

Montréal 2025

IMAGINER › RÉALISER

Planification à long terme des investissements

Comité sectoriel – Projets Promoteurs

Présentation aux commission conjointes

Direction du développement économique et urbain

29 Septembre 2010

Plan de la présentation

1. Contexte
2. Méthode actuelle de sélection et de priorisation des projets
3. Sources actuelles de financement
4. Raffinements de la méthode de sélection et de priorisation des projets
5. Inventaire des projets de promoteurs et investissements de la Ville de Montréal
6. Planification des investissements
7. Conclusion



Contexte

- La Direction du Développement économique et urbain (DDEU) a pour priorité de soutenir la création de richesse à un rythme accéléré en contribuant notamment à la réalisation de projets immobiliers de promoteurs par la mise en place d'infrastructures et d'aménagements publics.
- Pour mener à bien cette mission, la DDEU collabore avec les directions du Service du développement et des opérations, les autres services municipaux et les arrondissements et dispose des sources de financement suivantes :
 - Le Fonds d'investissement (FI)
 - Le PTI traditionnel
- Pour certains projets, ces sources de financement sont notamment alimentés par le fonds de 140 M\$.

Méthode actuelle de sélection et de priorisation des projets

- La sélection des investissements municipaux nécessaires à la réalisation de projets issus de promoteurs s'effectue présentement sur la base de leur rentabilité,
 - soit une valeur actualisée nette positive sur un horizon de 10 ans
- La priorisation des investissements municipaux
 - pour les projets promoteurs est fonction du démarrage ou du rythme de réalisation de ces projets;
 - pour les projets Ville incitatifs au développement de projets promoteurs est fonction des priorités de l'Administration.



Place d'Armes

Sources actuelles de financement

- Fonds d'investissement (mis en place en 2007)
 - Pour les infrastructures requises par les projets promoteurs ou les projets Ville incitant au développement de projets promoteurs lorsqu'ils sont rentables.
- PTI de la DDÉU
 - Pour les autres projets de développement non admissibles au FI répondant aux priorités de l'Administration.
- La reconduction du Fonds de 140 M\$ à compter de 2012, pour un montant de 175 M\$, continuera de contribuer à réduire l'emprunt net de la Ville liés aux projets de développement.

Sources actuelles de financement

- Le FI : des investissements qui rapportent et contribuent à l'amélioration du cadre financier de la Ville de Montréal
 - *La somme de 91,4 M\$¹ investie par l'entremise du Fonds d'investissement a permis de générer, entre 2007 et fin 2009, des investissements de 1,6 G\$ et des revenus municipaux de 125,9 M\$ (taxation, droits de mutation et permis). Les recettes de taxation récurrentes s'élèvent présentement à 27,2 M\$, ce qui exclut toutefois les recettes de taxation des bâtiments de certains de ces investissements qui ne seront portées au rôle qu'à compter de 2010.*
 - *Le rendement annuel de ces investissements de 91,4 M\$ est présentement estimé à 17 %.*

1. Un autre montant de 59,3 M\$ a également été investi à l'aide du Fonds d'investissement pour un total de 150,7 M\$. Cependant, les projets privés qui y sont associés se concrétiseront dans les années à venir et produiront éventuellement de nouveaux revenus municipaux. Le bilan du FI est en date du 31 décembre 2009



Raffinements de la méthode de sélection et de priorisation des projets

- Les raffinements en cours de la méthode actuelle visent à intégrer au processus municipal de prise de décision des dimensions qui intéressent au premier plan la Ville et que les seuls résultats de l'analyse financière ne peuvent saisir.
- La nouvelle procédure contribuera notamment à améliorer la prise de décision eu égard aux projets Ville incitant au développement.
- La mise en œuvre des ces raffinements est prévue pour la prochaine année.



Inventaire

- L'inventaire des projets inscrits au FI ou au PTI de la DDÉU, qu'ils soient en cours d'évaluation ou acceptés, comprend pour la période 2011 - 2020
 - des dépenses d'investissement de 1 317,0 M\$
 - des emprunts nets de 1 064,8 M\$.
- Selon cette planification, les emprunts nets atteindront en moyenne 106 M\$ par année.



Inventaire

Projets dont les dépenses d'investissement ont débuté en 2010 ou auparavant

Projets	Investissement	Emprunt net
Projets Promoteurs		
Griffintown	29,4	29,4
Namur/Jean-Talon Ouest	29,0	29,0
CUSM, site Glen	57,5	28,7
Arrondissements - prévu	20,0	20,0
Logement social et communautaire - prévu	16,7	16,7
Bassins du Nouveau-Havre	14,7	14,7
Technoparc de Montréal	12,9	12,9
Contrecoeur	9,3	9,3
Ile-des-Sœurs	6,0	5,2
L'Acadie-Chabanel	3,4	3,4
Saint-Viateur Est	2,7	2,7
Technopôle Angus	1,9	1,9
Boulevard Thimens	0,7	0,7
Ateliers Rosemont	0,3	0,3
Musée des beaux-arts	3,6	0,3
	208,0	175,2
Projets Ville incitatifs au développement		
Réaménagement autoroute Bonaventure	210,1	107,5
Mise en valeur boulevard De Maisonneuve	30,9	30,9
Quartier des spectacles	34,6	11,5
Quartier des spectacles – projets complémentaires	1,6	1,6
	277,1	151,5
	485,1	326,7

N.B. La prévision des dépenses d'investissement est en date de juin 2010



SAT - Société des arts technologiques

Inventaire

Projets à prévoir d'ici 2020

Projets	Investissement	Emprunt net
Projets Promoteurs		
Cour de triage Turcot	155,0	155,0
Pierrefonds Ouest	98,5	98,5
Campus Outremont	130,4	70,6
Complexe Turcot (cour de services)	66,8	48,8
Arrondissements - à prévoir	48,0	48,0
Logement social et communautaire – à prévoir	26,5	26,5
Autoroute Ville-Marie - Recouvrement	20,0	20,0
CHUM	31,4	15,7
Lachine-Est (site Jenkins)	15,5	15,5
L'Assomption	15,2	15,2
Albert-Hudon	12,0	12,0
Square Chaboillez	12,0	12,0
Exutoires Smith, Bouchard et Denis - ADM	11,8	11,8
Hippodrome de Montréal	10,9	10,9
Aéroports de Montréal (ADM)	8,8	8,8
Carrière St-Michel	4,8	4,8
	667,5	573,9
Projets Ville incitatifs au développement		
Sherbrooke-Est - réaménagement phase 1	105,0	105,0
Laurentien/Lachapelle/ Marcel Laurin	23,0	23,0
Aménagement Sherbrooke de CDN à Université	20,0	20,0
St-Jacques / Upper-Lachine	14,1	14,1
Bellechasse/ Saint-Denis	2,3	2,3
	164,4	164,4
	831,9	738,3

N.B. La prévision des investissements est en date de juin 2010



Place des Arts

Inventaire

Autres projets en incubation à prévoir

- Griffintown – phases 2, 3 et 4
- Gare Hôtel Viger
- Radio-Canada
- Anciens ateliers du CN
- Hôpital Général juif (emprunt net : 3,0 M\$*)
- Abords du CUSM – Glen
- Abords du Quartier de la santé
- Abords du Quartier de l'innovation

Société immobilière du Canada

- Bassin Wellington
- Cité du Havre
- Secteur des Irlandais
- Silo à grain no 5

Des besoins en infrastructures sont à prévoir pour ces projets en plus de ceux identifiés précédemment.

* Estimé préliminaire



Inventaire

Planification des emprunts nets pour les projets engagés et à prévoir 2011 - 2020

(M\$)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Engagés *										
Promoteurs	55,4	61,3	25,9	12,9	14,6	3,9	0,6	0,3	0,0	0,0
Ville	24,8	23,8	55,6	33,8	13,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	79,3	84,4	81,5	46,8	28,1	3,9	0,6	0,3	0,0	0,0
À prévoir										
Promoteurs	24,9	28,6	64,7	92,6	76,7	48,0	40,2	74,2	61,6	62,4
Ville	1,8	37,0	28,6	23,0	17,0	17,0	10,0	10,0	10,0	10,0
	27,6	66,3	93,3	115,6	93,7	65,0	50,2	84,2	71,6	72,4
	106,9	150,7	174,8	162,4	121,8	68,8	50,8	84,5	71,6	72,4
									Total	1 064,8

* Comprend le coût total des projets ventilé sur l'ensemble de la période dont les travaux ont été amorcés en 2010 ou auparavant.

Planification des investissements

- La planification des investissements municipaux découle du démarrage ou du rythme de réalisation des projets, lorsqu'ils sont directement attribuables à des promoteurs, ou des priorités de l'Administration, lorsqu'ils sont attribuables à la Ville.
- Au cours des prochaines années, le démarrage de certains grands projets et la reprise économique contribueront à accroître les investissements de la Ville pour le développement et ses emprunts nets bien au-delà de ce qui a été réalisé entre 2007 et 2009, une période largement affectée par la récession¹.
- Les projets rentables contribuent à améliorer la situation financière de la Ville.

1. La moyenne des emprunts nets par année au cours de la période 2007-2009 atteint 50 M\$ au FI et plus de 8 M\$ au PTI régulier de la DDEU. C'est au cours de cette période que le FI a été mis en place.



Conclusion

- Les prochaines années feront place à une activité immobilière intense avec la mise en chantier de nombreux projets, tels
 - Campus Outremont
 - Griffintown
 - Sherbrooke Est
 - CUSM – site Glenn et ses abords
 - Pierrefonds Ouest
 - **CHUM/CRCHUM/Quartier de la santé**
 - Bassin du Nouveau-Havre
 - **Sainte-Justine**
 - Complexe (cour de services) et cour de triage Turcot
 - **Rabaissement de l'autoroute Bonaventure et son réaménagement**
- La réalisation de ces projets, en raison de leur rentabilité ou de leurs retombées, contribuera à l'amélioration du cadre financier de la Ville et de celui des arrondissements.

Le défi : s'assurer de disposer des ressources adéquates permettant d'accompagner les projets rentables des promoteurs ou de la Ville visant à favoriser l'investissement privé



Montréal 

ville.montreal.qc.ca/montreal2025