



# Argumentaire économique du développement du Technopôle Angus et de la mise en valeur de l'îlot central

**Société du patrimoine Angus**

Projet 4171601  
Septembre 2016



# TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION .....	1
1. LE DÉVELOPPEMENT DU TECHNOPOLE ANGUS : 2002-2015.....	2
1.1 HISTORIQUE DU PROJET .....	2
1.1.1 Le site du Technopôle Angus .....	4
1.1.2 Phase I : Les bâtiments du technopôle et leurs caractéristiques .....	5
1.2 LES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES ASSOCIÉES AU TECHNOPOLE ANGUS .....	9
1.2.1 Le concept d'impact économique .....	9
1.2.2 Les dépenses considérées .....	11
1.2.3 Les retombées économiques de la Phase I du développement Angus .....	13
1.3 LES AUTRES AVANTAGES ÉCONOMIQUES .....	14
1.3.1 Les recettes municipales .....	14
1.3.2 L'effet d'entraînement .....	14
2. LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT DE L'ÎLOT CENTRAL.....	18
2.1 DESCRIPTION DU PROJET .....	18
2.2 LES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES ASSOCIÉES AU PROJET D'ÎLOT CENTRAL.....	19
2.2.1 Les retombées économiques associées au scénario d'aménagement novateur.....	19
2.2.2 Les retombées économiques associées au scénario d'aménagement traditionnel .....	20
2.2.3 Un scénario d'aménagement novateur aux impacts économiques plus importants .....	21
2.3 LES AUTRES AVANTAGES ÉCONOMIQUES .....	22
2.3.1 Dépenses des entreprises .....	22
2.3.2 Stationnement souterrain.....	22
2.3.3 Les recettes municipales .....	24
2.4 LES IMPACTS POSITIFS POUR L'ENVIRONNEMENT .....	25
2.4.1 Réduction des gaz à effet de serre liés au transport .....	25
2.4.2 Avantages liés à la boucle énergétique .....	27
2.4.3 Valeur monétaire des GES économisés .....	28
CONCLUSION .....	30
ANNEXE A : INDICES POUR LA TRANSFORMATION DES MONTANTS EN DOLLARS DE 2015 .....	A
ANNEXE B : RÉSULTATS DES SIMULATIONS PHASE I DÉVELOPPEMENT ANGUS.....	A

# LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 1. INFORMATIONS DISPONIBLES PAR BATIMENT.....	12
TABLEAU 2. DONNEES A LA BASE DES DIFFERENTES SIMULATIONS EN DOLLARS COURANTS .....	12
TABLEAU 3. IMPACTS ÉCONOMIQUES GÉNÉRÉS PAR LA MISE EN VALEUR ET L'EXPLOITATION DU SITE DU TECHNOPOLE ANGUS, DOLLARS CONSTANTS 2015 .....	14
TABLEAU 4. RECETTES MUNICIPALES PERÇUES PAR LA VILLE DE MONTREAL, PAR PERIODE, EN DOLLARS CONSTANTS DE 2015.....	14
TABLEAU 5. PARTS DES MISES EN CHANTIER, EN ORDRE DÉCROISSANT, VILLE DE MONTRÉAL PÉRIODE 2002-2004 ET PÉRIODE 2013-2015 .....	16
TABLEAU 6. SUPERFICIES DES COMPOSANTES SELON LE SCÉNARIO, EN MÈTRES CARRÉS.....	18
TABLEAU 7. BUDGET DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE L'ÎLOT CENTRAL ANGUS.....	19
TABLEAU 8. IMPACTS ÉCONOMIQUES GÉNÉRÉS PAR LA MISE EN VALEUR DE L'ÎLOT CENTRAL, DOLLARS CONSTANTS 2015.....	20
TABLEAU 9. BUDGET DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE L'ÎLOT CENTRAL ANGUS, SCÉNARIO TRADITIONNEL .....	20
TABLEAU 10. IMPACTS ÉCONOMIQUES GÉNÉRÉS PAR LA MISE EN VALEUR DE L'ÎLOT CENTRAL, SCÉNARIO TRADITIONNEL, DOLLARS CONSTANTS 2015.....	21
TABLEAU 11. RÉSULTATS DES IMPACTS ÉCONOMIQUES, PAR SCÉNARIO, EN DOLLARS CONSTANTS DE 2015 .....	21
TABLEAU 12. VALEUR FONCIÈRE CRÉÉE SELON LE SCÉNARIO .....	22
TABLEAU 13. TYPOLOGIE ET PRIX DES UNITÉS RÉSIDENTIELLES .....	23
TABLEAU 14. RECETTES FONCIÈRES GÉNÉRALES ET AUTRES TAXES GÉNÉRÉES PAR COMPOSANTE DU PROJET .....	25
TABLEAU 15. INDICATEURS DES AVANTAGES ENVIRONNEMENTAUX DE LA BOUCLE ÉNERGÉTIQUE .....	28

# LISTE DES FIGURES

FIGURE 1.	VUE AÉRIENNE DES ATELIERS ANGUS EN 1948 ET VUE INTÉRIEURE DU LOCOSHOP VERS 1930.....	2
FIGURE 2.	VUE AÉRIENNE DU SITE DES ATELIERS ANGUS, 1996 ET VUE AÉRIENNE DES ATELIERS ANGUS RÉHABILITÉS .....	3
FIGURE 2.	QUARTIER DU TECHNOPOLE ANGUS .....	4
FIGURE 3.	LOCOSHOP ANGUS .....	5
FIGURE 4.	4101 MOLSON.....	6
FIGURE 5.	EDIFICE BERNARD LAMARRE .....	6
FIGURE 6.	4800 MOLSON.....	7
FIGURE 7.	CARREFOUR DE L'ECONOMIE SOCIALE ANGUS .....	7
FIGURE 8.	CLSC DE ROSEMONT .....	8
FIGURE 9.	ÉDIFICE RACHEL ANGUS.....	8
FIGURE 10.	4100 MOLSON.....	9
FIGURE 11.	PROJETS IMMOBILIERS RÉCENTS À PROXIMITÉ DU TECHNOPOLE ANGUS.....	15

# INTRODUCTION

La Société du patrimoine Angus (SPA) désire mettre en valeur l'îlot central du Technopôle Angus. Le projet consistera à ériger un écoquartier à vocation mixte sur cette parcelle de 37 000 mètres carrés.

La SPA entend déposer une demande de soutien financier pour la planification et la réalisation des infrastructures dans le cadre du programme Nouveau fonds chantier Canada. L'objectif est donc de documenter les bénéfices de nature économique associés à la réalisation de ce projet.

Dans un premier temps, l'analyse portera sur les retombées économiques générées par le développement et l'exploitation du Technopôle Angus depuis 2002. Dans la deuxième partie du document, il s'agira d'évaluer les retombées économiques potentielles associées spécifiquement à la mise en valeur de l'îlot central.

# 1. LE DÉVELOPPEMENT DU TECHNOPÔLE ANGUS : 2002-2015

Le Technopôle Angus est un parc d'entreprises qui a connu un succès évident au cours des dernières années. Ce projet de revitalisation urbaine a vu le jour à la fin des années 1990 avec la restauration du Locoshop Angus. La construction comme telle du premier édifice a été réalisée en 2001 – 2002.

Les répercussions de ce projet sont majeures, et ce à plusieurs niveaux. Pensons notamment :

- aux retombées économiques associées à la réalisation et à l'exploitation des différentes composantes du projet ;
- aux taxes foncières municipales qui ont été générées ;
- aux effets d'entraînement dans l'ensemble de la zone et du quartier.

L'objectif de cette section est de mesurer l'ensemble de ces trois grandes catégories de retombées.

## 1.1 HISTORIQUE DU PROJET

La reconversion industrielle du Technopôle Angus portait sur une partie des 50 ha du site des ateliers Angus, propriété depuis 1904 du Canadien Pacifique. En 1992, les ateliers sont définitivement fermés après 85 ans d'activités et laissent derrière eux d'importants espaces vacants et friches industrielles.

Au terme de longues tractations entre la Corporation de développement économique communautaire (CDEC) de Rosemont-Petite-Patrie et la compagnie propriétaire du Canadien Pacifique (CP) pour l'acquisition des terrains (1994), le projet de redéveloppement du site s'oriente vers une stratégie de développement économique communautaire, privilégiant une économie plurielle.

L'enjeu repose ainsi tout autant sur le renouvellement de l'image d'un territoire en perte de valeur économique, que sur la mise en valeur d'un mode de développement local inspiré du modèle des districts industriels et des milieux innovateurs.

**Figure 1. Vue aérienne des ateliers Angus en 1948 et vue intérieure du Locoshop vers 1930**



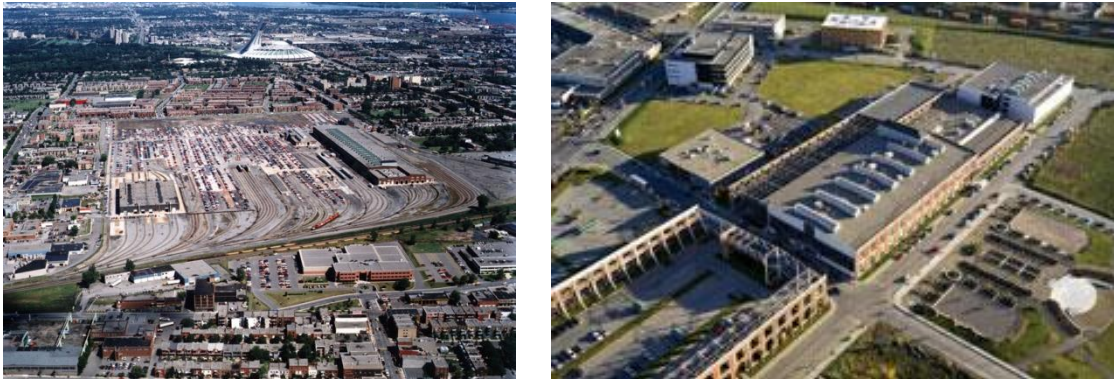
Sources : Archives du Canadien Pacifique et de l'Association Canadienne d'Histoire Ferroviaire

La Société du patrimoine Angus<sup>1</sup>, organisme sans but lucratif, a été mise sur pied en 1993 par la CDEC dans le cadre d'un vaste chantier de mobilisation de ressources locales et régionales, introduisant ainsi un nouveau mode de gouvernance.

Le modèle de développement privilégié est celui du technopôle composé de petites et moyennes entreprises en réseau, avec l'objectif majeur de créer des emplois pour la population active locale.

Le Technopôle se développe autour du créneau environnemental en accueillant des entreprises innovantes œuvrant dans ce domaine. Avec le temps, les entreprises qui s'implantent dans les nouveaux bâtiments et les édifices reconvertis appartiennent tout autant à la sphère de la haute technologie qu'à celle de l'économie sociale.

**Figure 2. Vue aérienne du site des ateliers Angus, 1996 et vue aérienne des ateliers Angus réhabilités**



Source : Technopôle Angus

### Un milieu innovateur

Le développement économique technopolitain se développe massivement à partir des années 1980 dans les grandes métropoles. Le principe de fonctionnement du technopôle repose alors sur l'aménagement d'espaces productifs, de type district industriel ou parc industriel. La proximité géographique ainsi créée entend favoriser la circulation des idées, des expertises et des coopérations, encourageant par là même l'innovation.

Dans ce domaine, la région de Montréal constitue aujourd'hui un pôle dynamique pour les expériences technopolitaines. Mentionnons notamment les technopôles suivants : La Cité de la Biotech de Laval, le Technopôle de St-Hyacinthe et le Technoparc de l'arrondissement de Saint-Laurent à Montréal.

Dans cet ensemble, le Technopôle Angus occupe une position particulière avec sa stratégie d'**appropriation communautaire** valorisant l'emploi local et le principe du **réseautage organisationnel**.

D'ailleurs, la mission de la SPA se base sur les principes de l'économie sociale en misant sur les liens privilégiés avec la communauté locale, la création d'emplois pour la population locale et le développement durable afin d'œuvrer au quotidien à répondre aux besoins de la communauté en agissant comme entrepreneur collectif.

---

<sup>1</sup> Incorporé en 1993 sous le nom de Société de développement Angus, l'organisme à but non lucratif a procédé au changement de nom pour Société du patrimoine Angus en 2009.

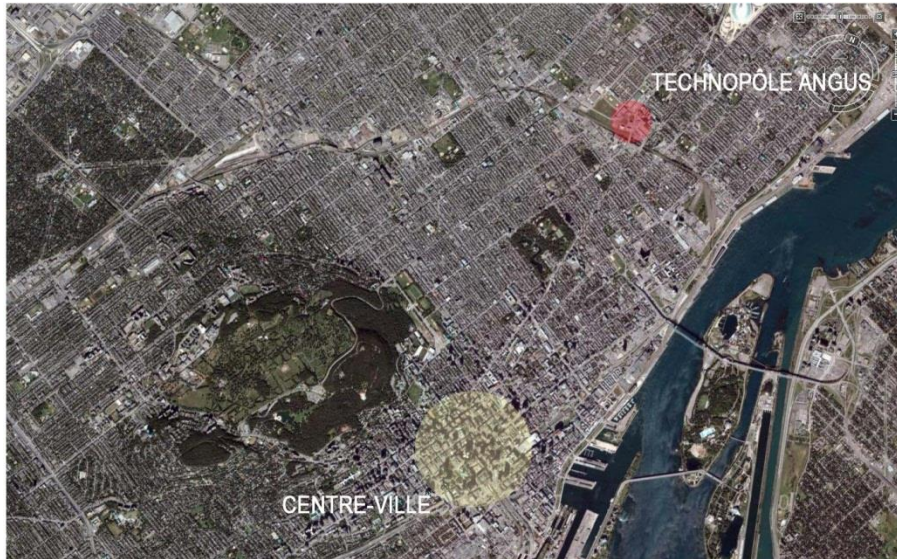


### 1.1.1 Le site du Technopôle Angus

#### Une localisation stratégique

À 5 kilomètres au nord-est du centre-ville de Montréal et du quartier des affaires, le projet du technopôle Angus a constitué un enjeu fort en termes de **revitalisation économique** et de **renouvellement urbain** pour l'Est de l'île.

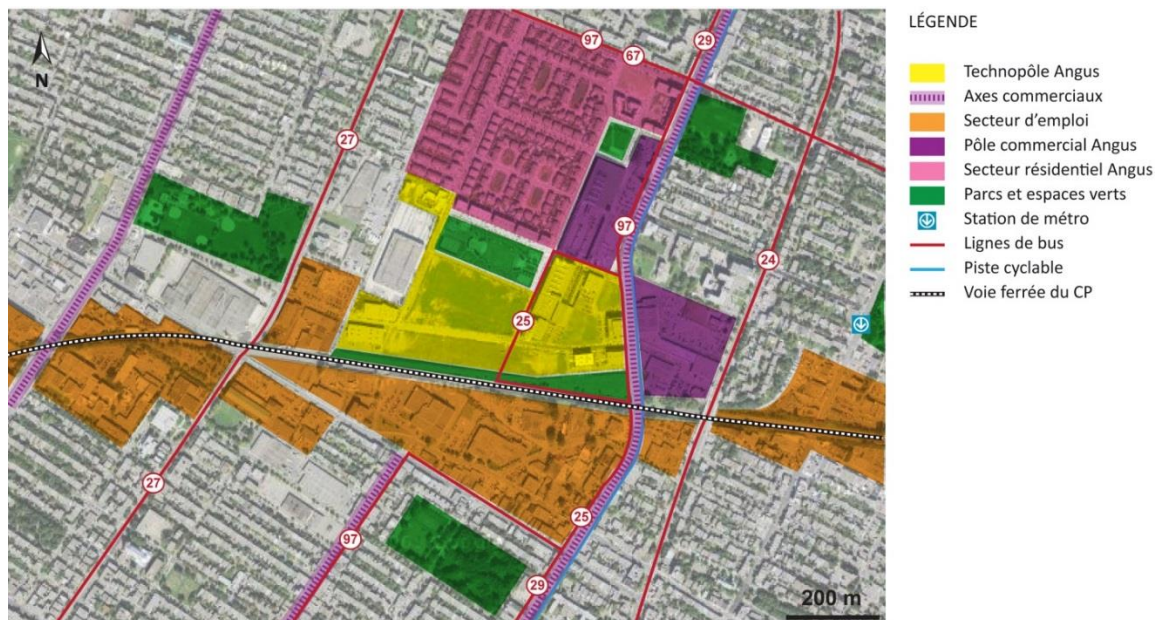
Figure 1. Carte de localisation du Technopôle Angus



Source : Technopôle Angus

Le Technopôle Angus est implanté sur un site d'interface à l'extrémité sud de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie, au contact avec les arrondissements du Plateau-Mont-Royal, au sud, et d'Hochelaga-Maisonneuve, à l'est.

Figure 2. Quartier du Technopôle Angus



Source : Technopôle Angus



Il est limité au sud par les emprises ferrées du Canadien Pacifique, qui constituent encore aujourd'hui une rupture dans le tissu urbain. La rue Rachel Est et l'avenue du Mont-Royal Est définissent les limites est et ouest du site. La limite nord, constituée par le parc Jean-Duceppe et la rue André-Laurendeau, marque, quant à elle, la transition avec le site commercial et le développement résidentiel Angus.

### Un modèle de district industriel

Les entreprises et institutions installées sur le site appartiennent à trois pôles d'activités principaux : les sciences de la vie (recherche, biotechnologie, études cliniques), les technologies (multimédia, production cinématographique et télévisuelle, optique, informatique, logiciel, etc.) et l'économie sociale (entreprises de services et d'insertion).

Le technopôle bénéficie également de la proximité d'entreprises de biens et de services (Loblaws, Caisse populaire Desjardins, SAQ, Canadian Tire...) qui participent du rayonnement et du dynamisme économiques du quartier. L'ensemble constitue le « pôle Angus ».

#### 1.1.2 Phase I : Les bâtiments du technopôle et leurs caractéristiques

Le Technopôle Angus comporte 13 immeubles, 75 000 m<sup>2</sup> de superficie de bureaux, de laboratoires et d'espace industriel léger et comptait, en 2015, 54 entreprises et institutions, qui emploient environ 2 100 personnes.

#### Le Locoshop Angus

Le Locoshop Angus, ancienne usine d'assemblage de locomotives des ateliers Angus construite en 1904, a été repensé et réaménagé pour devenir un bâtiment industriel écologique. Son architecture de briques rouges et d'acier a été préservée lors de la réhabilitation, permettant ainsi de garantir la dimension patrimoniale du site.

Réhabilité et transformé par la firme AEdifica entre 1998 et 1999, le bâtiment a reçu de nombreux prix pour sa conception environnementale :

- 1<sup>er</sup> immeuble industriel écologique au Canada (2000) ;
- Best of Canada (2000) ;
- Prix d'excellence, Innovation en architecture (2001) ;
- Prix Herman Miller, Sustainable Design Award (2001) ;
- Prix or, catégorie Environnements bâtis, grands projets (2001).

Sur 115 700 pieds carrés, répartis sur deux étages, le Locoshop Angus accueillait, en 2015, 11 entreprises dans des domaines diversifiés tels que le design industriel, la production audiovisuelle, l'ingénierie et la santé.

Figure 3. Locoshop Angus



Source : Technopôle Angus

### Le 4101 Molson

Au sein du technopôle Angus, le 4101 Molson appartient à la génération des bâtiments à l'architecture moderne. Construit en 2001, il se caractérise par ses vastes façades vitrées donnant, côté ouest, sur des jardins paysagés.

En 2015, ses 75 500 pieds carrés, répartis sur quatre étages, accueillent dix entreprises œuvrant notamment dans les domaines de la santé, des services de génie-conseil et des technologies de l'information.

Figure 4. 4101 Molson



Source : Technopôle Angus

### Édifice Bernard Lamarre

Construit au début des années 2000, le centre des biotechnologies Angus I, rebaptisé en septembre 2011 édifice Bernard Lamarre, constitue le cœur du pôle sciences de la vie du Technopôle Angus en accueillant des entreprises et institutions de divers secteurs d'activité, dont des laboratoires de recherche.

Figure 5. Édifice Bernard Lamarre



Source : Technopôle Angus

### Le 4800 Molson

Construit en 2003, le 4800 Molson se définit par son architecture moderne d'allure industrielle qui vient rappeler ici la vocation originelle du site. Ses 40 400 pieds carrés, sur deux étages, abritent une association et des entreprises de l'industrie bioalimentaire.

**Figure 6. 4800 Molson**



Source : Technopôle Angus



### **Carrefour de l'économie sociale**

Accueillant quatre entreprises offrant des services aux travailleurs du site Angus (garderie et restauration) sur 33 000 pieds carrés, le carrefour de l'économie sociale participe d'une stratégie de renforcement du tissu social local.

Le projet a reçu en 2006 la mention « finaliste, catégorie commerciale » au concours d'excellence de l'Institut de développement urbain du Québec (IDU Québec).

**Figure 7. Carrefour de l'économie sociale Angus**



Source : Technopôle Angus



### **Le CLSC**

Construit en 2010 et consacré aux entreprises d'économie sociale, le centre local de services communautaires (CLSC), est certifié LEED-NC Argent. La démarche écologique sur ce projet a notamment porté sur l'aménagement d'un stationnement vert intégrant du gazon, la mise en place d'espaces de stationnement sécuritaires pour les vélos, le choix d'une toiture blanche et la conception d'un système de ventilation à haute efficacité.

Sur 69 000 pieds carrés répartis sur quatre étages, il abrite le CLSC de Rosemont, venant de ce fait renforcer le pôle « santé » du technopôle Angus.



**Figure 8. CLSC de Rosemont**



Source : Technopôle Angus



### Édifice Rachel Angus

Entrée Ouest du site, à l'angle des rues Rachel et Molson, l'édifice Rachel-Angus présente une superficie de 41 000 pieds carrés, sur trois étages. Construit en 2005, il s'inscrit dans la mouvance des aménagements de type loft-bureau. Il accueille cinq entreprises, dont notamment le Centre financier Desjardins et des entreprises de divers domaines, comme les technologies de l'information, les services de santé et une association.

**Figure 9. Édifice Rachel Angus**



Source : Technopôle Angus



### Le 4100 Molson

Conçu en 2006, le 4100 Molson se distingue par sa conception écologique privilégiant l'éclairage naturel, l'énergie solaire, l'optimisation de l'efficacité énergétique, la récupération et la réutilisation de l'eau de pluie et une démarche de chantier propre lors de la construction.

Les prix et certifications reçus depuis sa livraison témoignent à ce titre de sa haute performance écologique :

- Prix Énergia, catégorie bâtiment durable/bâtiment vert de l'AQME (2010) ;
- Certifié LEED CS Or par le United States Green Building Council - USGBC (2009) ;
- Certifié BOMA BEST, niveau 4 par BOMA Québec (2009) ;
- Certifié Visez vert par BOMA Québec (2008) ;
- Finaliste, Prix excellence IDU (2007).

En 2015, le bâtiment accueillait cinq entreprises, principalement du domaine de la santé.

Figure 10. 4100 Molson



Source : Technopôle Angus

Le Technopôle Angus compte également plusieurs bâtiments affiliés, dont celui de l'Ordre des infirmières du Québec, la Maison André-Gratton, le CECI et deux autres immeubles sur la rue Molson.

## 1.2 LES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES ASSOCIÉES AU TECHNOPÔLE ANGUS

La section précédente présentait l'historique de mise en valeur du site et les principales composantes. Il s'agit à la présente étape de mesurer l'ampleur des impacts économiques qui ont été générés jusqu'à maintenant par la mise en valeur et l'exploitation du site du Technopôle Angus.

Toutefois, avant de procéder comme tel aux différents calculs, il est utile de bien définir les différents concepts qui seront utilisés tout au long de la démarche.

### 1.2.1 *Le concept d'impact économique*

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 leur prestation. 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 la 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 qui a été 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 près de 10 000 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.
- 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 et indirects. 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 variable 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 «inputs» requis de main-d'œuvre et non pas au nombre d'emplois. Ainsi, une «personne-année» est la mesure d'«input» 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 temps supplémentaire, 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.

### **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.

Dans le cadre du présent mandat, deux types de dépenses sont considérés. Il s'agit d'une part des dépenses d'immobilisations et d'autre part des dépenses d'exploitation associées à l'exploitation des bâtiments et des entreprises sur le site.

Étant donné que ces dépenses s'étalent dans le temps et que certaines variables du modèle changent année après année (salaires moyens par secteur industriel, taux d'imposition, etc.), il est nécessaire de faire une simulation pour chacune des années considérées. Les dépenses d'immobilisations et les dépenses d'exploitation sont donc combinées. Ce sont donc l'ensemble de ces deux types de dépenses qui forme le choc initial sur l'économie annuellement.

### 1.2.2 *Les dépenses considérées*

Ainsi, les impacts économiques sont mesurés à partir de chocs sur l'économie qui sont générés par des dépenses. Au cours de la phase I de développement du projet Angus, les dépenses associées à la mise en valeur et à l'exploitation du site contractées étaient de trois types :

- Les dépenses associées à la construction des bâtiments ;
- Les dépenses associées à l'entretien et l'opération des bâtiments ;
- Et finalement, les dépenses associées à l'exploitation des entreprises œuvrant sur le site.

Les dépenses d'immobilisations et les dépenses d'entretien des bâtiments ont été fournies par la Société du Patrimoine Angus. Pour sa part, le chiffre d'affaires des entreprises privées œuvrant sur le site a été estimé à partir du nombre d'employés et leurs secteurs d'activités. À partir de ces deux variables, le modèle intersectoriel du Québec permet d'estimer la rémunération totale en se basant sur le salaire moyen d'une industrie. Des ratios moyens sont ensuite utilisés afin d'estimer l'ampleur des autres types de dépenses de l'entreprise.

Les impacts économiques générés par la mise en valeur et l'exploitation du site Angus sont mesurés pour la période 2002 – 2015. Les impacts économiques mesurés doivent être considérés comme un minimum. En effet, dans le cas de certains bâtiments, les données nécessaires à l'estimation des impacts ne sont pas disponibles.

Le tableau suivant présente une récapitulation des informations disponibles pour chacune des sources d'impacts et pour chacun des bâtiments.

Tableau 1. Informations disponibles par bâtiment

DESCRIPTION	DÉPENSES EN IMMOBILISATIONS	DÉPENSES D'EXPLOITATION	NOMBRE D'EMPLOYÉS CHEZ LES LOCATAIRES
Édifice Rachel-Angus	X	X	X
Édifice Bernard-Lamarre	X	X	X
Multi I (4800 Molson)	X	X	X
Multi III (4100 Molson)	X	X	X
Locoshop (2600 Willian-Tremblay et 4101 Molson)	X	X	X
CLSC de Rosemont	X	X	X
Carrefour économie sociale			X
Centre de la Petite Enfance			X
Maison André Gratton			X
Bâtiments affiliés			X
4600 Molson			X
4803 Molson			X

Les informations recueillies pour chacune des années considérées et qui seront utilisées pour effectuer les simulations sont les suivantes :

Tableau 2. Données à la base des différentes simulations en dollars courants

ANNÉES	DÉPENSES D'IMMOBILISATIONS	DÉPENSES D'ENTRETIEN ET D'EXPLOITATION DES BÂTIMENTS	NOMBRE D'EMPLOIS CHEZ LES LOCATAIRES
2002	19 141 100 \$	1 301 500 \$	341
2003	411 000 \$	1 554 200 \$	339
2004	16 206 500 \$	4 390 900 \$	523
2005	5 872 700 \$	3 251 500 \$	667
2006	2 333 900 \$	3 904 300 \$	699
2007	9 304 800 \$	5 818 900 \$	878
2008	12 552 400 \$	6 613 400 \$	1 134
2009	2 171 000 \$	9 556 700 \$	1 202
2010	10 505 900 \$	6 752 600 \$	1 811
2011	8 012 500 \$	8 522 300 \$	1 986
2012	0 \$	7 318 300 \$	2 060
2013	0 \$	8 565 000 \$	1 972
2014	0 \$	5 606 700 \$	2 112
2015	0 \$	6 826 700 \$	2 074

Les données disponibles ont été compilées généralement sur les années financières de la Société du patrimoine Angus qui s'étend entre le 1er avril jusqu'au 31 mars de l'année suivante. Notons cependant que dans le cas des années 2004 et 2009, la période se terminait plutôt à la fin du mois d'août. C'est ce qui explique les montants plus élevés lors de ces deux années.

La convention retenue pour affecter les montants est la suivante : les dépenses effectuées pour une période financière sont toutes affectées à l'année correspondant à la fin de la période. Par exemple, les dépenses effectuées entre le 1er avril 2002 et le 31 mars 2003 sont affectées à l'année 2003.

On constate, à la lecture du tableau précédent, que les montants dépensés en immobilisations et pour l'entretien et l'exploitation des bâtiments sont relativement importants. Cependant, étant donné que la période d'analyse couvre plusieurs années, on ne peut simplement additionner les montants pour obtenir un montant global. En effet, les dollars de 2002 n'ont pas la même valeur que les montants de 2015. Afin d'additionner les différents flux, il est nécessaire de ramener les montants à une année de référence, soit à l'année la plus récente, celle de 2015. Ainsi, les montants sont révisés en considérant l'ampleur de l'inflation qui a été mesurée lors des années précédentes. La Banque du Canada publie les indices nécessaires pour ce faire<sup>2</sup>.

Ainsi, en réalisant cet exercice, on peut estimer que les dépenses d'immobilisations et les dépenses pour l'entretien et l'exploitation des bâtiments pour la période 2002 à 2015 ont atteint environ 187,9 millions de dollars (en dollars de 2015)<sup>3</sup>.

Rappelons que ce montant n'inclut pas les dépenses des entreprises locataires qui ont soutenu au cours de cette période un total d'emplois équivalents à 17 798 personnes-années.

### 1.2.3 **Les retombées économiques de la Phase I du développement Angus**

À partir des informations présentées précédemment, on constate que les différentes dépenses d'immobilisation, associées à la construction des bâtiments et les différentes dépenses annuelles associées à l'entretien et l'opération des bâtiments et des entreprises œuvrant sur le site ont permis d'injecter une somme considérable dans l'économie québécoise.

En simulant ces dépenses à partir du modèle intersectoriel du Québec, on peut estimer les impacts économiques associés spécifiquement aux dépenses de construction des bâtiments, aux dépenses d'opération et d'entretien des bâtiments et aux dépenses d'opération des entreprises œuvrant sur le site.

Selon les résultats du modèle, les effectifs de main-d'œuvre qui ont été supportés par les dépenses de construction, d'entretien et d'opération des bâtiments ainsi que par les entreprises œuvrant sur le site sont estimés à 28 920 personnes-année, soit 21 109 personnes-année au niveau direct et 7 811 personnes-année au niveau indirect. La masse salariale totale générée s'établit à près de 1,2 milliard de dollars si l'on considère les effets directs et indirects. La valeur ajoutée totale atteint 2,35 milliards de dollars.

Les recettes fiscales générées par la réalisation de la première phase du Technopole Angus pour le gouvernement du Québec s'établissent à près de 283 millions de dollars. Au niveau fédéral, les recettes représentent une somme de 113,5 millions de dollars.

---

2 <http://www.banqueducanada.ca/taux/enseignements-complementaires/feuille-de-calcul-de-linflation/>

3 Les indices utilisés pour transformer les montants en dollars de 2015 sont présentés à l'annexe A.

Tableau 3. Impacts économiques générés par la mise en valeur et l'exploitation du site du Technopôle Angus, dollars constants 2015 <sup>4</sup>

VARIABLES	EFFETS DIRECTS	EFFECTS INDIRECTS	TOTAL
Main-d'œuvre (personnes-années)	21 109	7 811	28 920
Salaires	845 904 000 \$	340 892 000 \$	1 186 796 000 \$
Valeur ajoutée	1 652 501 000 \$	701 434 000 \$	2 353 935 000 \$
Revenus du gouvernement du Québec	76 979 000 \$	37 880 000 \$	114 859 000 \$
Parafiscalité québécoise	115 987 000 \$	51 780 000 \$	167 767 000 \$
<b>Revenus totaux du gouvernement du Québec</b>	<b>192 966 000 \$</b>	<b>89 660 000 \$</b>	<b>282 626 000 \$</b>
Revenus du gouvernement du Canada	50 544 000 \$	25 552 000 \$	76 096 000 \$
Parafiscalité fédérale	29 941 000 \$	7 467 000 \$	37 408 000 \$
<b>Revenus totaux du gouvernement du Canada</b>	<b>80 485 000 \$</b>	<b>33 019 000 \$</b>	<b>113 504 000 \$</b>

### 1.3 LES AUTRES AVANTAGES ÉCONOMIQUES

#### 1.3.1 Les recettes municipales

Le modèle intersectoriel du Québec estime les revenus gouvernementaux (provincial et fédéral) générés par les dépenses d'un projet, mais n'est pas en mesure d'estimer les revenus engendrés au niveau municipal puisque ceux-ci sont en lien avec la valeur des bâtiments plutôt qu'avec le niveau des dépenses.

Selon les informations obtenues auprès de la SPA, la Ville de Montréal a perçu entre 2002 et 2015 des recettes en termes de taxes foncières de 25,9 millions de dollars. Cette somme représente les montants cumulés transformés en dollars actuels (dollars de 2015).

Tableau 4. Recettes municipales perçues par la Ville de Montréal, par période, en dollars constants de 2015

PÉRIODE	MONTANT
2002-2011	14 408 000 \$
2011-2015	11 508 000 \$
<b>TOTAL</b>	<b>25 916 000 \$</b>

#### 1.3.2 L'effet d'entraînement

La mise en valeur du Technopôle Angus qui a pris son envol en 2002 a sans contredit eu des effets d'entraînement sur le dynamisme de développement de l'ensemble de l'arrondissement de Rosemont-Petite-Patrie. L'aménagement de ce site d'importance au cœur de l'arrondissement a certainement contribué à lancer un message de renouveau et améliorer l'image de ce secteur aux portes du centre de Montréal.

Les données sur l'évolution des mises en chantier sont un bon indicateur pour mesurer le dynamisme d'un secteur en milieu urbain comme l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie. Le tableau à la page suivante présente le

<sup>4</sup> Les données détaillées par année sont présentées à l'annexe B.



nombre de mises en chantier par arrondissement de la Ville de Montréal publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Ces données sont disponibles par arrondissement depuis 2002.

La partie gauche du tableau présente la situation pour la période 2002 – 2004, soit au moment où la SPA initiait la mise en valeur du site. Ainsi, au cours de cette période, 1 292 unités de logement ont été mises en chantier dans l'arrondissement. Dans l'ensemble de la Ville de Montréal, ce nombre atteignait 20 878 unités. En d'autres termes, 6,2 % de l'ensemble des mises en chantier de la Ville de Montréal au cours de cette période ont été recensés dans l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (1 292 unités / 20 878 unités). Cette performance permettait à Rosemont-Petite-Patrie de se classer au sixième rang parmi les 19 arrondissements de la Ville de Montréal.

Or, lors des trois dernières années complètes, soit entre 2013 – 2015, c'est 2 210 unités de logement qui ont été mises en chantier sur le territoire de l'arrondissement. Il s'agit donc d'une hausse de 918 unités par rapport à la période de trois ans du début de la décennie (2 210 – 1 292). Cette augmentation est d'autant plus significative que pendant la même période, le nombre de mises en chantier sur l'ensemble du territoire de Montréal a diminué par rapport à la période 2002 – 2004 (18 974 unités de logement). Ainsi, au cours de la période 2013 – 2015, les mises en chantier dans l'arrondissement ont représenté 11,6 % de l'ensemble des nouvelles constructions à Montréal. Il s'agit donc d'une augmentation de 88 % par rapport à la part de marché de la période 2002 – 2004. Cette performance permet à Rosemont-Petite-Patrie de se classer au deuxième rang (immédiatement après Ville-Marie) parmi les 19 arrondissements de la Ville de Montréal.

À la lumière de ces résultats, il est clair que le dynamisme de développement résidentiel observé dans l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie a progressé de façon évidente depuis le début de la mise en valeur du pôle Angus au début des années 2000.

Par ailleurs, la plupart des projets d'envergure qui ont permis d'améliorer l'image de l'arrondissement se retrouve à proximité du pôle Angus. Mentionnons notamment le MUV avec ses 300 unités, le U31 qui comprend 270 unités, le Loft Angus de 60 unités, le Angus Avenue Mont-Royal qui compte 383 unités et une résidence de personnes âgées, les Appartements du Square-Angus de 312 chambres.

**Figure 11. Projets immobiliers récents à proximité du Technopôle Angus**



Source : MUV Condos



Source : U31



Source : Angus Avenue Mont-Royal



Source : Les appartements Square Angus

Tableau 5. Parts des mises en chantier, en ordre décroissant, Ville de Montréal période 2002-2004 et période 2013-2015

PÉRIODE 2002-2004			PÉRIODE 2013-2015		
ARRONDISSEMENT	NOMBRE DE MISES EN CHANTIER	PART SUR VILLE	ARRONDISSEMENT	NOMBRE DE MISES EN CHANTIER	PART SUR VILLE
Ville-Marie	2 896	13,9%	Ville-Marie	7 536	39,7%
Saint-Laurent	2 376	11,4%	<b>Rosemont / Petite-Patrie</b>	<b>2 210</b>	<b>11,6%</b>
RDP / PAT	2 055	9,8%	Mercier / Hochelaga-Maisonneuve	1 302	6,9%
Pierrefonds / Roxboro	1 793	8,6%	Sud-Ouest	1 068	5,6%
Verdun	1 521	7,3%	CDN / NDG	986	5,2%
<b>Rosemont / Petite-Patrie</b>	<b>1 292</b>	<b>6,2%</b>	Villeray / St-Michel / Parc-Extension	893	4,7%
Anjou	1 285	6,2%	RDP / PAT	801	4,2%
Lasalle	1 103	5,3%	Lasalle	785	4,1%
Mercier / Hochelaga-Maisonneuve	1 044	5,0%	Saint-Laurent	708	3,7%
Saint-Léonard	963	4,6%	Saint-Léonard	611	3,2%
Sud-Ouest	864	4,1%	Ahuntsic / Cartierville	519	2,7%
Ahuntsic / Cartierville	789	3,8%	Verdun	418	2,2%
Plateau Mont-Royal	723	3,5%	Plateau Mont-Royal	310	1,6%
Montréal-Nord	577	2,8%	Lachine	303	1,6%
Lachine	488	2,3%	Pierrefonds / Roxboro	192	1,0%
CDN / NDG	406	1,9%	Montréal-Nord	182	1,0%
Villeray / St-Michel / Parc-Extension	333	1,6%	Île Bizard / Sainte-Geneviève	103	0,5%
Île Bizard / Sainte-Geneviève	264	1,3%	Outremont	33	0,2%
Outremont	106	0,5%	Anjou	14	0,1%
<b>TOTAL</b>	<b>20 878</b>	<b>100%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>18 974</b>	<b>100%</b>

## EN SOMME

La première phase de développement du Technopôle Angus a permis de mettre en valeur un site longtemps laissé à l'abandon et de raviver le développement et le secteur d'emploi de l'arrondissement Rosemont-La-Petite-Patrie.

Au cours de la période 2002-2015, la construction et l'exploitation du site représentent des dépenses de l'ordre de 190 millions de dollars.

Le Technopôle a accueilli des entreprises locataires qui ont soutenu près de 18 000 emplois équivalents en personnes-années.

En matière de retombées économiques, le développement et l'exploitation du site ainsi que les dépenses générées par les entreprises locataires ont généré l'emploi de 28 920 personnes-année, une masse salariale totale de près de 1,2 milliard de dollars ainsi qu'une valeur ajoutée totale de 2,35 milliards de dollars.

Cet investissement majeur a permis au gouvernement du Québec de percevoir près de 283 millions de dollars en recettes fiscales. Au niveau fédéral, les recettes représentent une somme de 113,5 millions de dollars.

Au-delà de ces retombées, la mise en valeur du site du Technopôle Angus a certainement participé à donner un second souffle au développement de l'arrondissement Rosemont-La-Petite-Patrie en offrant un secteur d'emplois de qualité. Sans compter l'effet d'entraînement, le développement de ce site a permis à la Ville de Montréal de percevoir, depuis 2002, près de 26 millions de dollars en recettes foncières (dollars constants de 2015).

## 2. LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT DE L'ILOT CENTRAL

### 2.1 DESCRIPTION DU PROJET

Le projet de développement de l'îlot central vise la création d'un écoquartier à l'urbanisme moderne où les vocations d'emploi et d'habitation se côtoient. L'objectif de développement est de bâtir un milieu de vie unique et novateur où l'accueil des familles et la création d'emplois sont au cœur des priorités. Une emphase est mise sur la gestion écologique des bâtiments, l'intégration du site avec le milieu bâti existant et sur l'aménagement d'espaces publics de qualité.

L'îlot central possède une superficie de 37 000 m<sup>2</sup> et est bordé par les rues Molson, William-Tremblay, Augustin-Frigon et l'avenue Mont-Royal.

Ce projet de développement vise à renforcer le pôle d'emploi en appliquant les dernières tendances en cette matière qui visent notamment la création d'un véritable milieu de vie où les fonctions résidentielles et d'emploi se côtoient. Pour maximiser l'utilisation de l'espace, la SPA a développé un scénario innovant qui élimine les stationnements de surface. Ces derniers seront plutôt localisés sous terre afin de laisser place à du logement social et abordable ainsi qu'à des espaces extérieurs diversifiés.

Le tableau suivant présente les caractéristiques, en termes de superficies, d'un scénario d'aménagement de l'îlot central avec stationnement de surface (scénario traditionnel) et d'un scénario d'aménagement avec stationnement souterrain qui permet la construction de logement social et abordable (scénario novateur).

En somme, la construction de 500 cases de stationnement souterrain permet d'ajouter au projet de construction d'immeubles dédiés à l'emploi et au commerce de proximité, la construction de 380 unités de logement abordable et social destinées principalement aux familles (46 500 m<sup>2</sup>). De plus, le scénario novateur de développement de l'îlot central permet l'aménagement d'espaces verts de plus grandes superficies (8 000 m<sup>2</sup> plutôt que 2 000 m<sup>2</sup>).

Tableau 6. Superficies des composantes selon le scénario, en mètres carrés

COMPOSANTES DU PROJET	SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT TRADITIONNEL	SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT NOVATEUR
Superficie de plancher brute dédiée à l'emploi et au commerce de proximité	48 000 m <sup>2</sup>	48 000 m <sup>2</sup>
Superficie de plancher brute dédiée à l'habitation	0 m <sup>2</sup>	46 500 m <sup>2</sup>
Superficie dédiée au stationnement de surface	24 550 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Superficie d'espaces verts	2 000 m <sup>2</sup>	8 000 m <sup>2</sup>

## 2.2 LES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES ASSOCIÉES AU PROJET D'ÎLOT CENTRAL

La réalisation du projet d'écoquartier, qui optimise l'aménagement de l'îlot central, permet de maximiser les retombées économiques. La section suivante présente dans un premier temps les retombées économiques associées au scénario de développement novateur puis, dans un deuxième temps, les retombées associées au scénario traditionnel.

### 2.2.1 Les retombées économiques associées au scénario d'aménagement novateur

La valeur des dépenses d'immobilisations, associée au projet de développement de la phase II d'Angus, s'établit à 227,2 millions de dollars<sup>5</sup>. Les travaux comprendront la décontamination du site, l'aménagement d'espaces publics, la construction de la boucle énergétique et des bâtiments résidentiels et commerciaux ou de bureau. Le tableau suivant présente les principaux postes de dépenses du projet :

Tableau 7. Budget du projet d'aménagement de l'îlot central Angus

POSTES	DÉPENSES
Préparation de site, excavation et décontamination	11 163 000 \$
Construction et aménagement des espaces publics	8 532 000 \$
Construction des stationnements souterrains	13 592 000 \$
Boucle énergétique	14 396 000 \$
Construction des bâtiments commerciaux et de bureaux	91 809 000 \$
Construction des bâtiments résidentiels	87 667 000 \$
<b>Total</b>	<b>227 159 000 \$</b>

Note : Les montants sont arrondis et ne comprennent pas les taxes.

Le montant des dépenses associées au programme d'immobilisations de l'îlot central a été simulé à partir du modèle intersectoriel du Québec.

On constate, à la lecture du tableau suivant, que les effectifs de main-d'œuvre sont évalués, pour les effets directs, à 1 023 personnes-année et à 651 personnes-année en ce qui concerne les effets indirects. L'impact total sur la main-d'œuvre serait de 1 675 personnes-année. La masse salariale totale est estimée à 80 millions de dollars, dont près de 50 millions de dollars pour les effets directs et 30,1 millions de dollars pour les effets indirects. La valeur ajoutée totale atteint près de 142 millions de dollars.

Les recettes fiscales générées pour le gouvernement du Québec, près de 23,5 millions de dollars. Au niveau du gouvernement du Canada, les recettes fiscales totales sont estimées à 7,5 millions de dollars.

<sup>5</sup> Ce montant exclu les taxes.



Tableau 8. Impacts économiques générés par la mise en valeur de l'îlot central, dollars constants 2015

VARIABLES	EFFETS DIRECTS	EFFETS INDIRECTS	EFFETS TOTAUX
Main-d'œuvre (personnes-années)	1 023	651	1 675
Salaires	49 886 000 \$	30 144 000 \$	80 030 000 \$
Valeur ajoutée	84 072 000 \$	57 677 000 \$	141 749 000 \$
Revenus du gouvernement du Québec	4 930 000 \$	2 850 000 \$	7 780 000 \$
Parafiscalité québécoise	10 784 000 \$	4 888 000 \$	15 672 000 \$
<b>Revenus totaux du gouvernement du Québec</b>	<b>15 714 000 \$</b>	<b>7 738 000 \$</b>	<b>23 452 000 \$</b>
Revenus du gouvernement du Canada	3 063 000 \$	1 791 000 \$	4 854 000 \$
Parafiscalité fédérale	1 685 000 \$	973 000 \$	2 658 000 \$
<b>Revenus totaux du gouvernement du Canada</b>	<b>4 748 000 \$</b>	<b>2 764 000 \$</b>	<b>7 512 000 \$</b>

### 2.2.2 Les retombées économiques associées au scénario d'aménagement traditionnel

Afin d'illustrer la pertinence économique du scénario de développement envisagé, il est utile d'estimer les impacts économiques associés à un aménagement avec stationnement en surface (scénario traditionnel).

La valeur des dépenses d'immobilisations associée à ce scénario s'établit à environ 102 millions de dollars<sup>6</sup>. Les dépenses comprennent la décontamination du site, l'aménagement d'espaces publics, la construction de stationnements en surface et la construction d'espaces commerciaux ou de bureau.

Tableau 9. Budget du projet d'aménagement de l'îlot central Angus, scénario traditionnel

POSTES	DÉPENSES
Préparation de site, excavation et décontamination	5 473 000 \$
Construction et aménagement des espaces publics	1 387 000 \$
Construction de stationnements en surface	3 584 000 \$
Construction des bâtiments commerciaux et de bureaux	91 809 000 \$
<b>Total</b>	<b>102 253 000 \$</b>

Note : Les montants sont arrondis et ne comprennent pas les taxes.

Ces dépenses ont été simulées à partir du modèle intersectoriel du Québec.

Comme le démontre le tableau suivant, les effectifs de main-d'œuvre associés à un scénario de développement traditionnel, avec stationnements en surfaces, sont évalués à 777 personnes-année. La masse salariale totale est estimée à 40 millions de dollars. Pour sa part, la valeur ajoutée totale représente 68,5 millions de dollars.

Les recettes fiscales générées pour le gouvernement du Québec représentent près de 12 millions de dollars, alors qu'au niveau du gouvernement du Canada, celles-ci sont estimées à près de quatre millions de dollars.

<sup>6</sup> Ce montant exclu les taxes.

Tableau 10. Impacts économiques générés par la mise en valeur de l'îlot central, scénario traditionnel, dollars constants 2015

VARIABLES	EFFETS DIRECTS	EFFETS INDIRECTS	EFFETS TOTAUX
Main-d'œuvre (personnes-années)	498,2	279,1	777,3
Salaires	26 264 000 \$	13 774 000 \$	40 038 000 \$
Valeur ajoutée	41 815 000 \$	26 690 000 \$	68 505 000 \$
Revenus du gouvernement du Québec	2 691 000 \$	1 365 000 \$	4 056 000 \$
Parafiscalité québécoise	5 661 000 \$	2 160 000 \$	7 821 000 \$
<b>Revenus totaux du gouvernement du Québec</b>	<b>8 352 000 \$</b>	<b>3 525 000 \$</b>	<b>11 877 000 \$</b>
Revenus du gouvernement du Canada	1 713 000 \$	877 000 \$	2 590 000 \$
Parafiscalité fédérale	847 000 \$	434 000 \$	1 281 000 \$
<b>Revenus totaux du gouvernement du Canada</b>	<b>2 560 000 \$</b>	<b>1 311 000 \$</b>	<b>3 871 000 \$</b>

### 2.2.3 Un scénario d'aménagement novateur aux impacts économiques plus importants

Il est clair que l'ensemble des effets est beaucoup plus important sur l'économie du Québec lorsque l'on considère un scénario novateur plutôt que traditionnel. En effet, en général, l'ensemble des variables est environ deux fois plus important dans le scénario d'aménagement de l'écoquartier.

À partir du tableau suivant, qui présente les impacts économiques de chaque scénario (novateur et traditionnel) ainsi que la différence en nombre et en pourcentage des résultats, il est possible de tirer les constats suivants :

- Le scénario novateur permettra l'emploi de 900 personnes-année de plus que dans un scénario traditionnel ;
- La masse salariale totale associée au scénario novateur est deux fois plus élevée que dans un scénario d'aménagement traditionnel. Il s'agit de près de 40 millions de dollars de plus en salaires qui seront injectés dans l'économie du Québec ;
- La valeur ajoutée totale est plus de deux fois plus importante dans le scénario novateur que traditionnel ;
- Au niveau des recettes fiscales, le gouvernement du Québec retirera près du double en revenus et parafiscalité dans un scénario avec logement abordable et social plutôt qu'avec stationnement de surface ;
- Les recettes fiscales générées pour le gouvernement du Canada associées au scénario novateur représentent une somme de 7,5 millions, soit plus de 3,6 millions de plus que dans un scénario traditionnel.

Tableau 11. Résultats des impacts économiques, par scénario, en dollars constants de 2015

VARIABLES	SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT TRADITIONNEL	SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT NOVATEUR	DIFFÉRENCE	
			NB	%
Main-d'œuvre (personnes-années)	777,3	1 675	897,2	115%
Salaires	40 038 000 \$	80 030 000 \$	39 992 000 \$	100%
Valeur ajoutée	68 505 000 \$	141 749 000 \$	73 244 000 \$	107%
Revenus du gouvernement du Québec	4 056 000 \$	7 780 000 \$	3 724 000 \$	92%
Parafiscalité québécoise	7 821 000 \$	15 672 000 \$	7 851 000 \$	100%
<b>Revenus totaux du gouvernement du Québec</b>	<b>11 877 000 \$</b>	<b>23 452 000 \$</b>	<b>11 575 000 \$</b>	<b>97%</b>
Revenus du gouvernement du Canada	2 590 000 \$	4 854 000 \$	2 264 000 \$	87%
Parafiscalité fédérale	1 281 000 \$	2 658 000 \$	1 377 000 \$	107%
<b>Revenus totaux du gouvernement du Canada</b>	<b>3 871 000 \$</b>	<b>7 512 000 \$</b>	<b>3 641 000 \$</b>	<b>94%</b>

## 2.3 LES AUTRES AVANTAGES ÉCONOMIQUES

Outre les effets directs des investissements associés à cette deuxième phase de développement, la construction d'habitation et l'accueil d'entreprises auront certainement d'autres impacts sur l'économie. La section suivante présente les autres avantages économiques associés au projet d'aménagement de l'îlot central selon le scénario novateur.

### 2.3.1 Dépenses des entreprises

Tout comme dans la première phase de développement du Technopôle Angus, les entreprises locataires créeront assurément un certain avantage économique. En effet, les dépenses associées à l'exploitation des entreprises œuvrant sur le site auraient pu être incluses dans le calcul des retombées économiques.

Or, comme le nombre d'employés et les secteurs d'activités de ces nouvelles entreprises sont inconnus, ces dépenses ont été exclues du calcul.

Cependant, il est clair que la construction de 48 000 m<sup>2</sup> d'espaces de bureau et de commerces de proximité permettra de soutenir un nombre important d'emplois. La SPA a estimé que la mise en valeur de l'îlot central permettra d'accueillir 2 000 nouveaux travailleurs<sup>7</sup>, ce qui représente une augmentation de 96% par rapport au nombre d'emplois actuellement sur le site<sup>8</sup>.

### 2.3.2 Stationnement souterrain

La construction d'un stationnement souterrain et, par le fait même, la construction d'une composante résidentielle permet à la SPA de maximiser la création de valeurs foncières pour l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie et ultimement, accroître de manière substantielle les recettes foncières perçues.

En effet, la valeur foncière créée par un scénario d'aménagement traditionnel est évaluée à environ 95 millions de dollars, tandis qu'un scénario comportant des unités de logement et un parc de stationnement souterrain (scénario novateur) s'élève à près de 242 millions de dollars en richesse foncière. Il s'agit d'une différence de 153%. Le tableau suivant présente la valeur foncière associée à chacune des composantes des scénarios.

Les hypothèses permettant le calcul de ces valeurs sont présentées dans l'encadré à la page suivante.

Tableau 12. Valeur foncière créée selon le scénario

COMPOSANTES DU PROJET	SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT TRADITIONNEL	SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT NOVATEUR
Superficie de plancher brute dédiée à l'emploi et au commerce	92 922 000 \$	92 922 000 \$
Superficie de plancher brute dédiée à l'habitation	0 \$	129 580 000 \$
Superficie dédiée au stationnement de surface	2 455 000 \$	19 000 000 \$
Total	<b>95 377 000 \$</b>	<b>241 502 000 \$</b>

<sup>7</sup> Ce chiffre a été estimé à partir des ratios de taux d'occupation des bâtiments fournis dans le guide LEED, qui indique une aire de travail de 23 m<sup>2</sup> par employé. LEED Reference Guide for Neighborhood Development, Appendix 2. Default Occupancy Count. 2014.

<sup>8</sup> En 2015, le nombre d'emplois à temps plein a été estimé à 2 074.

## ENCADRÉ

### CALCUL DE LA VALEUR FONCIÈRE

À partir des superficies et caractéristiques de chaque composante, il est possible d'évaluer la valeur de celles-ci et donc la richesse foncière qui sera créée. Cette richesse foncière doit comprendre à la fois la valeur du bâtiment et la valeur du terrain

#### Fonction d'emploi et de commerce de proximité

La valeur de la fonction d'emploi et de commerce a été évaluée à partir du coût de construction. Il a été estimé par la SPA que la construction de cette composante s'établissait à 91,8 millions de dollars, soit une valeur de 1 913 \$ par mètre carré. La valeur du terrain a été estimée à partir de celle présentée au dernier rôle du 2600 rue William-Tremblay, qui s'établit à 106 \$ / m<sup>2</sup>. Pour les deux scénarios, l'implantation au sol est d'environ 10 500 m<sup>2</sup>.

Ainsi, pour les deux scénarios, la fonction d'emploi et de commerce représente une valeur foncière de l'ordre de 91 809 000 \$ pour les immeubles et de 1 113 000 \$ pour le terrain. Au total, la richesse foncière associée à cette fonction est estimée à 92 922 000 \$.

#### Fonction résidentielle

Les 46 500 m<sup>2</sup> dédiés à la fonction résidentielle permettront la construction de 380 unités de logement.

Le tableau suivant présente la typologie des unités résidentielles ainsi que le prix de vente projeté de chaque unité. Ces unités seront mises en vente à des valeurs variant entre 205 000 \$, pour une unité d'une chambre à coucher, à 365 000 \$ pour une unité de trois chambres à coucher.

Au total, la valeur foncière créée par la composante résidentielle s'élève à 129,58 millions. On suppose que la valeur du terrain est comprise dans le prix de vente des unités.

Tableau 13. Typologie et prix des unités résidentielles

COMPOSANTES DU PROJET	NOMBRE	PRIX	VALEUR FONCIÈRE
1 cc	38	205 000 \$	7 790 000 \$
2 cc	38	285 000 \$	10 830 000 \$
3 cc	304	365 000 \$	110 960 000 \$
<b>Total</b>	<b>380</b>	<b>-</b>	<b>129 580 000 \$</b>

#### Parc de stationnement

La valeur foncière des stationnements de surface a été estimée à partir du lot 5 622 584, propriété de la Société du patrimoine Angus, situé sur la rue Molson à proximité de la rue Rachel, derrière le 2600 rue William-Tremblay. Ce terrain est utilisé à des fins de stationnement extérieur, selon le dernier rôle de la Ville de Montréal. En 2016, sa valeur au mètre carré s'établissait à 100 \$. Ainsi, il est estimé que la valeur des superficies de stationnement de surface est de 2 455 000 \$, soit environ 10 000 \$ la case de stationnement.

La SPA planifie vendre ses unités de stationnement intérieur à une valeur de 38 000 \$ par case de stationnement. La valeur foncière des 500 cases de stationnement intérieur est donc estimée à 19 000 000 \$.

### 2.3.3 **Les recettes municipales**

Comme il a déjà été mentionné, le modèle intersectoriel du Québec n'estime pas les revenus engendrés au niveau municipal puisque ceux-ci sont en lien avec la valeur des bâtiments plutôt qu'avec le niveau des dépenses. Or, le développement de l'îlot central permettra à la Ville de Montréal de générer de nouvelles recettes à partir de la richesse foncière créée par ce projet.

Afin d'estimer les recettes municipales, les informations sur les taux de taxation et de tarification de l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie ont été tirées du Tableau des taux de taxes 2016 par arrondissement de la Ville de Montréal.

Le taux de taxes foncières générales utilisé dans le cadre de cette étude est 0,6808 \$ par 100 dollars d'évaluation pour les immeubles résidentiels et 3,1926 \$ par 100 dollars d'évaluation pour les immeubles non résidentiels.

Les autres taxes comprennent la réserve financière de l'eau, la réserve financière de la voirie et la taxe d'arrondissement (relative aux services et aux investissements). Au total cette taxe représente 0,1872 \$ par 100 dollars d'évaluation pour une propriété résidentielle<sup>9</sup> et de 0,4367 \$ par 100 dollars d'évaluation pour un immeuble non résidentiel.

À partir de l'évaluation foncière estimée à la section précédente, il est possible de chiffrer les gains en recettes foncières ainsi générées par la construction du projet de l'îlot central.

Le tableau suivant présente les recettes foncières générales et les autres taxes perçues suite à la réalisation du projet, selon un scénario donné.

Pour la fonction commerciale et de bureau, les recettes perçues seront de près de 3,4 millions de dollars annuellement pour les deux scénarios d'aménagement. Toutefois, pour le scénario novateur, qui prévoit l'aménagement de 380 unités de logement social et abordable, les recettes perçues en rapport avec la fonction résidentielle seront de 1,125 millions de dollars annuellement.

Afin d'établir les recettes associées au stationnement souterrain, il a été supposé que 70% des cases de stationnement seraient destinées à l'emploi et au commercial et que 30% seraient destinées au résidentiel. Avec une valeur foncière de 10 000 \$ pour les cases de stationnement en surface et 38 000 \$ par case de stationnement souterrain, il s'agit d'un montant d'environ 69 000 \$<sup>10</sup> en recettes foncières annuelles pour le scénario d'aménagement de stationnement de surface et de plus de 530 000 \$ pour le scénario d'aménagement de logement social et abordable avec stationnement souterrain.

Au total, le scénario d'aménagement traditionnel permettra à la Ville de Montréal de percevoir environ 3,4 millions de dollars annuellement. Pour sa part, le scénario d'aménagement novateur, avec logement abordable et social et stationnement souterrain, permettra de générer plus de 5 millions de dollars annuellement. Il s'agit d'une différence de 46%.

Si l'on actualise les recettes foncières ainsi perçues par la Ville de Montréal, et plus particulièrement l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie, sur une période de 20 ans à un taux de 4 %, les recettes générées par le scénario novateur sont estimées s'élever à une valeur de plus de 73,4 millions de dollars.

---

<sup>9</sup> De 6 logements ou plus.

<sup>10</sup> Selon un entretien téléphonique avec le Service des finances de la Ville de Montréal, le 12 juillet 2016, le taux de taxe résidentiel s'applique aux cases de stationnement à l'usage des propriétaires de condo et le taux de taxe pour immeuble non résidentiel s'applique aux cases de stationnement à usage commercial ou de bureau.



Tableau 14. Recettes foncières générales et autres taxes générées par composante du projet

COMPOSANTES DU PROJET	SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT TRADITIONNEL		SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT NOVATEUR	
	RECETTES FONCIÈRES GÉNÉRALES	AUTRES TAXES	RECETTES FONCIÈRES GÉNÉRALES	AUTRES TAXES
Superficie de plancher brute dédiée à l'emploi et au commerce	2 966 628 \$	405 790 \$	2 966 628 \$	405 790 \$
Superficie de plancher brute dédiée à l'habitation	- \$	- \$	882 181 \$	242 574 \$
Superficie dédiée au stationnement	59 879 \$	8 883 \$	463 421 \$	68 752 \$
<b>Total</b>	<b>3 441 180 \$</b>		<b>5 029 345 \$</b>	

### Droit de mutation

La vente de l'ensemble des unités résidentielles, prévues au scénario novateur, générera également, pour l'arrondissement et la Ville de Montréal, des recettes en termes de droit de mutation. Ainsi, la vente des 380 unités résidentielles générera 1,4 million de dollars en droit de mutation. Ceci exclut tout droit provenant des ventes subséquentes.

COMPOSANTES DU PROJET	NOMBRE	PRIX	DROIT MUTATION UNITAIRE	DROIT MUTATION TOTAL
1 cc	38	205 000 \$	1 800 \$	68 400 \$
2 cc	38	285 000 \$	2 775 \$	105 450 \$
3 cc	304	365 000 \$	3 975 \$	1 208 400 \$
<b>Total</b>	<b>380</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 382 250 \$</b>

## 2.4 LES IMPACTS POSITIFS POUR L'ENVIRONNEMENT

La réduction des gaz à effet de serre (GES) est certainement le principal enjeu environnemental au cours des prochaines années. Or, de diverses façons, le projet contribuera à contrôler les émissions de GES en offrant des logements abordables à la principale clientèle qui historiquement quitte l'île de Montréal pour s'établir en banlieue (les familles). C'est cet exode qui génère et multiplie les déplacements et par conséquent l'émission d'une plus grande quantité de GES liés au transport.

Le projet propose aussi des solutions innovantes en termes d'efficacité énergétique qui procure aussi des gains sur le plan des émissions de GES.

Ces réductions d'émission de GES peuvent se traduire en valeur monétaire à l'aide du prix du carbone. Ceci permet de comparer l'impact sur l'environnement avec les autres impacts de nature économique du projet.

### 2.4.1 Réduction des gaz à effet de serre liés au transport

La densité, la proximité du transport en commun et la localisation d'un quartier dans une région urbaine ont des impacts sur les émissions de GES de la part des résidents, particulièrement par rapport aux déplacements de ceux-ci. C'est cet élément qui nous intéresse pour le projet de l'îlot central.

L'hypothèse posée est la suivante : un ménage s'établissant dans le projet de l'îlot central utilisera moins l'automobile pour ses déplacements qu'un ménage similaire dans les couronnes de la région métropolitaine. Plusieurs caractéristiques du projet militent en faveur de cette hypothèse :

- La proximité du projet avec les pôles d'emplois, dont le centre-ville de Montréal :
  - La localisation du projet au cœur de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie permet à ses résidents de réduire la distance nécessaire à parcourir afin d'accéder aux différents pôles d'emplois de la région métropolitaine, particulièrement pour le centre-ville de Montréal. Ceci est aussi vrai pour l'accès aux institutions, aux équipements de loisirs et aux zones commerciales.
  - Selon une étude de la SCHL<sup>11</sup>, la localisation d'un quartier dans une région métropolitaine est un des éléments les plus importants pour réduire les émissions de GES associées au transport. Ainsi, l'emplacement du projet à l'intérieur d'un quartier existant de Montréal permettra de générer moins de GES que le même projet en banlieue.
  - Le projet de l'îlot central vise aussi à accueillir un nombre important d'emplois. La SPA vise aussi à offrir les logements en priorité aux personnes qui ont un emploi dans le projet, ce qui favorisera la réduction des déplacements en automobile des ménages résidant dans le projet.
- La mixité des usages :
  - La mixité des usages résidentiels, commerciaux et d'emplois dans le projet favorise aussi l'émergence d'habitudes de déplacements de courte distance faits par un mode actif. Ces habitudes réduisent le nombre de kilomètres parcourus en automobile par les résidents par rapport à une situation d'un quartier résidentiel monofonctionnel.
- Son accessibilité en transport en commun :
  - Le projet de l'îlot central est accessible en transport collectif par différentes lignes d'autobus de la STM et est localisé à environ un kilomètre de la station de métro Préfontaine. Cette situation offre aux résidents des alternatives à l'utilisation de l'automobile pour leurs déplacements, réduisant ainsi les émissions de GES.
- La typologie des logements proposés :
  - Le projet propose des logements de plusieurs chambres à des prix abordables visant expressément les jeunes ménages avec des enfants. Ce type de ménage est particulièrement attiré par l'offre immobilière en banlieue en raison des prix élevés des propriétés et de la petitesse des appartements sur l'île de Montréal. Le projet de l'îlot central se présente donc comme une alternative à une localisation en banlieue pour une jeune famille, participant donc à la réduction des émissions de GES de ce type de ménage.

Au fil des ans, quelques études ont été réalisées pour estimer les différences d'émission de GES liées au transport entre les ménages vivant dans des quartiers denses ou étalés dans différentes villes au Canada et aux États-Unis.

À Montréal, en 2012, dans le cadre de la mise en œuvre du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD), la CMM a publié une étude visant à évaluer l'impact du PMAD sur l'évolution des émissions de GES dans la région métropolitaine<sup>12</sup>. Le PMAD vise à concentrer le développement résidentiel de la région métropolitaine dans des quartiers de type TOD (transit-oriented development), qui partagent un grand nombre de caractéristiques avec le projet de l'îlot central (densité, mixité, proximité des transports collectifs, etc.). La CMM s'intéressait alors à quantifier les GES qui sont économisés par l'application des principes du PMAD par rapport à une situation où le développement se ferait de manière moins dense. Une attention particulière est portée aux émissions liées aux déplacements des ménages.

Ainsi, ce document présente une compilation des résultats des études des 15 dernières années portant sur les émissions de GES liées au transport dans diverses régions métropolitaines. Cette compilation permet de constater

---

<sup>11</sup> Émissions de gaz à effet de serre attribuables aux déplacements urbains : outil d'évaluation de durabilité des quartiers. SCHL. 2000.

<sup>12</sup> Impact du Plan métropolitain d'aménagement et de développement sur le Portrait des émissions de gaz à effet de serre sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal. CMM. Janvier 2012.

une tendance claire entre les émissions de GES liées au transport et l'aménagement du territoire : les ménages des quartiers denses et centraux produisent significativement moins de GES par leurs déplacements que ceux des quartiers périphériques et moins denses.

En termes de quantité, l'étude présente une comparaison des émissions de GES liées au transport par ménage selon leur localisation géographique dans la CMM. Ainsi, un ménage localisé dans la Couronne Sud émettra 7,5 tCO<sub>2</sub>e par an, alors qu'un ménage de l'Agglomération de Montréal en émettra 4,2 tCO<sub>2</sub>e par an. Selon l'étude, 60% des ménages de l'Agglomération de Montréal résident dans un quartier relativement dense desservi par les transports collectifs. Ainsi, il est possible de prendre l'hypothèse conservatrice que les ménages qui s'installeront dans le projet de l'îlot central adopteront des habitudes de déplacement similaires à celles des autres ménages de l'Agglomération de Montréal.

Le projet comportera 380 logements qui hébergeront chacun un ménage. Ces ménages produiront 1 596 tCO<sub>2</sub>e par année, comparativement à 2 850 tCO<sub>2</sub>e s'ils étaient localisés dans la Couronne Sud de la région métropolitaine. Il s'agit d'une différence de près de 80%.

#### **2.4.2 Avantages liés à la boucle énergétique<sup>13</sup>**

Le développement de l'îlot central propose plusieurs éléments d'efficacité énergétique visant à réduire la consommation des bureaux et des logements, ce qui amènera aussi une réduction des GES. Par exemple, l'enveloppe extérieure des bâtiments du projet permettra une réduction de 20 % de la consommation énergétique des bâtiments par rapport aux normes du Code national du bâtiment du Canada (CNB).

L'élément principal d'efficacité énergétique du projet est l'installation d'un système de partage d'énergie, ou boucle énergétique. Cette boucle vise à favoriser les échanges énergétiques entre les différents utilisateurs. Ainsi, les excédents de chaleur dans certains bâtiments pourront être utilisés pour répondre aux besoins en énergie de bâtiments voisins qui seraient en déficit de chaleur. De cette façon, les besoins en apport énergétique extérieur au projet seraient réduits au minimum.

C'est d'ailleurs cet aspect qui permet une réduction substantielle de la consommation énergétique du projet et, conséquemment, de l'émission des GES.

Au Canada, en 2014, la production d'électricité a engendré l'émission de 78 mégatonnes d'équivalent carbone (CO<sub>2</sub>e), l'unité de mesure normalisée pour mesurer les émissions de GES, afin de produire une puissance électrique de 639 TWh. La production canadienne d'électricité émet donc, en moyenne, 0,000122 tCO<sub>2</sub>e par kWh.

Avec ces données, il est possible d'estimer la quantité de GES économisée grâce à l'utilisation d'une boucle énergétique dans le projet de l'îlot central. Ainsi, le projet incluant la boucle énergétique permettra d'émettre 26% moins de GES que le même projet sans l'utilisation de la boucle. Cette réduction représente environ 920 tCO<sub>2</sub>e.

Dans le contexte du Québec, il existe un autre avantage à l'utilisation de la boucle énergétique dans le projet de l'îlot central : la réduction de la demande lors des périodes de pointe sur le réseau d'Hydro Québec. Hydro Québec est confrontée à des périodes de grande demande en électricité lors des grands froids hivernaux en raison de la prédominance du chauffage électrique dans les foyers québécois.

Les simulations énergétiques, réalisées par la SPA, montrent que l'appel de puissance de l'ensemble des bâtiments proposés peut atteindre 3 300 kW en l'absence de la boucle énergétique lorsque le mercure passe sous la barre des -15 C. Avec le concept proposé de la boucle énergétique, cet appel de puissance peut être réduit de 30% lors des périodes de pointe. Le tableau suivant présente un résumé des économies pouvant être réalisées grâce à la boucle énergétique.

---

<sup>13</sup> Cette section est basée sur de l'information du projet de la boucle énergétique fournie par la SPA à partir de documents préliminaires réalisés par la firme Énergère.

Tableau 15. Indicateurs des avantages environnementaux de la boucle énergétique

	ÉCOQUARTIER SANS LA BOUCLE ÉNERGÉTIQUE	ÉCOQUARTIER AVEC LA BOUCLE ÉNERGÉTIQUE
Production annuelle de GES	3 544 tCO <sub>2</sub> e	2 622 tCO <sub>2</sub> e (-26%)
Appel de puissance en période de pointe	3 300 KW	2 310 KW (-30%)

### 2.4.3 Valeur monétaire des GES économisés

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, le Québec et la Californie ont lancé conjointement un marché du carbone dans le but de réduire leurs émissions de GES. Pour le moment, seules ces deux juridictions participent à ce marché du carbone. La mise en place de ce marché permet de fixer un prix pour une tonne de carbone. Ainsi, lors de la dernière vente aux enchères de droits d'émission de GES, en mai 2016, le prix moyen d'une tCO<sub>2</sub>e s'élevait à 16,44 \$.

Tel que décrit précédemment, la localisation et la conception innovante du projet de l'îlot central permettront de réduire l'accroissement des GES par rapport à des scénarios de développement conventionnels. Ainsi, grâce à sa localisation au cœur de l'agglomération de Montréal, les futurs ménages du projet émettront 1 254 tCO<sub>2</sub>e de GES de moins que les ménages installés dans les couronnes de la CMM. En valeur monétaire, ces émissions de GES économisés représentent 20 620 \$. Pour leur part, les gains associés à la boucle énergétique représentent une réduction d'émissions de 922 tCO<sub>2</sub>e pour une valeur de 15 160 \$. Ainsi, ensemble, ces deux facteurs de réduction des émissions représentent une valeur de 35 780 \$ en GES économisés annuellement une fois l'ensemble du projet complété. En actualisant ce montant sur une période de 20 ans, cette valeur représenterait un montant de 481 700 \$.

Notons cependant que cette somme suppose que le prix moyen d'une tCO<sub>2</sub>e s'élèverait à 16,44 \$ pour l'ensemble de la période. Or, il est probable, compte tenu que la population est de plus en plus préoccupée par les problèmes environnementaux, que ce prix augmente au fil des ans. La situation en Colombie-Britannique est un exemple intéressant. Cette province du Canada impose une taxe sur les sources d'énergie fossile plutôt que participer au marché du carbone (vente aux enchères). Or, cette taxe qui était l'équivalent de 10 \$ la tCO<sub>2</sub>e est maintenant de 30,00 \$ la tCO<sub>2</sub>e. En utilisant cette valeur, on augmenterait d'environ 82% la valeur des GES économisés.

## EN SOMME

Le projet de développement de l'îlot central vise la création d'un écoquartier où les vocations d'emploi et d'habitation se côtoieront. La mise en valeur de cet îlot de 37 000 m<sup>2</sup> nécessitera des investissements majeurs estimés à plus de 227 millions de dollars<sup>14</sup>. Ce montant comprend la préparation et la décontamination du site (11,2 millions de dollars), l'aménagement d'espaces publics (8,5 millions de dollars), la construction d'un stationnement souterrain (13,6 millions de dollars), l'implantation d'une boucle énergétique (14,4 millions de dollars) ainsi que la construction de bâtiments commerciaux et de bureaux (91,8 millions de dollars) et de bâtiments résidentiels (87,7 millions de dollars).

L'impact de ces investissements aura sur l'économie du Québec des répercussions majeures. En effet, à l'aide du modèle intersectoriel du Québec, les effectifs de main-d'œuvre sont évalués à 1 675 personnes-année avec une masse salariale de 80 millions de dollars. En somme, la valeur ajoutée totale atteint près de 142 millions de dollars et les recettes fiscales générées pour les gouvernements du Québec et du Canada dépassent les 30 millions de dollars.

Ces impacts sont beaucoup plus importants que si l'on considère un programme d'aménagement avec stationnement de surface (scénario traditionnel). En effet, l'aménagement de la composante résidentielle permet de doubler les impacts sur l'emploi, les salaires et la valeur ajoutée. Les recettes gouvernementales tant québécoises que fédérales sont également presque doublées par la mise en valeur du site de manière novatrice.

En plus de ces impacts, la mise en valeur du site permettra l'accueil de nouvelles entreprises, qui soutiendront à terme environ 2 000 emplois. Ce nombre représente presque l'ensemble des emplois actuellement sur le site.

Le scénario de mise en valeur novateur permet de maximiser l'utilisation du terrain en permettant l'accueil de 380 nouveaux ménages. Ceci permet de créer une valeur foncière de près de 242 millions de dollars, comparativement à 95 millions de dollars si l'on considère un scénario traditionnel.

La valeur foncière associée au projet de mise en valeur novatrice générera à terme des recettes foncières d'un peu plus de 5 millions de dollars. Si l'on actualise cette valeur à un taux de 4% sur 20 ans, cette somme représente plus de 73 millions en recettes foncières pour la Ville de Montréal.

De plus, la mise en valeur de l'îlot central engendrera des impacts positifs sur l'environnement, notamment en permettant une réduction de 80% des gaz à effet de serre liés au transport par rapport à un ménage qui s'établirait en banlieue de Montréal.

---

<sup>14</sup> Ce montant exclut les taxes.

# CONCLUSION

L'objectif de l'étude visait à évaluer les impacts du développement de la première phase du Technopole Angus et d'évaluer les impacts économiques et autres avantages de la mise en valeur de l'îlot central.

L'étude a permis d'établir que la mise en valeur de ce site longtemps laissé à l'abandon a ravivé le développement et le secteur d'emploi de l'arrondissement Rosemont-La-Petite-Patrie. En effet, entre 2002 et 2015, la construction et l'exploitation du site ont représenté des dépenses de l'ordre de 190 millions de dollars. Ceci exclut les dépenses des entreprises locataires qui ont soutenu près de 18 000 emplois équivalents en personnes-année.

En matière de retombées économiques, le développement et l'exploitation du site ainsi que les dépenses générées par les entreprises locataires ont généré l'emploi de 28 920 personnes-année, une masse salariale totale de près de 1,2 milliard de dollars ainsi qu'une valeur ajoutée totale de 2,35 milliards de dollars.

Cet investissement majeur a permis au gouvernement du Québec de percevoir près de 283 millions de dollars en recettes fiscales. Au niveau fédéral, les recettes représentent une somme de 113,5 millions de dollars.

Au-delà de ces retombées, la mise en valeur du site du Technopôle Angus a certainement participé à donner un second souffle au développement de l'arrondissement Rosemont-La-Petite-Patrie en offrant un secteur d'emplois de qualité. Sans compter l'effet d'entraînement, le développement de ce site a permis à la Ville de Montréal de percevoir depuis 2002, près de 26 millions de dollars en recettes foncières (dollars constants de 2015).

Le projet novateur de mise en valeur de l'îlot central nécessitera des investissements majeurs estimés à plus de 227 millions de dollars<sup>15</sup>. Ce montant comprend la préparation et la décontamination du site, l'aménagement d'espaces publics, la construction d'un stationnement souterrain, l'implantation d'une boucle énergétique ainsi que la construction de bâtiments commerciaux et de bureaux. La principale caractéristique du projet est l'intégration de 380 unités de logement social et abordable axé sur la rétention des familles sur l'île de Montréal.

En matière de retombées économiques, la mise en valeur de l'îlot central générera l'emploi de 1 675 personnes-année avec une masse salariale de 80 millions de dollars. En somme, la valeur ajoutée totale est estimée à près de 142 millions de dollars. Les recettes fiscales générées pour les gouvernements du Québec et du Canada dépasseront les 30 millions de dollars. Ces impacts sont beaucoup plus importants que si l'on considère un développement du site plus traditionnel, soit avec des stationnements en surface plutôt que l'aménagement de 380 unités de logement social et abordable.

En plus de ces impacts, la mise en valeur du site permettra l'accueil de nouvelles entreprises, qui soutiendront à terme environ 2 000 emplois. Ce nombre représente les emplois actuellement sur le site.

La mise en valeur du site permettra de créer une valeur foncière de près de 242 millions de dollars, comparativement à 95 millions de dollars si l'on considère un scénario avec stationnement de surface.

La valeur foncière associée au projet de mise en valeur avec logement social et abordable générera à terme des recettes foncières de plus de 5 millions de dollars. Si l'on actualise cette valeur à un taux de 4% sur 20 ans, cette somme représente plus de 73 millions en recettes foncières pour la Ville de Montréal.

Au-delà des impacts économiques, la mise en valeur de l'îlot central engendrera des impacts positifs sur l'environnement, notamment en permettant une réduction de 80% des gaz à effet de serre liés au transport par rapport à un ménage qui s'établirait en banlieue de Montréal.

---

<sup>15</sup> Ce montant exclut les taxes.





# ANNEXE A : INDICES POUR LA TRANSFORMATION DES MONTANTS EN DOLLARS DE 2015

ANNÉES	INDICES
2002	1,27
2003	1,23
2004	1,21
2005	1,18
2006	1,16
2007	1,14
2008	1,11
2009	1,11
2010	1,09
2011	1,06
2012	1,04
2013	1,03
2014	1,01
2015	1,00

Source : Banque du Canada

# ANNEXE B : RÉSULTATS DES SIMULATIONS PHASE I DÉVELOPPEMENT ANGUS

- Les tableaux suivants sont présentés en dollars courants.

Impacts économiques pour le Québec générés par la mise en valeur et l'exploitation du site Angus, 2002

DESCRIPTION	EFFETS	EFFETS	EFFETS
	DIRECTS	INDIRECTS	TOTAUX
Main-d'œuvre (personne-année)	490	220	710
<b>Salaires</b>	<b>16 880 000 \$</b>	<b>7 451 000 \$</b>	<b>24 331 000 \$</b>
<b>Valeur ajoutée</b>	<b>28 737 000 \$</b>	<b>14 259 000 \$</b>	<b>42 996 000 \$</b>
Revenus du gouvernement du Québec	1 787 000 \$	982 000 \$	2 769 000 \$
Parafiscalité québécoise	2 495 000 \$	1 186 000 \$	3 681 000 \$
<b>Revenus totaux du gouvernement du Québec</b>	<b>4 282 000 \$</b>	<b>2 168 000 \$</b>	<b>6 450 000 \$</b>
Revenus du gouvernement du Canada	1 289 000 \$	847 000 \$	2 136 000 \$
Parafiscalité fédérale	993 000 \$	243 000 \$	1 236 000 \$
<b>Revenus totaux du gouvernement fédéral</b>	<b>2 282 000 \$</b>	<b>1 090 000 \$</b>	<b>3 372 000 \$</b>

Impacts économiques pour le Québec générés par la mise en valeur et l'exploitation du site Angus, 2003

DESCRIPTION	EFFETS	EFFETS	EFFETS
	DIRECTS	INDIRECTS	TOTAUX
Main-d'œuvre (personne-année)	343	164	507
<b>Salaires</b>	<b>14 489 000 \$</b>	<b>6 311 000 \$</b>	<b>20 800 000 \$</b>
<b>Valeur ajoutée</b>	<b>26 065 000 \$</b>	<b>12 047 000 \$</b>	<b>38 112 000 \$</b>
Revenus du gouvernement du Québec	1 539 000 \$	829 000 \$	2 368 000 \$
Parafiscalité québécoise	1 629 000 \$	787 000 \$	2 416 000 \$
<b>Revenus totaux du gouvernement du Québec</b>	<b>3 168 000 \$</b>	<b>1 616 000 \$</b>	<b>4 784 000 \$</b>
Revenus du gouvernement du Canada	1 340 000 \$	685 000 \$	2 025 000 \$
Parafiscalité fédérale	760 000 \$	121 000 \$	881 000 \$
<b>Revenus totaux du gouvernement fédéral</b>	<b>2 100 000 \$</b>	<b>806 000 \$</b>	<b>2 906 000 \$</b>

Impacts économiques pour le Québec générés par la mise en valeur et l'exploitation du site Angus, 2004

DESCRIPTION	EFFETS DIRECTS	EFFETS INDIRECTS	EFFETS TOTAUX
Main-d'œuvre (personne-année)	607	316	923
<b>Salaires</b>	<b>26 515 000 \$</b>	<b>12 395 000 \$</b>	<b>38 910 000 \$</b>
<b>Valeur ajoutée</b>	<b>46 549 000 \$</b>	<b>23 206 000 \$</b>	<b>69 755 000 \$</b>
Revenus du gouvernement du Québec	2 800 000 \$	1 621 000 \$	4 421 000 \$
Parafiscalité québécoise	3 140 000 \$	1 908 000 \$	5 048 000 \$
<b>Revenus totaux du gouvernement du Québec</b>	<b>5 940 000 \$</b>	<b>3 529 000 \$</b>	<b>9 469 000 \$</b>
Revenus du gouvernement du Canada	2 354 000 \$	1 322 000 \$	3 676 000 \$
Parafiscalité fédérale	1 269 000 \$	281 000 \$	1 550 000 \$
<b>Revenus totaux du gouvernement fédéral</b>	<b>3 623 000 \$</b>	<b>1 603 000 \$</b>	<b>5 226 000 \$</b>

Impacts économiques pour le Québec générés par la mise en valeur et l'exploitation du site Angus, 2005

DESCRIPTION	EFFETS DIRECTS	EFFETS INDIRECTS	EFFETS TOTAUX
Main-d'œuvre (personne-année)	703	355	1 058
<b>Salaires</b>	<b>31 811 000 \$</b>	<b>14 194 000 \$</b>	<b>46 005 000 \$</b>
<b>Valeur ajoutée</b>	<b>55 026 000 \$</b>	<b>26 522 000 \$</b>	<b>81 548 000 \$</b>
Revenus du gouvernement du Québec	3 637 000 \$	1 966 000 \$	5 603 000 \$
Parafiscalité québécoise	3 687 000 \$	1 984 000 \$	5 671 000 \$
<b>Revenus totaux du gouvernement du Québec</b>	<b>7 324 000 \$</b>	<b>3 950 000 \$</b>	<b>11 274 000 \$</b>
Revenus du gouvernement du Canada	2 903 000 \$	1 657 000 \$	4 560 000 \$
Parafiscalité fédérale	1 458 000 \$	264 000 \$	1 722 000 \$
<b>Revenus totaux du gouvernement fédéral</b>	<b>4 361 000 \$</b>	<b>1 921 000 \$</b>	<b>6 282 000 \$</b>

Impacts économiques pour le Québec générés par la mise en valeur et l'exploitation du site Angus, 2006

DESCRIPTION	EFFETS DIRECTS	EFFETS INDIRECTS	EFFETS TOTAUX
Main-d'œuvre (personne-année)	717	362	1 079
<b>Salaires</b>	<b>32 919 000 \$</b>	<b>14 820 000 \$</b>	<b>47 739 000 \$</b>
<b>Valeur ajoutée</b>	<b>61 786 000 \$</b>	<b>27 979 000 \$</b>	<b>89 765 000 \$</b>
Revenus du gouvernement du Québec	3 644 000 \$	1 975 000 \$	5 619 000 \$
Parafiscalité québécoise	4 145 000 \$	2 171 000 \$	6 316 000 \$
<b>Revenus totaux du gouvernement du Québec</b>	<b>7 789 000 \$</b>	<b>4 146 000 \$</b>	<b>11 935 000 \$</b>
Revenus du gouvernement du Canada	2 661 000 \$	1 514 000 \$	4 175 000 \$
Parafiscalité fédérale	1 169 000 \$	203 000 \$	1 372 000 \$
<b>Revenus totaux du gouvernement fédéral</b>	<b>3 830 000 \$</b>	<b>1 717 000 \$</b>	<b>5 547 000 \$</b>

Impacts économiques pour le Québec générés par la mise en valeur et l'exploitation du site Angus, 2007

DESCRIPTION	EFFETS DIRECTS	EFFETS INDIRECTS	EFFETS TOTAUX
Main-d'œuvre (personne-année)	932	458	1 390
<b>Salaires</b>	<b>42 434 000 \$</b>	<b>19 342 000 \$</b>	<b>61 776 000 \$</b>
<b>Valeur ajoutée</b>	<b>85 439 000 \$</b>	<b>36 604 000 \$</b>	<b>122 043 000 \$</b>
Revenus du gouvernement du Québec	4 528 000 \$	2 468 000 \$	6 996 000 \$
Parafiscalité québécoise	5 577 000 \$	2 964 000 \$	8 541 000 \$
<b>Revenus totaux du gouvernement du Québec</b>	<b>10 105 000 \$</b>	<b>5 432 000 \$</b>	<b>15 537 000 \$</b>
Revenus du gouvernement du Canada	2 962 000 \$	1 735 000 \$	4 697 000 \$
Parafiscalité fédérale	1 466 000 \$	279 000 \$	1 745 000 \$
<b>Revenus totaux du gouvernement fédéral</b>	<b>4 428 000 \$</b>	<b>2 014 000 \$</b>	<b>6 442 000 \$</b>



Impacts économiques pour le Québec générés par la mise en valeur et l'exploitation du site Angus, 2008

DESCRIPTION	EFFETS	EFFETS	EFFETS
	DIRECTS	INDIRECTS	TOTAUX
Main-d'œuvre (personne-année)	1 206	550	1 756
Salaires	49 752 000 \$	23 846 000 \$	73 598 000 \$
Valeur ajoutée	98 013 000 \$	45 499 000 \$	143 512 000 \$
Revenus du gouvernement du Québec	4 065 000 \$	2 795 000 \$	6 860 000 \$
Parafiscalité québécoise	6 790 000 \$	3 669 000 \$	10 459 000 \$
<b>Revenus totaux du gouvernement du Québec</b>	<b>10 855 000 \$</b>	<b>6 464 000 \$</b>	<b>17 319 000 \$</b>
Revenus du gouvernement du Canada	2 809 000 \$	1 918 000 \$	4 727 000 \$
Parafiscalité fédérale	1 729 000 \$	333 000 \$	2 062 000 \$
<b>Revenus totaux du gouvernement fédéral</b>	<b>4 538 000 \$</b>	<b>2 251 000 \$</b>	<b>6 789 000 \$</b>

Impacts économiques pour le Québec générés par la mise en valeur et l'exploitation du site Angus, 2009

DESCRIPTION	EFFETS	EFFETS	EFFETS
	DIRECTS	INDIRECTS	TOTAUX
Main-d'œuvre (personne-année)	1 227	539	1 766
Salaires	50 500 000 \$	23 612 000 \$	74 112 000 \$
Valeur ajoutée	98 253 000 \$	45 099 000 \$	143 352 000 \$
Revenus du gouvernement du Québec	3 989 000 \$	2 798 000 \$	6 787 000 \$
Parafiscalité québécoise	6 954 000 \$	3 439 000 \$	10 393 000 \$
<b>Revenus totaux du gouvernement du Québec</b>	<b>10 943 000 \$</b>	<b>6 237 000 \$</b>	<b>17 180 000 \$</b>
Revenus du gouvernement du Canada	2 488 000 \$	1 756 000 \$	4 244 000 \$
Parafiscalité fédérale	1 789 000 \$	300 000 \$	2 089 000 \$
<b>Revenus totaux du gouvernement fédéral</b>	<b>4 277 000 \$</b>	<b>2 056 000 \$</b>	<b>6 333 000 \$</b>

## Impacts économiques pour le Québec générés par la mise en valeur et l'exploitation du site Angus, 2010

DESCRIPTION	EFFETS	EFFETS	EFFETS
	DIRECTS	INDIRECTS	TOTAUX
Main-d'œuvre (personne-année)	1 872	774	2 646
<b>Salaires</b>	<b>74 640 000 \$</b>	<b>33 160 000 \$</b>	<b>107 800 000 \$</b>
<b>Valeur ajoutée</b>	<b>154 576 000 \$</b>	<b>65 655 000 \$</b>	<b>220 231 000 \$</b>
Revenus du gouvernement du Québec	6 392 000 \$	3 974 000 \$	10 366 000 \$
Parafiscalité québécoise	10 507 000 \$	5 190 000 \$	15 697 000 \$
<b>Revenus totaux du gouvernement du Québec</b>	<b>16 899 000 \$</b>	<b>9 164 000 \$</b>	<b>26 063 000 \$</b>
Revenus du gouvernement du Canada	3 819 000 \$	2 476 000 \$	6 295 000 \$
Parafiscalité fédérale	2 585 000 \$	454 000 \$	3 039 000 \$
<b>Revenus totaux du gouvernement fédéral</b>	<b>6 404 000 \$</b>	<b>2 930 000 \$</b>	<b>9 334 000 \$</b>

## Impacts économiques pour le Québec générés par la mise en valeur et l'exploitation du site Angus, 2011

DESCRIPTION	EFFETS	EFFETS	EFFETS
	DIRECTS	INDIRECTS	TOTAUX
Main-d'œuvre (personne-année)	2 040	816	2 856
<b>Salaires</b>	<b>78 838 000 \$</b>	<b>34 952 000 \$</b>	<b>113 790 000 \$</b>
<b>Valeur ajoutée</b>	<b>163 030 000 \$</b>	<b>69 587 000 \$</b>	<b>232 617 000 \$</b>
Revenus du gouvernement du Québec	6 484 000 \$	4 255 000 \$	10 739 000 \$
Parafiscalité québécoise	11 324 000 \$	5 472 000 \$	16 796 000 \$
<b>Revenus totaux du gouvernement du Québec</b>	<b>17 808 000 \$</b>	<b>9 727 000 \$</b>	<b>27 535 000 \$</b>
Revenus du gouvernement du Canada	4 004 000 \$	2 697 000 \$	6 701 000 \$
Parafiscalité fédérale	2 758 000 \$	471 000 \$	3 229 000 \$
<b>Revenus totaux du gouvernement fédéral</b>	<b>6 762 000 \$</b>	<b>3 168 000 \$</b>	<b>9 930 000 \$</b>

## Impacts économiques pour le Québec générés par la mise en valeur et l'exploitation du site Angus, 2012

DESCRIPTION	EFFETS	EFFETS	EFFETS
	DIRECTS	INDIRECTS	TOTAUX
Main-d'œuvre (personne-année)	2 782	830	3 612
<b>Salaires</b>	<b>92 117 000 \$</b>	<b>31 906 000 \$</b>	<b>124 023 000 \$</b>
<b>Valeur ajoutée</b>	<b>189 838 000 \$</b>	<b>72 897 000 \$</b>	<b>262 735 000 \$</b>
Revenus du gouvernement du Québec	8 271 000 \$	2 875 000 \$	11 146 000 \$
Parafiscalité québécoise	12 791 000 \$	4 813 000 \$	17 604 000 \$
<b>Revenus totaux du gouvernement du Québec</b>	<b>21 062 000 \$</b>	<b>7 688 000 \$</b>	<b>28 750 000 \$</b>
Revenus du gouvernement du Canada	5 195 000 \$	1 773 000 \$	6 968 000 \$
Parafiscalité fédérale	2 768 000 \$	981 000 \$	3 749 000 \$
<b>Revenus totaux du gouvernement fédéral</b>	<b>7 963 000 \$</b>	<b>2 754 000 \$</b>	<b>10 717 000 \$</b>

## Impacts économiques pour le Québec générés par la mise en valeur et l'exploitation du site Angus, 2013

DESCRIPTION	EFFETS	EFFETS	EFFETS
	DIRECTS	INDIRECTS	TOTAUX
Main-d'œuvre (personne-année)	2 640	843	3 483
<b>Salaires</b>	<b>90 085 000 \$</b>	<b>32 808 000 \$</b>	<b>122 893 000 \$</b>
<b>Valeur ajoutée</b>	<b>178 427 000 \$</b>	<b>74 332 000 \$</b>	<b>252 759 000 \$</b>
Revenus du gouvernement du Québec	8 037 000 \$	2 927 000 \$	10 964 000 \$
Parafiscalité québécoise	12 500 000 \$	4 954 000 \$	17 454 000 \$
<b>Revenus totaux du gouvernement du Québec</b>	<b>20 537 000 \$</b>	<b>7 881 000 \$</b>	<b>28 418 000 \$</b>
Revenus du gouvernement du Canada	4 856 000 \$	1 720 000 \$	6 576 000 \$
Parafiscalité fédérale	2 790 000 \$	1 049 000 \$	3 839 000 \$
<b>Revenus totaux du gouvernement fédéral</b>	<b>7 646 000 \$</b>	<b>2 769 000 \$</b>	<b>10 415 000 \$</b>

Impacts économiques pour le Québec générés par la mise en valeur et l'exploitation du site Angus, 2014

DESCRIPTION	EFFETS	EFFETS	EFFETS
	DIRECTS	INDIRECTS	TOTAUX
Main-d'œuvre (personne-année)	2 797	806	3 603
<b>Salaires</b>	<b>92 620 000 \$</b>	<b>30 046 000 \$</b>	<b>122 666 000 \$</b>
<b>Valeur ajoutée</b>	<b>176 750 000 \$</b>	<b>68 480 000 \$</b>	<b>245 230 000 \$</b>
Revenus du gouvernement du Québec	8 007 000 \$	2 587 000 \$	10 594 000 \$
Parafiscalité québécoise	13 255 000 \$	4 671 000 \$	17 926 000 \$
<b>Revenus totaux du gouvernement du Québec</b>	<b>21 262 000 \$</b>	<b>7 258 000 \$</b>	<b>28 520 000 \$</b>
Revenus du gouvernement du Canada	4 690 000 \$	1 476 000 \$	6 166 000 \$
Parafiscalité fédérale	3 023 000 \$	1 006 000 \$	4 029 000 \$
<b>Revenus totaux du gouvernement fédéral</b>	<b>7 713 000 \$</b>	<b>2 482 000 \$</b>	<b>10 195 000 \$</b>

Impacts économiques pour le Québec générés par la mise en valeur et l'exploitation du site Angus, 2015

DESCRIPTION	EFFETS	EFFETS	EFFETS
	DIRECTS	INDIRECTS	TOTAUX
Main-d'œuvre (personne-année)	2 753	778	3 532
<b>Salaires</b>	<b>92 537 000 \$</b>	<b>29 699 000 \$</b>	<b>122 236 000 \$</b>
<b>Valeur ajoutée</b>	<b>175 591 000 \$</b>	<b>67 907 000 \$</b>	<b>243 498 000 \$</b>
Revenus du gouvernement du Québec	8 037 000 \$	2 587 000 \$	10 624 000 \$
Parafiscalité québécoise	13 280 000 \$	4 621 000 \$	17 901 000 \$
<b>Revenus totaux du gouvernement du Québec</b>	<b>21 317 000 \$</b>	<b>7 208 000 \$</b>	<b>28 525 000 \$</b>
Revenus du gouvernement du Canada	5 116 000 \$	1 620 000 \$	6 736 000 \$
Parafiscalité fédérale	3 026 000 \$	994 000 \$	4 020 000 \$
<b>Revenus totaux du gouvernement fédéral</b>	<b>8 142 000 \$</b>	<b>2 614 000 \$</b>	<b>10 756 000 \$</b>



85, RUE SAINT-PAUL O. BUREAU 300 | MONTRÉAL (QUÉBEC) | H2Y 3V4 | T 514 507 3600  
622, RUE SAINT-JOSEPH E. | QUÉBEC (QUÉBEC) | G1K 3B8 | T 418 803 6592  
5582, BOULEVARD DES HÊTRES | SHAWINIGAN (QUÉBEC) | G9N 4W1 | T 1 866 380 0513

**GRUPE BC2 + SYNERGIS**