

Projet Immobilier : Le 1, Des Marguerites

Baie-Saint-Paul

**PRÉSENTATION DU PROJET**

Pour les citoyennes et citoyens  
de la Ville de Baie-Saint-Paul

20 avril 2010

# Contenu

- 1- Historique et fondements du projet
- 2- Positionnement du projet au centre-ville de Baie-St.-Paul
- 3- Schéma du projet et perspectives architecturales
- 4- Projections financières pour la Ville de Baie-St.-Paul
- 5 - Actions en cours et priorités

# 1- Historique et fondements du projet

- D'août 2006 à la fin de 2009 : prise en charge de plusieurs actions importantes visant à obtenir l'approbation du projet par la Ville de Baie-St.-Paul, la Municipalité Régionale de Comté de Charlevoix (MRC) et le Gouvernement du Québec (5 ministères et organismes):
  - Autorisation de principe du projet de condos et de maisons de ville au centre-ville de Baie-St.-Paul (Conseil Municipal, Nov. 2006)
  - Études socio-économiques en relation notamment avec le projet du Groupe le Massif (projet de Mons. Daniel Gauthier, ex-président du Cirque du Soleil: investissement de 230 000 000\$ (Baie-St.-Paul au cœur de ce projet) (implication financière de Monsieur Guy Laliberté (président du Cirque du Soleil), de la Société Générale de Financement, du Gouvernement du Québec et du Gouvernement du Canada)
  - Révision du périmètre urbain et du schéma d'aménagement (1 an...2007-2008)
  - Nombreuses rencontres avec les instances décisionnelles et consultatives (Conseil municipal, UPA, Chambre de commerce, Ministère des Affaires Municipales du Québec, Comités du Conseil Municipal et de la MRC, Élus, etc.)
  - Négociations pour acquérir le terrain et signature des ententes requises
  - Études de qualité des sols
  - Plusieurs schémas de travail pour le projet (maquettes initiales, premières évaluations économiques, etc.)
  - Élaboration du rapport pour l'exclusion du domaine agricole auprès de la Commission de Protection du Territoire du Québec (CPTAQ), représentations et obtention de la décision favorable (18 juillet 2008)
  - Recherche d'un partenaire expérimenté du domaine de la construction (finances, gestion de projet, réalisation, etc.)
  - Etc.

# 1- Historique et fondements du projet (suite)

- Le 1, des Marguerites : **le seul** projet actuel de maisons de ville, de condominiums et de quartier résidentiel (maisons unifamiliales ) au centre-ville de Baie-St.-Paul, la capitale régionale de Charlevoix , **le seul projet** résidentiel où la croissance de la Ville peut être absorbée significativement
- Selon ses études socio-économiques, la Ville de Baie-St.-Paul a besoin d'environ 71 nouvelles unités d'habitation par année (croissance naturelle), et ce, sans compter les nouveaux employés du Groupe Le Massif (400 nouveaux emplois), ceux de Simard Suspension et **l'achalandage** provoqué par le projet du Groupe le Massif et l'attrait de la région de Charlevoix
- Pour répondre à une demande de diverses clientèles et en tenant compte de la **présente situation économique**, tout en maintenant sa rentabilité, le projet a été défini comme suit:
  - 72 maisons de ville d'une valeur allant de 160 000 \$ à 185 000 \$ = 11 520 000 \$ et +
  - 120 condominiums d'une valeur d'environ 255 000 \$ chacun = 30 600 000 \$
  - 70 résidences unifamiliales d'une valeur d'environ 300 000 \$ chacune = 21 000 000 \$
  - **Valeur estimée du projet** : 63 120 000 \$ (sans les options demandées par les clientèles )
  - Les maisons de ville auront une surface habitable de 1200 p.c. et 600 p.c. de sous-sol
  - Les condominiums auront une surface habitable variant de 1000 p.c. à 1200 p.c.
  - Les terrains auront une surface variant de 7 340 p.c. à 16 385 p.c.

# 1- Historique et fondements du projet (suite)

- Depuis septembre 2009, les principaux travaux réalisés ou en cours de réalisation sont :
  - Plans d'architecture des unités résidentielles et d'ingénierie pour les infrastructures
  - Élaboration des ententes financières et de la transaction notariée (acquisition du domaine)
  - Projet d'entente de partenariat avec la Ville de Baie-St.-Paul (contribution financière, rue municipalisée, don de la presqu'île aux fins de parc si la Ville le désire, etc.)
  - Appel d'offres et choix de l'entreprise de fabrication en usine
  - Adaptation des règlements municipaux (élaboration du Plan d'Intégration et d'Implantation Architecturale (PIIA))
  - Processus d'obtention du Certificat d'autorisation du Ministère du Développement Durable, de l'Environnement et des Parcs
  - Préparation des ventes et mise en place de l'équipe de vendeurs
  - Etc.
- Le démarrage des ventes est prévu dans les jours suivant l'autorisation du protocole d'entente par le Conseil Municipal
- Les premières constructions seront réalisées à compter de l'été 2010; le rythme de construction suivra celui des ventes réalisées (ce qui réduit les risques financiers)

# 1- Historique et fondements du projet (suite)

- Le projet se réalisera de 2010 à 2015 (+ ou - 5 ans) selon 3 Axes qui seront mis en oeuvre en parallèle et en plusieurs étapes selon les ventes réalisées :
  - Axe 1 : 72 maisons de ville
  - Axe 2 : 70 résidences unifamiliales
  - Axe 3 : 120 condominiums (5 édifices de 24 condominiums chacun)
- Les prix comparables pour la région ont été analysés avec précision et les coûts de réalisation estimés proviennent de nos experts (architectes, ingénieurs, entrepreneurs, arpenteurs-géomètres, partenaires, etc.)
- **Depuis avril 2009**, les actionnaires de la Cie qui possèdent le projet et le terrain sont : Messieurs Marc Allaire, Guy Leblond, Renaud Lapierre, Éloi Parent et Martin Parent (Messieurs Parent sont les actionnaires de contrôle de Construction Dinamo Inc.) (ces actionnaires le sont via des sociétés de gestion et une fiducie familiale pour Marc Allaire)

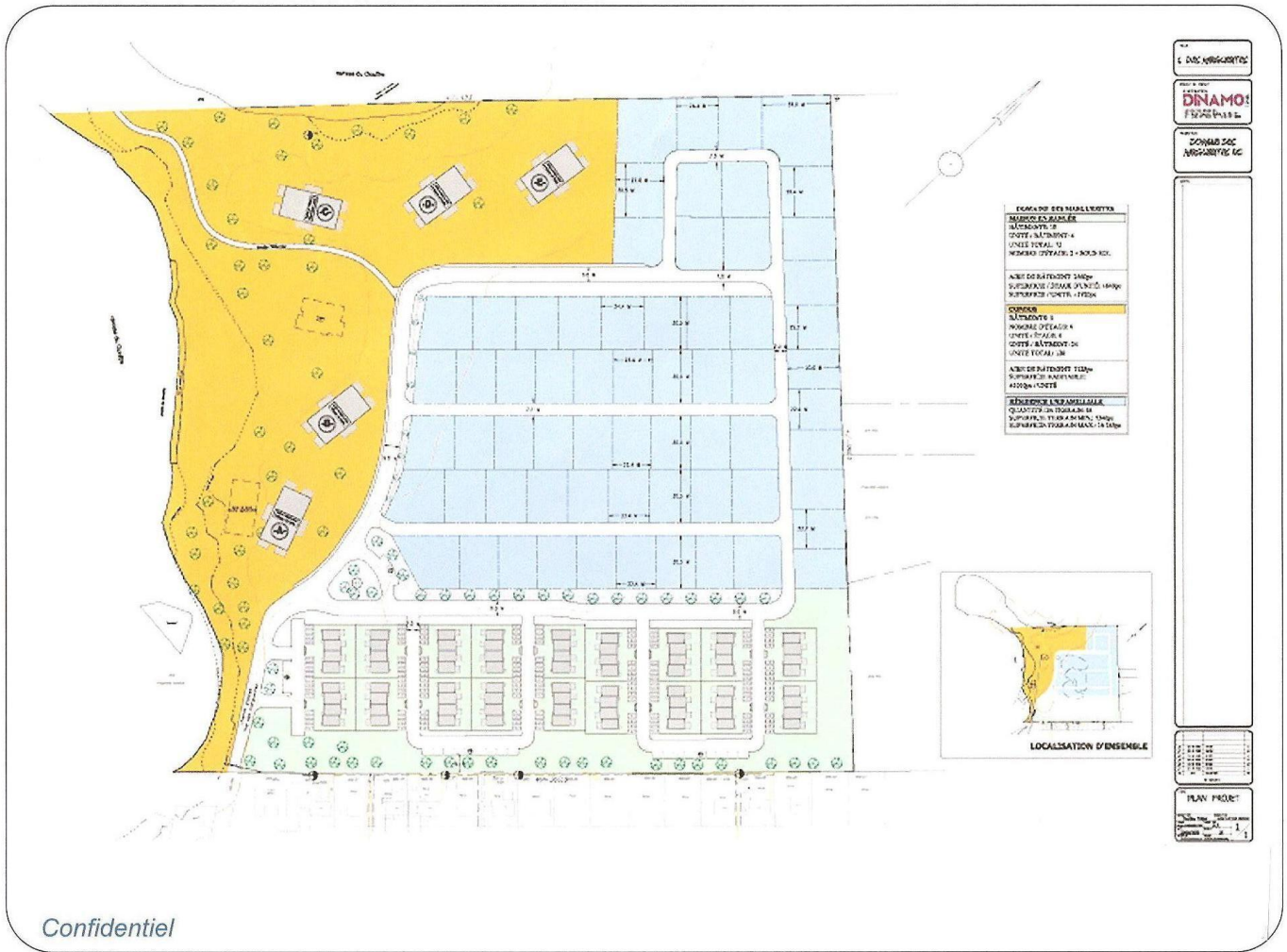
## 2- Positionnement du projet au centre-ville de Baie-St.-Paul

## 2- Positionnement du projet au centre-ville de Baie-St.-Paul



## 3- Schéma du projet et perspectives architecturales

(pouvant évoluer encore)



Confidentiel

Plan pouvant encore évoluer



2010.02.12

**A B C P**

1\_DES\_MARGUERITES  
PLAN\_PROJET

QUEBEC

PLAN\_PROJET  
DOMAINE\_DES\_MARGUERITES

DATE D'IMPRESSION: 09.11.18  
ÉCHELLE: 1:2000

**CLIC BÉC**  
450, RUE LANGELEUR, QUÉBEC, QC, G1K 3N9  
TÉLÉPHONE: (418) 649-7369 | TÉLÉCOPIEUR: (418) 649-5354  
COURRIEL: clic@clikbce.com  
SITE INTERNET: <http://www.clicbce.com>

Plan servant à illustrer le remblaiement des étangs artificiels

perspective du bâtiment projeté - 24 logements



A B C P  
architecture+urbanisme

3 décembre 2009



## 4- Projections financières pour la Ville de Baie-St.-Paul

(PROJECTIONS GÉNÉRALES NON ACTUALISÉES POUVANT ENCORE ÉVOLUER)

## 4- Projections financières pour la Ville de Baie-St.-Paul

### • Montant estimé des ventes :

- 72 maisons de ville @ 160 000 \$ = 11 520 000 \$
- 120 condominiums @ 255 000 \$ = 30 600 000 \$
- 70 résidences @ 300 000 \$ = 21 000 000 \$
  
- Total estimé : 63 120 000 \$

### • Pour la Ville de Baie-St.-Paul :

à .096987 / 100 \$ d'évaluation (taux de 2009)

• Environ 613 000 \$ de taxes par année

• Pour les 262 unités , les tarifs annuels seront :

• Pour l'aqueduc	61 750 \$	
• Pour les égouts	63 666 \$	
• Pour les ordures	47 160 \$	
• Pour le recyclage	12 314 \$	= 184 890 \$

**800 000 \$ / année et +**

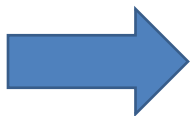
• Permis de construction : 256 0000 \$

**+ des retombées économiques significatives pour les commerces et les personnes de Baie-St.-Paul et de la région**

## 5- Actions en cours

- Prise en charge des actions requises pour débiter la construction du projet à l'été 2010
- Démarrage des ventes en mai 2010

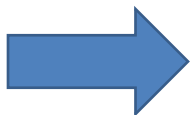
### Priorités



- Entente de partenariat avec la Ville de Baie-St.-Paul ( plusieurs points dont la subvention de 25 % du coût des infrastructures payable si 50% des unités d'une phase sont vendues d'ici à 5 ans ) (coût total estimé pour les infrastructures du projet dans son ensemble 5,2m\$)

#### portée initiale

Phase 1: coût d'environ 3,1m\$ pour les infrastructures soit + ou – 775 000 \$ en subvention si 50% des unités de cette phase sont vendues d'ici à 5 ans



- Certificat d'autorisation du Ministère du Développement Durable, de l'Environnement et des Parcs

Après 3 ans et demi de travail intense, le projet est maintenant prêt à être mis en œuvre