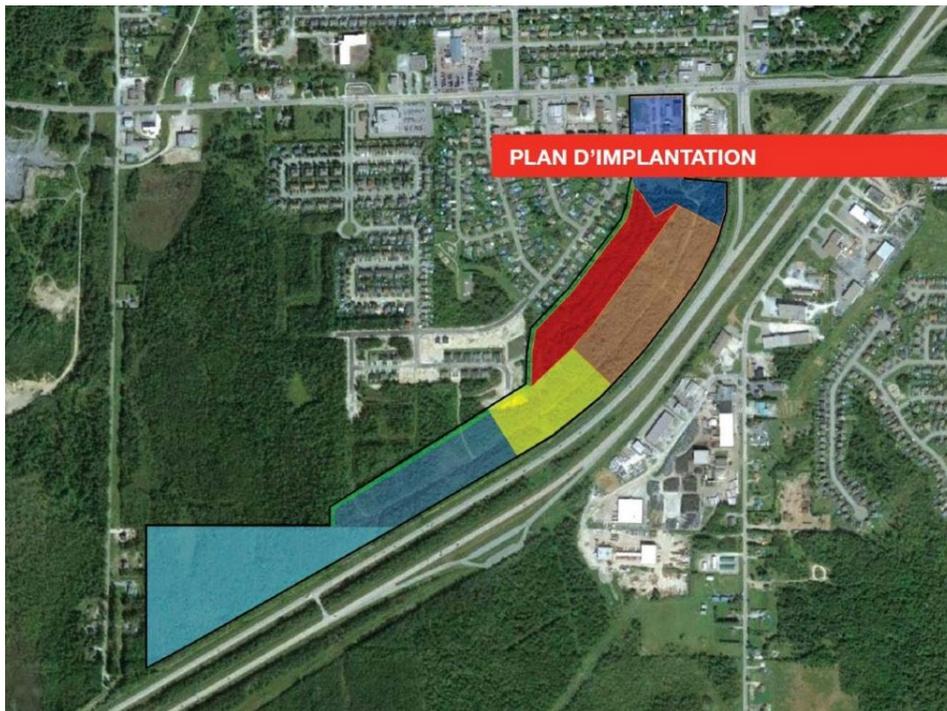


BC2

RÉFLÉCHIR
L'ESPACE



Laroche Immobilier inc.

ESTIMATION DES IMPACTS ÉCONOMIQUES – FUTUR PARC D'AFFAIRES SHERBROOKE

RAPPORT FINAL

4 OCTOBRE 2019
PROJET 43441902

PARCE QUE TOUS LES
PROJETS D'AMÉNAGEMENT
ONT UN IMPACT DIRECT
DANS LA VIE DES GENS,
**NOUS PRENONS À CŒUR
DE RÉFLÉCHIR LES ESPACES
DE VIE DE MANIÈRE
INTÉGRÉE ET DURABLE**



TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	1
1 L'IMPACT FISCAL POUR LA VILLE	2
2 LES IMPACTS ÉCONOMIQUES.....	6
2.1 LES IMPACTS ÉCONOMIQUES ASSOCIÉS À LA CONSTRUCTION DU PARC D'AFFAIRES.....	9
2.2 LES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES ASSOCIÉES À L'EXPLOITATION DES OCCUPANTS DU PARC D'AFFAIRES.....	11
3 LES CONSTATS	13

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1	Estimation de la superficie de plancher des bâtiments	3
Tableau 2	Estimation de la nouvelle évaluation foncière	4
Tableau 3	Impacts économiques	10
Tableau 4	Emplois générés par secteur d'entreprise occupant le futur parc d'affaires	11

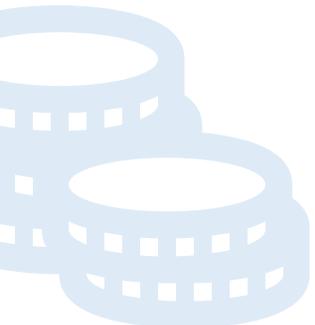
INTRODUCTION

Laroche Immobilier inc. est à planifier la construction d'un nouveau parc d'affaires de prestige sur le chemin de Saint-Élie, près de la sortie 137 de l'autoroute 10/55 à Sherbrooke.

Cet espace à vocation économique de près de 3 millions de pieds carrés sera composé de quatre secteurs distincts. La spécialisation de chacun de ces secteurs serait la suivante :

- Véhicules automobiles et de plaisance, véhicules lourds, récréatifs et machine agricole;
- Grossistes, entrepôts et centre de distribution avec vente et salle d'exposition;
- Industriel léger avec vente ou salle d'exposition;
- Et une zone mixte dans une phase ultérieure.

L'objectif de la présente analyse vise à documenter les retombées économiques et financières qui pourraient être générées par la réalisation et l'opération de ce nouveau pôle économique.



1 L'IMPACT FISCAL POUR LA VILLE

Évidemment, la réalisation d'un pôle de cette ampleur aura des répercussions positives au niveau fiscal pour la Ville.

Actuellement, le terrain sur lequel sera érigé le parc d'affaires est évalué à 1 million de dollars. Les recettes perçues par la Ville sont peu significatives. En 2019, celles-ci s'élèvent à 9 911 \$.

La valeur foncière du projet

La réalisation du projet générera une nouvelle évaluation foncière municipale. On estime que la valeur foncière à terme pourrait atteindre 87,4 millions de dollars. Cette estimation est basée sur les hypothèses suivantes :

- La superficie totale des bâtiments dans le parc d'affaires : 655 467 pieds carrés :

Pour estimer la superficie de plancher des bâtiments que pourrait accueillir le futur parc d'affaires, il est nécessaire, dans un premier temps, d'évaluer la superficie de terrain développable.

La superficie totale des terrains du site du futur parc d'affaires est de 2,1 millions de pieds carrés (excluant la zone mixte). On peut supposer que seulement 90 % de cette superficie pourrait être développée. Il sera en effet nécessaire de construire des rues à l'intérieur du futur pôle d'emplois.

En utilisant cette hypothèse, on estime que la superficie développable du parc pourrait être de l'ordre de 1,9 millions de pieds carrés.

Une fois cette superficie connue, on peut estimer la superficie des bâtiments qui pourraient y être construits en appliquant le coefficient d'emprise au sol probable pour chacun des secteurs d'activités. Ce coefficient représente la superficie du bâtiment par rapport au terrain. Selon notre expérience, ces coefficients pourraient varier entre 22,5 % et 40 %, selon les secteurs d'activités.



Ainsi, en multipliant ces coefficients par la superficie développable de chacun des secteurs, on obtient la superficie probable des bâtiments. Le tableau suivant présente les résultats obtenus :

Tableau 1 Estimation de la superficie de plancher des bâtiments

Description	Superficie brute	Superficie nette	Coefficient d'implantation	Superficie de plancher
Véhicules automobiles, véhicules lourds, récréatifs et machine agricole et de plaisance	661 488	595 339	22,50%	133 951
Grossistes, entrepôts et centre de distribution avec vente et salle d'exposition	917 779	826 001	40,00%	330 400
Industriel léger avec vente ou salle d'exposition	530 876	477 788	40,00%	191 115
Total	2 110 143	1 899 129	34,51%	655 467

On constate donc à la lecture des résultats que selon les hypothèses effectuées, les 1,9 millions de pieds carrés de terrain pourraient accueillir environ 655 467 pieds carrés de bâtiment.

— Évaluation foncière des bâtiments :

Afin d'estimer la valeur marchande ou l'évaluation foncière des différents immeubles, il suffit de multiplier les superficies des bâtiments par les coûts de construction anticipés.

Le tableau suivant présente le calcul pour les différents secteurs d'activités. Les coûts de construction unitaire utilisés varient entre 125 \$ et 145 \$ le pied carré. Ce faisant, on obtient la nouvelle évaluation foncière que pourrait générer le projet à terme. Celle-ci est estimée à 84,6 millions de dollars.



Tableau 2 Estimation de la nouvelle évaluation foncière

Description	Superficie de plancher	Coût de construction unitaire (\$ / p.c.)	Coût de construction
Véhicules automobiles, véhicules lourds, récréatifs et machine agricole et de plaisance	133 951	145	19 422 941 \$
Grossistes, entrepôts et centre de distribution avec vente et salle d'exposition	330 400	125	41 300 055 \$
Industriel léger avec vente ou salle d'exposition	191 115	125	23 889 420 \$
Total	655 467	129	84 612 416 \$

— Évaluation foncière des terrains :

Actuellement, la valeur foncière des terrains est de l'ordre de 0,41 \$ le pied carré. Le changement de zonage et la mise en valeur des espaces devraient faire augmenter la valeur des terrains. L'analyse de comparables permet a permis de constater que la valeur des terrains dans les espaces industriels de Sherbrooke est de l'ordre de 1,50 \$ le pied carré.

En appliquant cette valeur unitaire à la superficie développable, on obtient une valeur pour les terrains de 2 848 693 \$ (1 899 129 pieds carrés X 1,50 \$).

— Les revenus supplémentaires pour la Ville :

En 2019, le taux de taxation des immeubles non résidentiels sur le territoire de la Ville de Sherbrooke est de 2,0968 \$ du 100 \$ d'évaluation. Le taux en vigueur pour les usages industriels est quant à lui de 2,6082 \$ du 100 \$ d'évaluation. En multipliant ces taux par la valeur marchande du projet, on obtient les recettes foncières générées par le projet du parc d'affaires.

~~Ce montant atteindrait 2,8 millions de dollars annuellement.~~

attention erreur dans le rapport, veuillez vous référer à la page suivante

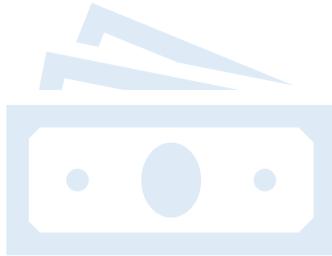
- Usages non résidentiels :
 - Valeur des bâtiments : 60 722 996 \$
 - Valeur des terrains : 2 132 010 \$
 - Valeur totale : 62 588 007 \$
 - Recettes totales : 1 317 944 \$

- Usages industriels :
 - Valeur des bâtiments : 23 889 420 \$
 - Valeur des terrains : 716 683 \$
 - Valeur totale : 24 606 103 \$
 - Recettes totales : 641 801 \$

À partir des hypothèses formulées, le projet générerait, à terme, des recettes de l'ordre de 1 959 745 \$ pour la Ville annuellement.

Rappelons qu'actuellement le site génère des recettes municipales de l'ordre de 9 900 \$ annuellement. La réalisation du projet permettra donc à la Ville de récolter des recettes supplémentaires de l'ordre de 1,9 millions de dollars annuellement une fois le projet complètement réalisé.

2 LES IMPACTS ÉCONOMIQUES



Outre l'augmentation des entrées fiscales au niveau municipale, la réalisation du projet entraînera inévitablement des impacts économiques pour la région et la Ville de Sherbrooke.

Le concept d'impact économique est utilisé fréquemment afin de cerner l'importance d'un projet ou d'un événement. Ce concept est relativement simple à comprendre : chaque fois qu'un acteur économique réalise une dépense, il stimule l'économie.

Par exemple, lors de la construction d'un bâtiment, l'entrepreneur rémunère les travailleurs directement sur le site et achète différents produits chez des fournisseurs. Ces entreprises rémunéreront également leurs employés et achèteront des produits ou des matières premières nécessaires à leurs prestations. Ces achats contribueront également à stimuler l'activité dans d'autres entreprises (les fournisseurs des premières entreprises, etc.). Ainsi, le « choc » initial dans l'économie, dans ce cas-ci construction d'un bâtiment, stimulera plusieurs secteurs industriels. C'est l'ensemble de ces répercussions qui constitue les impacts économiques d'un projet.

Au Québec, les impacts économiques sont mesurés à l'aide du modèle intersectoriel du Québec exploité par l'Institut de la statistique du Québec (ISQ). Ce modèle, conçu au début des années 1970, est mis à jour annuellement afin de tenir compte des variations de salaires dans chacun des secteurs industriels, des taux d'imposition, etc. Ce modèle a été utilisé à plus de 8 000 reprises depuis sa création.

LE MODÈLE INTERSECTORIEL DU QUÉBEC

Le modèle intersectoriel du Québec est un modèle d'analyse de la propagation de la demande dans l'économie québécoise. Il exploite les relations d'échange en biens et en services observées entre les divers secteurs; ceux-ci se subdivisant en secteurs de la demande finale et en secteurs productifs.

Les principales hypothèses du modèle sont les suivantes :

- Le modèle évalue les effets qui se propagent dans l'économie suite au choc d'une dépense, mais ne fournit pas de renseignements sur le temps de réalisation de ces effets. Le modèle suppose que l'impact se réalise la même année que la dépense;

- Les différents calculs sont réalisés « au conditionnel », en ce sens que l'impact économique est mesuré selon les différentes hypothèses sur les degrés de participation des entreprises québécoises, hypothèses qui se traduisent par différentes valeurs des coefficients d'importation du modèle intersectoriel du Québec. Le modèle contient en effet une série d'hypothèses formulées sur des enquêtes fréquentes. Ces enquêtes visent à déterminer, pour chacun des grands secteurs industriels, la part des dépenses effectuées au Québec par rapport aux dépenses effectuées pour l'achat à l'extérieur du Québec.

LES VARIABLES DU MODÈLE INTERSECTORIEL

Le modèle estime les impacts par rapport à différentes variables. Ces variables sont la main-d'œuvre, les salaires, la valeur ajoutée et les revenus gouvernementaux. De plus, les impacts sur chacune de ces variables sont présentés selon les effets directs, indirects et induits. On retrouve ci-après la définition de chacune de ces variables.

Les notions d'effets directs et indirects

Les effets directs sont habituellement associés aux effets immédiats engendrés par la dépense analysée. Si l'on considère les activités de construction, l'effet direct se rapporte aux salaires payés aux ouvriers sur le site, à la marge des profits de l'entrepreneur, etc.

Les effets indirects comptabilisent les impacts associés à la fourniture des biens et services. Ces effets s'expliquent par le fait que les industries qui sont sollicitées par la dépense initiale doivent s'approvisionner en biens et services auprès de divers fournisseurs (béton, acier, etc.).

La main-d'œuvre

Le résultat le plus souvent véhiculé d'une étude d'impact économique concerne très certainement la variable associée à la main-d'œuvre. Précisons toutefois que les résultats relatifs au facteur travail réfèrent aux intrants requis de main-d'œuvre et non pas au nombre d'emplois. Ainsi, une personne-année est la mesure d'intrant de main-d'œuvre égale au nombre d'heures normalement travaillées pendant un an par les travailleurs du secteur concerné. Par exemple, le travail fourni pendant un an par 100 travailleurs qui auraient travaillé les heures normales plus 10 % en heures supplémentaires, représentera 110 personnes-année sans qu'une seule personne de plus ne soit employée. Ainsi, il faut éviter de parler exclusivement d'emplois créés. On doit plutôt parler d'emplois soutenus (c'est-à-dire créés ou maintenus).

Les salaires

Les salaires correspondent à la rémunération brute de la main-d'œuvre. Ces estimations sont établies avant toutes déductions, tels l'impôt, l'assurance-chômage, etc.

La valeur ajoutée

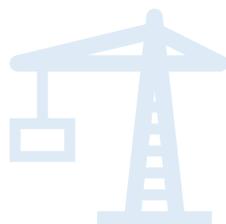
La valeur ajoutée représente une mesure de la valeur de la production intérieure de l'économie québécoise. Dans le modèle intersectoriel du Québec, elle est obtenue par la somme des rémunérations des facteurs de production, soit les salaires et les autres revenus bruts avant impôts.

Les revenus des gouvernements

Les revenus des gouvernements comprennent les items suivants :

- L'impôt sur les salaires : L'impôt sur les salaires est calculé en utilisant les tables d'impôt québécois et fédéral, tout en suivant le cheminement des deux déclarations de revenus applicables au Québec. Ainsi, le revenu imposable (revenu d'emploi moins les déductions) sert à déterminer l'impôt à payer, duquel on soustrait les crédits d'impôt non remboursables et auquel on additionne les surtaxes, afin d'obtenir le montant effectif d'impôt. Dans chacun des secteurs, il existe deux coefficients de fiscalité : un pour le Québec et un pour le fédéral.
- Taxes de vente : Paiements versés aux administrations fédérale et québécoise à la suite d'achats en biens et services des secteurs. Les taxes sont composées de la taxe de vente québécoise (TVQ), de la taxe de vente fédérale (TPS). Les taxes de vente correspondent aux sommes versées par les secteurs, moins les remboursements des gouvernements.
- Taxes spécifiques : Les taxes particulières comprennent les taxes et droits d'accise fédéraux et les taxes spécifiques québécoises qui s'appliquent notamment aux carburants, aux boissons alcoolisées et aux produits du tabac.
- La parafiscalité : La parafiscalité québécoise, présentée dans les résultats du modèle, comprend les cotisations à la Commission de la santé et de la sécurité du travail (CSST), au Fonds des services de santé (FSS) au régime québécois d'assurance parentale (RQAP) et à la Régie des rentes du Québec (RRQ). L'employeur est le seul à verser des cotisations à la CSST dont le taux, fixé annuellement par cet organisme, varie selon le secteur, car il est

déterminé en fonction du risque d'accident dans le milieu de travail. Le Fonds des services de santé (FSS) est financé grâce au versement d'une prime par l'employeur, qui correspond à un pourcentage fixe de la masse salariale du secteur considéré. Depuis 1978, les montants versés par les employés au FSS sont intégrés aux montants versés par les employés en impôts sur les salaires. L'employeur et l'employé contribuent à parts égales au RRQ et la contribution de l'employeur est déterminée par celle de l'employé. La parafiscalité fédérale comprend essentiellement les contributions de l'employeur et de l'employé au régime de l'assurance-emploi. L'employé verse un certain pourcentage de son salaire avant impôt jusqu'à un montant maximal. La contribution de l'employeur représente 1,4 fois le montant versé par l'employé.



2.1 LES IMPACTS ÉCONOMIQUES ASSOCIÉS À LA CONSTRUCTION DU PARC D'AFFAIRES

Selon la programmation actuelle, les sommes qui seront investies dans le cadre du projet pour la construction des différents bâtiments sont estimées à 84,6 millions de dollars. Les impacts économiques qui seraient générés par l'injection de cette somme dans l'économie sont présentés au tableau suivant :

Tableau 3 Impacts économiques

VARIABLES	EFFETS DIRECTS	EFFETS INDIRECTS	TOTAL
Main-d'œuvre (personnes-années)	409,3	240,9	650,2
Salaires	25 403	11 452	36 855
Valeur ajoutée	36 889	21 974	58 863
Revenus du gouvernement du Québec	2 615	1 391	4 006
Parafiscalité québécoise	4 916	1 834	6 750
Revenus totaux du gouvernement du Québec	7 531	3 226	10 756
Revenus du gouvernement du Canada	1 755	861	2 616
Parafiscalité fédérale	598	306	904
Revenus totaux du gouvernement du Canada	2 353	1 167	3 520

Ainsi, selon les résultats du modèle, les effectifs de main-d'œuvre qui seraient supportés par les dépenses de construction sont estimés à 650 personnes-année, soit 409 personnes-année au niveau direct et 241 personnes-année au niveau indirect.

La masse salariale totale qui serait générée atteindrait 36,8 millions de dollars : 25,4 millions de dollars au niveau direct et 11,4 millions de dollars au niveau indirect.

Par ailleurs, les recettes fiscales générées pour les gouvernements atteindraient plus de 14 millions de dollars. Pour le gouvernement du Québec, les recettes atteindraient 10,7 millions de dollars, alors que pour le gouvernement du Canada, les revenus seraient de l'ordre de 3,5 millions de dollars.

2.2 LES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES ASSOCIÉES À L'EXPLOITATION DES OCCUPANTS DU PARC D'AFFAIRES

En plus des impacts économiques générés par la construction des différentes composantes du projet, les entreprises du futur parc d'affaires généreront une activité économique qui sera bénéfique pour la région et la Ville de Sherbrooke.

Afin d'illustrer l'ampleur de l'activité économique qui pourrait être générée dans le futur parc, le nombre d'emplois potentiel que pourrait accueillir celui-ci a été estimé.

Pour ce faire, certaines informations sur des entreprises existantes qui appartiennent aux catégories d'entreprises qui occuperont le parc ont été colligées. Ces informations concernaient la superficie des bâtiments et le nombre d'employés. Une fois ces informations obtenues, il a été possible d'établir pour chacune des catégories d'entreprises le nombre d'employés par 1 000 pieds carrés de bâtiment.

Une fois cette valeur unitaire obtenue, il s'agissait de la multiplier par la superficie des bâtiments de chacune des catégories.

Ainsi, à partir de ces hypothèses, il a été estimé que le futur parc d'affaires pourrait accueillir environ 800 travailleurs.

Tableau 4 Emplois générés par secteur d'entreprise occupant le futur parc d'affaires

Description	Superficie de plancher (pi ²)	Employés par 1 000 pieds carrés	Employés estimés
Véhicules automobiles, véhicules lourds, récréatifs et machine agricole et de plaisance	133 951	0,20	27
Grossistes, entrepôts et centre de distribution avec vente et salle d'exposition	330 400	0,84	276
Industriel léger avec vente ou salle d'exposition	191 115	2,60	497
Total	655 466	s.o.	800

Par ailleurs, on peut estimer que la rémunération totale de ces travailleurs pourrait atteindre environ 41 millions de dollars par année. Cette estimation est obtenue en multipliant le nombre de travailleurs potentiels sur le site par le salaire moyen d'un travailleur dans le secteur manufacturier au Québec.

Le salaire moyen utilisé provient d'une publication de CIRANO¹ qui est un centre de recherches interuniversitaires sur les questions économiques.

Une grande partie de cette masse salariale sera réinjectée dans l'économie de la région.

De plus, il est important de mentionner que cette somme ne tient pas compte des autres dépenses de fonctionnement des entreprises qui s'établiront dans le futur parc d'affaires. Ces dépenses de toutes sortes (papeterie, entretien, matières premières, etc.) pourraient certainement atteindre certainement plusieurs millions de dollars.

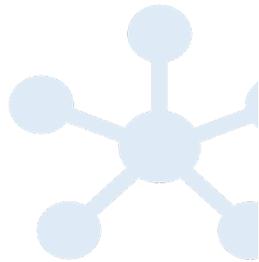
¹ <https://qe.cirano.qc.ca/theme/marche-travail/remuneration/tableau-salaire-hebdomadaire-moyen-selon-secteur-dactivite-2018>

3 LES CONSTATS

La réalisation d'un nouveau parc d'affaires de prestige sur le chemin de Saint-Élie, près de la sortie 137 de l'autoroute 10/55 à Sherbrooke, aura inévitablement des répercussions économiques positives pour la Ville et pour l'ensemble de la région de Sherbrooke.

On peut résumer les caractéristiques du projet et les retombées fiscales et économiques de la façon suivante :

- La superficie totale du site est de l'ordre de 2,1 millions de pieds carrés;
- La superficie développable est estimée à 1,9 millions de pieds carrés;
- Au total, étant donné les types d'entreprises prévus dans le futur parc d'affaires, il est estimé que la superficie totale des bâtiments pourrait atteindre environ 655 467 pieds carrés;
- À terme, la nouvelle évaluation foncière générée par les différentes composantes du projet pourrait atteindre 84,6 millions de dollars;
- Cette nouvelle évaluation pourrait générer des recettes fiscales supplémentaires pour la Ville de Sherbrooke de l'ordre de 1,9 millions de dollars annuellement une fois le projet complété;
- Les impacts économiques lors de la construction seraient importants. L'investissement de l'ordre de 84,6 millions de dollars pourrait générer les impacts suivants :
 - Les effectifs de main-d'œuvre qui seraient supportés par les dépenses de construction sont estimés à 650 personnes-année;
 - La masse salariale totale qui serait générée atteindrait 36,8 millions de dollars;
 - Les recettes fiscales générées pour le gouvernement du Québec atteindraient 10,7 millions de dollars alors que pour le gouvernement du Canada, les revenus seraient de l'ordre de 3,5 millions de dollars.
- Outre ces retombées économiques lors de la construction, la concrétisation d'un nouveau parc d'affaires génèrerait également des impacts économiques à cause des dépenses des différentes entreprises qui s'établiront dans ce pôle économique.



On estime en effet que le parc d'affaires pourrait accueillir à terme environ 800 travailleurs.

La masse salariale de ces travailleurs serait de l'ordre de 41 millions de dollars annuellement. Une grande partie de cette somme sera injectée dans l'économie de la région.



MONTRÉAL

85, RUE SAINT-PAUL O. BUREAU 300
MONTRÉAL (QUÉBEC) H2Y 3V4
514 507 3600

QUÉBEC

622, RUE SAINT-JOSEPH E. BUREAU 300
QUÉBEC (QUÉBEC) G1K 3B9
418 914 1508

SHAWINIGAN

5582, BOULEVARD DES HÊTRES
SHAWINIGAN (QUÉBEC) G9N 4W1
1 866 380 0513

MAGOG

790, RUE PRINCIPALE O.
MAGOG (QUÉBEC) J1X 2B3
1 819 640 2267

BC2

URBANISME
DESIGN URBAIN
ARCHITECTURE DE PAYSAGE
ENVIRONNEMENT
STRATÉGIES



GRUPE**BC2**.COM