

SERVICE / DIVISION	Service du développement économique / Développement économique	No SD SD-2023-1183
OBJET	Recommander au conseil d'approuver le bail à intervenir entre la Ville et 9396- 4179 Québec inc. concernant la location d'un local situé au 3105, Place Louis-R. Renaud, pour l'implantation de l'accélérateur Terrox	
No dossier(s) interne(s) : No LV : NE S'APPLIQUE PAS DISTRICT(S) : 12-Souvenir-Labelle Date CE souhaitée : 2023-04-26 Date CM souhaitée : 2023-05-02		
Actions : BAIL Demande d'achat : Oui CT requis : Oui Superficie : 634,71 m ² Adresse : 3105, Place Louis-R. Renaud, Laval <u>Bail</u> Durée : 5 ans Montant : 1 712 665,00 \$ Date de début : 2023-11-01 Date de fin : 2028-10-31 Renouvellement : 5 ans Frais d'exploitation : Inclus <u>Lot(s)</u> 6 328 661 <u>Propriétaire(s)</u> 9396-4179 QUEBEC INC. <u>Représentant(s)</u> M. Sam Char		

SERVICE / DIVISION	Service du développement économique / Développement économique	No SD SD-2023-1183			
<p>DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)</p> <table border="0"> <tr> <td data-bbox="71 271 212 333"><u>Date</u> 2020-11-04</td> <td data-bbox="261 271 483 333"><u>No résolution</u> CM-20201104-964</td> <td data-bbox="542 271 1143 333"><u>Objet</u> ADOPTION - PLAN DE RELANCE ÉCONOMIQUE</td> </tr> </table> <p><u>Résumé</u> ATTENDU QUE, par sa résolution CM-20200708-636, le conseil adoptait le plan de relance ainsi que son cadre budgétaire détaillé et ses divers projets;</p> <p>ATTENDU QUE des modifications doivent être apportées à ladite résolution;</p> <p>EN CONSÉQUENCE,</p> <p>sur recommandation du comité exécutif,</p> <p>IL EST PROPOSÉ PAR : Aline Dib APPUYÉ PAR : Nicholas Borne</p> <p>et résolu à l'unanimité:</p> <p>d'amender la résolution CM-20200708-636 afin qu'elle se lise comme suit:</p> <p>«d'adopter le plan de relance économique ainsi que son cadre budgétaire détaillé;</p> <p>d'adopter le projet «Accélérateur d'opportunités» relevant du programme de relance économique de la Ville de Laval pour un montant de 850 000 \$ ainsi qu'une affectation de l'excédent de fonctionnement affecté au développement économique de 850 000 \$;</p> <p>d'adopter les projets «Services conseils» et «Bonifier le Fonds de l'économie sociale» relevant du programme de relance économique de la Ville de Laval d'un montant de 860 000 \$, le tout financé par le Fonds régions et ruralité (FRR);</p> <p>d'adopter les projets relevant du programme de relance économique de la Ville de Laval d'un montant de 3 100 000 \$ tel que décrit dans la section 1 du tableau joint au présent sommaire décisionnel ainsi qu'une affectation spécifique de l'excédent de fonctionnement non affecté de 3 100 000 \$;</p> <p>d'adopter le projet «Programme d'innovation hub» relevant du programme de relance économique de la Ville de Laval d'un montant de 750 000 \$ tel que décrit dans la section 2 dudit tableau, financé par le FRR;</p> <p>d'adopter du projet «Symbiose (CCIL)» relevant du programme de relance économique de la Ville de Laval d'un montant de 525 000 \$ tel que décrit dans la section 2 dudit tableau, conditionnel à l'obtention d'un financement équivalent en provenance de partenaires économiques;</p> <p>d'adopter le projet «Accréditation mesures sanitaires et promotion Laval» relevant du programme de relance économique de la Ville de Laval d'un montant de 200 000 \$ tel que décrit dans la section 2 dudit tableau, ainsi qu'une affectation spécifique de l'excédent de fonctionnement non affecté de 200 000 \$;</p> <p>d'adopter le projet «Entente sectorielle agroalimentaire» relevant du programme de relance économique de la Ville de Laval d'un montant de 495 000 \$ tel que décrit dans la section 2 dudit tableau, financé par le FRR au montant de 270 000 \$ et par une affectation spécifique de l'excédent de fonctionnement non affecté de 225 000 \$ ainsi qu'un montant additionnel de 300 000 \$, conditionnel à l'obtention d'un financement équivalent en provenance de partenaires économiques;</p> <p>d'adopter les projets «Nouveau modèle d'affaires sériculture» et «Entente de partenariat régional en tourisme (EPRT)» d'un montant de 325 000 \$ tel que décrit dans la section 2 dudit tableau, financé par une affectation spécifique de l'excédent de fonctionnement non affecté de 325 000 \$ ainsi qu'un montant additionnel de 725 000 \$ conditionnel à l'obtention de leur financement équivalent respectif en provenance de partenaires économiques;</p> <p>d'adopter les projets relevant du programme de relance économique de la Ville de Laval d'un montant de 11 150 000 \$ tel que décrit dans la section 3 dudit tableau, le tout conditionnel à l'obtention de leur financement respectif en provenance de partenaires économiques.»</p> <p style="text-align: center;">ADOPTÉ</p> <p>(SD-2020-4675)</p>			<u>Date</u> 2020-11-04	<u>No résolution</u> CM-20201104-964	<u>Objet</u> ADOPTION - PLAN DE RELANCE ÉCONOMIQUE
<u>Date</u> 2020-11-04	<u>No résolution</u> CM-20201104-964	<u>Objet</u> ADOPTION - PLAN DE RELANCE ÉCONOMIQUE			

SERVICE / DIVISION	Service du développement économique / Développement économique	No SD SD-2023-1183
<p>CONTEXTE / JUSTIFICATIONS</p> <p>Terrox est un des éléments clés de la vision stratégique lavalloise de développement économique 2023-2027. Terrox est un accélérateur d'entreprises émergentes (« startups ») émanant du « Plan de relance économique de 2020 ».</p> <p>Afin de réunir les startups et les intervenants de l'accompagnement, la Ville a besoin d'un espace physique dédié à Terrox, permettant le déroulement de ses activités d'accompagnement.</p> <p>La Ville a identifié un local d'une superficie de 6 100 pieds carrés (6 832 pieds carrés incluant l'espace commun) dans l'édifice situé au 3105, Place Louis-R. Renaud à Laval. Afin de pouvoir occuper ce local, un bail doit intervenir entre la Ville et le propriétaire de l'immeuble.</p> <p>Les principaux paramètres du bail à intervenir sont les suivants :</p> <p>Durée : 5 ans</p> <p>Date de délivrance estimée des lieux loués (1er septembre 2023)</p> <p>Date de commencement : 1 novembre 2023</p> <p>Date de fin: 31 octobre 2028</p> <p>Superficie locative: 6 100 pieds carrés (6 832 pieds carrés incluant l'espace commun)</p> <p>Option de renouvellement : Une option d'une durée de 5 ans (date de fin ultime : 31 octobre 2033)</p> <p>Stationnement : 1 espace de stationnement par 400 pieds carrés de superficie locative. Il est accordé à la Ville environ 17 espaces de stationnement</p> <p>Loyer de base : 20,25\$ net le pied carré de la superficie locative pour la première année (avec indexation de 2,5% par année subséquente)</p> <p>Loyer additionnel : frais d'exploitation de 13,00\$ le pied carré pour la première année (excluant l'entretien ménager et l'énergie consommée dans les lieux loués)</p> <p>Afin de rendre les lieux loués convenables pour les besoins de la Ville dans le cadre du projet Terrox, des améliorations locatives doivent être exécutées dans les lieux loués. Ces améliorations seront décidées par la Ville, mais exécutées par le bailleur. L'exécution des améliorations locatives débutera à la suite de la signature du bail et se terminera vers le 1er septembre 2023 (date de délivrance estimée).</p> <p>Aux montants ci-dessus s'ajoutent les taxes si applicables.</p>		
<p>IMPACTS MAJEURS</p> <p>Terrox aura un impact positif pour le développement du tissu économique de Laval. Dans un premier temps, il vient combler une absence de service en offrant l'accompagnement nécessaire aux entreprises émergentes (« startups »), qui auparavant, quittaient le territoire de Laval afin de bénéficier de services auprès d'accélérateurs d'autres régions, ou encore, simplement cessaient leurs activités. En second, comme Terrox se spécialise plus loin dans le cycle de vie d'une startup (TRL 4-7), la Ville attirera des startups d'autres régions pour venir s'établir sur le territoire. Cela fera croître le nombre d'entreprises sur le territoire et, incidemment, sa valeur économique. Troisièmement, les PME et les grandes entreprises lavalloises pourront bénéficier des innovations des startups afin d'accélérer notamment leurs virages numériques et technologiques grâce au programme de maillage. Ceci aura un impact important sur l'offre et la compétitivité des entreprises de la région.</p> <p>Enfin, Terrox veut encourager les startups à avoir une vision plus globale de leurs stratégies de croissance afin qu'elles puissent avoir le réflexe de déployer leurs solutions et produits sur les marchés régionaux et internationaux, favorisant ainsi un rayonnement pour celles-ci ainsi que pour la Ville.</p> <p>Terrox, un écosystème unique:</p> <ul style="list-style-type: none"> . Premier accélérateur à Laval ; . Aucun acteur n'opère un accélérateur en phase de croissance (TRL 4-7) sur l'ensemble du territoire métropolitain ; . Répond aux citoyens corporatifs qui demandent un accélérateur à Laval depuis longtemps ; . Volonté et efforts mis en oeuvre afin de lancer les opérations d'accompagnement dès 2023 ; . Le seul au Québec à offrir un pont direct avec un accélérateur de classe mondiale offrant des possibilités de portée internationale dès 2023 ; . Visibilités et retombées économiques pour Laval. 		

SERVICE / DIVISION	Service du développement économique / Développement économique	No SD SD-2023-1183
---------------------------	--	------------------------------

ASPECTS FINANCIERS

Nature de la dépense et montant prévus au budget et au Plan de relance économique.

Loyer de base par année:

1ère année (20,25\$ pi2 X 6 832 pi2)
2023 nov-déc = 23 058 \$
2024 janv à octobre 115 290 \$

2è année (20,76\$ pi2 X 6 832 pi2)
2024 nov - déc 23 639 \$
2025 janv à oct 118 194 \$

3è année (21,28\$ pi2 X 6 832 pi2)
2025 nov - déc 24 231 \$
2026 janv à oct 121 154 \$

4è année (21,81\$ pi2 X 6 832 pi2)
2026 nov - déc = 24 834 \$
2027 janv à oct = 124 172 \$

5è année (22,35\$ pi2 X 6 832 pi2)
2027 nov - déc = 25 449 \$
2028 janv à oct = 127 246 \$

Total (5 ans) : 727 266 \$

Loyer additionnel (frais d'exploitation)

13\$/pi2 x 6 832 pi2 = 88 816\$/an avec indexation estimée de 2,5% / année (mais facturé selon le réel)

Loyer total par année 1er novembre au 31 octobre de chaque année (loyer de base + loyer additionnel) :

1ère année (13\$)
2023 nov-déc = 37 861 \$
2024 janv à octobre = 189 303 \$

2è année (13.33\$)
2024 nov - déc = 38 817 \$
2025 janv à oct = 194 086 \$

3è année (13.66\$)
2025 nov - déc = 39 785 \$
2026 janv à oct = 198 925 \$

4è année (14\$)
2026 nov - déc = 40 776 \$
2027 janv à oct = 203 878 \$

5è année (14.35\$)
2027 nov - déc = 41 789 \$
2028 janv à oct = 208 945 \$

Total (5 ans) : 1 194 165\$

À partir de la date de délivrance des lieux loués (estimée au 1er septembre 2023) jusqu'à la date de commencement du bail (estimée au 1er novembre 2023), aucun loyer ne sera payable (période d'aménagement gratuite).

Améliorations locatives :

La valeur des améliorations locatives reste à être déterminée en fonction des choix de la Ville. Il est budgété un montant de 130\$ du pied carré pour effectuer telles améliorations locatives et duquel montant un montant de 45 \$ du pied carré sera assumé par le bailleur. Ainsi, tout montant excédentaire au montant de 45\$ du pied carré est à la charge de la Ville.

À titre indicatif, s'il fallait que les améliorations locatives soient réalisées pour un montant de 130 \$ du pied carré, déduction faite du montant de 45 \$ du pied carré assumé par le bailleur, la Ville aurait donc à payer un montant de 450 968 \$ avant taxes, soit 518 500\$ taxes incluses à titre d'améliorations locatives.

SERVICE / DIVISION	Service du développement économique / Développement économique	No SD SD-2023-1183
<p>Aux montants ci-dessus s'ajoutent les taxes si applicables.</p> <p>La location du local sera payé via le compte du Projet no 2 du Plan de relance «Accélérateur d'opportunités et interventions stratégiques auprès des entreprises» réf. SD-2020-4675 et CM-20201104-964. Pour la location (2023), le budget est disponible au compte 1-41101-6300-02-115110-PR003</p> <p>Pour les améliorations locatives (2023), le budget est disponible au compte 1-41104-6214-00-115110-D2301</p> <p>Pour les années futures, 2024-2025-2026-2027 le loyer sera payé au compte 1-41104-6214-00-115110-D2301 sauf pour la dernière année, 2028, les fonds proviendront du compte suivant : 1-41101-6300-02-115110-PR003</p> <p>Nature de la dépense et montant prévus au budget et au Plan de relance économique</p>		
<p>CULTURE</p> <p>NE S'APPLIQUE PAS</p>		
<p>CALENDRIER / ÉTAPES SUBSÉQUENTES</p> <p>Signature du bail (mai 2023) Approbation des plans et devis d'améliorations locatives (mai 2023) Supervision des travaux d'améliorations locatives (mai à septembre 2023) Achat de mobiliers (juin à juillet 2023) Aménagement des lieux et du mobilier (août - septembre 2023) Inauguration et ouverture de l'espace physique Terrox (septembre - octobre 2023)</p>		
<p>CADRE NORMATIF</p> <p>Le service des affaires juridiques a négocié le bail</p>		
<p>REMARQUE(S)</p> <p>Il s'agit du Projet no 2 du Plan de relance «Accélérateur d'opportunités et interventions stratégiques auprès des entreprises» réf. (SD-2020-4675 et CM-20201104-964)</p> <p>Avant de soumettre le présent bail pour approbation, deux autres options d'espaces locatifs ont été analysées.</p>		
<p>EN CONSÉQUENCE, IL Y AURAIT LIEU</p> <p>de recommander au conseil d'approuver le bail à intervenir entre la Ville et 9396- 4179 Québec inc. pour une période de cinq ans, concernant la location d'un local situé au 3105, Place Louis-R. Renaud, pour l'implantation de l'accélérateur Terrox ;</p> <p>de recommander au conseil d'autoriser une dépense pour les travaux d'améliorations locatives n'exédant pas 518 500\$ taxes incluses;</p> <p>d'autoriser le maire et président du comité exécutif ou le vice-président du comité exécutif et la greffière ou la greffière adjointe à signer pour et au nom de la Ville tous les documents requis aux fins des présentes.</p> <p>(CT:1741533)</p>		

SERVICE / DIVISION	Service du développement économique / Développement économique	No SD SD-2023-1183
CERTIFICATION		
Numérotation des finances : 1741533 Coût estimé affectant l'année en cours : 1 242 151,21 \$ CM requis : Oui		
Annotation(s)		
Répartition de la dépense annuelle nette:		
2023: 513 209.35\$		
2024: 239 497.49\$		
2025: 245 535.32\$		
2026: 251 656.09\$		
2027: 257 919.64\$		
2028: 219 366.13\$		
total : 1 727 184.02\$		
Je certifie qu'il y a des crédits disponibles pour effectuer la dépense ci-haut décrite se rapportant à l'année en cours.		
BEAUDET, Monsieur PIERRE (52306) _____ Trésorier		2023-04-26 _____ AN - MS - JR