

Analyse économique du projet Le Phare

Résumé du rapport produit par Raymond Chabot Grant Thornton | Mai 2018

Résumé du projet

Le projet immobilier Le Phare du Groupe Dallaire nécessitera pour sa construction des investissements évalués à 755 M\$. Ce nouveau complexe de 280 502 m², situé à l'extrémité ouest du boulevard Laurier, sera doté d'une tour principale de 250 m de hauteur et comprendra :

- 90 653 m² d'espaces de bureaux;
- 394 copropriétés;
- 270 appartements locatifs;
- 394 logements pour personnes âgées;
- Un hôtel de 156 chambres;
- Une salle de spectacle de 1 250 places et un centre de production de contenu numérique;
- Un observatoire et une place publique quatre saisons.

À cela s'ajouteront des espaces commerciaux et un pôle d'échanges du réseau structurant de transport en commun de Québec. La fonction résidentielle du projet Le Phare occupera 51 % de la superficie totale alors que la partie non résidentielle représentera 49 %.

Les retombées économiques de la construction

Les retombées économiques directes et indirectes de la construction du projet sont évaluées comme suit :

Emploi

- 6 124 emplois créés ou soutenus durant les phases de construction.

Valeur ajoutée au PIB québécois

- Une valeur ajoutée de 526 M\$ au PIB québécois.

Contribution fiscale aux gouvernements du Québec et du Canada

- Une contribution fiscale de 34 M\$ au gouvernement du Québec et de 21 M\$ à celui du Canada.

Les retombées économiques de l'exploitation du complexe Le Phare

Les retombées économiques directes et indirectes de l'exploitation du projet sont les suivantes :

Emploi

- 103 emplois créés ou soutenus annuellement pour l'exploitation des nouveaux édifices.

Valeur ajoutée annuellement au PIB québécois

- Valeur ajoutée de 21 M\$ au PIB québécois par année.

Contribution fiscale annuelle aux gouvernements du Québec et du Canada

- Une contribution fiscale annuelle de 0,6 M\$ au gouvernement du Québec et de 0,4 M\$ à celui du Canada.

Note : Le modèle intersectoriel du Québec a été utilisé afin d'évaluer les retombées économiques attribuables aux dépenses de construction et d'exploitation du projet.

Coût d'exploitation annuel

Le coût d'exploitation annuel du complexe Le Phare est évalué à 24,9 M\$. Ce coût inclut les dépenses d'exploitation, d'entretien et de maintien des actifs associées à chacun des types d'espaces.

Occasions de développement économique générées par Le Phare

Bâti selon le concept du « *live, work and play* », Le Phare mettra de l'avant un environnement à l'intérieur duquel la population pourra résider, travailler et se divertir.

Un lieu de travail

- En plus des 103 emplois générés par l'exploitation du complexe Le Phare, 7 320 emplois devraient être soutenus par les espaces de bureaux, commerciaux et événementiels prévus dans le projet (total de 7 423 emplois). Le nombre d'emplois augmentera de 42 % pour ce secteur du plateau de Sainte-Foy.

Un lieu de résidence

- Le Phare accueillera plus de 1 850 résidents additionnels. Il est estimé qu'ils dépenseront plus de 27 M\$ annuellement. À terme, la population de la zone d'influence du complexe aura augmenté de près de 11 %.

Un point de transit

- L'emplacement stratégique du pôle d'échanges du réseau structurant de transport en commun au cœur du complexe Le Phare permettra le développement d'une offre commerciale. Environ 10 000 personnes seront en correspondance aux heures de pointe du matin et de l'après-midi.

Un attrait pour la ville

- La présence de lieux de divertissement et d'attraction (salle de spectacle, observatoire, place publique animée, centre de production de contenu numérique) permettra d'enrichir l'offre touristique dans le secteur ouest de la ville de Québec.

Note : Les impacts en termes d'emplois générés par les usagers dans les nouveaux espaces disponibles ont été évalués de manière distincte sur la base de ratios reconnus dans le secteur immobilier.