



Sainte-Martine
Entre terres et rivières

Projet d'acquisition d'actif immobilier 138 rue Saint-Joseph

11 avril 2023



Ordre du jour

- Mise en contexte
- Règles
- Valeur
- Offre de Desjardins
- Hypothèses
- Actions et vision du conseil municipal
- Défis potentiels
- Prochaines étapes
- Questions



Projet d'acquisition

Mise en contexte

DESJARDINS

Espaces excédentaires

- Le service aux membres a évolué et Desjardins est à la recherche de solution pour optimiser les espaces et réduire les coûts.

Opportunité

- La Municipalité y voit principalement l'espace parfait pour y installer son futur point de services du CLSC (CISSSMO).

Partenaire du milieu

- Donner un second souffle de vie à l'immeuble et assurer un nouvel achalandage dans la municipalité.



Projet d'acquisition

Règles

DESJARDINS

- Desjardins n'est pas autorisée à « donner » cet actif, ni le « liquider »;
- Toute vente d'immeuble doit être faite à sa juste Valeur Marchande (JVM);
- La seule vraie façon de connaître la vraie JVM d'un immeuble, c'est en procédant avec sa mise en marché, mais la présente démarche proposée évite un tel processus;

MUNICIPALITÉ

- Il est possible pour une municipalité acquérir, construire et aménager, sur son territoire, des immeubles qui peuvent être loués ou aliénés.



Projet d'acquisition

Valeur - Desjardins

Valeur municipale

930 400 \$

(rôle 2020 à 2022)

Valeur qui inclut la valeur des équipements bancaires et qui est utilisée aux fins de taxation municipale

Valeur IFRS

968 000 \$

(au 1er janvier 2010)

Valeur pour des fins comptables internes à Desjardins, qui considère une continuité d'opération à perpétuité par la Caisse

Rapport d'évaluation marchande

513 000 \$

(2019)

La Caisse a engagé des frais pour faire préparer un rapport indépendant de JVM.



Sainte-Martine

Projet d'acquisition

Offre de Desjardins

Prix de vente : 513 000 \$

- Balance de vente sans intérêt de 10 ans pour le montant total (513 000 \$)
- Loyer payé d'avance par Desjardins (5 ans) : 212 940 \$
- Investissement par Desjardins pour revitalisation de la bâtisse sur 5 ans.
- Investissement d'amélioration bâtiment : 59 040 \$

MUNICIPALITÉ

- Le loyer payé d'avance servirait à payer les dépenses d'opération les trois premières années.



Sainte-Martine

Projet d'acquisition

Hypothèses - Municipalité

Revenus anticipés (100 % d'occupation)	87 621 \$
Dépenses d'exploitation	(64 771) \$
Manque à gagner taxe municipale	(3 100) \$
Intérêt sur emprunt	0 \$
Effet net des taxes (année 1 seulement, TVQ non remboursable)	(25 600) \$
Remboursement en capital	(51 300) \$ (payé d'avance par Desjardins)
Excédent / déficit	(57 150) \$

- Frais de première année.
- 13 \$/pi2 revenu de location
- L'effet net des taxes est seulement pour la première année.
- Les coûts d'exploitation ne sont pas indexés.



Projet d'acquisition

Actions et vision du conseil municipal

- Nouveau comité vigie santé créé au niveau régional à la MRC (22 mars 2023).
 - Deux objectifs : Sauver l'hôpital Suroît et faire avancer le projet du retour du CLSC à Sainte-Martine.
- Démonstration de notre proactivité dans notre projet du retour d'un point de service du CLSC. Desjardins a déjà vendu quelques immeubles dans un même contexte dans d'autres municipalités.
- En attendant le CLSC, Accès Entreprises de la MRC parlera de nos locaux à louer afin d'y trouver une entreprise qui souhaite s'y installer. Nos locaux seront affichés dans leur banque de locaux disponibles.
- Accès potentiel à la subvention PRACIM (Programme d'amélioration et de construction d'infrastructure municipales)

Visé à soutenir l'amélioration, l'ajout, le remplacement et le maintien de bâtiments municipaux de base, qu'ils aient une vocation municipale ou communautaire. Cela a pour but de résoudre des problématiques importantes associées à leur état ou de remédier à leur absence. Le programme a également pour objectif de favoriser la réalisation de projets visant la mise en commun de services pour ces mêmes bâtiments.

- Horizon 6-10 ans (Si Desjardins ne renouvelle pas son bail après 5 ans) : Transformation de l'immeuble en centre communautaire et vente de notre centre communautaire actuel pour un projet social



Sainte-Martine



Projet d'acquisition

Défis potentiels

DESJARDINS

- La diminution de l'utilisation du point de service de la Caisse par les citoyens.

MUNICIPALITÉ

- Ne pas trouver de locataire.
- Le refus du point de service du CISSSMO à Sainte-Martine



Projet d'acquisition

Prochaines étapes

1

- Signature de la promesse d'achat

2

- Inspection du bâtiment

3

- Dès le libellé final approuvé par les deux parties émission d'une version finale pour signatures | Décembre 2023



Sainte-Martine

Projet d'acquisition

QUESTIONS ?



Sainte-Martine

MERCI !



Sainte-Martine

Entre terres et rivières