

**COMPLEXE
CULTUREL, SPORTIF
ET DE SANTÉ
DURABLE – VOLET
SPORTIF**

**PROJECTIONS FINANCIÈRES
POUR LES DIX PREMIERS
EXERCICES**

Le 20 février 2020

MALLETTE



TABLE DES MATIÈRES

Avis au lecteur concernant la compilation des projections financières	3
Projections financières annuelles pour les dix premiers exercices	
Sommaire du projet.....	4
États des résultats	5
Bilans.....	7
États des flux de trésorerie	8
Hypothèses et notes sommaires relatives aux projections financières	9

**AVIS AU LECTEUR CONCERNANT LA COMPILATION DES
PROJECTIONS FINANCIÈRES**

Aux promoteurs du
Complexe culturel, sportif et de santé durable – volet sportif,

Nous avons compilé les projections financières du Complexe culturel, sportif et de santé durable – volet sportif, lesquelles se composent des bilans, des états des résultats et des flux de trésorerie des dix premiers exercices, à partir des hypothèses datées du 17 février 2020, qui comprennent l'hypothèse spéculative énoncée dans la section 1.1.4, et d'autres informations fournies par les promoteurs. Notre mission a été réalisée conformément aux indications pertinentes publiées sur la compilation des projections financières qui sont énoncées dans le Manuel de CPA Canada — Certification.

La compilation se limite à la présentation, sous forme de projections financières, des informations fournies par la direction et ne comprend pas l'appréciation des éléments à l'appui des hypothèses, y compris l'hypothèse spéculative, et des autres informations qui sous-tendent les projections. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion ni aucune autre forme d'assurance quant aux projections financières ou aux hypothèses, y compris l'hypothèse spéculative. De plus, étant donné que les présentes projections financières sont fondées sur des hypothèses relatives à des événements futurs, les résultats réels seront différents des informations présentées, même si l'hypothèse spéculative se confirme, et les écarts pourraient être significatifs. Nous n'avons pas la responsabilité de mettre la présente déclaration à jour pour tenir compte des faits et des circonstances postérieurs à la date de celle-ci.

Malette S.E.N.C.R.L.

Malette S.E.N.C.R.L.

Société de comptables professionnels agréés¹

Québec, Canada
Le 20 février 2020

¹ Par : Réjean Lemieux, CPA auditeur, CMA, permis de comptabilité publique n° A109617

Complexe culturel, sportif et de santé durable – volet sportif

SOMMAIRE DU PROJET

Pour les exercices de douze mois

« Non audité - voir Avis au lecteur »

STRUCTURE FINANCIÈRE

Besoins	Montant	Sources de fonds	Montant
Infrastructure	30 000 000 \$	Mise de fonds des partenaires	2 000 000 \$
		FARR	500 000
		PAFIRS - Gouvernement provincial	10 000 000
		PAFIRS - Gouvernement fédéral	10 000 000
		Emprunt à long terme	7 500 000
	30 000 000 \$		30 000 000 \$

FINANCEMENT

	Montant	Période d'amortissement	Taux d'intérêt estimé	Moratoire en capital
Emprunt à long terme	7 500 000 \$	20 ans	4,00 %	0 mois

Complexe culturel, sportif et de santé durable – volet sportif

ÉTATS DES RÉSULTATS

Pour les exercices de douze mois

« Non audité - voir Avis au lecteur »

		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10
CHARGES NETTES											
Pavillon piscine	Tableau A	(223 600) \$	(228 072) \$	(232 633) \$	(237 286) \$	(242 032) \$	(246 872) \$	(251 810) \$	(256 846) \$	(261 983) \$	(267 223) \$
Autres pavillons et administration	Tableau B	(290 760)	(255 575)	(260 686)	(265 900)	(371 218)	(278 642)	(284 215)	(289 900)	(295 698)	(401 612)
Intérêts sur la dette à long terme		(295 451)	(285 268)	(274 671)	(263 642)	(252 163)	(240 217)	(227 784)	(214 845)	(201 378)	(187 363)
DÉFICIT D'OPÉRATION		(809 811) \$	(768 915) \$	(767 991) \$	(766 828) \$	(865 413) \$	(765 732) \$	(763 809) \$	(761 590) \$	(759 059) \$	(856 197) \$
AUTRES ÉLÉMENTS											
Amortissement des immobilisations		(1 000 000)	(1 000 000)	(1 000 000)	(1 000 000)	(1 000 000)	(1 000 000)	(1 000 000)	(1 000 000)	(1 000 000)	(1 000 000)
Amortissement des apports reportés		683 333	683 333	683 333	683 333	683 333	683 333	683 333	683 333	683 333	683 333
Quote-part des municipalités		1 050 000	1 050 000	1 050 000	1 050 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 150 000
		733 333	733 333	733 333	733 333	783 333	783 333	783 333	783 333	783 333	833 333
EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DES PRODUITS SUR LES CHARGES		(76 477) \$	(35 582) \$	(34 657) \$	(33 495) \$	(82 080) \$	17 601 \$	19 524 \$	21 743 \$	24 275 \$	(22 864) \$

Complexe culturel, sportif et de santé durable – volet sportif

TABLEAUX	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10
Pour les exercices de douze mois										
« Non audité - voir Avis au lecteur »										
A - PAVILLON PISCINE										
Produits	330 000 \$	336 600 \$	343 332 \$	350 199 \$	357 203 \$	364 347 \$	371 634 \$	379 066 \$	386 648 \$	394 381 \$
Charges										
Salaires et charges sociales	300 000	306 000	312 120	318 362	324 730	331 224	337 849	344 606	351 498	358 528
Produits d'entretien	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	22 523	22 974	23 433	23 902
Fournitures et équipement	8 000	8 160	8 323	8 490	8 659	8 833	9 009	9 189	9 373	9 561
Entretien et réparations	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	22 523	22 974	23 433	23 902
Électricité et chauffage	120 000	122 400	124 848	127 345	129 892	132 490	135 139	137 842	140 599	143 411
Assurance	8 000	8 160	8 323	8 490	8 659	8 833	9 009	9 189	9 373	9 561
Formation	7 000	7 140	7 283	7 428	7 577	7 729	7 883	8 041	8 202	8 366
Fournitures de bureau	4 000	4 080	4 162	4 245	4 330	4 416	4 505	4 595	4 687	4 780
Services professionnels	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	67 570	68 921	70 300	71 706
Frais de transaction	6 600	6 732	6 867	7 004	7 144	7 287	7 433	7 581	7 733	7 888
	553 600	564 672	575 965	587 485	599 234	611 219	623 444	635 912	648 631	661 603
Charges nettes	(223 600) \$	(228 072) \$	(232 633) \$	(237 286) \$	(242 032) \$	(246 872) \$	(251 810) \$	(256 846) \$	(261 983) \$	(267 223) \$

B - AUTRES PAVILLONS ET ADMINISTRATION

Produits										
Palestre	50 000 \$	51 000 \$	52 020 \$	53 060 \$	54 122 \$	55 204 \$	56 308 \$	57 434 \$	58 583 \$	59 755 \$
Piste de course	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	11 262	11 487	11 717	11 951
Gymnases	113 000	115 260	117 565	119 917	122 315	124 761	127 256	129 801	132 398	135 045
	173 000	176 460	179 989	183 589	187 261	191 006	194 826	198 723	202 697	206 751
Charges										
Salaires et charges sociales	188 000	191 760	195 595	199 507	203 497	207 567	211 719	215 953	220 272	224 677
Assurances	27 000	27 540	28 091	28 653	29 226	29 810	30 406	31 015	31 635	32 267
Entretien et réparations	66 000	67 320	68 666	70 040	71 441	74 869	76 367	77 894	79 452	181 041
Électricité et chauffage	82 000	83 640	85 313	87 019	88 759	90 535	92 345	94 192	96 076	97 998
Honoraires professionnels	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	11 262	11 487	11 717	11 951
Publicité et promotion	50 000	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	11 262	11 487	11 717
Télécommunications	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	11 262	11 487	11 717	11 951
Fournitures de bureau	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	11 262	11 487	11 717	11 951
Divers	17 300	17 646	17 999	18 359	18 726	19 101	19 483	19 872	20 270	20 675
Intérêts et frais bancaires	3 460	3 529	3 600	3 672	3 745	3 820	3 897	3 974	4 054	4 135
	463 760	432 035	440 676	449 489	558 479	469 648	479 041	488 622	498 395	608 363
Charges nettes	(290 760) \$	(255 575) \$	(260 686) \$	(265 900) \$	(371 218) \$	(278 642) \$	(284 215) \$	(289 900) \$	(295 698) \$	(401 612) \$

**Complexe culturel, sportif et de santé durable –
volet sportif**

BILANS											
À la fin	Ouverture	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10
« Non audité - voir Avis au lecteur »											
ACTIF											
ACTIF À COURT TERME											
Encaisse	- \$	26 450 \$	48 144 \$	60 180 \$	62 365 \$	12 834 \$	34 554 \$	53 949 \$	62 639 \$	60 411 \$	5 380 \$
Subvention à recevoir - PAFIRS provincial	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	-
	1 000 000	1 026 450	1 048 144	1 060 180	1 062 365	1 012 834	1 034 554	1 053 949	1 062 639	1 060 411	5 380
IMMOBILISATIONS CORPORELLES											
	30 000 000	29 000 000	28 000 000	27 000 000	26 000 000	25 000 000	24 000 000	23 000 000	22 000 000	21 000 000	20 000 000
SUBVENTION À RECEVOIR - PAFIRS PROVINCIAL											
	9 000 000	8 000 000	7 000 000	6 000 000	5 000 000	4 000 000	3 000 000	2 000 000	1 000 000	-	-
	40 000 000 \$	38 026 450 \$	36 048 144 \$	34 060 180 \$	32 062 365 \$	30 012 834 \$	28 034 554 \$	26 053 949 \$	24 062 639 \$	22 060 411 \$	20 005 380 \$
PASSIF											
PASSIF À COURT TERME											
Dettes d'exploitation	- \$	36 192 \$	36 916 \$	37 654 \$	38 407 \$	47 508 \$	40 125 \$	40 928 \$	41 746 \$	42 581 \$	51 766 \$
Dettes à long terme échéant au cours du prochain exercice	249 931	260 114	270 711	281 741	293 219	305 165	317 598	330 538	344 004	358 020	372 606
Dettes à long terme échéant au cours du prochain exercice - PAFIRS provincial	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	-
Apports reportés	683 333	683 333	683 333	683 333	683 333	683 333	683 333	683 333	683 333	683 333	683 333
	1 933 265	1 979 639	1 990 960	2 002 728	2 014 959	2 036 007	2 041 057	2 054 799	2 069 084	2 083 934	1 107 705
DETTE À LONG TERME											
	7 250 069	6 989 955	6 719 243	6 437 503	6 144 284	5 839 118	5 521 520	5 190 983	4 846 978	4 488 959	4 116 353
DETTE À LONG TERME - PAFIRS PROVINCIAL											
	9 000 000	8 000 000	7 000 000	6 000 000	5 000 000	4 000 000	3 000 000	2 000 000	1 000 000	-	-
APPORTS REPORTÉS											
	19 816 667	19 133 333	18 450 000	17 766 667	17 083 333	16 400 000	15 716 667	15 033 333	14 350 000	13 666 667	12 983 333
	38 000 000	36 102 927	34 160 204	32 206 897	30 242 576	28 275 125	26 279 244	24 279 115	22 266 062	20 239 559	18 207 392
ACTIF NET											
Investi en immobilisations corporelles	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
Non affecté	-	(76 477)	(112 059)	(146 717)	(180 211)	(262 291)	(244 690)	(225 166)	(203 423)	(179 148)	(202 012)
	2 000 000	1 923 523	1 887 941	1 853 283	1 819 789	1 737 709	1 755 310	1 774 834	1 796 577	1 820 852	1 797 988
	40 000 000 \$	38 026 450 \$	36 048 144 \$	34 060 180 \$	32 062 365 \$	30 012 834 \$	28 034 554 \$	26 053 949 \$	24 062 639 \$	22 060 411 \$	20 005 380 \$

Complexe culturel, sportif et de santé durable – volet sportif

ÉTATS DES FLUX DE TRÉSORERIE

Pour les exercices de douze mois

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10
« Non audité - voir Avis au lecteur »										
ACTIVITÉS DE FONCTIONNEMENT										
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	(76 477) \$	(35 582) \$	(34 657) \$	(33 495) \$	(82 080) \$	17 601 \$	19 524 \$	21 743 \$	24 275 \$	(22 864) \$
Éléments sans effet sur la trésorerie										
Amortissement des immobilisations corporelles	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Amortissement des apports reportés	(683 333)	(683 333)	(683 333)	(683 333)	(683 333)	(683 333)	(683 333)	(683 333)	(683 333)	(683 333)
	240 189	281 085	282 009	283 172	234 587	334 268	336 191	338 410	340 941	293 803
Variation nette des éléments hors caisse du fonds de roulement										
Subvention à recevoir - PAFIRS provincial	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Dettes d'exploitation	36 192	724	738	753	9 101	(7 383)	803	819	835	9 185
	1 036 192	1 000 724	1 000 738	1 000 753	1 009 101	992 617	1 000 803	1 000 819	1 000 835	1 009 185
	1 276 381	1 281 809	1 282 748	1 283 925	1 243 688	1 326 885	1 336 993	1 339 228	1 341 776	1 302 988
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT										
Remboursement de la dette à long terme	(249 931)	(260 114)	(270 711)	(281 741)	(293 219)	(305 165)	(317 598)	(330 538)	(344 004)	(358 020)
Remboursement de la dette à long terme - PAFIRS provincial	(1 000 000)	(1 000 000)	(1 000 000)	(1 000 000)	(1 000 000)	(1 000 000)	(1 000 000)	(1 000 000)	(1 000 000)	(1 000 000)
	(1 249 931)	(1 260 114)	(1 270 711)	(1 281 741)	(1 293 219)	(1 305 165)	(1 317 598)	(1 330 538)	(1 344 004)	(1 358 020)
AUGMENTATION (DIMINUTION) DE LA TRÉSORERIE	26 450	21 695	12 036	2 185	(49 531)	21 720	19 395	8 691	(2 228)	(55 032)
ENCAISSE, début de l'exercice	-	26 450	48 144	60 180	62 365	12 834	34 554	53 949	62 639	60 411
ENCAISSE, fin de l'exercice	26 450 \$	48 144 \$	60 180 \$	62 365 \$	12 834 \$	34 554 \$	53 949 \$	62 639 \$	60 411 \$	5 380 \$

1. HYPOTHÈSES ET NOTES SOMMAIRES RELATIVES AUX PROJECTIONS FINANCIÈRES

1.1 Hypothèses générales

1.1.1 Mode de présentation

Les présentes projections financières ont été préparées au 17 février 2020 en fonction des hypothèses suivantes qui ont été formulées par les promoteurs du Complexe culturel, sportif et de santé durable (le Complexe ou l'Organisme). Ces hypothèses reflètent les lignes de conduite que l'Organisme prévoit adopter pour la période couverte par les projections, compte tenu de l'ensemble des conditions économiques qui, de l'avis des promoteurs, sont les plus probables pour cette période, et également en fonction d'hypothèses spéculatives qui cadrent avec l'objet des informations, mais qui, de l'avis des promoteurs, ne sont pas nécessairement les plus probables. Cependant, des faits imprévus peuvent survenir; les résultats réels pour la période couverte seront donc différents des résultats projetés et les écarts pourraient être importants.

1.1.2 Statuts constitutifs en nature des activités

Le projet est sous la direction de la MRC de Montmagny. Cette dernière entreprendra une réflexion afin d'établir si le Complexe sera sous la gestion d'un OBNL ou non. À des fins de présentation, les présentes projections financières ont appliqué les normes comptables s'appliquant aux OBNL, de même qu'à leur présentation.

1.1.3 Le projet

Les présentes projections financières ont pour principal objectif d'appuyer le projet de construction d'un complexe culturel, sportif et de santé durable à Montmagny qui serait réalisé sur le site de l'école secondaire Louis-Jacques-Casault. Cette infrastructure et ce terrain, étant détenus par la Commission scolaire de la Côte-du-Sud, requièrent la signature d'un bail emphytéotique entre la MRC de Montmagny et la Commission scolaire de la Côte-du-Sud.

Les promoteurs prévoient la construction d'un complexe aquatique (1 bassin de 8 couloirs de 25 mètres avec plongeurs de 1, 3 et 5 mètres et 1 bassin récréatif incluant « plage », couloir et toboggan), d'une palestine de 12 000 pieds carrés, de gradins et de vestiaires, de même que d'une piste de course intérieure.

L'infrastructure actuelle, piscine et palestine, sera rénovée et permettra d'être convertie en un gymnase et un 2^e sol pour la gymnastique et autres activités sportives.

Au terme de l'ensemble des travaux, la superficie estimée du Complexe sera de 65 000 pieds carrés.

Pour de plus amples informations, veuillez vous référer à la demande déposée dans le « Programme d'aide financière aux infrastructures récréatives et sportives (PAFIRS) – Entente bilatérale intégrée (EBI) – Canada – Québec ».

1.1.4 Hypothèse spéculative

Les projections financières sont fondées sur l'hypothèse spéculative que la direction du Complexe sera en mesure d'atteindre les objectifs de développement et d'utilisation, et ce, selon la rentabilité prévue.

1.1.5 Structure de financement prévue

Dans le but d'obtenir les sommes nécessaires au projet précité, les dirigeants ont établi leurs besoins en investissements et en financement comme suit :

Besoins		Sources	
Infrastructure	30 000 000 \$	Mise de fonds des partenaires	2 000 000 \$
		FARR	500 000
		PAFIRS - Gouvernement provincial	10 000 000
		PAFIRS - Gouvernement fédéral	10 000 000
		Emprunt à long terme	7 500 000
Total	30 000 000 \$	Total	30 000 000 \$

1.1.5.1 Besoins

➤ **Construction des infrastructures, achats des équipements et installation, divers et imprévus**

Le principal investissement au projet est la construction, l'achat d'équipements et l'installation de ceux-ci, ainsi que des frais de relocalisation, notamment les espaces de stationnement.

À des fins de simplicité, la phase de construction n'a pas été prévue dans les présentes projections financières, en supposant que le projet de 30 M\$ intégrera l'ensemble des coûts admissibles jusqu'au démarrage des opérations.

1.1.5.2 Sources de fonds

➤ **Mise de fonds**

Une mise de fonds des partenaires régionaux sera nécessaire au projet et les promoteurs estiment être en mesure d'obtenir une contribution totale de 2 M\$. Il s'agit de partenaires privés, notamment les entreprises de la région, de même que des particuliers.

➤ **Fonds d'appui au rayonnement des régions (FARR)**

Le projet actuel respecte les critères afin d'être admissible à une subvention du FARR. Les promoteurs estiment être en mesure d'obtenir un montant de 500 000 \$ dans le cadre de ce programme.

➤ **Programme d'aide financière aux infrastructures récréatives et sportives – Entente bilatérale intégrée (EBI) – Canada – Québec (PAFIRS)**

Le PAFIRS prévoit une aide correspondant à 66,7 % du projet (2/3), réparti en deux parts égales entre le gouvernement fédéral et le gouvernement provincial. L'aide provenant du gouvernement fédéral est versée en un seul versement dès que l'infrastructure sera en activité alors que l'aide provenant du gouvernement provincial est répartie en dix versements annuels égaux. Pour cette période de dix ans, le Complexe devra contracter un emprunt à long terme qui sera garanti par cette aide financière. Les intérêts payés à l'institution financière seront également remboursables par le gouvernement provincial.

➤ **Emprunt à long terme**

Afin de compléter le montage financier, les promoteurs prévoient l'obtention d'un financement à long terme d'un montant de 7,5 M\$. Cet emprunt, contracté auprès d'une institution financière et portant intérêt à un taux de 4 %, sera remboursable sur une période de 20 ans.

1.1.6 Horizon du projet

Pour cerner la faisabilité et les retombées du projet à long terme, les projections financières sont présentées sur un horizon de dix exercices financiers complets.

1.1.7 Dollars constants et inflation

Le projet est soumis en dollars canadiens de 2020 et prévoit une inflation de la quasi-totalité des postes de produits et de charges.

1.1.8 Exactitude des calculs

Les présentes projections ont été élaborées sur support informatique, et il se pourrait que certains calculs soient présentés sous forme arrondie.

1.1.9 Taxes à la consommation

Notons que nous n'avons pas pris en considération la TPS et la TVQ. Compte tenu de la complexité et de l'importance des taxes dans un projet de cette ampleur, une analyse approfondie des taxes sera nécessaire avant le début de la construction afin de s'assurer de respecter les lois en vigueur.

1.1.10 Impôt

Les présentes projections financières ne considèrent pas l'impôt sur les excédents, toutefois, lorsque Lalouis-Jacques-Casault

forme légale sera confirmée, l'assujettissement à l'impôt devra être analysé.

2. HYPOTHÈSES SPÉCIFIQUES — RÉSULTATS

2.1 Pavillon piscine

Plusieurs recherches de comparables ont eu lieu dans le cadre de la préparation des présentes projections financières. À la suite de ces recherches, neuf projets ont été retenus afin de poursuivre les analyses. L'information financière obtenue, résultats réels ou projetés, était très variable et ne permettait pas d'établir un lien direct entre le projet du Complexe et les résultats analysés.

En conséquence, les produits et charges estimés pour le pavillon piscine proviennent essentiellement des données actuelles de la piscine municipale Guylaine Cloutier à Montmagny, qui inclut quatre corridors de 25 mètres et qui représentait le meilleur comparable. Étant donné que l'infrastructure aquatique aura dorénavant 8 corridors de 25 mètres et un bassin récréatif, la quasi-totalité des produits et charges de la piscine actuelle ont été doublés.

2.1.1 Produits

Les produits comprennent principalement la location de la piscine, les produits provenant du club de natation, les bains libres et les cartes de membres et, comme mentionné ci-dessus, représentent le double des revenus actuels de la piscine municipale Guylaine Cloutier.

2.1.2 Charges

Les charges qui ont été doublées, en comparaison avec les dépenses actuelles, comprennent les salaires et charges sociales, les produits chimiques, les fournitures et équipements, l'électricité, les assurances, la formation et les télécommunications.

Étant donné que l'infrastructure sera neuve, les frais d'entretien et de réparations ont été estimés par les promoteurs à 20 000 \$, ce qui est considérablement en dessous des charges actuelles qui s'établissent à près de 85 000 \$.

Les services professionnels représentent un montant versé au club de natation pour la gestion des activités aquatiques. Selon les promoteurs, le club de natation sera en mesure de réaliser la gestion de la nouvelle infrastructure aquatique pour la même enveloppe budgétaire qui est estimée à 60 000 \$.

2.2 Autres pavillons et administration

Les produits et charges pour les autres pavillons et pour l'administration du Complexe ont été estimés selon les promoteurs du projet comme décrit dans les sections subséquentes. Les autres pavillons incluent la palestres, les gymnases et la piste de course.

2.2.1 Produits

2.2.1.1 Palestre

Tout comme la palestre actuelle de l'école secondaire Louis-Jacques-Casault, la nouvelle palestre, estimée à 12 000 pieds carrés, sera utilisée en totalité par le club de gymnastique de Montmagny, Magny-Gym. Les promoteurs estiment que Magny-Gym sera en mesure d'assumer une charge locative plus grande et par le fait même, les produits de location de la palestre seront doublés pour atteindre 50 000 \$.

2.2.1.2 Piste de course

La piste de course aménagée dans le Complexe répondra à un besoin de la population, puisqu'aucune piste de course n'est disponible dans la MRC de Montmagny. Ainsi, les promoteurs estiment avoir un taux d'utilisation de 1 %, sur la population de 22 700, ce qui représente 227 personnes. Puisque les promoteurs estiment que la piste de course sera principalement utilisée au cours des mois d'octobre à avril, l'abonnement annuel serait estimé à 50 \$, pour un produit total arrondi à 10 000 \$.

2.2.1.3 Gymnases

La construction d'une nouvelle piscine et d'une nouvelle palestre permettra au Complexe de modifier l'utilisation actuelle de la palestre et de la piscine pour les convertir respectivement en gymnase et en 2^e sol de gymnastique.

Ces deux plateaux permettront au Complexe d'offrir à la population quatre terrains afin de réaliser divers sports et activités physiques notamment le volleyball, le badminton, le hockey cosom, le basketball, le karaté, le judo...). Les produits ont été estimés selon les heures d'ouverture de jour (9 h à 19 h) et pour les heures d'ouverture de matin (7 h à 9 h), soir (19 h à 21 h) et fin de semaine (7 h à 21 h) et ce, en considérant que les locations se font habituellement pour une session complète, soit à l'automne ou à l'hiver.

Le revenu de location horaire, par session, est estimé selon les produits réels de l'école secondaire Louis-Jacques-Casault alors que le taux d'occupation a été estimé par les promoteurs du Complexe. Le taux d'occupation de jour est considérablement plus élevé, puisque l'école secondaire prévoit l'utilisation de 30 % de la capacité des gymnases pour combler ses activités sportives actuelles.

Le détail des produits est présenté dans les deux tableaux suivants :

HEURES DE LOCATION DE JOUR		
Nombre de terrains		4
Heures quotidiennes de disponibilité	10	
Nombre de jours/semaine	5	
Heures totales de disponibilité par semaine		50
Nombre de sessions		2
Nombre de plages horaires destinées à la location		400
Taux d'occupation		75 %
Revenu de location horaire		300
Produit annuel arrondi		90 000 \$

HEURES DE LOCATION MATIN, SOIR ET FIN DE SEMAINE		
Nombre de terrains		4
Heures hebdomadaires de disponibilité	20	
Heures de fin de semaine	28	
Heures totales de disponibilité par semaine		48
Nombre de sessions		2
Nombre de plages horaires destinées à la location		384
Taux d'occupation		20 %
Revenu de location horaire		300
Produit annuel arrondi		23 000 \$

2.2.2 Charges

Les promoteurs ont établi les charges en fonction des orientations que le Complexe a prévues.

Voici les principaux postes de charges pour les autres pavillons et l'administration :

2.2.2.1 Salaires et charges sociales

Les salaires et charges sociales représentent, les salaires du technicien en loisirs, les préposés à l'accueil et à l'entretien ménager.

Voici le détail des salaires et charges sociales prévus pour le premier exercice :

Salaires et charges sociales			
Technicien en loisirs			50 000 \$
Préposé à l'accueil			
Salaire horaire	20 \$		
Heure de travail par semaine	60		
Semaine de travail	52	62 400	
Préposé à l'entretien ménager			
Salaire horaire	20 \$		
Heure de travail par semaine	40		
Semaine de travail	52	41 600	
			154 000
Charges sociales (22 %)			33 880
Salaires et charges sociales arrondis			188 000 \$

2.2.2.2 Assurances, entretien et réparations et électricité et chauffage

À la suite de l'analyse de comparables, les frais d'assurances, d'entretien et réparations et d'électricité et chauffage ont été estimés selon les dépenses réelles de la piscine Guylaine Cloutier (assurance) et de l'édifice Amable-Bélanger (entretien et réparations et électricité et chauffage) et ce, en fonction de la superficie anticipée du Complexe.

Pour les exercices cinq et dix, un montant supplémentaire de 100 000 \$ a été budgété afin de réaliser des travaux d'entretien et de réparations plus importants.

Voici le détail des charges d'assurances, d'entretien et réparations et d'électricité et chauffage :

	Assurance	Entretien et réparations	Électricité et chauffage
Coût au pied carré	0,53 \$	1,31 \$	1,63 \$
Superficie	50 000	50 000	50 000
Charge arrondie	27 000 \$	66 000 \$	82 000 \$

À noter que des travaux additionnels devront être réalisés auprès d'assureurs afin de préciser la couverture d'assurance et la prime s'y rattachant.

2.2.2.3 Publicité

Lors de la première année d'exploitation, les promoteurs prévoient une dépense de publicité de 50 000 \$ afin de faire découvrir à la population l'ensemble des activités. Pour les exercices subséquents, un montant de 10 000 \$ sera nécessaire pour maintenir la communication avec la population.

2.2.2.4 Intérêts et frais bancaires

Les intérêts et frais bancaires ont été estimés à 2 % des produits.

2.3 Intérêts sur la dette à long terme

Les intérêts sur la dette à long terme ont été calculés sur l'emprunt à long terme portant intérêt au taux de 4 %, tel qu'estimé par les villes lors des projets d'infrastructure majeurs. Aucun intérêt n'est démontré pour l'emprunt à long terme réalisé afin de financer la subvention à recevoir du PAFIRS — gouvernement provincial étant donné que ce dernier assumera la totalité des frais d'intérêts payés.

2.4 Amortissement des immobilisations et des apports reportés

La charge d'amortissement est calculée en fonction de la durée de vie utile des immobilisations. Étant donné que les différentes composantes de l'infrastructure n'auront pas toutes la même durée de vie, les promoteurs ont établi qu'un amortissement linéaire de 30 ans sera représentatif.

Les apports reportés qui représentent les subventions obtenues pour le financement du projet (FARR et PAFIRS) sont amortis sur la même durée que les infrastructures, c'est-à-dire un amortissement linéaire sur une période de 30 ans.

3. HYPOTHÈSES SPÉCIFIQUES — BILAN ET FLUX DE TRÉSORERIE

3.1 Actif

3.1.1 Créances

Les promoteurs prévoient le paiement comptant pour la totalité des activités, donc aucune créance ne serait à recevoir.

3.1.2 Subvention à recevoir

La subvention à recevoir (court et long terme) représente la subvention PAFIRS du gouvernement provincial. Cette subvention sera encaissée à raison de dix versements annuels et égaux de 1 M\$, plus les intérêts payés sur l'emprunt à long terme s'y rattachant.

3.1.3 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont composées principalement de la bâtisse et des équipements.

L'amortissement, linéaire, est calculé en fonction de leur durée de vie moyenne estimée à 30 ans.

3.2 Passif et actif net

3.2.1 Dettes d'exploitation

Les dettes d'exploitation du Complexe sont composées principalement des produits d'entretien, de l'électricité et chauffage, des services professionnels et de l'entretien et réparations. Aux fins des présentes projections financières, il est prévu un délai de paiement moyen d'environ 30 jours.

Par conservatisme, plusieurs autres dépenses sont prévues être décaissées au cours du même mois que la dépense.

3.2.2 Dettes à long terme

Les projections financières prévoient deux dettes à long terme.

La première dette portant intérêt au taux de 3 % et remboursable sur une période de 20 ans, d'un montant de 7,5 M\$, complète le montage financier, alors que la deuxième dette servira à financer la subvention à recevoir du PAFIRS du gouvernement provincial dont le remboursement est sur une période de dix ans.

3.2.3 Apports reportés

Les apports reportés représentent les subventions reçues pour le projet, soit le FARR et le PAFIRS qui représentent une somme de 20 500 000 \$. Ce montant sera amorti sur la même durée que les immobilisations, soit une période de 30 ans linéaire.

3.3 Actif net

L'actif net est réparti entre deux catégories : investi en immobilisations corporelles et non affecté.

L'actif net investi en immobilisations corporelles représente les contributions initiales au projet, soit la mise de fonds des partenaires.

L'actif net non affecté représente les déficits cumulés sur la période analysée.