

Dans le contexte économique actuel et avec le climat d'incertitude et d'insécurité financière qu'il provoque, prudence et vigilance s'imposent. Il est normal que des questions soient posées par les payeurs de taxes sur les projets mis de l'avant par la ville de Beloeil, et il est nécessaire d'y répondre. Nous espérons que ce complément d'information vous sera utile.

N'hésitez pas à communiquer avec nous au besoin.



LA VISION D'ENSEMBLE

On peut être tenté de dissocier l'objectif visé de son financement. Mais il faut se rappeler que les enjeux ne sont pas seulement économiques, mais également sociaux, que les besoins de notre communauté sont bien réels, que le projet soumis est modeste compte tenu du pouvoir d'attraction régional de Beloeil et de son développement résidentiel et commercial constant.

Le besoin, même s'il n'est pas nécessairement connu dans les détails par l'ensemble des Beloeillois et Beloeilloises, est reconnu. Les organismes de soutien communautaire ainsi que les associations sportives et de loisirs ont participé depuis trois ans à l'élaboration et à la bonification de ce projet, par l'entremise de la Corporation des loisirs de Beloeil. Essentiellement, il permet de répondre aux besoins des citoyens, de la Ville, ainsi que de la Commission scolaire des Patriotes.

LA QUESTION LITIGIEUSE

Pourquoi choisir de payer un loyer pendant 25 ans à un entrepreneur plutôt que de contracter directement le projet ?

La Ville a choisi de ne pas aller en règlement d'emprunt et a opté pour un PPP (Partenariat Public Privé) pour le financement de ce projet. C'est ce choix qui est contesté car les PPP n'ont pas tous bonne presse. Toutefois, chaque projet doit être étudié individuellement et dans son contexte, et c'est ce que nous avons fait. Nous avons analysé dans le détail tous les scénarios. Nous vous donnons ici les principaux éléments d'information qui peuvent faciliter la compréhension du projet de PPP.

Dans une construction conventionnelle, la Ville est le contracteur, ce qui implique notamment l'emprunt, la surveillance de chantier, les garanties et l'entretien. Cela n'exclut pas la possibilité d'excédents de coûts de construction sur les estimés initiaux.

Le projet en PPP inclut le capital, les intérêts et tous les coûts d'entretien, énergétiques et de réfections diverses. Dans ce cas, c'est le promoteur, et non la Ville qui fait l'emprunt.

IMPACT DU PROJET SUR LE BUDGET DE LA VILLE

| | |
|---|---------------------|
| Montant annuel du loyer sans subvention incluant capital, intérêt et entretien | 2 292 000 \$ |
| Moins : | |
| Coût de l'entretien actuel qui ne sera plus à payer | (249 000) \$ |
| Réduction des frais de location des locaux à la commission scolaire | (100 000) \$ |
| Revenu additionnel de location du centre multi et de l'aréna | (800 000) \$ |
| Revenu additionnel de retour de TVQ | (100 000) \$ |
| | 1 249 000 \$ |
| Montant à couvrir pour financer le projet | 1 043 000 \$ |

POSSIBILITÉS DE FINANCEMENT - PIRE SCÉNARIO

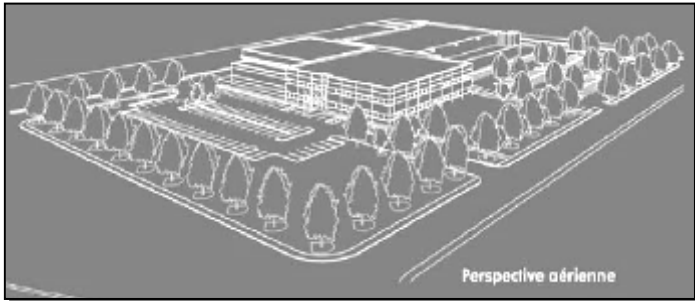
| | |
|--|---------------------|
| Nouvelles taxes non résidentielles provenant de : | |
| Agrandissement Hostellerie Rive-Gauche | 335 000 \$ |
| Mini centre commercial SICAM adjacent à la Rive-Gauche | 118 000 \$ |
| Centre d'hébergement communautaire (CHSLD) | 284 000 \$ |
| | 737 000 \$ |
| Hausse possible de taxes de 0,02 \$/100 \$ d'évaluation* | 306 000 \$ |
| TOTAL FINANCÉ | 1 043 000 \$ |

Note : *Pour une résidence de 200 000 \$ cela représente une hausse de 40 \$ par année.

Si la ville obtient une subvention de 3,5 millions, aucune hausse de taxes n'est requise.

À ce jour, nous attendons toujours une réponse du gouvernement.

LE CONTRAT

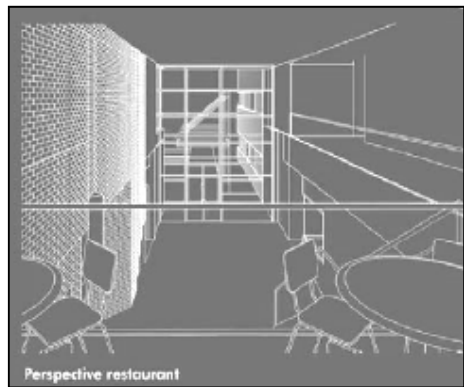


La Ville est allée en soumission en présentant un document d'appel d'offres. En y répondant, le promoteur (le Groupe Pomerleau) affirme pouvoir livrer le produit qui y est décrit, en suivant les modalités énoncées. Ce sont le document d'appel d'offres, la soumission retenue et la résolution du conseil adjugeant le mandat qui tiennent lieu de contrat. Les coûts d'entretien sont intégrés dans le paiement mensuel de la Ville.

LES CHOIX ÉCOÉNERGÉTIQUES

Dans une construction conventionnelle, il faut tout prévoir dans le cahier de charges. Les frais liés aux spécificités demandées, comme des mesures écoénergétiques, sont importants et font augmenter considérablement les coûts de construction.

Dans le cas actuel, c'est le promoteur retenu qui a ajouté les mesures écoénergétiques au devis : réservoirs d'accumulation de chaleur et de froid, préchauffage d'eau chaude domestique, boucles d'eau, thermopompes hybrides, plancher radiant à certains locaux, etc.



LES GARANTIES

Le promoteur remet à la Ville des garanties, selon lesquelles il confirme le financement avec son créancier prêteur pour 25 ans. De plus, si le promoteur fait faillite pendant la construction, la Ville a en main une caution qui permettra, le cas échéant, de couvrir l'excédent des coûts de construction.

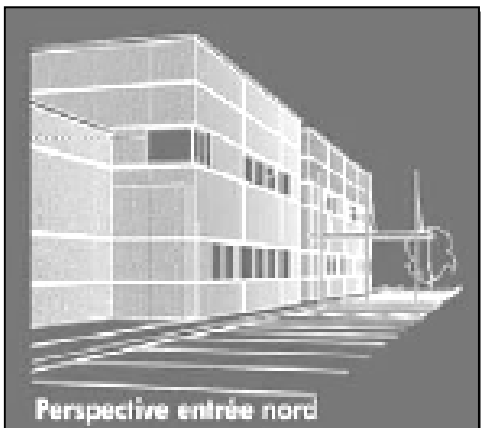
LA DETTE

Le fait d'avoir cet engagement ne va pas nuire aux prochains règlements d'emprunt. L'engagement financier de 13 929 000 \$, qui représente les coûts de construction, sera intégré à la dette à l'ensemble de la municipalité, qui est de 34 560 027 \$ au 31 décembre 2008. Le tout sera détaillé par voie de note aux états financiers et aura été approuvé par le gouvernement du Québec. La gestion de la dette reste la responsabilité de la ville de Beloeil.

LE REMBOURSEMENT DE LA DETTE

Nous avons demandé une subvention de 5 millions mais effectué nos calculs de prix de revient sur une possibilité de subvention plus réaliste de 3,5 millions. L'impact à prévoir au budget est une économie de 328 000 \$ par an.

Actuellement, les engagements de location de 9 groupes pour des baux d'une durée de 1 à 10 ans ont été signés sur la base de tarifs sans subvention. D'autres engagements sont en cours de négociation.



LE COÛT POUR LA VILLE

Les revenus de location envisagés actuellement ne couvrent pas l'ensemble des dépenses du projet, la ville assumant 50% des coûts de location des organismes. Le coût de revient pour la Ville est de 34 \$ le pied carré, le tarif de location aux organismes est à 17 \$ le pied carré si la Ville n'obtient pas de subvention. Il sera de 15 \$ si elle obtient une subvention de 3,5 millions.

QUESTION D'OPPORTUNITÉ

La Ville, actuellement, est en pleine expansion. La richesse foncière s'accroît à chaque année de façon importante. Il faut donc en profiter pour investir pendant que le nouvel argent rentre.