

99 Refus

Q1.7 Depuis combien d'année(s) votre établissement occupe t-il son emplacement actuel ?

[INSCRIRE 0 SI MOINS D'UN AN]

_____ année(s)

98 Ne sait pas

99 Refus

Q1.10 Votre établissement est-il...

- 01 Une succursale d'une chaîne d'établissements (comptant un minimum de 3 succursales) ?
- 02 Une succursale franchisée ou affiliée à une chaîne d'établissements (comptant un minimum de 3 succursales)?
- 03 Un établissement entièrement indépendant ?
- 04 Un établissement indépendant mais membre d'un regroupement d'achat ou de service ?
- 97 Autre Spécifier : _____
- 98 Ne sait pas
- 99 Refus

Q1.11 Votre entreprise ou celle pour laquelle vous travaillez est-elle propriétaire ou locataire du local qu'elle occupe?

- 01 Propriétaire [ALLER À Q1.12]
- 02 Locataire [ALLER À Q1.11a]
- 98 Ne sait pas [ALLER À Q1.12]
- 99 Refus [ALLER À Q1.12]

Q1.11a Par rapport à 2007, quelle a été l'évolution en pourcentage (approximativement) de vos coûts de loyer à votre emplacement actuel, en incluant tous les frais sauf les taxes foncières ? [SI BAISSÉ, METTRE LE SIGNE – AVANT LE %]

- _____ %
- 97 Ne s'applique pas, ouverture dans l'année
 - 98 Ne sait pas
 - 99 Refus

Q1.12 Quelle superficie, en pieds carrés, votre établissement occupe t-il au total ? [SI VOUS N'ÊTES PAS CERTAIN(E), INSCRIRE UN NOMBRE APPROXIMATIF]

- _____ pieds carrés
- 98 Ne sait pas
 - 99 Refus

Q1.13 Quelle est l'importance de votre localisation dans le Quartier des spectacles [ADRESSE IMPORTÉE DE LA BASE DE DONNÉES] dans le succès de votre établissement ?

- 01 Extrêmement important, indispensable
- 02 Très important
- 03 Assez important
- 04 Un peu important
- 05 Pas important du tout
- 98 Ne sait pas
- 99 Refus

SECTION DES ENTREPRISES QUI ÉTAIENT LÀ **AVANT 2007**

SECTION #2 : ÉVOLUTION DE LA MAIN-D'OEUVRE

Q4 Combien de personnes travaillent présentement à temps plein et temps partiel dans votre établissement? Et en 2007 combien de personnes travaillaient à temps plein et à temps partiel dans votre établissement ? [S'IL N'EST PAS CERTAIN(E), INSCRIRE UN NOMBRE APPROXIMATIF – INSCRIRE 0 SI AUCUNE PERSONNE]

	Q4a Septembre 2014	Q4b Septembre 2007
Temps plein (30 heures et plus / semaine)	_____ personne(s) 997 Ne s'applique pas/ n'existait pas 998 Ne sait pas 999 Refus	_____ personne(s) 998 Ne sait pas 999 Refus
Temps partiel (moins de 30h / semaine)	_____ personne(s) 997 Ne s'applique pas/ n'existait pas 998 Ne sait pas 999 Refus	_____ personne(s) 998 Ne sait pas 999 Refus
Total employés	Total	Total

SECTION #3 : ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Q5 Comment ont évolué en pourcentage les ventes de votre établissement depuis septembre 2007 à aujourd'hui ? [S'IL N'EST PAS CERTAIN(E), INSCRIRE UN POURCENTAGE APPROXIMATIF]

01 %

98 Ne sait pas

99 Refus

[SEULEMENT SI Q5 = 04 OU 05]

Q5a Quelles sont les principales raisons qui expliquent selon vous la décroissance des ventes de votre établissement depuis septembre 2007 ? [MENTIONS MULTIPLES]

- 01 Diminution de l'achalandage sur l'artère
 - 02 Climat économique en général
 - 03 Nouveaux concurrents
 - 04 Changement dans l'offre de produits ou de service
 - 05 Rénovations
 - 97 Autre **Spécifier** : _____
 - 98 Ne sait pas
 - 99 Refus
- [ALLER À Q6]

[SEULEMENT SI Q5 = 01 OU 02]

Q5b Quelles sont les principales raisons qui expliquent selon vous la croissance des ventes de votre établissement depuis septembre 2007 ? [MENTIONS MULTIPLES]

- 01 Augmentation de l'achalandage sur l'artère
- 02 Climat économique en général
- 03 Disparition de concurrents
- 04 Changement dans l'offre de produits ou de service
- 05 Rénovations et/ou agrandissement
- 06 Nouveaux aménagements ou développement du Quartier des spectacles
- 07 L'offre culturelle associée au Quartier des spectacles
- 97 Autre **Spécifier** : _____
- 98 Ne sait pas
- 99 Refus

Q6 Diriez-vous que l'achalandage dans votre établissement a fortement augmenté, a moyennement augmenté, a légèrement augmenté est resté stable, a légèrement diminué, a moyennement diminué ou a fortement diminué depuis septembre 2007?

- 01 Fortement augmenté
- 02 Assez augmenté
- 03 Est resté stable
- 04 Fortement diminué
- 05 Assez diminué

98 Ne sait pas

99 Refus

SECTION #4 : INVESTISSEMENT

Q7 Depuis septembre 2007 avez-vous...

	Oui	Non	Ne sait pas	Refus
Q7a Effectué des travaux d'agrandissement ?				
Q7b Effectué des travaux de rénovation à l'intérieur ?				
Q7c Effectué des travaux de rénovation à l'extérieur ?				
Q7d Ouvert un autre établissement sur cette artère				

Q8 Au cours de la prochaine année et des prochains 3 ans, quelles sont les probabilités que votre établissement ... Est-ce certain, très probable, assez probable, peu probable ou pas du tout probable?

	Certain à 100%	Très probable	Assez probable	Peu probable	Pas du tout probable	Ne sait pas	Refus
Q8a Ferme ses portes ou déménage ailleurs que sur cette artère							
D'ici 1 an	01	02	03	04	05	98	99
D'ici 3 ans	01	02	03	04	05	98	99
Q8b Déménage dans un autre local sur cette artère?							
D'ici 1 an	01	02	03	04	05	98	99
D'ici 3 ans	01	02	03	04	05	98	99
Q38c Effectue des travaux d'agrandissement ?							
D'ici 1 an	01	02	03	04	05	98	99
D'ici 3 ans	01	02	03	04	05	98	99
Q8d Effectue des travaux de rénovation à l'intérieur ?							
D'ici 1 an	01	02	03	04	05	98	99
D'ici 3 ans	01	02	03	04	05	98	99
Q8e Effectue des travaux de rénovation à l'extérieur ?							
D'ici 1 an	01	02	03	04	05	98	99
D'ici 3 ans	01	02	03	04	05	98	99
Q8f En ouvre un autre sur cette artère							
D'ici 1 an	01	02	03	04	05	98	99
D'ici 3 ans	01	02	03	04	05	98	99

SECTION #5 : VENTES FUTURES

Q9 Comment prévoyez-vous que les ventes de votre établissement évolueront en pourcentage dans les 12 prochains mois ? [S'IL N'EST PAS CERTAIN(E), INSCRIRE UN POURCENTAGE APPROXIMATIF]

01 %

98 Ne sait pas

99 Refus

[SEULEMENT SI Q9 = 04 OU 05]

Q9a Quelles sont les principales raisons qui expliquent pourquoi vous prévoyez une décroissance des ventes de votre établissement au cours de la prochaine année ? [MENTIONS MULTIPLES]

01 Diminution de l'achalandage sur l'artère

02 Climat économique en général

03 Nouveaux concurrents

04 Changement dans l'offre de produits ou de service

05 Rénovations

97 Autre **Spécifier** : _____

98 Ne sait pas

99 Refus

[ALLER À Q10]

[SEULEMENT SI Q9 = 01 OU 02]

Q9b Quelles sont les principales raisons qui expliquent que vous prévoyez une croissance des ventes de votre établissement au cours de la prochaine année ? [MENTIONS MULTIPLES]

01 Augmentation de l'achalandage sur l'artère

02 Climat économique en général

03 Disparition de concurrents

04 Changement dans l'offre de produits ou de service

05 Rénovations et/ou agrandissement

06 Effet de la revitalisation du Quartier des spectacles

07 L'offre culturelle associée au Quartier des spectacles97 Autre **Spécifier** : _____

98 Ne sait pas

99 Refus

Q9c Êtes-vous totalement en accord, assez en accord, ni en accord ni en désaccord, assez en désaccord ou totalement en désaccord avec l'énoncé suivant :

Je tire des avantages à ce que mon commerce soit identifié comme faisant partie intégrante du Quartier des spectacles.

- 01 Totalement en accord
- 02 Assez en accord
- 03 Ni en accord ni en désaccord
- 04 Assez en désaccord
- 05 Totalement en désaccord

SECTION #6 : INDICE DE CONFIANCE

Q10.1 Selon vous, est-ce que la situation économique de Montréal au cours des 12 derniers mois...

- 01 S'est améliorée ? [ALLER À Q10.1a]
- 02 Est restée la même ? [ALLER À Q10.2]
- 03 S'est détériorée ? [ALLER À Q10.1b]
- 98 Ne sait pas [ALLER À Q10.2]
- 99 Refus [ALLER À Q10.2]

Q10.1a Pour quelles raisons dites-vous que la situation économique de Montréal s'est améliorée au cours des 12 derniers mois ? [PLUSIEURS MENTIONS]

Raison 1 : _____

Raison 2 : _____

Raison 3 : _____

98 Ne sait pas

99 Refus

[ALLER À Q10.2]

Q10.1b Pour quelles raisons dites-vous que la situation économique de Montréal s'est détériorée au cours des 12 derniers mois ? [PLUSIEURS MENTIONS]

Raison 1 : _____

Raison 2 : _____

Raison 3 : _____

98 Ne sait pas

99 Refus

Q10.2 Est-ce que vous croyez que la situation économique de Montréal au cours des 12 prochains mois va...

- | | | |
|----|------------------|------------------|
| 01 | S'améliorer ? | [ALLER À Q10.2a] |
| 02 | Rester la même ? | [ALLER À Q10.3] |
| 03 | Se détériorer ? | [ALLER À Q10.2b] |
| 98 | Ne sait pas | [ALLER À Q10.3] |
| 99 | Refus | [ALLER À Q10.3] |

Q10.2a Pour quelles raisons croyez-vous que la situation économique de Montréal va s'améliorer au cours des 12 prochains mois ? [PLUSIEURS MENTIONS]

Raison 1 : _____

Raison 2 : _____

Raison 3 : _____

98 Ne sait pas

99 Refus

[ALLER À Q10.3]

Q10.2b Pour quelles raisons croyez-vous que la situation économique de Montréal va se détériorer au cours des 12 prochains mois ? [PLUSIEURS MENTIONS]

Raison 1 : _____

Raison 2 : _____

Raison 3 : _____

98 Ne sait pas

99 Refus

Q10.3 Est-ce que la situation économique du Quartier des spectacles au cours des 12 derniers mois...

- | | | |
|----|----------------------|------------------|
| 01 | S'est améliorée ? | [ALLER À Q10.3a] |
| 02 | Est restée la même ? | [ALLER À Q10.4] |
| 03 | S'est détériorée ? | [ALLER À Q10.3b] |
| 98 | Ne sait pas | [ALLER À Q10.4] |
| 99 | Refus | [ALLER À Q10.4] |

Q10.3a Pour quelles raisons dites-vous que la situation économique du Quartier des spectacles s'est améliorée au cours des 12 derniers mois ? [PLUSIEURS MENTIONS]

Raison 1 : _____

Raison 2 : _____

Raison 3 : _____

98 Ne sait pas

99 Refus

[ALLER À Q10.4]

Q10.3b Pour quelles raisons dites-vous que la situation économique du Quartier des spectacles s'est détériorée au cours des 12 derniers mois ? [PLUSIEURS MENTIONS]

Raison 1 : _____

Raison 2 : _____

Raison 3 : _____

98 Ne sait pas

99 Refus

Q10.4 Est-ce que vous croyez que la situation économique du Quartier des spectacles au cours des 12 prochains mois va...

01 S'améliorer ? [ALLER À Q10.4a]

02 Rester la même ?

03 Se détériorer ? [ALLER À Q10.4b]

98 Ne sait pas

99 Refus

Q10.4a Pour quelles raisons croyez-vous que la situation économique du Quartier des spectacles va s'améliorer au cours des 12 prochains mois ? [PLUSIEURS MENTIONS]

Raison 1 : _____

Raison 2 : _____

Raison 3 : _____

98 Ne sait pas

99 Refus

Q10.4b Pour quelles raisons croyez-vous que la situation économique du Quartier des spectacles va se détériorer au cours des 12 prochains mois ? [PLUSIEURS MENTIONS]

Raison 1 : _____

Raison 2 : _____

Raison 3 : _____

98 Ne sait pas

99 Refus

Q12 Êtes-vous très satisfait, plutôt satisfait, ni satisfait ni insatisfait, plutôt insatisfait ou très insatisfait par rapport aux énoncés suivants depuis la revitalisation du Quartier des spectacles en 2011 :

ÉNONCÉS	Très satisfait	Plutôt satisfait	Ni satisfait ni insatisfait	Plutôt insatisfait	Très insatisfait	/NSP / Refus
a. Les nouveaux aménagements effectués dans le Quartier des spectacles	☐	☐	☐	☐	☐	☐
b. L'accessibilité pour aller dans le Quartier des spectacles	☐	☐	☐	☐	☐	☐
c. La tenue d'événements culturels	☐	☐	☐	☐	☐	☐

SECTION DES ENTREPRISES QUI ÉTAIENT LÀ APRÈS 2007

SECTION #7 : MOTIF DE LOCALISATION ET SATISFACTION DE L'ACHALANDAGE

Q11.1 Pour quelles raisons votre entreprise est-elle localisée sur cette artère dans le QDS?

[MENTIONS MULTIPLES]

- 01 Proximité de la clientèle / du marché à desservir
- 02 Nouveaux aménagements - développements du QDS
- 03 Présence des festivals et événements
- 04 Environnement plus propre et sécuritaire
- 05 Proximité de services aux entreprises (centre de photocopie, courrier, etc.)
- 06 Visibilité du bâtiment
- 07 Proximité de l'autoroute ou d'axes majeurs
- 08 Proximité du réseau de transport en commun (autobus, métro et/ou train)
- 09 Raison historique (même local depuis le début)

- 10 Coût du loyer
- 11 Prestige de la localisation
- 12 Proximité de ma résidence
- 13 À l'écart de la congestion routière
- 14 Achalandage sur l'artère
- 97 Autre (spécifiez) _____

99 Refus / Ne sais pas

Q11.2 Quelle est votre satisfaction de l'achalandage sur cette artère dans le QDS depuis l'ouverture? Diriez-vous que vous êtes très satisfait, assez satisfait, ni satisfait ni insatisfait, assez insatisfait ou très insatisfait de l'achalandage?

- 01 Très satisfait
- 02 Assez satisfait
- 03 Ni satisfait, ni insatisfait
- 04 Assez insatisfait
- 05 Très insatisfait
- 99 Ne sait pas/Refus

SECTION #4_1 : INVESTISSEMENT

Q7_1 Depuis l'ouverture avez-vous...

	Oui	Non	Ne sait pas	Refus
Q7a_1 Effectué des travaux d'agrandissement ?				
Q7b_1 Effectué des travaux de rénovation à l'intérieur ?				
Q7c_1 Effectué des travaux de rénovation à l'extérieur ?				
Q7d_1 Ouvert un autre établissement sur cette artère?				

Q8_1 Au cours de la prochaine année et des prochains 3 ans, quelles sont les probabilités que votre établissement ...

	Certain à 100%	Très probable	Assez probable	Un peu probable	Pas du tout probable	Ne sait pas	Refus
Q8a_1 Ferme ses portes ou déménage ailleurs que sur cette artère?							
D'ici 1 an	01	02	03	04	05	98	99
D'ici 3 ans	01	02	03	04	05	98	99
Q8b_1 Déménage dans un autre local sur cette artère?							
D'ici 1 an	01	02	03	04	05	98	99
D'ici 3 ans	01	02	03	04	05	98	99
Q38c_1 Effectue des travaux d'agrandissement ?							
D'ici 1 an	01	02	03	04	05	98	99
D'ici 3 ans	01	02	03	04	05	98	99
Q8d_1 Effectue des travaux de rénovation à l'intérieur ?							
D'ici 1 an	01	02	03	04	05	98	99
D'ici 3 ans	01	02	03	04	05	98	99
Q8e_1 Effectue des travaux de rénovation à l'extérieur ?							
D'ici 1 an	01	02	03	04	05	98	99
D'ici 3 ans	01	02	03	04	05	98	99
Q8f_1 Ouvrir un autre établissement							
D'ici 1 an	01	02	03	04	05	98	99
D'ici 3 ans	01	02	03	04	05	98	99

SECTION #5_1 : VENTES FUTURES

Q9_1 Comment prévoyez-vous que les ventes de votre établissement évolueront en pourcentage dans les 12 prochains mois ? [S'IL N'EST PAS CERTAIN(E), INSCRIRE UN POURCENTAGE APPROXIMATIF]

01 %

98 Ne sait pas

99 Refus

[SEULEMENT SI Q9_1 = 04 OU 05]

Q9a_1 Quelles sont les principales raisons qui expliquent pourquoi vous prévoyez une décroissance des ventes de votre établissement au cours de la prochaine année ?
[MENTIONS MULTIPLES]

01 Diminution de l'achalandage sur l'artère

02 Climat économique en général

03 Nouveaux concurrents

04 Changement dans l'offre de produits ou de service

05 Rénovations

97 Autre **Spécifier** : _____

98 Ne sait pas

99 Refus

[ALLER À Q10_1]

[SEULEMENT SI Q9_1 = 01 OU 02]

Q9b_1 Quelles sont les principales raisons qui expliquent que vous prévoyez une croissance des ventes de votre établissement au cours de la prochaine année ? [MENTIONS MULTIPLES]

- 01 Augmentation de l'achalandage sur l'artère
- 02 Climat économique en général
- 03 Disparition de concurrents
- 04 Changement dans l'offre de produits ou de service
- 05 Rénovations et/ou agrandissement
- 06 Effet de la revitalisation du Quartier des spectacles
- 07 L'offre culturelle associée au Quartier des spectacles
- 97 Autre **Spécifier** : _____
- 98 Ne sait pas
- 99 Refus

Q9c Êtes-vous totalement en accord, assez en accord, ni en accord ni en désaccord, assez en désaccord ou totalement en désaccord avec l'énoncé suivant :

Je tire des avantages à ce que mon commerce soit identifié comme faisant partie intégrante du Quartier des spectacles.

- 01 Totalement en accord
- 02 Assez en accord
- 03 Ni en accord ni en désaccord
- 04 Assez en désaccord
- 05 Totalement en désaccord

SECTION #6_1 : INDICE DE CONFIANCE

Q10.1_1 Est-ce que la situation économique de Montréal au cours des 12 derniers mois...

- 01 S'est améliorée ? [ALLER À Q10.1a_1]
- 02 Est restée la même ? [ALLER À Q10.2_1]
- 03 S'est détériorée ? [ALLER À Q10.1b_1]
- 98 Ne sait pas [ALLER À Q10.2_1]
- 99 Refus [ALLER À Q10.2_1]

Q10.1a_1 Pour quelles raisons dites-vous que la situation économique de Montréal s'est améliorée au cours des 12 derniers mois ? [PLUSIEURS MENTIONS]

Raison 1 : _____

Raison 2 : _____

Raison 3 : _____

98 Ne sait pas

99 Refus

[ALLER À Q10.2_1]

Q10.1b_1 Pour quelles raisons dites-vous que la situation économique de Montréal s'est détériorée au cours des 12 derniers mois ? [PLUSIEURS MENTIONS]

Raison 1 : _____

Raison 2 : _____

Raison 3 : _____

98 Ne sait pas

99 Refus

Q10.2_1 Est-ce que vous croyez que la situation économique de Montréal au cours des 12 prochains mois va...

01 S'améliorer ? [ALLER À Q10.2a_1]

02 Rester la même ? [ALLER À Q10.3_1]

03 Se détériorer ? [ALLER À Q10.2b_1]

98 Ne sait pas [ALLER À Q10.3_1]

99 Refus [ALLER À Q10.3_1]

Q10.2a_1 Pour quelles raisons croyez-vous que la situation économique de Montréal va s'améliorer au cours des 12 prochains mois ? [PLUSIEURS MENTIONS]

Raison 1 : _____

Raison 2 : _____

Raison 3 : _____

98 Ne sait pas

99 Refus

[ALLER À Q10.3_1]

Q10.2b_1 Pour quelles raisons croyez-vous que la situation économique de Montréal va se détériorer au cours des 12 prochains mois ? [PLUSIEURS MENTIONS]

Raison 1 : _____

Raison 2 : _____

Raison 3 : _____

98 Ne sait pas

99 Refus

Q10.3_1 Est-ce que la situation économique du Quartier des spectacles au cours des 12 derniers mois...

01 S'est améliorée ? [ALLER À Q10.3a_1]

02 Est restée la même ? [ALLER À Q10.4_1]

03 S'est détériorée ? [ALLER À Q10.3b_1]

98 Ne sait pas [ALLER À Q10.4_1]

99 Refus [ALLER À Q10.4_1]

Q10.3a_1 Pour quelles raisons dites-vous que la situation économique du Quartier des spectacles s'est améliorée au cours des 12 derniers mois ? [PLUSIEURS MENTIONS]

Raison 1 : _____

Raison 2 : _____

Raison 3 : _____

98 Ne sait pas

99 Refus

[ALLER À Q10.4_1]

Q10.3b_1 Pour quelles raisons dites-vous que la situation économique du Quartier des spectacles s'est détériorée au cours des 12 derniers mois ? [PLUSIEURS MENTIONS]

Raison 1 : _____

Raison 2 : _____

Raison 3 : _____

98 Ne sait pas

99 Refus

Q10.4_1 Est-ce que vous croyez que la situation économique du Quartier des spectacles au cours des 12 prochains mois va...

01 S'améliorer ? [ALLER À Q10.4a_1]

02 Rester la même ?

03 Se détériorer ? [ALLER À Q10.4b_1]

98 Ne sait pas

99 Refus

Q10.4a_1 Pour quelles raisons croyez-vous que la situation économique du Quartier des spectacles va s'améliorer au cours des 12 prochains mois ? [PLUSIEURS MENTIONS]

Raison 1 : _____

Raison 2 : _____

Raison 3 : _____

98 Ne sait pas

99 Refus

Q10.4b_1 Pour quelles raisons croyez-vous que la situation économique du Quartier des spectacles va se détériorer au cours des 12 prochains mois ? [PLUSIEURS MENTIONS]

Raison 1 : _____

Raison 2 : _____

Raison 3 : _____

98 Ne sait pas

99 Refus

Q12_1 Êtes-vous très satisfait, plutôt satisfait, ni satisfait ni insatisfait, plutôt insatisfait ou très satisfait par rapport aux énoncés suivants depuis la revitalisation du Quartier des spectacles en 2011:

ÉNONCÉS	Très satisfait	Plutôt satisfait	Ni satisfait ni	Plutôt insatisfait	Très insatisfait		/NSP / Refus
a. Les nouveaux aménagements effectués dans le Quartier des spectacles	☐	☐	☐	☐	☐		☐
b. L'accessibilité pour aller dans le Quartier des spectacles	☐	☐	☐	☐	☐		☐
c. La tenue d'événements culturels	☐	☐	☐	☐	☐		☐

Q13_1 Avez-vous des commentaires concernant les différents éléments énoncés?

Oui : _____

2 Non

99 Refus

Remercier et terminer

ANNEXE E

QUALIFICATIONS

Tommy Lemieux Cloutier

B.Sc.E



Qualifications professionnelles et affiliations

Ordre des évaluateurs agréés
du Québec- stagiaire

Analyste principal

L'expérience acquise durant ses années de formation en science économique a grandement suscité son intérêt pour le marché immobilier. Après sa collation des grades en 2012, Tommy a dirigé sa carrière vers l'évaluation afin d'exploiter concrètement ses aptitudes analytiques. Il travaille principalement dans le domaine des études de marché de la copropriété résidentielle, en estimation de valeurs marchandes de propriétés et de terrains à redévelopper.

Expériences

- Analyse du marché résidentiel et production d'une étude trimestrielle sur le marché de la copropriété neuve au centre-ville de Montréal et dans la grande région de Montréal.
- Analyse de l'état du marché résidentiel et création d'un modèle prévisionnel pour le secteur Griffintown (SIC, 2014).
- Conseils immobiliers spécialisés, études de marché de la copropriété et établissement de listes de prix pour de multiples développeurs et partenaires financiers dont, entre autres: Le Yul (centre-ville), Le Drummond (centre-ville), Urbania (Laval), Véridis (Laval), Le Murray (Griffintown), Urbano (Sherbrooke).
- Planification de prédéveloppement de sites majeurs et de quartiers mixtes dans la RMR de Montréal.
- Évaluation d'immeubles à revenus.

Domaines de spécialisation

- Consultation pour le développement de projets en copropriété.
- Évaluation de projets immobiliers résidentiels en développement.
- Analyse du marché immobilier résidentiel.
- Évaluation de terrains à redévelopper et de projets de lotissement commerciaux et résidentiels.
- Évaluation d'immeubles résidentiels aux fins d'autocotisation TPS et TVQ.
- Litiges.

Éducation

- Certificat en gestion immobilière, UQAM, 2014.
 - Baccalauréat en économie appliquée, UQAM, 2012.
-

Mathieu Collette

É.A., AACI



Qualifications professionnelles et affiliations

Ordre des évaluateurs agréés du Québec

Institut canadien des évaluateurs

IDU, membre du comité organisateur des prix d'excellence en immobilier

Directeur

Douze ans d'expérience dans l'industrie

Comptant une douzaine d'années d'expérience, Mathieu a gagné compétences et expertise dans le domaine de l'évaluation immobilière, particulièrement pour des terrains vagues, des bâtiments patrimoniaux ainsi que dans le domaine du redéveloppement urbain et l'utilisation optimale des terrains. Il est également spécialisé dans les études de marché de copropriétés résidentielles pour aider les développeurs dans leur processus décisionnel. En outre, sa connaissance de l'architecture fait de lui un spécialiste en ce qui a trait au niveau de la méthode du coût de construction et de remplacement.

Expériences de projets spécifiques

- District Griffin, le Carré de la Montagne, le Zéro 1, le Cercle-des-Cantons, études de marché des copropriétés et estimation de la valeur marchande des unités.
- Quartier DIX30 (Devimco), terrains commerciaux.
- Faubourg Boisbriand, terrains commerciaux, résidentiels et industriels.
- Campus Bell, terrain abritant un important projet d'édifices à bureaux.
- Aéroport de Montréal, projet d'agrandissement.
- Archevêché de Montréal, divers églises et bâtiments religieux.
- AMT, future gare de trains de banlieue.
- SITQ, terrain du projet résidentiel Villas-sur-Rive à Laval.
- SICAM, terrains commerciaux au Québec.
- Groupe Cholette, étude de marché et valeur d'un projet de copropriétés.
- Hydro-Québec, divers mandats d'évaluation de terrains.
- Groupe El-Ad, évaluation du projet de copropriété indivise « Le Montebello » à Montréal.

Domaines de spécialisation

- Évaluation de terrains résidentiels, commerciaux, industriels, publics, de villégiature, etc.
- Étude de l'usage optimal.
- Étude de marché résidentiel.
- Évaluation de projets en copropriété.
- Évaluation d'immeubles patrimoniaux (églises, couvents, etc.).

Éducation

- Certificat en immobilier, Université du Québec à Montréal (2005).
 - DEC en Architecture et Estimation et évaluation du bâtiment, cégep de Montmorency (1998).
-