

# ANALYSE FINANCIÈRE DU PROJET ROYALMOUNT NOUVELLES PROPOSITIONS (3.0) ET ASSURANCE COMPENSATOIRE



SOMMAIRE EXÉCUTIF – VERSION PROJET

11 JUIN 2021

# 1. CONTEXTE ET RENTABILITÉ

- Projet résidentiel modifié
  - À terme, 3250 unités d'habitation pourraient être construites atteignant une valeur foncière imposable de 2,8 milliards de \$ courants (moyenne de 872 000 \$). Aucun logement serait de type « sociaux ». La livraison des premières unités est prévue en 2024
    - 110 logements « Exclusifs » (1800 pi<sup>2</sup>) vendus (2,4 M\$)
    - 1 100 logements « Haut de gamme » vendus comme condos (1,7 M\$)
    - 1 500 logements (710 pi<sup>2</sup>) de qualité supérieure vendus (0,64 M\$)
    - 540 logements de type locatif à une valeur imposable de 0,56 M\$
    - Les permis de construire basés sur les coûts de construction devraient atteindre plus de 12 millions de \$ courants
- Projet commercial modifié
  - En 2033, La valeur foncière imposable du projet commercial atteindra une valeur de 3,1 milliards de \$ courants. Le projet sera développé en six phases (2018-2033)
  - Pendant la durée du projet, la valeur des permis de construire atteindra 27 millions de \$ courants. Plus de 3,5 millions de \$ courants ont déjà été versés à la Ville
- Rentabilité du projet
- Selon les hypothèses conservatrices retenues par la Ville en termes de dépenses d'immobilisations et d'exploitation et selon le critère de décision de la valeur actuelle nette (VAN), le projet résidentiel générera des flux monétaires positifs de l'ordre de 25,2 millions de \$ constants (2019) sur une période de 20 ans, et ce, après versements de la quote-part à l'agglomération (68%). Le projet générera des rentrées cumulées positives pour la Ville à partir de 2031
- Selon le même principe de la VAN, le projet commercial devrait générer des flux monétaires actualisés positifs de 316,5 M\$ (2019) pour VMR en appliquant la quote-part versée à l'agglomération (68%)
- Considérés conjointement, les rentrées fiscales sont positives dès l'année 2024 en raison du paiement des permis de construire

## 2. GARANTIES

---

- Même si les analyses semblent démontrer que le projet est rentable pour la Ville, le risque en termes de fiscalité municipale inhérent à ce projet est présent
- Les tumultes de l'année 2020, la pression des bailleurs de fonds pour l'obtention des permis de construire pour le projet résidentiel ou les changements dans la structure du projet résidentiel prêchent pour la développement d'une entente contractuelle contraignante pour Carbonleo
- Dans un second temps, pour protéger les résidents actuels, d'une rentabilité négative possible à terme, l'imposition d'une garantie est un choix judicieux à la fois pour le promoteur et la Direction de la Ville
- En considérant le projet comme conjoint et solidaire, la garantie déposée par Carbonleo devrait se situer entre [REDACTED] de 2021 et [REDACTED] de \$ de 2021 (selon les scénarios de taxation comparative, de dépenses d'exploitation et d'immobilisation retenus)
- En regard du projet, la garantie se situe entre [REDACTED] et [REDACTED] de la valeur totale du projet (valeur marchande des unités vendues et valeur de construction pour le commercial)
- Gardée en fiducie et encadrée par un contrat légal, la garantie serait remise à Carbonleo au fur et à mesure de l'atteinte d'objectifs en termes de valeur imposable minimale