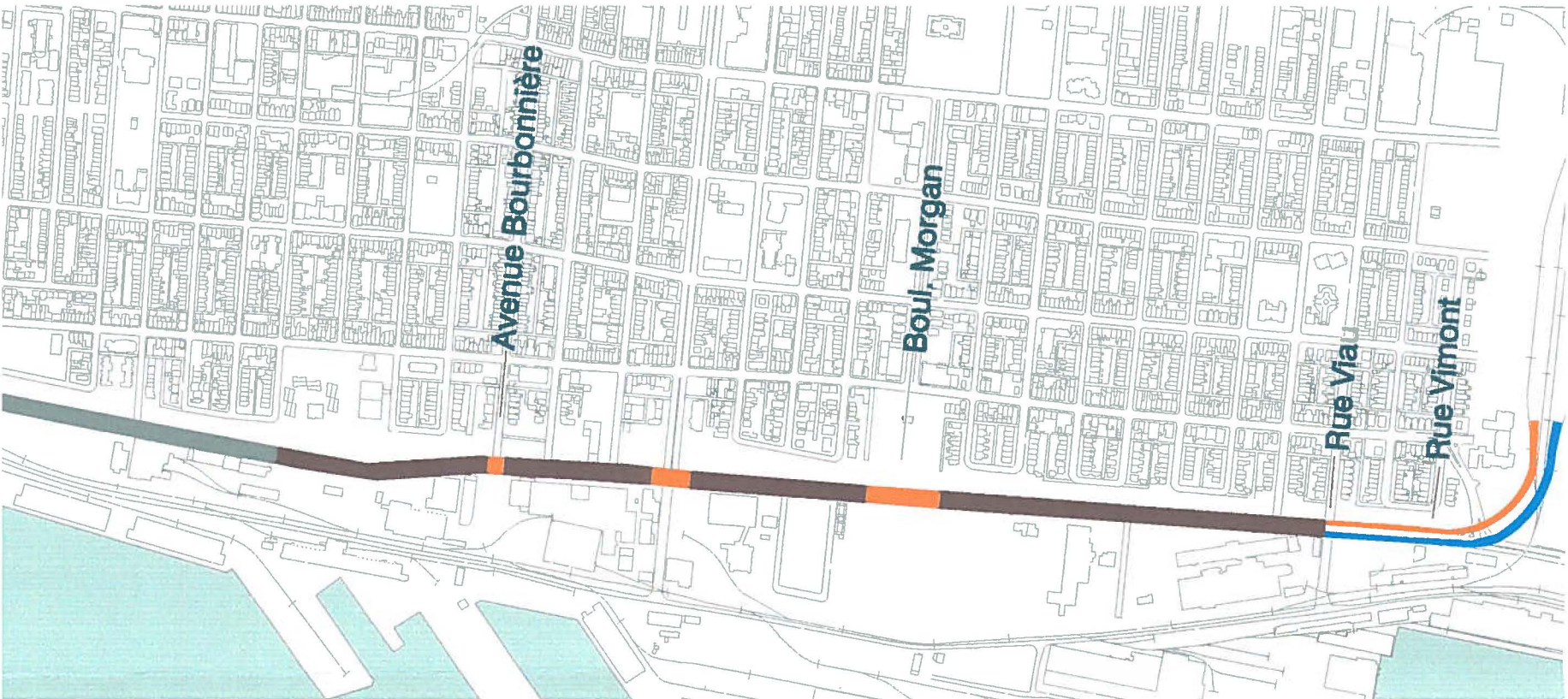
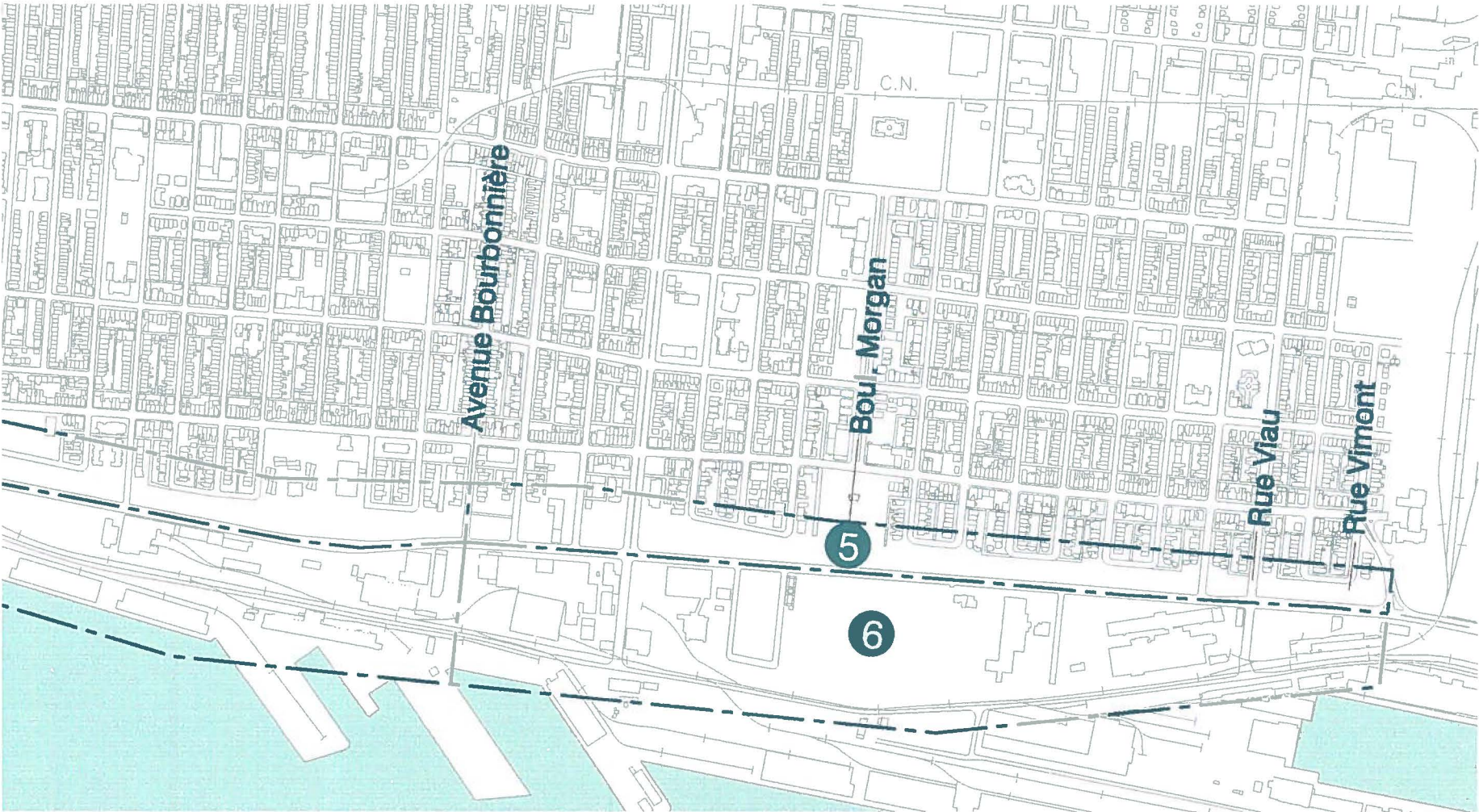




C:\ame\ndame\options\coptiong.dwg
1 : 10 000

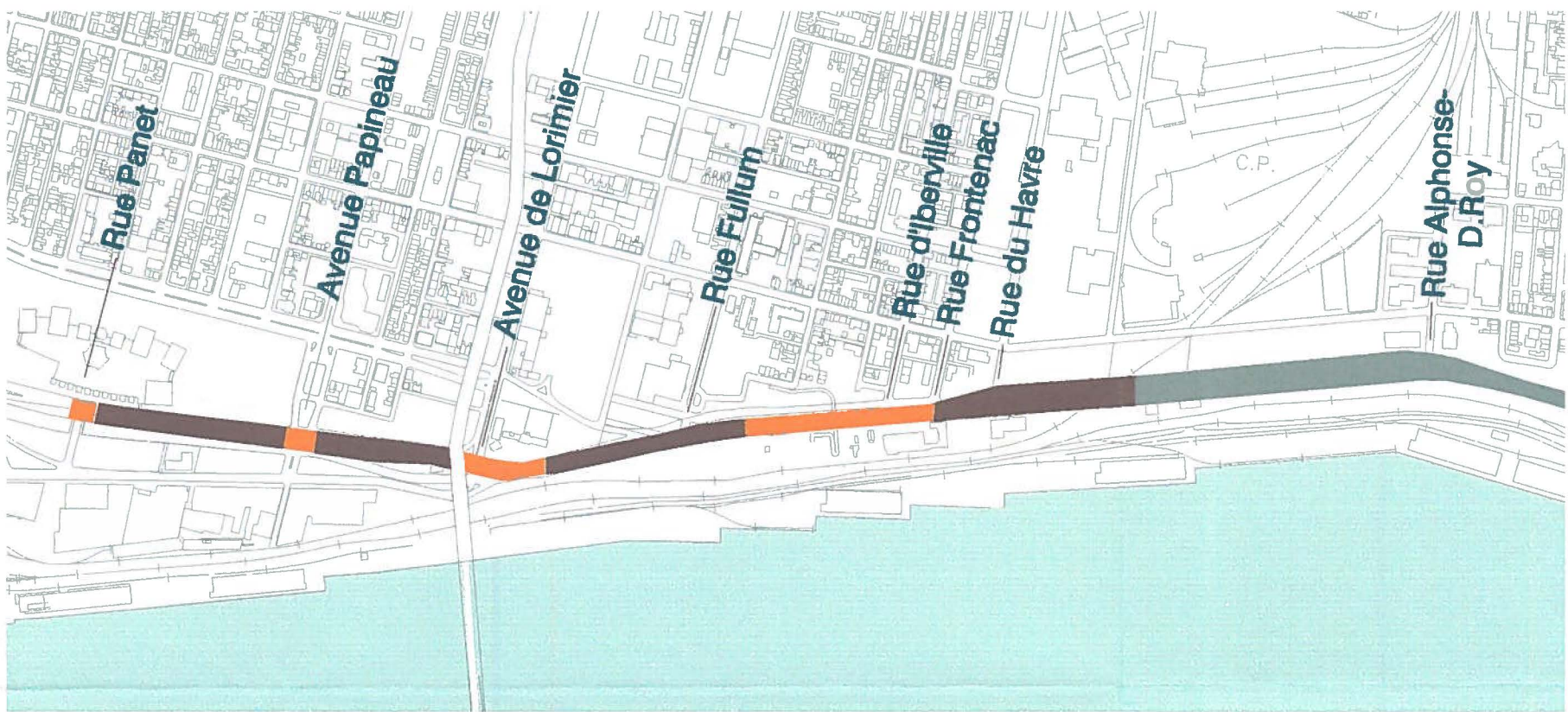
TYPES D'INFRASTRUCTURE

	En tranchée non couverte	2,8 km
	Recouverte en partie	0,9 km
	Au sol	1,2 km



PRÉLIMINAIRE

Ville de Montréal
Service de développement
économique et urbain
Novembre 1999



OPTION MTQ SEPTEMBRE 99

(Rue Panet à Vimont)

POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT

- Habitation
- Entreprises
- Parcs et lieux publics

TOTAL

67 logements

38 000 m² de plancher

DANS 25 ANS

50 logements

23 000 m² de planche

MODERNISATION DE LA RUE NOTRE-DAME

Calcul des retombées fiscales :

OPTION MTQ

Par secteur

Unités :

- Valeurs en \$

- Superficie en m.c.

Note :

Les terrains retenus dans ce scénario de développement sont ceux illustrés aux fins de développement sur les plans du MTQ de septembre 1999

NO	Superficie Totale en m.c.	Habitation				Commerce et industrie			
		Superficie Terrain	Densité	Superficie De plancher	Valeur du Bâtiment	Superficie Terrain	Densité	Superficie de plancher	Valeur du Bâtiment
Secteur 1									
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19	2 053,2					2 053,2	2,0	4 106,4	4 463 656,8
20	1 230,0					1 230,0	2,0	2 460,0	2 674 020,0
21	1 724,7					1 724,7	2,0	3 449,4	3 749 497,8
22	1 414,3					1 414,3	2,0	2 828,6	3 074 688,2

NO	Superficie Totale en m.c.	Habitation				Commerce et industrie			
		Superficie Terrain	Densité	Superficie De plancher	Valeur du Bâtiment	Superficie Terrain	Densité	Superficie de plancher	Valeur du Bâtiment
Secteur 1 suite									
23	1 468,7		2,0	6 676,2	7 257 029,4	1 468,7	2,0	2 937,4	3 192 953,8
24									
25									
26									
27									
34									
35									
36									
37									
44	6 902,9	3 338,1		6 676,2	7 257 029,4	3 564,8	1,0	3 564,8	3 874 937,6
45	2 118,2								
46	4 466,0								
47	1 108,1								
48	704,0								
49	1 934,0								
T1	25 124,1	3 338,1		6 676,2	7 257 029,4	21 786,0		29 676,9	32 258 790,3
Secteur 2									
28									-
29									
30									
31									
32									
33									
38									
39									
40									
41									
42									
43									
T2	-								

NO	Superficie Totale en m.c.	Habitation				Commerce et industrie			
		Superficie Terrain	Densité	Superficie De plancher	Valeur du Bâtiment	Superficie Terrain	Densité	Superficie de plancher	Valeur du Bâtiment
57	Secteur 3 8 082,0					8 082,0	1,0	8 082,0	8 785 134,0
58									
59									
69									
70									
71									
72									
73									
74									
75									
76									
77									
78									
79									
80									
81									
82									
83									
84									
T3	8 082,0	-		-	-	8 082,0		8 082,0	8 785 134,0
50	Secteur 4								
51									
52									
53									
54									
55									
56									
60									
*61									
62									

NO	Superficie Totale en m.c.	Habitation				Commerce et industrie			
		Superficie Terrain	Densité	Superficie De plancher	Valeur du Bâtiment	Superficie Terrain	Densité	Superficie de plancher	Valeur du Bâtiment
63	Secteur 4 suite								
64									
65									
66									
67									
68									
T4	-	-		-	-	-		-	-
85	Secteur 5								
86									
87									
88									
89									
90									
91									
92									
95									
96									
107									
108									
109									
110									
111									
112									
113									
114									
115									
T5	-	-		-	-	-		-	-

NO	Superficie Totale en m.c.	Habitation				Commerce et industrie			
		Superficie Terrain	Densité	Superficie De plancher	Valeur du Bâtiment	Superficie Terrain	Densité	Superficie de plancher	Valeur du Bâtiment
93	Secteur 6								
94									
97									
98									
99									
100									
101									
102									
103									
104									
105									
106									
T6		-		-	-	-		-	-
		33 206	3 338	6 676	7 257 029	29 868		37 759	41 043 924
VALEUR POTENTIELLE DU TERRAIN					406 380				3 636 130
VALEUR FONCIÈRE POTENTIELLE					7 663 410				44 680 055
RETOMBÉES FISCALES ANNUELLES À TERME					152 502				2 085 129

Coûts de construction par m.c.

1 087

Superficie moyenne par logement

100

Prix du terrain au m.c.

121,74

POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT EN m.c.

33 206

VALEUR FONCIÈRE TOTALE À TERME

52 343 464

RETOMBÉES FISCALES ANNUELLES À TERME

2 237 631

NOMBRE POTENTIEL DE LOGEMENT

67

Caractéristiques de l'infrastructure routière :

2,8 km en tranchée non couverte

0,9 km en tranchée couverte en partie

1,2 km au sol

80 m (+ ou -) d'emprise

MODERNISATION DE LA RUE NOTRE-DAME

Flux annuel de logements mis sur le marché

OPTION MTQ

La mise en valeur des terrains est réalisée au cours des 20 premières années

	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6	TOTAL
A terme:	67	-	-	-	-	-	67
Au bout de 20 ans:	54	-	-	-	-	-	54
En 25 ans:							
an 1	3	-	-	-	-	-	3
an 2	3	-	-	-	-	-	3
an 3	3	-	-	-	-	-	3
an 4	3	-	-	-	-	-	3
an 5	3	-	-	-	-	-	3
an 6	3	-	-	-	-	-	3
an 7	3	-	-	-	-	-	3
an 8	3	-	-	-	-	-	3
an 9	3	-	-	-	-	-	3
an 10	3	-	-	-	-	-	3
an 11	3	-	-	-	-	-	3
an 12	3	-	-	-	-	-	3
an 13	3	-	-	-	-	-	3
an 14	3	-	-	-	-	-	3
an 15	3	-	-	-	-	-	3
an 16	3	-	-	-	-	-	3
an 17	3	-	-	-	-	-	3
an 18	3	-	-	-	-	-	3
an 19	3	-	-	-	-	-	3
an 20	3	-	-	-	-	-	3
an 21	-	-	-	-	-	-	-
an 22	-	-	-	-	-	-	-
an 23	-	-	-	-	-	-	-
an 24	-	-	-	-	-	-	-
an 25	-	-	-	-	-	-	-
Total en 25 ans	54	-	-	-	-	-	54

TABLEAU DE CALCUL DES RETOMBÉES FISCALES

Unités :

OPTION MTQ

Par secteur

Valeur en dollars

Superficie en mètres carrés

	INVESTISSEMENTS						TOTAL
	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6	
À TERME							
Résidentiel							
Valeur du terrain	406 380	-	-	-	-	-	406 380
Valeur du bâtiment	7 257 029	-	-	-	-	-	7 257 029
Total	7 663 410	-	-	-	-	-	7 663 410
Commercial et industriel							
Valeur du terrain	2 652 228	-	983 903	-	-	-	3 636 130
Valeur du bâtiment	32 258 790	-	8 785 134	-	-	-	41 043 924
Total	34 911 018	-	9 769 037	-	-	-	44 680 055
TOTAL	42 574 428	-	9 769 037	-	-	-	52 343 464
APRÈS 20 ANS							
Résidentiel	6 130 728	-	-	-	-	-	6 130 728
Commercial et indus.	17 455 509	-	5 861 422	-	-	-	23 316 931
TOTAL	23 586 237	-	5 861 422	-	-	-	29 447 659
RETOMBÉES FISCALES ANNUELLES							
À TERME							
Résidentiel	152 502	-	-	-	-	-	152 502
Commercial et indus.	1 629 227	-	455 901	-	-	-	2 085 129
TOTAL	1 781 729	-	455 901	-	-	-	2 237 631
APRÈS 20 ANS							
Résidentiel	122 001	-	-	-	-	-	122 001
Commercial et indus.	814 614	-	273 541	-	-	-	1 088 155
TOTAL	936 615	-	273 541	-	-	-	1 210 156

RETOMBÉES FISCALES ANNUELLES ATTENDUES

OPTION MTQ par secteur

*L'entrée fiscale reste constante entre la 21^e et la 25^e année
(Les chiffres sont approximés en millions de \$)*

	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6	TOTAL
A terme:							
Résidentiel	0,15	-	-	-	-	-	0,15
commercial	1,63	-	0,46	-	-	-	2,08
Total	1,78	-	0,46	-	-	-	2,24
Dans 20 ans:							
Résidentiel	0,12	-	-	-	-	-	0,12
commercial	0,81	-	0,27	-	-	-	1,09
Total	0,94	-	0,27	-	-	-	1,21
Les 25 premières années:							
an 1	0,05	-	0,01	-	-	-	0,06
an 2	0,09	-	0,03	-	-	-	0,12
an 3	0,14	-	0,04	-	-	-	0,18
an 4	0,19	-	0,05	-	-	-	0,24
an 5	0,23	-	0,07	-	-	-	0,30
an 6	0,28	-	0,08	-	-	-	0,36
an 7	0,33	-	0,10	-	-	-	0,42
an 8	0,37	-	0,11	-	-	-	0,48
an 9	0,42	-	0,12	-	-	-	0,54
an 10	0,47	-	0,14	-	-	-	0,60
an 11	0,51	-	0,15	-	-	-	0,67
an 12	0,56	-	0,16	-	-	-	0,73
an 13	0,61	-	0,18	-	-	-	0,79
an 14	0,66	-	0,19	-	-	-	0,85
an 15	0,70	-	0,20	-	-	-	0,91
an 16	0,75	-	0,22	-	-	-	0,97
an 17	0,80	-	0,23	-	-	-	1,03
an 18	0,84	-	0,25	-	-	-	1,09
an 19	0,89	-	0,26	-	-	-	1,15
an 20	0,94	-	0,27	-	-	-	1,21
an 21	0,94	-	0,27	-	-	-	1,21
an 22	0,94	-	0,27	-	-	-	1,21
an 23	0,94	-	0,27	-	-	-	1,21
an 24	0,94	-	0,27	-	-	-	1,21
an 25	0,94	-	0,27	-	-	-	1,21
Total en 25 an	14,51	-	4,23	-	-	-	18,74

Nous retenons l'hypothèse que le taux d'appréciation des immeubles sera égal au taux d'inflation moyen de la période de 25 ans, ce qui supprime la nécessité d'actualiser les montants de recettes.

Le montant des retombées fiscales ne tient pas compte des pertes de revenu liées à la dégradation du milieu existant (taux d'inoccupation sur la rue Ste-Catherine) si l'on retient l'OPTION du MTQ ni de l'augmentation de revenus consécutive à l'amélioration du milieu attendue dans le cas des OPTIONS proposées par la Ville.

Il reste entendu qu'il s'agit ici d'un flux de **recettes brutes** qui ne prennent en compte ni les immobilisations que la Ville devra faire dans le cadre de la mise en valeur des terrains visés et encore moins les dépenses courantes de fonctionnement découlant de cette augmentation de l'assiette fiscale.