

## Annexe: montage financier et bilan du futur Amphithéâtre de Québec

De nombreux reportages ont essayé d'expliquer combien coûtera le futur amphithéâtre. En tenant compte de tout ce qui a été publié nous pouvons en présenter pour la première fois une vue juste et complète par le tableau suivant (montants en millions):

	Réel		Selon la Ville	
	Sans équipe	Avec équipe	Sans équipe	Avec équipe
<b>Investissement</b>				
Coût de construction <sup>1</sup>	400.00	400.00	400.00	400.00
- Province de Québec	200.00	200.00	200.00	200.00
- J'ai ma place	13.00	13.00	13.00	13.00
- Nom de l'amphithéâtre	33.00	63.50	33.00	63.50
Ville de Québec	154.00	123.50	154.00	123.50
- Comptant <sup>2</sup>	0.00	0.00	50.00	50.00
+ Aménagements connexes <sup>3</sup>	40.00	40.00	0.00	0.00
Ville de Québec	194.00	163.50	104.00	73.50
<b>Revenus annuels</b>				
Location <sup>4</sup>	2.50	4.50	2.94	4.90
Taxe billets <sup>5</sup>	2.80	4.00	2.80	4.00
Partage bénéfiques ou pertes <sup>6</sup>	-0.50	0.80	0.00	0.00
Nouveau revenu de taxes <sup>7</sup>	0.00	0.00	2.00	2.00
Total	4.80	9.30	7.74	10.90
<b>Dépenses annuelles</b>				
Réserve immobilisation <sup>8</sup>	6.00	6.00	0.00	0.00
Remboursement annuel sur 25 ans <sup>9</sup>	19.40	16.35	8.34	5.90
Taxes foncières assumées <sup>10</sup>	9.00	9.00	0.00	0.00
Activités communautaires <sup>11</sup>	0.20	0.38	0.00	0.00
Total	34.60	31.73	8.34	5.90
Résultat net annuel <sup>12</sup>	-29.80	-22.43	-0.60	5.00

- (1) Estimation Lavalin approximative de 400M en dollars de 2012. La réalisation est maintenant prévue en 2015 ce qui entraîne, toujours selon Lavalin, un coût supplémentaire de 25M. (rapport 2009, p.8)
- (2) Le 50M dont il est question ici aurait pu être utilisé pour réduire la dette de la Ville. Puisqu'il est dépensé, il fait donc partie des emprunts de la ville.
- (3) Ce projet ne pourra se faire sans une série d'aménagements connexes tels que réaménagement de routes, fourniture de services d'aqueduc et d'égouts, destruction ou reconversion du Colisée Pepsi, et ainsi de suite. Puisque la Ville n'a fourni aucune donnée, nous avons estimé

- ces coûts à 10% de celui de l'édifice.
- (4) Nous utilisons les chiffres de la première année. La Ville fait un calcul invalide en faisant la moyenne de loyers actuels et futurs. En tenant compte de l'inflation, la valeur réelle des loyers prévus diminuera avec le temps, car leur indexation est insuffisante: une anomalie grave dans un bail à long terme.
  - (5) Nous manquons de bases théoriques pour inscrire d'autres chiffres que ceux proposés par la Ville. Notons que l'étude de Ernst & Young produit des données très variables à ce sujet. En particulier, à la page 96, la meilleure hypothèse suppose des ventes de 561 098 billets LNH, ce qui donne 13 605 spectateurs en moyenne pour les 41 représentations. Faute de mieux nous gardons les chiffres de la Ville comme ordre de grandeur pour les calculs. Le droit de taxer les billets a été aboli en 1992.
  - (6) La Ville peut perdre jusqu'à 2.5M par année selon les résultats d'exploitation. Nous inscrivons -0.5M pour garder la possibilité à l'esprit. Qu'un propriétaire partage les profits ou pertes de son locataire est inusité dans un contrat commercial. D'habitude le propriétaire obtient un pourcentage des ventes brutes.
  - (7) Les supposés revenus de taxes doivent apparaître dans une étude séparée des retombées économiques. De plus, il apparaît improbable qu'un hôtel ou des bureaux soient construits à cause de la présence de l'amphithéâtre.
  - (8) Une réserve pour immobilisation de 1.5% par année est très conservatrice et ne peut être omise dans une étude financière valable.
  - (9) Nous avons utilisé les chiffres de la Province de 20M par année sur 25 ans pour un emprunt de 200M. Nous considérons fiables les chiffres de cet emprunteur majeur.
  - (10) Le locataire ou l'occupant doit payer des taxes foncières. Si la Ville ne les perçoit pas, c'est un manque à gagner : une dépense. Le montant est très conservateur : 3% de 300M.
  - (11) La Ville doit payer pour l'utilisation de l'Amphithéâtre à des fins communautaires (maximum 30 jours par année). Nous avons inscrit une estimation.
  - (12) Nos chiffres sont conservateurs. Le projet coûte entre 22M et 30M à la Ville par année. Rappelons-nous qu'il coûte aussi 20M par année à la Province et que tout dépassement de 100M coûtera 10M par année à la Ville. Que représente une perte de 24M par année pour la Ville? Quatre fois la hausse des taxes résidentielles (6M) prévue au budget 2011. 25 ans d'amphithéâtre représente entre 91 et 125 ans de hausses de taxes résidentielles.

Pour information : Alain Miville de Chêne  
[info@amphitheatre-quebec.org](mailto:info@amphitheatre-quebec.org)  
[www.amphitheatre-quebec.org](http://www.amphitheatre-quebec.org)

---