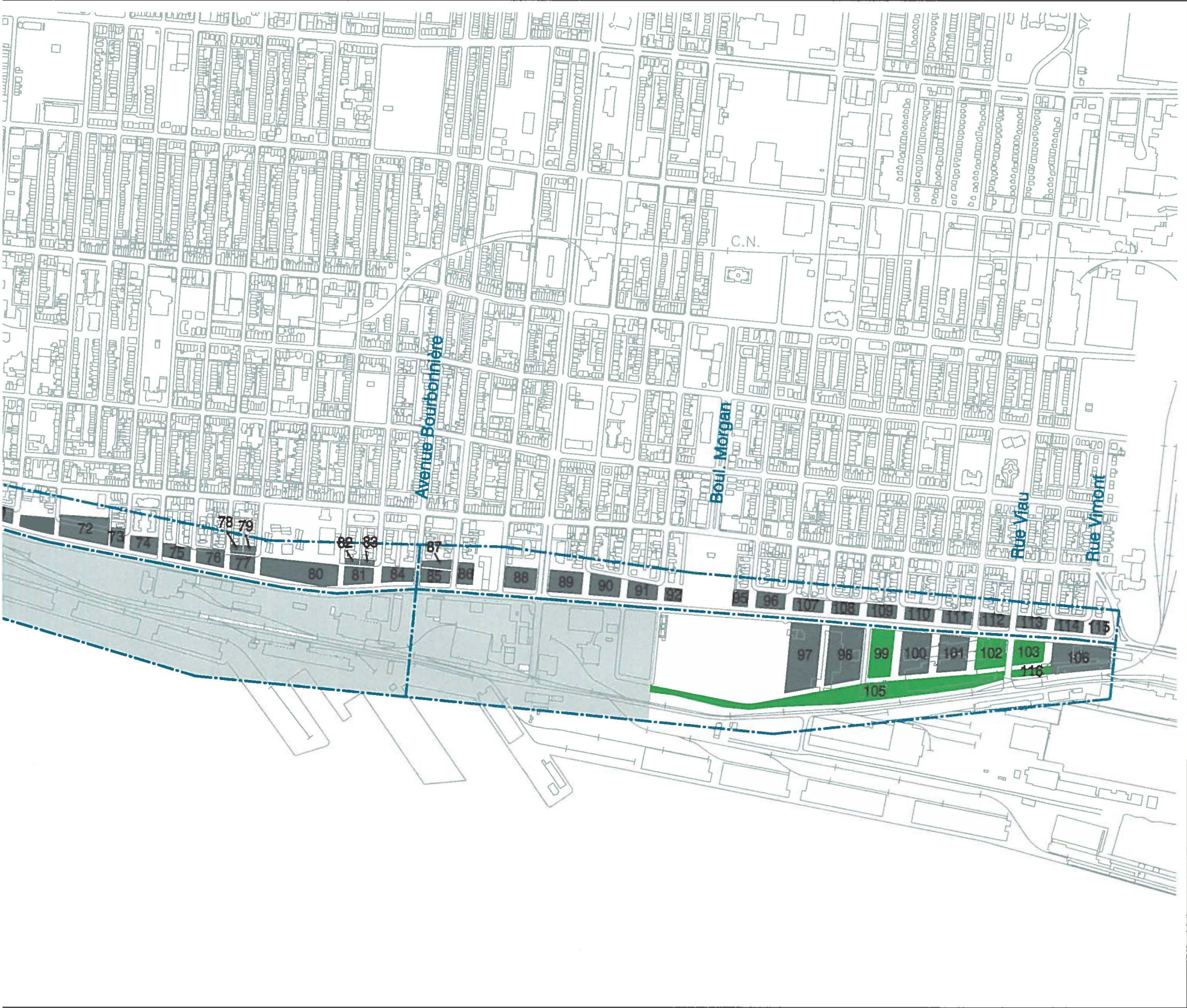




c:\ame\ndame\ndamcot2.dwg
1 : 9 500

DANS 25 ANS

1 351 logements

69 281 m² de plancher
d'entreprises

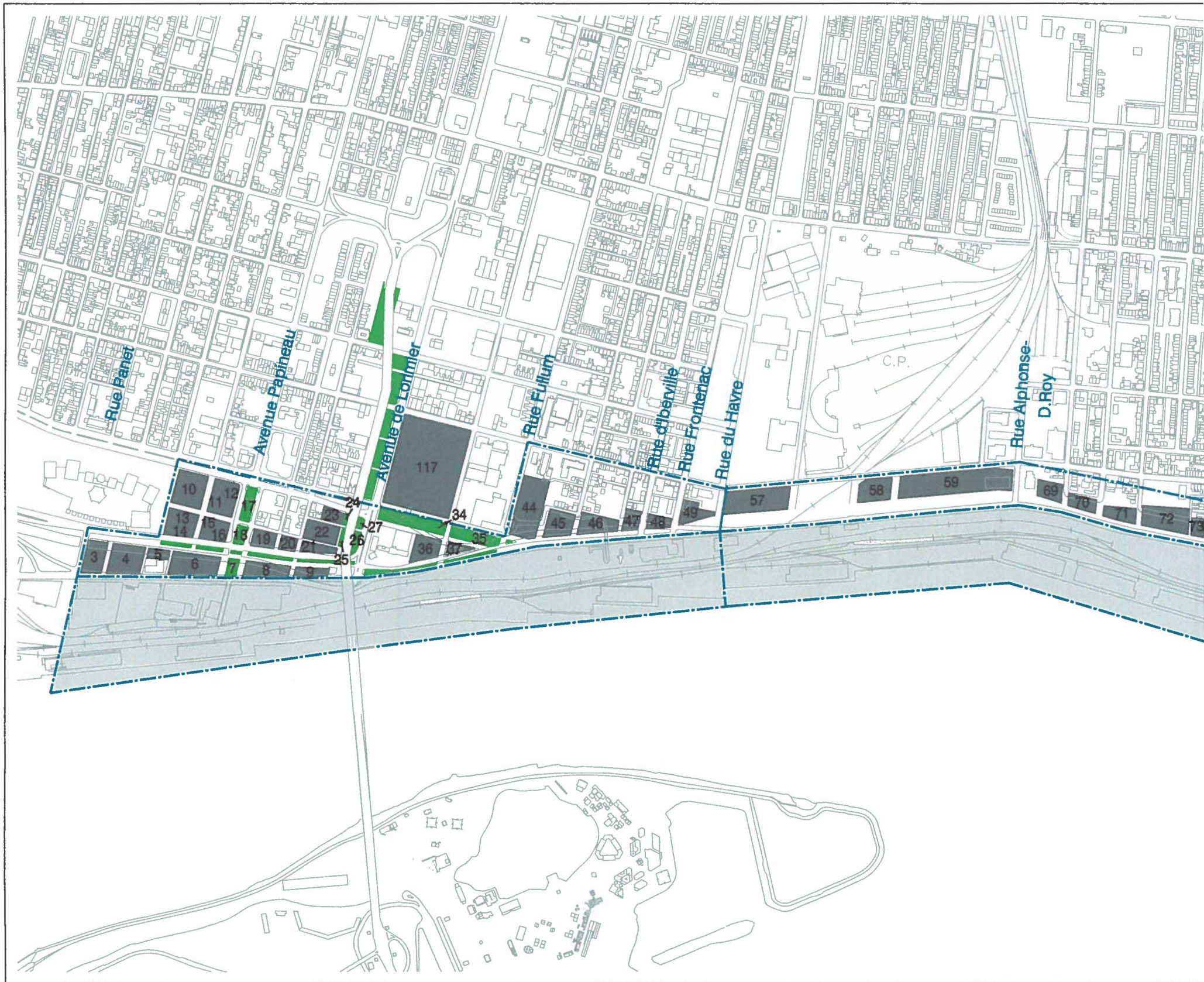


PRÉLIMINAIRE

Ville de Montréal

Service du développement
économique et urbain

Échelle 1 : 2 000
Date : Novembre 2001



ÉVALUATION DU POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT DE LA RUE NOTRE-DAME NOVEMBRE 2001
 Quartiers Sainte-Marie/Saint-Jacques, Hochelaga et Maisonneuve

- Terrains considérés dans l'évaluation du potentiel de développement
- Terrains exclus de l'évaluation du potentiel de développement

TOTAL

2 252 logements

**173 202 m² de plancher
d'entreprises**

MODERNISATION DE LA RUE NOTRE-DAME

Calcul des retombées fiscales

Unités : - Valeurs en \$
- Superficie en m.c.

Note : Les terrains retenus dans ce scénario de développement sont ceux pour lesquels l'aménagement de infrastructure routière améliore les conditions de développement par rapport à la situation actuelle.

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
St-Marie/St-Jacques									
1	public								
2	public								
3	3 741,4					3 741,4	2,0	7 482,8	9 757 571,2
4	5 346,2					5 346,2	2,0	10 692,4	13 942 889,6
5	public							-	-
6	5 808,3					5 808,3	2,0	11 616,6	15 148 046,4
7	public								
8	public								
9	public								
10	5 776,1	5 776,1	2,0	11 552,2	12 557 241,4				
11	2 441,0	2 441,0	2,0	4 882,0	5 306 734,0				
12	2 470,0					2 470,0	2,0	4 940,0	6 441 760,0
13	2 450,0	2 450,0	2,0	4 900,0	5 326 300,0				
14	1 755,0					1 755,0	2,0	3 510,0	4 577 040,0
15	876,3	876,3	2,0	1 752,6	1 905 076,2				
16	2 327,1					2 327,1	2,0	4 654,2	6 069 076,8
17	public								
18	public								
19	2 053,2					2 053,2	2,0	4 106,4	5 354 745,6

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
St-Marie/St-Jacques suite									
20	1 230,0	3 480,5	2,0	6 961,0	7 566 607,0	1 230,0	2,0	2 460,0	3 207 840,0
21	1 724,7					1 724,7	2,0	3 449,4	4 498 017,6
22	3 480,5								
23	1 468,7								
24	public								
25	public								
26	public								
27	public								
34	public								
35	public								
36	3 381,1					3 381,1	2,0	6 762,2	8 817 908,8
37	public								
44	8 800,5					8 800,5	2,0	17 601,0	22 951 704,0
45	3 710,3	3 710,3	2,0	7 420,6	8 066 192,2				
46	6 430,6	6 430,6	2,0	12 861,2	13 980 124,4				
47	1 795,4	1 795,4	2,0	3 590,8	3 903 199,6				
48	1 605,2	1 605,2	2,0	3 210,4	3 489 704,8				
49	2 324,2					2 324,2	1,0	2 324,2	3 030 756,8
117	34 096,0	17048	2,0	34 096,0	37 062 352,0	17 048,0	2,0	34 096,0	44 461 184,0
T1	105 091,8	45 613,4		91 226,8	99 163 531,6	59 478,4		116 632,6	152 088 910,4
Secteur 2 (au sud de la rue N-D)									
28									
29									
30									
31									
32									
33									
38									
39									
40									
41									

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 2 suite (au sud de la rue N-D)									
42									
43									
Hochelaga									
57	8 082,0					8 082,0	1,0	8 082,0	10 538 928,0
58	3 901,0					3 901,0	1,0	3 901,0	5 086 904,0
59	13 548,0					13 548,0	1,0	13 548,0	17 666 592,0
69	2 410,9					2 410,9	1,0	2 410,9	3 143 813,6
70	2 076,3	2 076,3	2,0	4 152,6	4 513 876,2				
71	2 428,2	2 428,2	2,0	4 856,4	5 278 906,8				
72	6 050,1	6 050,1	2,0	12 100,2	13 152 917,4				
73	1 316,6	1 316,6	2,0	2 633,2	2 862 288,4				
74	2 178,6	2 178,6	2,0	4 357,2	4 736 276,4				
75	1 819,3	1 819,3	2,0	3 638,6	3 955 158,2				
76	2 226,1	2 226,1	2,0	4 452,2	4 839 541,4				
77	1 918,4					1 918,4	1,0	1 918,4	2 501 593,6
78	467,0	467,0	1,5	700,5	761 443,5				
79	486,6	486,6	1,5	729,9	793 401,3				
80	8 120,7					8 120,7	1,0	8 120,7	10 589 392,8
81	2 454,8					2 454,8	1,0	2 454,8	3 201 059,2
82	393,6	393,6	1,5	590,4	641 764,8				
83	395,2	395,2	1,5	592,8	644 373,6				
84	2 297,0					2 297,0	1,0	2 297,0	2 995 288,0
T	62 570,4	19 837,6		38 804,0	42 179 948,0	42 732,8		42 732,8	55 723 571,2
Secteur 4 (au sud de la rue N-D)									
50									
51									
52									
53									
54									
55									

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 4 suite (au sud de la rue N-D)									
56									
60									
*61									
62									
63									
64									
65									
66									
67									
68									
Maisonneuve									
85	1 928,0					1 928,0	1,0	1 928,0	2 514 112,0
86	1 615,4					1 615,4	1,0	1 615,4	2 106 481,6
87	1 068,8	1 068,8	1,5	1 603,2	1 742 678,4				-
88	3 409,4					3 409,4	1,0	3 409,4	4 445 857,6
89	3 692,9					3 692,9	1,0	3 692,9	4 815 541,6
90	3 190,8					3 190,8	1,0	3 190,8	4 160 803,2
91	2 463,6	2 463,6	1,5	3 695,4	4 016 899,8				
92	1 081,0	1 081,0	1,5	1 621,5	1 762 570,5				
95	1 252,8	1 252,8	1,5	1 879,2	2 042 690,4				
96	2 323,7	2 323,7	1,5	3 485,6	3 788 792,9				
107	1 950,6	1 950,6	1,5	2 925,9	3 180 453,3				
108	1 726,8	1 726,8	1,5	2 590,2	2 815 547,4				
109	1 942,9	1 942,9	1,5	2 914,4	3 167 898,5				
110	1 874,1	1 874,1	1,5	2 811,2	3 055 720,1				
111	1 858,4	1 858,4	1,5	2 787,6	3 030 121,2				
112	1 901,6	1 901,6	1,5	2 852,4	3 100 558,8				
113	1 732,5	1 732,5	1,5	2 598,8	2 824 841,3				
114	1 667,6	1 667,6	1,5	2 501,4	2 719 021,8				
115	1 001,0	1 001,0	1,5	1 501,5	1 632 130,5				
T5	37 681,9	23 845,4		35 768,1	38 879 924,7	13 836,5		13 836,5	18 042 796,0

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 6									
93	public								
94	public								
97	10 453,6	10 453,6	1,5	15 680,4	17 044 594,8				
98	9 815,1	9 815,1	1,5	14 722,7	16 003 520,6				
99	public								
100	6 189,4	6 189,4	1,5	9 284,1	10 091 816,7				
101	5 243,4	5 243,4	1,5	7 865,1	8 549 363,7				
102	public								
103	public								
104	public								
105	public								
106	7 866,8	7 866,8	1,5	11 800,2	12 826 817,4				
T6	39 568,3	39 568,3		59 352,5	64 516 113,2				
Total Maisonneuve		63 413,7		95 120,6	103 396 037,9	13 836,5		13 836,5	18 042 796,0
244 912		128 865		225 151	244 739 517	116 048		173 202	225 855 278
VALEUR POTENTIELLE DU TERRAIN					15 687 989				14 127 647
VALEUR FONCIÈRE POTENTIELLE					260 427 506				239 982 925
RETOMBÉES FISCALES ANNUELLES À TERME					5 286 678				11 610 374

Coûts de "construction" par m.c.: 1087 \$ pour le résidentiel et 1304 \$ pour l'industriel & commercial

Superficie moyenne par logement

100 m.c.

Prix du terrain au m.c.

121,74 \$

POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT EN m.c.

244 912

VALEUR FONCIÈRE TOTALE À TERME

500 410 431

RETOMBÉES FISCALES ANNUELLES À TERME

16 897 052

NOMBRE POTENTIEL DE LOGEMENT

2 252

Caractéristiques de l'infrastructure :

0,4 km en tranchée non couverte

4,2 km en tranchée couverte en partie

0,3 km au sol

35 m (+ ou -) d'emprise

MODERNISATION DE LA RUE NOTRE-DAME

Flux annuel de logements mis sur le marché

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

	St-Marie/St Jacques		Hochelaga		Maisonneuve		TOTAL
	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6	
A terme:	912	-	388	-	358	594	2 252
Après 20 ans:	547	-	233	-	215	356	1 351
En 25 ans :							
an 1	27	-	12	-	11	18	68
an 2	27	-	12	-	11	18	68
an 3	27	-	12	-	11	18	68
an 4	27	-	12	-	11	18	68
an 5	27	-	12	-	11	18	68
an 6	27	-	12	-	11	18	68
an 7	27	-	12	-	11	18	68
an 8	27	-	12	-	11	18	68
an 9	27	-	12	-	11	18	68
an 10	27	-	12	-	11	18	68
an 11	27	-	12	-	11	18	68
an 12	27	-	12	-	11	18	68
an 13	27	-	12	-	11	18	68
an 14	27	-	12	-	11	18	68
an 15	27	-	12	-	11	18	68
an 16	27	-	12	-	11	18	68
an 17	27	-	12	-	11	18	68
an 18	27	-	12	-	11	18	68
an 19	27	-	12	-	11	18	68
an 20	27	-	12	-	11	18	68
an 21	-	-	-	-	-	-	-
an 22	-	-	-	-	-	-	-
an 23	-	-	-	-	-	-	-
an 24	-	-	-	-	-	-	-
an 25	-	-	-	-	-	-	-
Total 25 ans	547		233	-	215	356	1 351

TABEAU DE CALCUL DES RETOMBÉES FISCALES

Unités :

Valeurs en dollars

Valeur fiscale potentielle

Superficie en mètres carrés

	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6	Total 5+6	TOTAL
À TERME								
Résidentiel								
Valeur du terrain	5 552 975	-	2 415 029	-	2 902 939	4 817 045	7 719 984	15 687 989
Valeur du bâtiment	99 163 532	-	42 179 948	-	38 879 925	64 516 113	103 396 038	244 739 518
Total	104 716 507	-	44 594 977	-	41 782 864	69 333 158	111 116 022	260 427 506
Commercial et industriel								
Valeur du terrain	7 240 900	-	5 202 291	-	1 684 456	-	1 684 456	14 127 647
Valeur du bâtiment	152 088 910	-	55 723 571	-	18 042 796	-	18 042 796	225 855 278
Total	159 329 811	-	60 925 862	-	19 727 252	-	19 727 252	239 982 925
TOTAL	264 046 318	-	105 520 840	-	61 510 115	69 333 158	130 843 273	500 410 431
APRÈS 20 ANS								
Résidentiel	62 829 904	-	26 756 986	-	25 069 718	41 599 895	66 669 613	156 256 504
Commercial et indus.	63 731 924	-	24 370 345	-	7 890 901	-	7 890 901	95 993 170
TOTAL	126 561 828	-	51 127 331	-	32 960 619	41 599 895	74 560 514	252 249 673
RETOMBÉES FISCALES ANNUELLES								
À TERME							-	
Résidentiel	2 125 745	-	905 278	-	848 192	1 407 463	2 255 655	5 286 678
Commercial et indus.	7 708 376	-	2 947 593	-	954 404	-	954 404	11 610 374
TOTAL	9 834 121	-	3 852 871	-	1 802 597	1 407 463	3 210 060	16 897 052
APRÈS 20 ANS							-	
Résidentiel	1 275 447	-	543 167	-	508 915	844 478	1 353 393	3 172 007
Commercial et indus.	3 083 350	-	1 179 037	-	381 762	-	381 762	4 644 150
TOTAL	4 358 798	-	1 722 204	-	890 677	844 478	1 735 155	7 816 157

RETOMBÉES FISCALES ANNUELLES ATTENDUES

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

	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur6	TOTAL
A terme:							
Résidentiel	2,13	-	0,91	-	0,85	1,41	5,29
commercial	7,71	-	2,95	-	0,95	-	11,61
Total	9,83	-	3,85	-	1,80	1,41	16,90
Dans 20 ans:							
Résidentiel	1,28	-	0,54	-	0,51	0,84	3,17
commercial	3,08	-	1,18	-	0,38	-	4,64
Total	4,36	-	1,72	-	0,89	0,84	7,82
Réalisation dans les 25 ans:				-			
an 1	0,22	-	0,09	-	0,04	0,04	0,39
an 2	0,44	-	0,17	-	0,09	0,08	0,78
an 3	0,65	-	0,26	-	0,13	0,13	1,17
an 4	0,87	-	0,34	-	0,18	0,17	1,56
an 5	1,09	-	0,43	-	0,22	0,21	1,95
an 6	1,31	-	0,52	-	0,27	0,25	2,34
an 7	1,53	-	0,60	-	0,31	0,30	2,74
an 8	1,74	-	0,69	-	0,36	0,34	3,13
an 9	1,96	-	0,77	-	0,40	0,38	3,52
an 10	2,18	-	0,86	-	0,45	0,42	3,91
an 11	2,40	-	0,95	-	0,49	0,46	4,30
an 12	2,62	-	1,03	-	0,53	0,51	4,69
an 13	2,83	-	1,12	-	0,58	0,55	5,08
an 14	3,05	-	1,21	-	0,62	0,59	5,47
an 15	3,27	-	1,29	-	0,67	0,63	5,86
an 16	3,49	-	1,38	-	0,71	0,68	6,25
an 17	3,70	-	1,46	-	0,76	0,72	6,64
an 18	3,92	-	1,55	-	0,80	0,76	7,03
an 19	4,14	-	1,64	-	0,85	0,80	7,42
an 20	4,36	-	1,72	-	0,89	0,84	7,82
an 21	4,36	-	1,72	-	0,89	0,84	7,82
an 22	4,36	-	1,72	-	0,89	0,84	7,82
an 23	4,36	-	1,72	-	0,89	0,84	7,82
an 24	4,36	-	1,72	-	0,89	0,84	7,82
an 25	4,36	-	1,72	-	0,89	0,84	7,82
Total en 25 ans	67,56	-	26,69	-	13,80	13,09	121,14

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 conséquente à l'amélioration du milieu attendue dans le cas de l'OPTION proposée 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. Ces montants ne sont pas actualisés.

HYPOTHÈSES DE TRAVAIL

Secteur 1: St-Marie/St-Jacques

Les contraintes de développement de ce secteur sont : l'utilisation actuelle de certains terrains (stationnements). Pour lever ces contraintes, la Ville pourrait inciter le remplacement des stationnements actuels par d'autres en sous-sol ou en structure étagée, libérant ainsi des terrains peu utilisés. Néanmoins, nous retenons l'hypothèse qu'en moyenne, les terrains du secteur 1 peuvent être mis en valeur dans des proportions de 60 % pour le résidentiel et 40 % pour le commercial et l'industriel sur un horizon de 20 ans.

Secteur 2: au sud de la rue Notre-Dame

Les contraintes de développement sont la chute à neige, les voies ferrées la présence d'industries et du port de Montréal. Nous n'avons donc pas considéré de scénario de développement pour ces terrains.

Secteur 3 : Hochelaga

Les terrains de ce secteur font partie de la bande verte actuelle. Les terrains dévolus à l'habitation pourront être mis en valeur dans une proportion de 60 % sur un horizon de 20 ans. Quant à la partie industrielle et commerciale, le taux de mise en valeur sera de 40 % sur la même période.

Secteur 4: au sud de la rue Notre-Dame

La principale contrainte de développement de ce secteur se situe au niveau des voies ferrées. Nous n'avons donc pas considéré de scénario de développement pour ces terrains.

Secteur 5: Maisonneuve

Les terrains de ce secteur font partie de la bande verte appartenant au MTQ. Les terrains à vocation résidentiels pourront être développés dans une proportion de 60 % dans un horizon de 20 ans. Pour les terrains à usage commercial-industriel, le taux de développement sera de 40 % sur la même période.

Secteur 6: Maisonneuve

Les contraintes de développement de ce secteur sont le bruit associé au Port, le réaménagement des espaces verts à effectuer et le remembrement des terrains. Seuls les terrains à l'est du parc pourront être développés, dans le cadre d'un plan intégré, dans une proportion de 60 %.