

Date 28 mai 2004**De** Charles Marceau, commissaire à l'habitationHabitation et intervention immobilièreService du développement économique**À** M. Marc des Rivières, directeurDivision du transportService de l'aménagement du territoire**Objet** Réponses aux questions 4 et 9 – Audiences du BAPE sur le prolongement projeté du boulevard Du Vallon

Monsieur,

Pour faire suite à la demande de M. Benoit Andrews en date du 20 mai, nous avons préparé une réponse aux questions 4 et 9 formulées par Madame Monique Gélinas, coordonnatrice du secrétariat à la commission, dans le cadre des audiences du BAPE sur le prolongement projeté du boulevard Du Vallon.

Veuillez noter que pour y parvenir dans les délais, nous avons dû procéder par extrapolation à partir des données dont nous disposons suite à l'analyse d'impact fiscal effectuée pour le projet de lotissement résidentiel Faubourg Le Raphaël, situé au nord de l'avenue Chauveau. Ce projet devrait totaliser quelques 2 000 unités de logement une fois complété. Pour les autres secteurs de développement situés dans l'axe Du Vallon, nos projections ont été faites à partir du plan préliminaire d'utilisation des sols préparé par le Service de l'aménagement du territoire et révisé en date du 14 avril 2004. Toute modification apportée à ce concept (exemple: niveau de densité) est susceptible d'avoir un impact sur le rendement fiscal de ces futurs projets de lotissement.

Question 4:

Les investissements municipaux de nature capitale requis pour le projet Faubourg le Raphaël (2,0M\$) découlent des dispositions du Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux (R.V.Q. 221) et des coûts reliés aux aménagements de parc qui incombent à la Ville. Il s'agit entre autres de:

- contribution pour les rues situées en façade de parcs publics:	850 000\$
- aménagement des parcs de voisinage et de quartier:	510 000\$
- surdimensionnement relié au réaménagement du boulevard Johnny-Parent:	375 000\$
- amélioration du réseau d'infrastructures:	<u>200 000\$</u>
- Total	1 935 000\$

Ces investissements seront effectués selon le rythme de réalisation du projet qui, selon le promoteur, devrait s'étaler sur une période approximative de 20 ans. Une fois le projet complété, les dépenses d'opération municipales reliées à ce lotissement, calculées selon la méthode du coût moyen à partir des données du budget de fonctionnement 2003 de la Ville de Québec, sont évaluées à 6,0M\$ annuellement, dont 400 000\$ pour l'entretien des infrastructures.

Pour les lotissements situés au sud de l'avenue Chauveau, soulignons qu'aucune analyse d'impact fiscal récente n'a été réalisée par la Ville. Pour le secteur Les Méandres, la phase autorisée en décembre 2003 (environ 300 terrains) constituait la suite d'un projet d'ensemble amorcé il y a déjà plusieurs années. Par ailleurs, les investissements municipaux requis en vertu du R.V.Q. 221 étaient minimes et les valeurs foncières anticipées des unités résidentielles étaient comparables aux valeurs des unités à être construites dans le Faubourg Le Raphaël. Ces données nous permettaient de conclure à la rentabilité de cette phase du projet pour la municipalité.

Sur la base des informations obtenues, nous n'anticipons aucun investissement municipal majeur relié au surdimensionnement des infrastructures pour le reste du projet Les Méandres et pour les lotissements situés à l'est du boulevard Du Vallon (secteur Lebourgneuf / Le Mesnil). Les déboursés de la Ville devraient se limiter aux rues ayant façade sur espaces verts, au montant fixe de 500\$ le mètre linéaire (R.V.Q. 221) et à l'aménagement de parcs. Le concept d'aménagement de ces secteurs n'étant pas encore définitif, des études d'impact fiscal précises et circonstanciées seront réalisées lors du dépôt de projets d'ensemble touchant la mise en valeur des terrains considérés.

Question 9:

Une fois le projet Faubourg Le Raphaël complété, les revenus totaux de taxes foncières anticipés sont estimés à 7,5M\$ annuellement, en dollars courants. Les dépenses d'opération reliées directement à ce lotissement (entretien des infrastructures, collecte des ordures, traitement de l'eau potable et des eaux usées, sécurité publique, loisirs, administration générale, etc.) sont par ailleurs évaluées à 6,0M\$ annuellement. Le projet devrait donc générer un excédent annuel des revenus sur les dépenses de 1,5M\$ pour la Ville, avant les frais du service de la dette reliés aux investissements municipaux requis en vertu du RVQ 221.

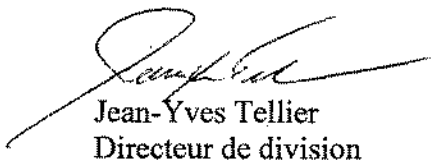
Par extrapolation, une fois complétés, les autres lotissements prévus dans l'axe Du Vallon au sud de l'avenue Chauveau (quelques 3 000 unités supplémentaires) devraient générer chaque année environ 11,5M\$ de revenus de taxes foncières et 9,0M\$ de dépenses d'opération, pour un excédent annuel de revenus sur les dépenses de 2,5M\$, avant les frais du service de la dette imputables à ces projets.

Au total, toutes choses étant égales par ailleurs, les projets en cours de réalisation ou prévus dans l'axe Du Vallon, devraient générer annuellement des revenus de taxation d'environ 19,0M\$, des dépenses d'opération de 15,0M\$ et un excédent des revenus sur les dépenses de 4,0M\$ pour la Ville de Québec, avant service de la dette.

Espérant le tout conforme, je vous prie d'accepter mes salutations distinguées.



Charles Marceau
Commissaire à l'habitation



Jean-Yves Tellier
Directeur de division