

## SOMMAIRE EXÉCUTIF

### But de l'étude

Estimation du potentiel de récupération de l'aérogare avec le stationnement étagé sur le site de l'aéroport de Mirabel, dans un contexte d'utilisation pour des activités autres qu'aéroportuaires.

### Description du sujet

- L'aérogare de Mirabel est exposée à un **faible débit autoroutier** : environ 20 600 véhicules par jour sur l'autoroute 50, contre 102 000 sur l'autoroute 15 (tronçon immédiatement au sud de l'autoroute 50).
- L'aérogare de Mirabel est **excentrée par rapport au bassin de population** de la couronne nord de Montréal et des Laurentides.
- L'environnement du site est dominé par les usages agricole et industriel.
- **L'offre en transport en commun est inexistante** vers l'aérogare.
- La superficie brute totale de l'aérogare est d'environ un million de pieds carrés. Cependant :
  - L'aire la plus attrayante n'est que 326 610 pieds carrés (**33 % de l'ensemble**), soit celle du **niveau de l'ancien traitement des passagers** (niveau 3), plus celle de la mezzanine (niveau 4) moins celle de la section du niveau 3 sous la mezzanine.
  - **Le niveau 3 se trouve divisé sur la longueur en raison de la mezzanine portant la hauteur libre à 9,5 pieds sous celle-ci**, diminuant grandement l'attrait et la flexibilité de son utilisation potentielle.
  - **La hauteur libre de 35,5 pieds de part et d'autre de la mezzanine est excessive** pour la plupart des usages et engendrerait des coûts d'aménagement et d'exploitation (énergie, entretien, etc.).
  - **La superficie sous la mezzanine est importante**, soit 127 902 pieds carrés (39 %) par rapport aux 198 708 pieds carrés en pleine hauteur (61 %).
  - Compte tenu de la capacité et de la configuration de la structure, **la mezzanine ne peut être ni agrandie ni démolie pour avoir une aire dégagée sans obstacle.**
  - **Les autres espaces de l'aérogare sont difficilement récupérables** en raison de leur hauteur limitée, de l'absence de fenestration, de leur accessibilité difficile, etc.
- En occupation vacante, les **dépenses d'exploitation** actuelles représentent 8,00 \$ le pied carré de la superficie du niveau 3. **Dans le cas d'une occupation du bâtiment, ce taux serait encore plus élevé.**
- **D'importants travaux de mise aux normes seront requis dans le cas où l'aérogare devrait être récupérée.** Le coût des travaux pourrait totaliser environ 36 millions \$, dont 27,6 millions \$ pour l'aérogare (enlèvement de l'isolant à l'amiante, toiture, murs rideaux, mécanique, installation de gicleurs, etc.). Pour l'aérogare, ces travaux représentent 84,50 \$ le pied carré de la superficie du niveau 3.

### Analyse des usages potentiels

- **Commercial / récréotouristique / centre de foire**
  - **La position du site est marginale par rapport aux zones densément peuplées.**
  - Les usages industriels et agricoles qui dominent l'environnement de l'aérogare offrent une **synergie plutôt faible** avec la fonction commerciale et/ou récréotouristique.



## Groupe Altus

- **Les principaux centres commerciaux concurrents sont nettement mieux positionnés** au centre de leur marché sur des sites à haute visibilité.
  - Un projet commercial d'importance est actuellement en construction à la sortie 28 de l'autoroute 15, soit à moins de 15 kilomètres de l'aérogare de Mirabel : le **projet Premium Outlet / Smartcentre**.
  - Le site de l'aérogare est positionné **hors du circuit touristique habituel** de la région de Montréal.
  - Les récents projets pour des centres de foires ou de congrès au Québec sont d'environ 60 000 pieds carrés d'exposition (Drummondville et Sherbrooke). **La superficie de l'aérogare est beaucoup trop grande pour être utilisée exclusivement par un centre de foire**; elle se compare davantage à celle de la Place Bonaventure (315 000 pieds carrés d'exposition en plein cœur de la métropole).
  - **L'entreprise Syscomax a déjà annoncé l'implantation, à l'horizon 2015, d'un complexe multifonctionnel à proximité immédiate de l'aérogare.**
- 
- **Industriel**
    - Les **prix de vente** attribuables aux bâtiments industriels inoccupés de grande superficie (excluant le coût du terrain) **varient entre 5,63 \$ à 27,52 \$ le pied carré.**
    - Le bâtiment de l'aérogare à l'étude est âgé de 40 ans et possède des caractéristiques très spécifiques qui ne **s'apparentent aucunement à ceux d'un édifice industriel standard.**
    - **Des investissements majeurs et récents** dans des projets liés à l'aéronautique par Bombardier, Pratt & Whitney Canada et Aéroliia **ont eu lieu dans les alentours de l'aéroport, mais aucun d'eux n'a envisagé la récupération de l'aérogare.**

### Conclusion

- Le bâtiment de l'aérogare de Mirabel est âgé de 40 ans, donc très près de la fin de sa vie économique pour une utilisation aéroportuaire. Notre vérification de projets d'autres aérogares abandonnés en Amérique du Nord témoigne que **la récupération d'une aérogare est très peu probable et que les tentatives se soldent généralement par leur démantèlement et leur démolition pour un redéveloppement du terrain.**
- Même après les travaux de mise aux normes, **la configuration de l'aérogare limitera** encore l'attrait et la flexibilité du bâtiment pour **toutes sortes d'utilisations possibles.**
- La **localisation en retrait** de l'aérogare est largement défavorable.
- Le site de l'aérogare est ouvertement disponible aux investisseurs depuis plusieurs années. **Aucun projet n'a depuis été concrétisé et aucun n'est présentement à l'étude.** Plus le temps passe, plus le coût de mise aux normes du bâtiment risquerait d'augmenter et plus les frais d'entretien s'accumuleront.

**Nos analyses sur l'utilisation des bâtiments aux fins commerciales, récréotouristiques et/ou industrielles démontrent que le potentiel est quasi nul et qu'il est économiquement injustifié. Le coût de maintien du bâtiment risquerait également d'augmenter année après année.**