

Analyse de l'impact fiscal du projet Le Phare

Résumé de l'étude réalisée par la Ville de Québec | Mai 2018

Le Phare est un projet immobilier à l'entrée ouest de Québec, mis de l'avant par le Groupe Dallaire et évalué à 755 M\$. Le complexe qui comprend quatre tours et une salle de spectacle sera occupé par des espaces de bureaux, des espaces commerciaux, hôteliers et résidentiels (copropriétés, logements locatifs et une résidence pour personnes âgées).

Établir le portrait de la rentabilité fiscale du projet

La Ville de Québec souhaite connaître les impacts monétaires et les conséquences budgétaires du projet. Cette information est cruciale à la prise de décisions éclairées pour son développement.

Déterminer les intrants

Évaluer les revenus

- L'évaluation des revenus générés par un projet s'effectue selon la méthode des recettes marginales.
- L'estimation des revenus peut varier selon la structure de taxation en vigueur.
- Les revenus de taxation en vigueur sont ensuite soustraits des revenus générés par le projet pour obtenir le revenu net généré par celui-ci.

Estimer les dépenses de fonctionnement

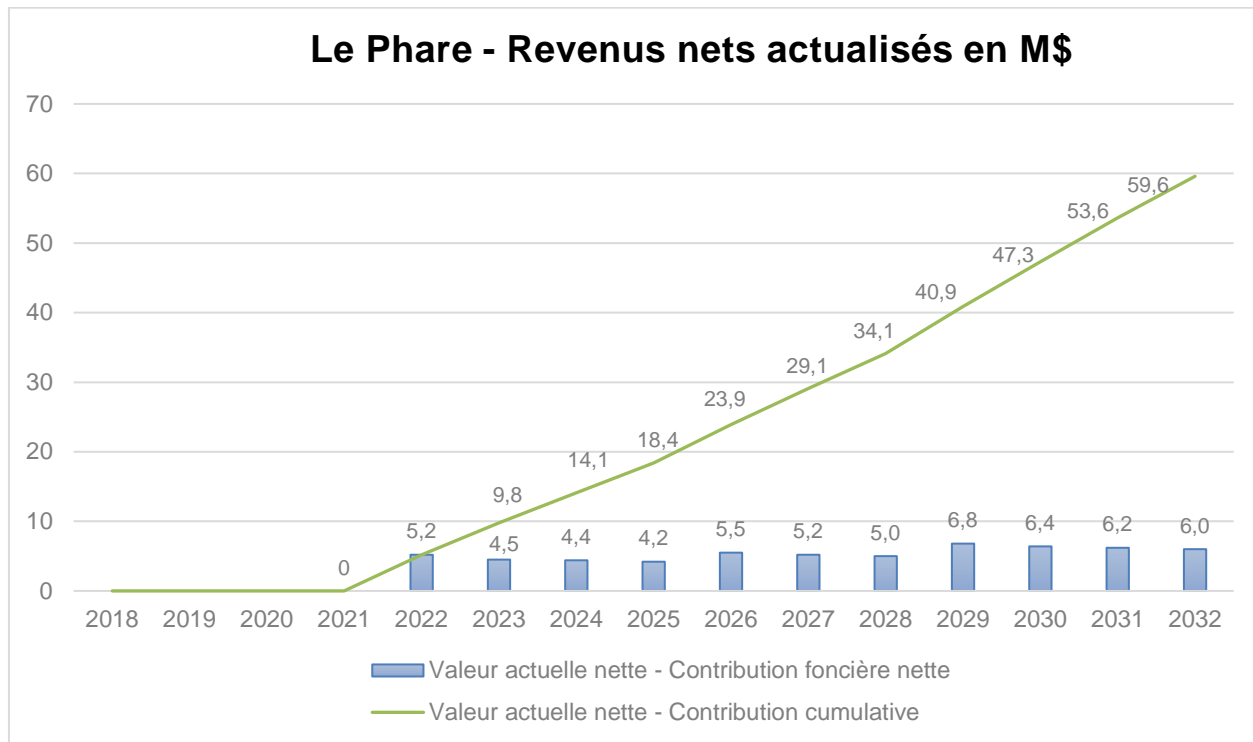
- La méthode des coûts moyens est utilisée.
- Le budget de fonctionnement est la source des données.
- Les dépenses du projet sont calculées à l'aide de coefficients d'attribution et de facteurs de pondération (ex. le nombre de personnes, le nombre d'unités inscrites au rôle d'évaluation, le nombre de mètres linéaires de rues, le nombre de mètres linéaires de réseau d'aqueduc et d'égout).
- Les dépenses d'immobilisation sont évaluées marginalement en vertu du R.R.V.Q. chapitre E-2 de la Ville de Québec.

Les résultats de l'analyse de l'impact fiscal pour le projet

Sommaire par tour

	Année de livraison prévue	Recettes ¹	Dépenses ²	Contribution fiscale nette actualisée ³	Ratio Recettes/Dépenses ⁴
Tour 1	2022	50 496 178 \$	8 994 038 \$	41 502 140 \$	5,61
Tour 2	2029	2 666 781 \$	1 153 488 \$	1 513 293 \$	2,31
Tour 3	2026	12 045 600 \$	1 962 256 \$	10 083 344 \$	6,14
Tour 4	2029	7 170 268 \$	696 396 \$	6 473 872 \$	10,30
TOTAL		72 378 827 \$	12 806 178 \$	59 572 649 \$	5,65

NDLR : Les données mentionnées peuvent varier en fonction de la date de réalisation de l'étude et de l'évolution du projet.



Conclusion

- L'analyse de l'impact fiscal du projet Le Phare indique un apport net (revenus fiscaux moins les dépenses de fonctionnement) actualisé de plus de 59 M\$ pour la Ville de Québec sur un horizon de 15 ans.
- Il est à noter qu'aucune dépense d'immobilisation n'a été imputée au projet dans cette analyse.

1. **Recettes** : Il s'agit des revenus nets générés par le projet (taxation, tarification, droit de mutation, etc.).
2. **Dépenses** : Il s'agit des dépenses de fonctionnement de la Ville (Administration générale, Sécurité publique, Transport, Hygiène du milieu, Santé et bien-être, Urbanisme et mise en valeur du territoire, Loisirs et culture) générées par le projet.
3. **Contribution fiscale nette actualisée** : Il s'agit des recettes moins les dépenses projetées sur une période de 15 ans qu'on actualise afin d'obtenir une valeur en dollar d'aujourd'hui (au moment de l'analyse).
4. **Ratio Recettes/Dépenses** : Un ratio positif indique que le projet génère X fois plus de revenus que de dépenses.

NDLR : Les données mentionnées peuvent varier en fonction de la date de réalisation de l'étude et de l'évolution du projet.