

DÉVELOPPER LE FUTUR

SDE G EDC

Société du développement
économique de Greenstone

Greenstone Economic
Development Corporation

DEVELOPING THE FUTURE

Étude opérationnelle
comparative de Greenstone
Projet de réceptivité à
l'investissement des
communautés du Nord

Final - décembre 2010

Préparée par:



SHS CONSULTING

POLICY • RESEARCH • COMMUNITY DEVELOPMENT

www.gedc.ca

Table des matières

1.0	Introduction	1
1.1	But	1
1.2	Objectifs	1
1.3	Champ	2
1.3.1	<i>Greenstone, Ontario</i>	2
1.3.2	<i>Flin Flon, Manitoba</i>	2
1.3.3	<i>Malartic, Québec</i>	3
1.3.4	<i>Marathon, Ontario</i>	3
1.3.5	<i>Eveleth, Minnesota</i>	3
1.4	Méthodologie	3
2.0	Différence comparative des coûts	4
2.1	Coût de propriété	4
2.1.1	<i>Immobilier commercial et valeur des terrains</i>	4
2.1.2	<i>Coûts de logement et de location</i>	6
2.1.3	<i>Impôt fonciers</i>	7
2.2	Coûts d'opération	8
2.2.1	<i>Salaires</i>	8
2.2.2	<i>Coût des services publics</i>	11
2.2.3	<i>Impôts sur les sociétés</i>	12
2.3	Facteurs de motivations	15
3.0	Avantages et désavantages de s'installer à Greenstone	16
3.1	Avantages	16
3.2	Désavantages	17
3.3	Scénario comparatif des coûts	17
4.0	Conclusions	18
5.0	Bibliographie	19

Liste des tableaux

Tableau 1: Taux d'impôt sur les sociétés, 2011	14
Tableau 2: Sommaire des coûts d'opération d'un commerce dans les régions concurrentes	16
Tableau 3: Scénario des coûts influençables par l'endroit	17

Liste des figures

Figure 1: Prix moyen de l'immobilier commercial	5
Figure 2: Valeur moyenne des terrains (\$/pi. carré)	5
Figure 3: Prix moyen du logement, 2008	6
Figure 4: Location mensuelle moyenne pour le logement, 2008	7
Figure 5: Impôts fonciers pour les terrains résidentiels, commerciaux et industriels, 2010	8
Figure 6: Taux horaire moyen, 2000	9
Figure 7: Taux horaire moyen, 2005	10
Figure 8: Salaire minimum de l'heure, 2010	10
Figure 9: Coût d'électricité, 2010	12

1.0 Introduction

1.1 But

Une variété de nouvelles opportunités d'investissement se présentent dans la région de Greenstone, particulièrement avec le dépôt de chromite du «Cercle de feu» et le projet Hardrock de Premier Gold dans la région de Geraldton-Beardmore. Cette étude est menée afin d'appuyer la présentation de la région de Greenstone à de nouveaux investisseurs potentiels.

Le but général de cette étude est de préparer une analyse comparative des coûts d'opération d'un commerce dans la région de Greenstone comparativement à d'autres communautés des régions concurrentes (Manitoba, Québec, le nord des États-Unis et le nord-ouest de l'Ontario) afin de démontrer les avantages de s'installer dans la région de Greenstone aux investisseurs potentiels. Un autre but important est d'identifier les désavantages afin de développer des stratégies pour les surmonter. L'étude permettra aussi de cibler des aspects spécifiques du secteur dans lequel Greenstone est le plus concurrentiel et appuierait les experts-conseils des plus hauts niveaux du Ministère du développement économique dans la compréhension des possibilités cachées de la région de Greenstone et de les présenter à leur clientèle de base potentielle.

1.2 Objectifs

Cette étude vise à atteindre les objectifs spécifiques suivants:

- Identifier les différences des coûts d'opération d'un commerce dans la région de Greenstone comparativement à d'autres régions concurrentes
- Identifier les avantages de s'installer dans la région de Greenstone
- Identifier les désavantages potentiels de s'installer dans la région de Greenstone
- Mettre en valeur les points spécifiques du secteur identifié dans lequel Greenstone est le plus concurrent

Ces objectifs seront atteints à travers la cueillette et la revue des données sur la comparaison des coûts pour un commerce spécifique dans la région de Greenstone ainsi que dans d'autres communautés de chacune des régions concurrentes. À partir de ces informations, les avantages et les désavantages de Greenstone seront identifiés.

1.3 Champ

Cette étude comprend la région desservie par la Société du développement économique de Greenstone et compare la région de Greenstone avec les régions concurrentes suivantes: Flin Flon, Manitoba; Marathon, Ontario; Malartic, Québec; Eveleth, Minnesota.

1.3.1 Greenstone, Ontario

Cette étude englobe la région desservie par la Société du développement économique de Greenstone. La région a une population actuelle de 4 906. La municipalité de Greenstone fut amalgamée en 2001 à partir des communautés suivantes :

- Beardmore
- Caramat (séparée)
- Geraldton
- Jellicoe
- Longlac
- Macdiarmid
- Nakina
- Orient Bay

La région inclus aussi les communautés des Premières Nations suivantes:

- Premières Nations d'Aroland
- Premières Nations de Ginoogaming
- Premières Nations de Lake Nipigon Ojibway
- Premières Nations de Long Lake #58
- Premières Nations de Rocky Bay

La région de Greenstone fait partie du district de Thunder Bay dans le nord-ouest de l'Ontario.

1.3.2 Flin Flon, Manitoba

Flin Flon est une communauté minière située sur la frontière du Manitoba et de la Saskatchewan. Elle a une population de 5 594 résidents.

1.3.3 Malartic, Québec

Malartic est situé près des trois plus grosses mines du Québec. La population a atteint son plus haut niveau à 5 983 dans les années 50 et a baissé en même temps que l'économie et la fermeture des mines dans les années 60. En 2008 et 2009, les explorations d'Osisko Mining ont révélé un nouveau dépôt inexploité, estimé à environ 9 millions d'onces d'or. La compagnie a reçu l'approbation du gouvernement du Québec pour l'ouverture de la plus grande mine à ciel ouvert dans l'histoire du Canada. La population actuelle de Malartic est de 3 640.

1.3.4 Marathon, Ontario

Marathon est considéré comme un centre économique sur la rive nord du lac Supérieur, entouré par la forêt boréale et de riches dépôts de minéraux. Actuellement, la population de Marathon est de 4 400 dont 72% en dessous de 45 ans.

1.3.5 Eveleth, Minnesota

L'économie de la ville d'Eveleth a toujours été rattachée à l'extraction et l'exploitation du minerai de fer. Cette activité économique a atteint son plus haut niveau pendant la Deuxième Guerre mondiale et a diminué pendant la deuxième moitié du 20^e siècle. Une demande pour le minerai de fer a repris de 2005 à 2007. La population actuelle d'Eveleth est de 3 585.

1.4 Méthodologie

Différentes sources d'informations ont été utilisées pour fournir les détails de l'étude opérationnelle comparative de Greenstone. Celles-ci incluent :

- **Données statistiques** : Les profils de communautés de Statistiques Canada de 2006 et 2001 et le recensement 2000 des États-Unis ont fourni les données sur les caractéristiques économiques telles que le marché du logement et les taux salariaux. À cause des conditions économiques depuis 2006, les données mentionnées dans ce rapport ne reflètent peut-être pas les niveaux du marché du logement et des salaires actuels. Le prochain recensement canadien en 2011 présentera une estimation plus juste sur les conditions du marché en 2010.
- **Études économique et du marché du travail** : Des études économique et du marché du travail récentes et des rapports fournis par les bureaux du développement économique de chaque région ont fourni les informations sur les coûts tels que la valeur des terrains et les taux d'impôt foncier.
- **Autres matériaux et ressources** : D'autres matériaux et ressources furent consultés dans la préparation de rapport et la liste complète est incluse dans la bibliographie. Ces informations ont été complétées par des entrevues téléphoniques avec des agents de liaisons de chaque secteur.

2.0 Différence comparative des coûts

Afin de déterminer les avantages et/ou les désavantages d'opération d'un commerce dans la région de Greenstone comparativement à ses concurrents, ce rapport comparera les coûts d'opération essentiels et les éléments qui pourraient attirer les investisseurs potentiels. Ce rapport analysera les coûts influençables par l'endroit : immobilier commercial et terrain, propriétaire ou location de maison, impôts fonciers, salaires, services publics, impôts sur les sociétés ainsi que d'autres éléments d'incitation à opérer dans chaque région.

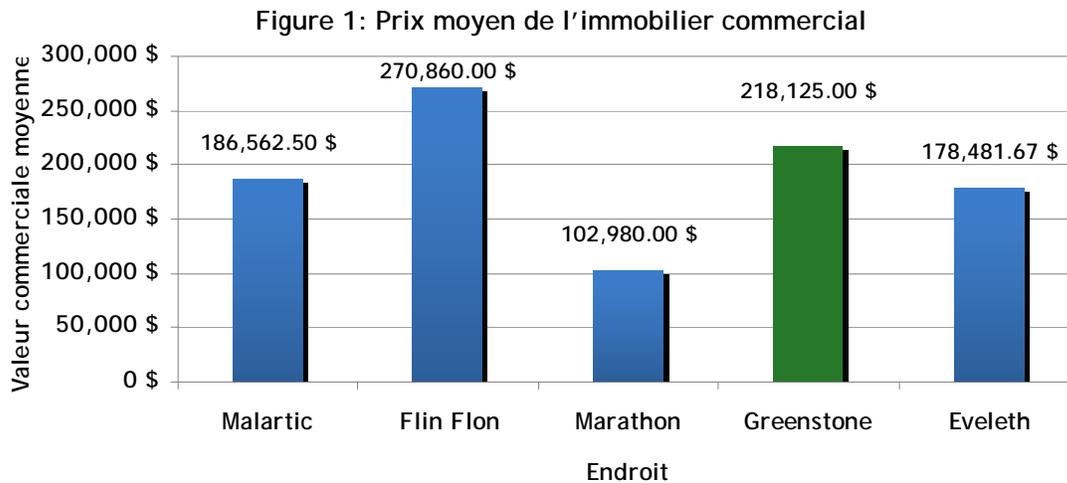
2.1 Coût de propriété

Le facteur le plus important dans la comparaison des coûts d'opération dans différentes villes est le coût des propriétés. Les trois comparaisons d'immobilier que ce rapport analysera sont la valeur des terrains et l'immobilier commercial, les coûts de logement et de location et les taux d'impôt foncier dans chaque municipalité.

2.1.1 Immobilier commercial et valeur des terrains

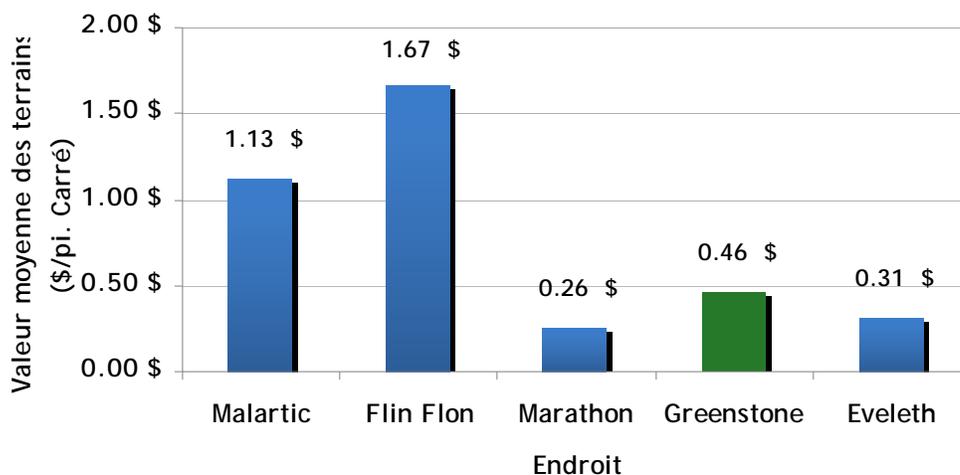
Afin de déterminer le prix moyen de l'immobilier commercial, ce rapport a dressé des échantillons d'immobilier de sources variées. Pendant la cueillette des échantillons, il fut remarqué que les coûts des propriétés commerciales de ces régions sont extrêmement instables dû à la stagnation actuelle du marché immobilier. Cette instabilité des coûts est le reflet d'un haut taux de disponibilité, à cause de la lente remontée de l'économie et le peu d'emploi créée. Donc, les résultats suivants ne reflètent pas la valeur des coûts d'immobilier commercial lors de la reprise de l'économie.

Tel qu'indiqué dans la figure ci-dessous, les coûts moyens de propriété de Greenstone sont parmi les plus hauts comparativement à ses concurrents. La plus grande menace potentielle est le prix de l'immobilier commercial à Marathon, qui est à peu près 53 % moins cher.



Source: Business for Sale, 2010; Flin Flon Real Estate, 2010; ICX, 2010; Triad Realty, 2010

Une meilleure indication de l'estimation de propriété, surtout pour de nouveaux commerces désirant se développer, est d'analyser la valeur moyenne des terrains. La figure ci-dessous démontre la valeur moyenne des terrains des communautés comparées.



Source: ICX, 2010; Ville de Malartic, 2010; Municipalité de Greenstone, 2010; Ville d'Eveleth,

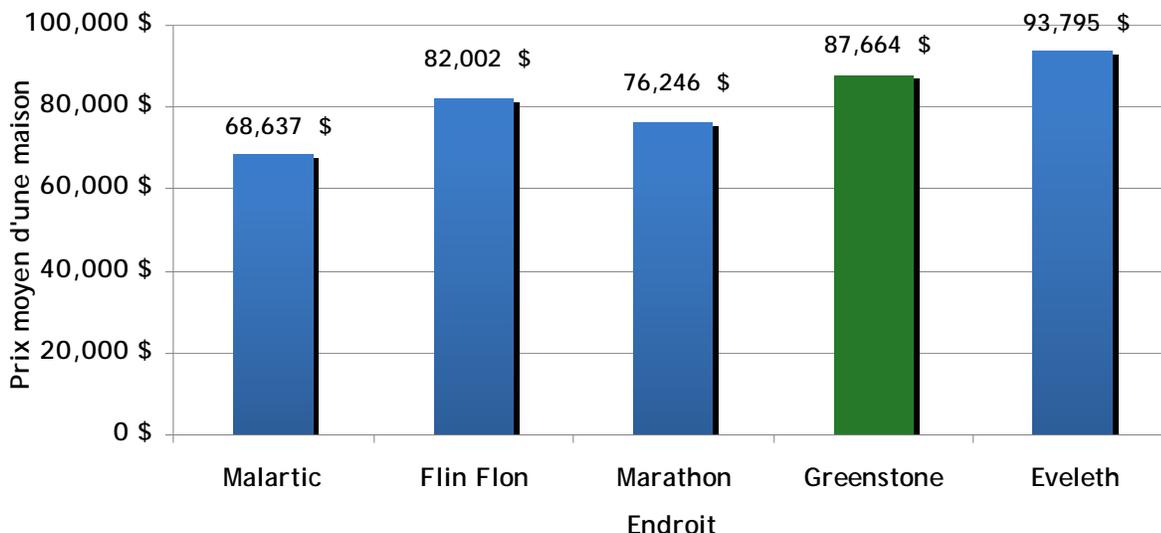
Figure 2: Valeur moyenne des terrains (\$/pi. carré)

Toutes les régions comprises dans cette analyse ont des prix de terrains très compétitifs, sauf les villes de Malartic et de Flin Flon qui sont environ 158% plus haut que les autres villes. Une des raisons pour la haute valeur des propriétés à Malartic est probablement le développement de la nouvelle mine par Osisko. Par contre, parmi les régions avec des valeurs compétitives de propriétés comme Marathon et Eveleth, la valeur des terrains de Greenstone par pied carré est approximativement 0,46 \$, ce qui est 50 % plus cher.

2.1.2 Coûts de logement et de location

Un facteur de motivation pour opérer un commerce dans une ville en particulier est de regarder le coût de la vie. Un indicateur-clé qui reflète le coût de la vie est la valeur de l'immobilier et la location de logement. La figure suivante démontre le coût moyen d'un logement dans la région de Greenstone en comparaison avec d'autres villes concurrentes.

Figure 3: Prix moyen d'un logement, 2008



Source: Statistiques Canada Profils de communautés, 2006; City-Data, 2008

Remarque: Le prix des maisons urbaines au Canada ont été ajustés avec le taux d'inflation de 4.6% de 2006 à 2008; le prix des maison de la ville d'Eveleth ont été ajustés le taux d'échange du 1er janvier, 2008 de 0.9977CAD/USD

Le prix moyen d'une maison dans la région de Greenstone en 2008 est environ 87 664\$¹. Lorsque les conditions normales du marché sont présentes, Greenstone a le prix moyen d'une maison le plus élevé lorsqu'on le compare à d'autres municipalités canadiennes. Ceci peut être une menace potentielle lorsqu'on le compare à ses concurrents les plus près, Marathon, qui est à peu près 13 % moins cher.

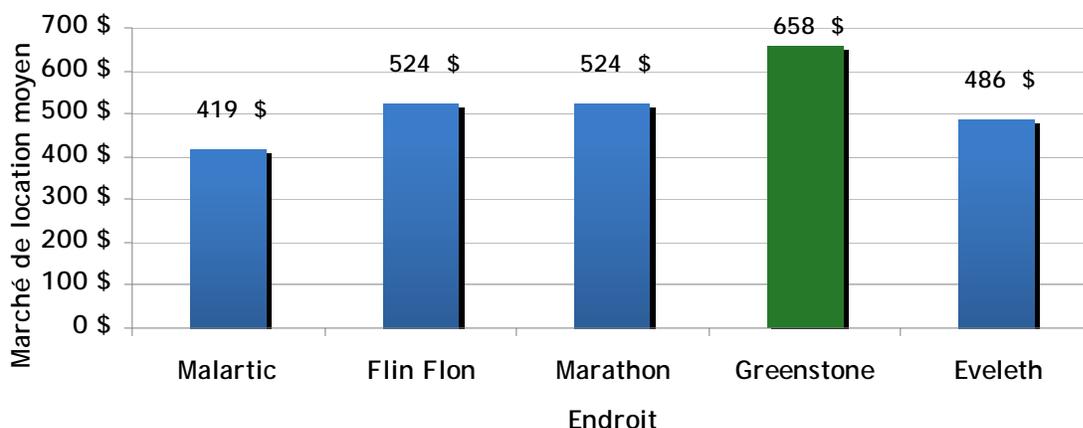
Présentement, le marché de Greenstone se caractérise par des niveaux de récession à court terme et se retrouve légèrement sous ces niveaux. On s'attend à un retour aux valeurs normales au fur et à mesure que la croissance économique prévue se produise.

Malgré que le prix moyen d'une maison dans Greenstone est légèrement plus élevé que dans les autres villes concurrentes au Canada, le coût moyen de location est considérablement plus haut; approximativement 25 % plus élevé que chez les

¹ Tel que mentionné dans la méthodologie, section 1.4, les conditions économiques depuis 2006 ont influencé le marché du logement et donc, les informations ne représentent peut-être pas le prix moyen actuel d'une maison.

concurrents. La figure 4 présente le coût moyen de location d'une maison dans la région de Greenstone en le comparant à celui de d'autres villes concurrentes.

Figure 4: Coût moyen de location d'une maison, 2008



Source: Statistiques Canada Profils de communautés, 2006; City-Data, 2008

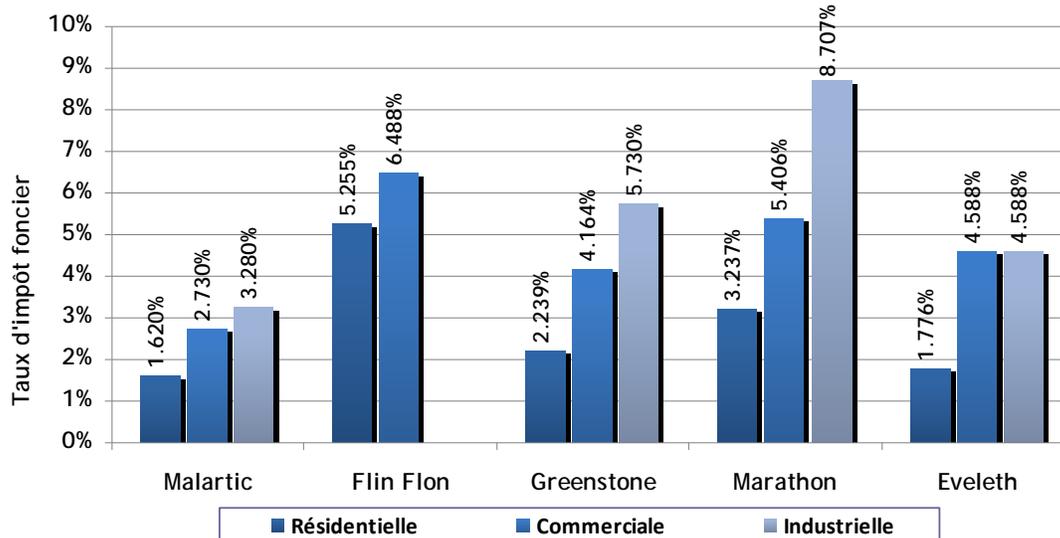
Remarque: Le prix des maisons urbaines au Canada ont été ajustés avec le taux d'inflation de 4.6% de 2006 à 2008; le prix des maison de la ville d'Eveleth ont été ajustés le taux d'échange du 1er janvier, 2008 de 0.9977CAD/USD

Le coût moyen de location d'une maison dans la région de Greenstone est présentement 658 \$ par mois, ce qui est à peu près 134 \$ de plus qu'à Flin Flon et à Marathon, et 239 \$ de plus qu'à Malartic. Ceci peut être un obstacle pour les investisseurs potentiels, puisqu'il peut être difficile de convaincre des employés de vivre dans un lieu plus dispendieux.

2.1.3 Impôt fonciers

Malgré que les impôts fonciers modifient légèrement le coût d'opération, ils peuvent être un facteur qui attire des investisseurs à opérer dans un lieu particulier. La figure ci-dessous compare les taux d'impôt résidentiel, commercial et industriel des villes concurrentes pour 2010. *Remarque : Le taux d'impôt pour une propriété industrielle pour Flin Flon n'est pas indiqué parce que l'information n'est pas disponible.*

Figure 5: Taux d'impôts pour les propriétés résidentielles, commerciales et industrielles, 2010



Source: Compté de Saint Louis, Feuille de taux 2010; Ville de Malartic, 2010; Société de la municipalité de Greenstone, 2010 Taux d'impôts, 2010; Développement des collectivités, 2010; Ville de Marathon, 2010

La région de Greenstone a un taux d'impôts concurrentiel puisque son taux est le deuxième plus bas à 4,164%. En comparant Greenstone à ses voisins interprovinciaux Marathon, le taux de Greenstone est approximativement 1 % de moins pour les propriétés résidentielles et commerciales, et 3 % de moins pour les propriétés industrielles. La seule région qui a un taux d'impôt sur les propriétés plus bas est Malartic, qui a les taux le plus bas pour tous les types de propriétés. Malgré que Greenstone n'ait pas le taux d'impôt sur les propriétés le plus bas, les taux sont quand même attirants lorsqu'on les compare aux autres concurrents. Par conséquent, les taux d'impôt sur les propriétés de la région de Greenstone peuvent être considérés comme un avantage.

2.2 Coûts d'opération

Les coûts d'opération peuvent varier considérablement selon la situation géographique. Lorsqu'on compare le coût d'opération d'un commerce dans des villes concurrentielles, il est important d'examiner les coûts influencés par l'endroit : salaires, services publics, impôts sur les sociétés et les facteurs de motivation.

2.2.1 Salaires

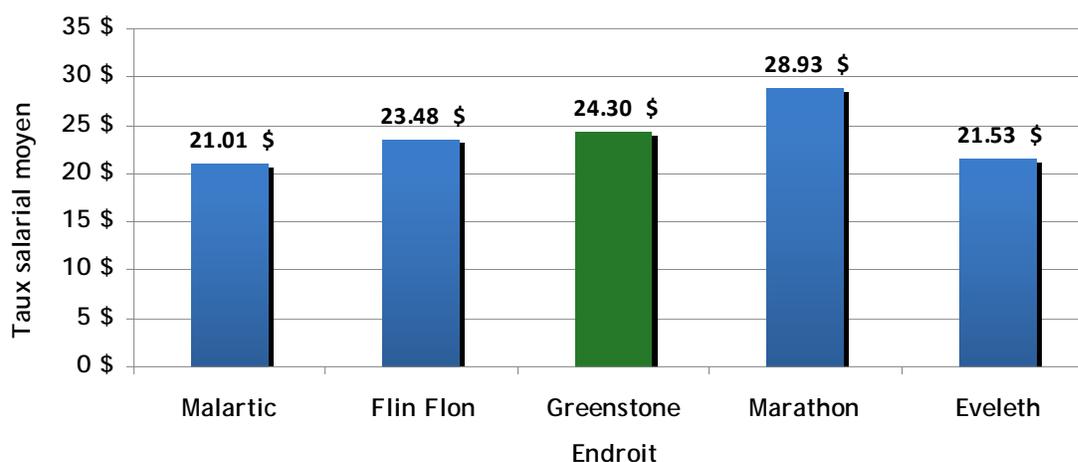
Le coût de la main-d'œuvre est un élément-clé lorsque nous parlons de coûts influençables et peuvent varier considérablement selon le lieu. Par exemple, pour des opérations de fabrication, le coût de la main d'œuvre représente en moyenne 64% des coûts influençables, alors qu'une opération qui n'est pas dans la fabrication, le coût de la main d'œuvre représente en moyenne 80% des coûts influençables (KPMG,

2004). Il est donc primordial, d'examiner les taux moyens de salaire minimum pour chaque région concurrente.

À cause des différentes périodes de recensements canadiens et américains, la figure suivante compare les taux moyens de salaire selon le dernier recensement américains de 2000 avec le recensement de 2001. Par la suite, nous examinons d'autres taux salariaux pour les villes comparées au Canada selon le recensement de 2006.

La figure 6 démontre les taux salariaux moyens de 2000. Comparativement aux autres régions, Eveleth a une moyenne basse semblable à celle de Malartic. Par conséquent, lorsque nous regardons la figure 7 à la page 10, qui compare les taux salariaux moyens en 2005², nous pouvons présumer avec certitude que le taux salarial d'Eveleth sera plus haut que celui de Malartic, mais moins que ceux des autres régions comparées.

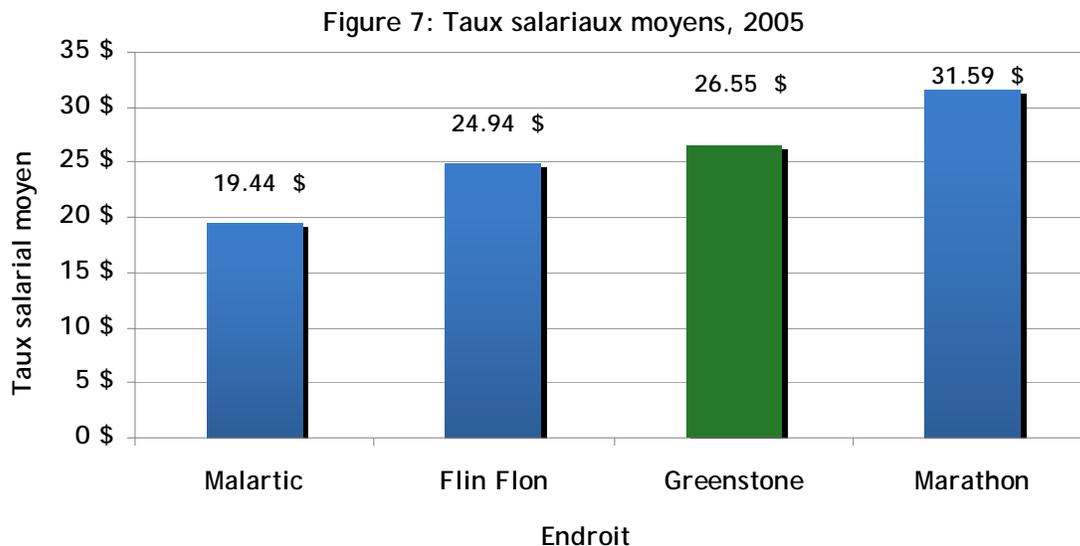
Figure 6: Taux salariaux moyens, 2000



Source: Le taux d'Eveleth est ajusté pour l'inflation (2,19% en 2000) et ensuite, ajusté selon le taux d'échange du 1er janvier 2000 de 1,44559 CAD/USD

Le taux salarial de la région de Greenstone est le deuxième plus élevé comparativement aux autres régions. Ceci peut être un désavantage puisque les investisseurs potentiels pourraient être tentés d'opérer dans un lieu concurrentiel afin de diminuer leurs coûts d'opération. Par contre, Marathon, le voisin concurrent de Greenstone, a un taux salarial moyen beaucoup plus élevé, ce qui pourrait être utilisé comme un avantage si un investisseur potentiel est indécis entre les deux régions.

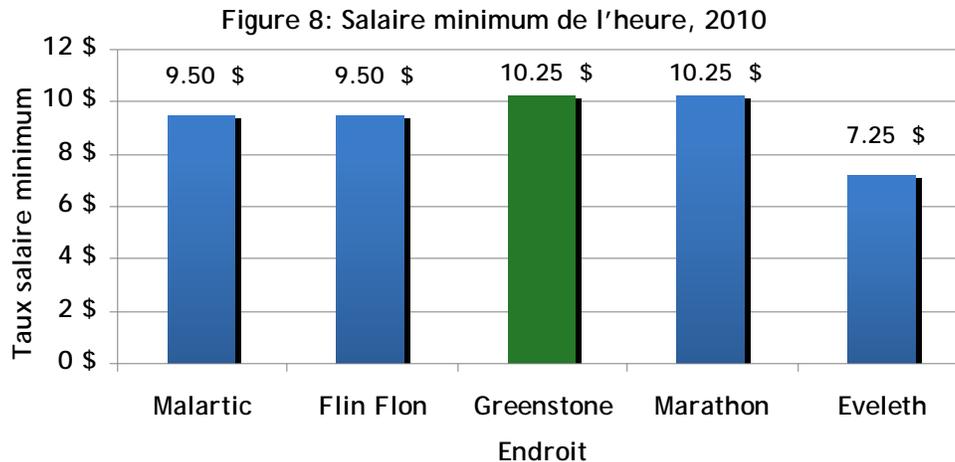
² Tel que mentionné dans la méthodologie, section 1.4, les conditions économiques depuis 2006 ont influencé le niveau de revenu et donc, les informations ne représentent peut-être pas le prix moyen des salariaux.



Source : Recensement, Canada 2006

L'envers d'avoir de haut taux salariaux peut être utilisé par les commerces afin d'attirer des employés à haut niveau d'habileté. Alors, la façon de présenter le fait d'avoir un taux salarial moyen plus élevé que la moyenne peut être un avantage ou un désavantage.

Pour les petits commerces qui désirent payer le salaire minimum, la figure suivante démontre le salaire minimum pour chaque concurrent. Le salaire minimum de chaque ville est fixé par la province locale ou par l'état. L'état du Minnesota a deux niveaux de salaire minimum : 6,15 \$ de l'heure si l'entreprise a des recettes annuelles de 625 000 \$ ou plus; 5,25 \$ si l'entreprise a des recettes annuelles de moins de 625 000 \$ (Service de la main d'œuvre des États-Unis, 2010). Par contre, en juillet 2009, la ville d'Eveleth a adopté une proposition d'augmenter le salaire minimum à 7,25 \$ de l'heure conformément au nouveau taux de salaire minimum fédéral (Ville d'Eveleth, 2010).



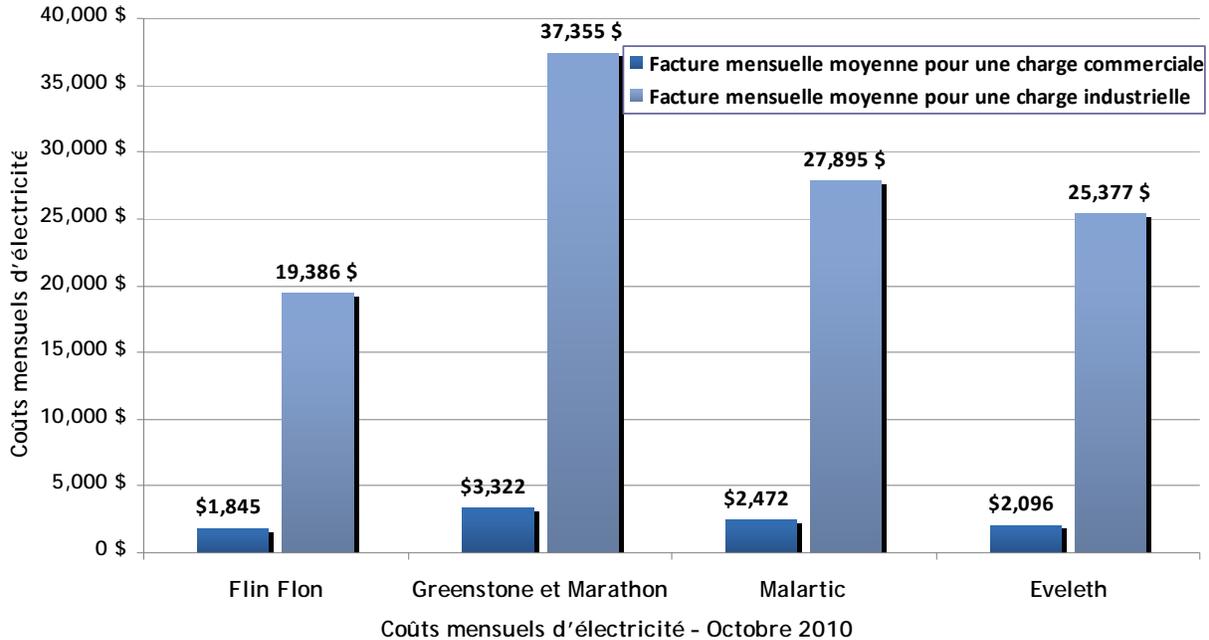
Source: Gouvernement du Manitoba, 2010; Gouvernement de l'Ontario, 2010; Gouvernement du Québec, 2010 ; U.S. Services de la main d'oeuvre, 2010

Présentement, Greenstone (et Marathon) ont les plus hauts salaires minimums à comparer avec les autres villes concurrentes. Si un commerce paie le salaire minimum, le coût de la main d'œuvre à Greenstone serait 7,9% plus cher qu'à Malartic et qu'à Flin Flon, et 41,4% moins cher qu'à Eveleth. Malgré que Greenstone ait un salaire minimum plus élevé, qui, par conséquent entraîne un coût d'opération plus élevé, la légère augmentation de salaire pourrait, potentiellement attirer les employés à travailler à Greenstone.

2.2.2 Coût des services publics

Dépendant du type et de l'ampleur de l'opération, le coût des services publics peut représenter une grande portion des coûts d'opération. Donc, un examen des coûts d'électricité dans chaque région peut donner une idée de ce que seraient les coûts des services publics. La figure 9 démontre le coût en électricité par mois pour un entreprise commerce ou industriel. À cause de la situation géographique de chaque région, il n'y a pas de station de pouvoir opérées localement ou régionalement. Donc, chaque région dépend sur le pouvoir fourni par la province ou l'état. De plus, Greenstone et Marathon auront les mêmes coûts parce qu'elles dépendent du même fournisseur.

Figure 9: Coûts d'électricité, 2010



Source: Manitoba Hydro, 2010; U.S. Energy Information Administration, 2010

Note: Assuming a commercial business is using 25,000kWh/month and an industrial business is using 400,000kWh/month;

Electricity cost in Eveleth was adjusted using October 19, 2010 exchange rate of 1.0299 CAD/USD

Tel que le démontre le tableau ci-dessus, les coûts d'électricité à Greenstone pour les charges commerciales et industrielles sont beaucoup plus élevés que les autres concurrents. Par exemple, les coûts d'électricité à Greenstone sont presque deux fois plus que les coûts d'électricité à Flin Flon. La raison des coûts d'électricité moins élevés de Flin Flon est le programme de péréquation : une subvention du gouvernement fédéral qui transfère des revenus des provinces prospères à celles qui le sont moins. L'objectif est d'assurer des niveaux de services publics raisonnablement comparables à des niveaux d'impôt raisonnablement comparables. Dans ce tableau, Malartic a le coût des services publics le deuxième plus haut; par contre, les coûts d'électricité de Greenstone sont quand même à peu près 25% plus dispendieux pour les charges commerciales et industrielles. Par conséquent, les coûts élevés d'électricité de Greenstone peuvent représenter un désavantage.

2.2.3 Impôts sur les sociétés

Un des plus grands facteurs qui influence la décision d'opérer un commerce dans un endroit spécifique est le taux d'impôt sur les sociétés. Dépendant du lieu, le taux d'impôt sur les sociétés peut varier considérablement. Le tableau 1 démontre la structure des impôts sur les sociétés pour chaque région. Encore, puisque Greenstone et Marathon sont dans la même province, la structure des impôts sera identique. De plus, le système des impôts sur les sociétés aux États-Unis

fonctionne sur un système de taux progressifs alors qu'au Canada tout le revenu est imposable au même taux.

Si un commerce opère à un revenu sous 400 000 \$ par année, l'endroit la plus concurrente est Flin Flon avec le plus bas taux de 11%. Par contre, si une compagnie génère plus de 400 000 \$ par année en revenu, Greenstone (et Marathon) ont les plus bas taux de 28%. Ceci contribue de façon importante à attirer les investisseurs potentiels à venir installer leur commerce dans la région de Greenstone. En le comparant avec Eveleth, opérer un commerce dans Greenstone peut vouloir dire économiser environ 16% chaque année. De plus, la province de l'Ontario et le gouvernement du Canada ont planifié de diminuer les taux d'impôt sur les sociétés annuellement. Par conséquent, en 2013, le taux d'impôt sur les sociétés à Greenstone et à Marathon sera 25%, environ 1,5% plus bas que tous les autres concurrents canadiens.

Tableau 1: Taux d'impôt sur les sociétés, 2011

Endroit Tranches de revenu	Malartic			Flin Flon			Greenstone ¹			Marathon ¹			Eveleth ³		
	Provincial	Federal ²	Combined	Provincial	Federal ²	Combined	Provincial	Federal ²	Combined	Provincial	Federal ²	Combined	State	Federal	Combined
0 \$-50,000 \$	8,0%	11,0%	19,0%	0,0%	11,0%	11,0%	4,5%	11,0%	15,5%	4,5%	11,0%	15,5%	9,8%	15,0%	24,8%
50,000 \$-75,000 \$	8,0%	11,0%	19,0%	0,0%	11,0%	11,0%	4,5%	11,0%	15,5%	4,5%	11,0%	15,5%	9,8%	25,0%	34,8%
75,000 \$-100,000 \$	8,0%	11,0%	19,0%	0,0%	11,0%	11,0%	4,5%	11,0%	15,5%	4,5%	11,0%	15,5%	9,8%	34,0%	43,8%
100,000 \$-335,000 \$	8,0%	11,0%	19,0%	0,0%	11,0%	11,0%	4,5%	11,0%	15,5%	4,5%	11,0%	15,5%	9,8%	39,0%	48,8%
335,000 \$-400,000 \$	8,0%	11,0%	19,0%	0,0%	11,0%	11,0%	4,5%	11,0%	15,5%	4,5%	11,0%	15,5%	9,8%	34,0%	43,8%
400,000 \$-500,000 \$	8,0%	11,0%	19,0%	12,0%	11,0%	23,0%	4,5%	11,0%	15,5%	4,5%	11,0%	15,5%	9,8%	34,0%	43,8%
500,000 \$-10,000,000 \$	11,9%	16,5%	28,4%	12,0%	16,5%	28,5%	11,5%	16,5%	28,0%	11,5%	16,5%	28,0%	9,8%	34,0%	43,8%
10,000,000 \$-15,000,000 \$	11,9%	16,5%	28,4%	12,0%	16,5%	28,5%	11,5%	16,5%	28,0%	11,5%	16,5%	28,0%	9,8%	35,0%	44,8%
15 000 000 \$-18 333 333 \$	11,9%	16,5%	28,4%	12,0%	16,5%	28,5%	11,5%	16,5%	28,0%	11,5%	16,5%	28,0%	9,8%	38,0%	47,8%
Above 18 333 333 \$	11,9%	16,5%	28,4%	12,0%	16,5%	28,5%	11,5%	16,5%	28,0%	11,5%	16,5%	28,0%	9,8%	35,0%	44,8%

Source : KPMG, Taux d'impôt pour sociétés générales, 2011-2012, 2010; Taux d'impôt États-Unis, 2010

1. Pour toutes les villes ontariennes, le taux d'impôt provinciale sera réduit annuellement : 11% dès le 1er juillet 2010; 10% dès le 1er juillet 2013
2. Le taux d'impôt sur les sociétés canadienne fédérale sera réduit à 15% en 2012
3. Le système d'impôt sur les sociétés des États-Unis fonctionne avec des taux progressifs alors que, le contrepartie canadien impose tout le revenu au même taux

2.3 Facteurs de motivations

La Société de gestion du Fonds du patrimoine du Nord de l'Ontario offre une variété de programmes afin de stimuler l'économie de Greenstone et de Marathon. Un programme conçu spécifiquement pour de nouvelles entreprises est le Programme de création d'emplois par les entreprises du Nord qui est sensé générer la création d'emplois et la croissance économique dans le nord de l'Ontario. Ce programme offre du financement jusqu'à 1 million de dollars en prêts remboursables pour des dépenses éligibles telles que des coûts en capital de construction en relation avec l'établissement d'un commerce, l'achat de nouvel équipement et du capital intellectuel (Ministère du développement du Nord, des mines et des forêts, 2010).

Le nord-est du Minnesota a lancé une initiative de prime de développement économique qui vise à générer la création d'emplois et la croissance et le maintien des commerces. Le programme s'appelle «Job Opportunity Building Zones (JOBZ)». Dans ce programme, les compagnies admissibles sont exemptées des impôts locaux et de l'État jusqu'en 2016 et reçoivent un crédit d'impôt pour la création de poste bien rémunéré (Northland Connection, 2010). Ceci pourrait donc diminuer le taux d'impôt sur les sociétés d'Eveleth jusqu'à environ 34%. Ce taux demeure par contre beaucoup plus élevé que le taux d'impôt de Greenstone.

La ville de Flin Flon offre des programmes semblables pour les nouveaux commerces. Le «Community Futures Greenstone» (à ne pas confondre avec la Société du développement économique de Greenstone) dessert la communauté de Flin Flon en fournissant de l'appui financière, technique et en planification. Présentement, «Community Futures Greenstone» a un fond de développement économique qui offre jusqu'à 125 000 \$ en prêts conditionnels et de capitaux aux candidats dans le besoin (Community Futures Greenstone, 2010).

En juillet 2009, Industrie Canada/FedNor a annoncé à toutes les Sociétés d'aide au développement une augmentation de la limite de prêt, résultant de la participation de FedNor à la proposition de stimulation du gouvernement du Canada qui fait partie du plan d'action économique. La SDÉG peut prêter jusqu'à 250 000\$ pendant ces temps économiquement difficiles ; l'augmentation sera disponible seulement jusqu'en mars 2011 à quel point elle retournera au montant original de 150 000\$. La Société du développement économique de Greenstone s'est jointe à six autres Sociétés d'aide au développement dans le nord-ouest de l'Ontario pour créer le «Fond d'investissement du nord-ouest de l'Ontario» ; ce qui permet à la Société de faire des prêts commerciaux jusqu'à un maximum de 500 000\$.

3.0 Avantages et désavantages de s'installer à Greenstone

Le tableau 2 résume le coût d'opération d'un commerce dans les régions concurrentes. Partout dans ce rapport il a été démontré qu'il y a des avantages et des désavantages d'installer un commerce dans Greenstone.

Tableau 2: Résumé des coûts d'opération d'un commerce dans les régions concurrentes

Coûts	Malartic	Flin Flon	Eveleth	Marathon	Greenstone
Taux salariaux moyens	19,44 \$	24,94 \$	N/A	31,59 \$	26,55 \$
Impôts fonciers résidentielles	1,62%	5,255%	1,7755%	3,2373%	2,2389%
Impôts fonciers commerciales	2,73%	64,88%	45,88%	54,06%	4,164%
Impôts sur les sociétés	28,4%	28,5%	43,8%	28,0%	28,0%
Moyenne mensuelle pour services publics	2 472 \$	1 845 \$	2 096 \$	3 322 \$	3 322 \$
Propriété résidentielle moyenne	68 637 \$	82 002 \$	93 795 \$	76 246 \$	87 664 \$
Moyenne mensuelle location résidentielle	419 \$	524 \$	486 \$	524 \$	658 \$
Valeurs moyennes de terrains (\$/pi. Carré)	1,19 \$	1,67 \$	0,31 \$	0,26 \$	0,46 \$
Propriété commerciale moyenne	186 563 \$	270 860 \$	178 482 \$	102 980 \$	218 125 \$

3.1 Avantages

La structure d'impôt de Greenstone est attrayante avec le taux d'impôts sur les sociétés le plus bas et parmi les impôts sur propriétés résidentielles et commerciales les plus bas. De plus, le taux d'impôt sur les sociétés à Greenstone est sensé diminuer jusqu'en 2013. Cette structure d'impôt en conjonction avec les programmes de la Société de gestion des Fonds du patrimoine du Nord de l'Ontario, tel que le Programme de création d'emplois par les entreprises du Nord, peuvent potentiellement attirer des investissements à la région de Greenstone à cause de l'accessibilité immédiate au financement et les économies perpétuelles en impôt.

Malgré que Greenstone n'ait pas le coût des services publics et la valeur des terrains les plus bas, il demeure concurrent. Par exemple, la valeur des terrains est légèrement plus dispendieuse à Greenstone à comparer à Eveleth et à Marathon; par contre, elle est beaucoup moins dispendieuse qu'à Malartic et qu'à Flin Flon. De plus, en excluant Flin Flon, Greenstone a le coût des services publics le plus bas parmi les concurrents.

Tel que mentionné dans *l'étude du marché de la main d'œuvre de la région de Greenstone*, présentement, il y a des lacunes dans les services commerciaux fournis dans la région de Greenstone et les employeurs présents et futurs remarquent le besoin pour plus de fournisseurs de services dans la région. Alors, un avantage potentiel pour la région de Greenstone serait de développer une campagne d'attraction d'investissement visant les petits commerces du créneau qui remplissent les besoins existants.

3.2 Désavantages

Sous des conditions économiques normales, le coût d'immobilier de Greenstone est plus élevé que ses concurrents.

Tel que mentionné précédemment, le coût de la main d'œuvre peut imputer jusqu'à 80% des coûts influencés par l'endroit. Alors, le fait que Greenstone a des taux salariaux moyens plus élevés que trois des ses concurrents peut être un désavantage. Malgré que la valeur des terrains de Greenstone est relativement meilleur marché comparativement à ses voisins (Malartic et Flin Flon), elle est presque le double du prix de celle de son voisin, Marathon. De plus, Greenstone a le coût d'électricité le plus élevé comparativement aux autres concurrents. Par exemple, le coût d'électricité de Greenstone est presque le double de celui de Flin Flon. Les coûts d'opération élevés associés avec l'immobilier dispendieux, le coût de la main d'œuvre élevé et l'électricité qui coûte cher peut décourager des investisseurs potentiels.

3.3 Scénario comparatif des coûts

Afin de démontrer les effets des différences dans les coûts d'opération d'un commerce dans les régions concurrentes, ce rapport a créé un scénario comparatif des coûts. Pour ce scénario, nous avons présumé que chaque commerce aura un revenu d'opération de 1 million de dollars, a 5 employés à temps, on présume que chaque commerce utilise 25 000 kWh d'électricité par mois. Le tableau suivant démontre les coûts influencés par l'endroit.

Tableau 3: Scénario des coûts influencés par l'endroit

	Greenstone	Flin Flon	Eveleth	Marathon	Malartic
Revenu	1 000 000 \$	1 000 000 \$	1 000 000 \$	1 000 000 \$	1 000 000 \$
- Coût de la main d'œuvre	258 863 \$	243 165 \$	238 095 \$	308 003 \$	189 540 \$
- Services publics	39 864 \$	22 140 \$	25 152 \$	39 864 \$	29 664 \$
- impôt foncier	8 328 \$	12 976 \$	9 176 \$	10 800 \$	5 460 \$
= Revenu brut	692 946 \$	721 719 \$	727 577 \$	641 334 \$	775 336 \$
- Impôts	194 025 \$	205 690 \$	325 945 \$	179 573 \$	220 195 \$
= Revenu net	498 921 \$	516 029 \$	401 632 \$	461 760 \$	555 141 \$
% de différence	0,0%	3,3 %	-24,2 %	- 8,0%	10,1%

Après avoir regardé le scénario des coûts, la région de Greenstone a un avantage sur Eveleth (24,2% moins profitable que Greenstone) et que Marathon (8,0% moins profitable que Greenstone). La raison pour laquelle c'est plus dispendieux d'opérer à Marathon est à cause du coût de la main d'œuvre qui est très élevé. En outre, le taux d'impôt sur les sociétés d'Eveleth est considérablement plus élevé que les autres concurrents, ce qui résulte en un revenu net beaucoup plus bas.

Par contre, la ville de Flin Flon et de Malartic ont des avantages de coûts comparativement à la région de Greenstone -3,3% et 10,1% respectivement - à cause de la main d'œuvre à bon marché pour à Malartic et le prix d'électricité très bas à Flin Flon et l'électricité à bon marché dans leur province respective.

4.0 Conclusions

La région de Greenstone a un futur prospère avec la découverte du dépôt de chromite du «Cercle de feu» et le projet Hardrock de Premier Gold dans le camp Geraldton-Beardmore. Présentement, les taux salariaux élevés et l'immobilier dispendieux pourraient décourager les nouveaux investisseurs potentiels qui considèrent opérer un commerce dans une communauté minière. Par contre, la structure d'impôt actuelle et les taux d'impôt sur l'immobilier ensemble avec des motivations lucratives fournies par la Société de gestion des Fonds du patrimoine du Nord de l'Ontario rendent Greenstone concurrent et devraient être mis en valeur lors de la promotion de la région. Par exemple, le Programme de création d'emplois par les entreprises du Nord conçu pour générer la création d'emploi et encourager la croissance économique dans le nord de l'Ontario, fournit jusqu'à 1 million de dollars en prêts remboursables pour des organismes qui font la promotion de la création d'emploi. Alors, même si Greenstone a de plus haut taux salariaux, il y a des éléments en place pour récupérer ces coûts élevés.

En plus des données détaillées présentées dans cette analyse, il y a plusieurs facteurs sans-coût, tel que la disponibilité de main d'œuvre qualifiée, une réglementation de l'environnement et la qualité de vie personnelle qui devraient être considérés pour choisir un endroit pour situer un commerce.

Une recommandation qui pourrait être fait serait de poursuivre les recherches comparant la région de Greenstone à d'autres communautés du nord de l'Ontario en ce qui concerne les facteurs qualitatifs qui peuvent fortement influencer les décisions d'investissement et de situation d'un commerce. Le développement de la mine de chromite du «Cercle de feu» aura lieu peu importe les coûts/bénéfices des régions concurrentes. Alors, afin d'attirer des investisseurs potentiels, il est important de comparer Greenstone à d'autres régions où les employés potentiels de la mine de chromite pourraient s'installer, tel que Timmins, North Bay, Thunder Bay, et Sudbury. Cette analyse soulignerait les avantages de la région de Greenstone comparativement à d'autres régions avoisinantes et ainsi permettrait à la Société du développement économique de Greenstone d'attirer efficacement les investissements potentiels à la région.

5.0 Bibliographie

Business for Sale. (2010). *Business for Sale in Eveleth*. Retrieved from Business for Sale: <http://us.businessforsale.com/us/search/business-for-sale-in-eveleth>

City of Eveleth. (2010). Retrieved from www.evelethmn.com

City of Eveleth. (2010). July 21, 2009 *Eveleth City Council Meeting*. Retrieved from <http://www.evelethmn.com>

City-Data. (2010). *City-Data*. Retrieved from Eveleth, Minnesota: <http://www.city-data.com/city/Eveleth-Minnesota.html>

Community Futures Greenstone. (2010, October 22). *Flin Flon Big Profile*. Retrieved from www.cfgreenstone.ca

Government of Manitoba. (2010). *Labour Standards*. Retrieved from <http://www.gov.mb.ca>

Government of Ontario. (2010). *Minimum Wage*. Retrieved from <http://www.labour.gov.on.ca>

Government of Quebec. (2010). *New Minimum Wage Rates*. Retrieved from <http://www.gouv.qc.ca>

Greenstone. (2010). Retrieved from Greenstone: Spirit of the North: www.greenstone.ca

Hydro One. (2010, May 1). *Rates and Prices*. Retrieved from Hydro One: www.hydroone.com

Hydro Quebec. (2010). *Rates and Bills*. Retrieved from Hydro Quebec: www.hydroquebec.com

ICX. (2010). *Commercial Real Estate*. Retrieved from www.icx.ca

Internal Revenus Service. (2009). Form 1120 Instructions for 2009. 18.

KPMG. (2004). *Competitive Alternatives: KPMG's Guide to International Business Costs*

KPMG. (2010). *Income Tax Rates for General Corporations: 2011-2012*.

Manitoba Hydro. (2010, April 1). *Current Electricity Rates*. Retrieved from Manitoba Hydro: www.hydro.mb.ca

Ministry of Northern Development, Mines and Forestry. (2010). *Northern Ontario Heritage Fund Corporation*. Retrieved from Ministry of Northern Development, Mines and Forestry: www.mndmf.gov.on.ca

Minnesota Power. (2009, November 1). *Electric Rate Book - Volume I*. Retrieved from Minnesota Power: www.mnpower.com

Nordmark Realty. (2010). Retrieved from Flin Flon Real Estate: www.flinflonrealestate.com

Northland Connection. (2010). Retrieved from: <http://northlandconnection.com>

Realtors. (2010). Retrieved from www.realtors.ca

St. Louis County. (2010). *2010 Property Tax Rate Sheet*. Retrieved from www.co.st-louis.mn.us

Statistics Canada. (2001). Community Profiles. *2001 Census*.

Statistics Canada. (2006). Community Profiles. *2006 Census*.

The Corporation of the Municipality of Greenstone. (2010). Schedule "A" to By-Law 10-33: 2010 Taxes.

Town of Marathon. (2010). *Town of Marathon*. Retrieved from www.marathon.ca

United States Census Bureau. (2000). 2000 Census.

United States Department of Labor. (2010). *Minimum Wage Laws in the State*. Retrieved from: <http://www.dol.gov/whd/minwage/america.htm>

Ville de Malartic. (2010). Retrieved from: www.ville.malartic.qc.ca