

**CONSULTATION IMMOBILIERE**  
**REDÉVELOPPEMENT ATELIERS MUNICIPAUX ROSEMONT**  
**COMPOSANTE RÉSIDENTIELLE PRIVÉE**  
*Arrondissement Rosemont—La Petite-Patrie*  
*Montréal (Québec)*

**À :**

*Monsieur François Goulet, urbaniste*  
*Conseiller en aménagement*  
*Ville de Montréal*

**OBJET :**

Redéveloppement du site  
Des Ateliers municipaux Rosemont  
Composante résidentielle privée  
Montréal (Québec)  
Dossier : Z55-0932 (VMTLO.28)

**DATE DE L'ÉTUDE :**

Le 15 novembre 2005

Le 15 novembre 2005

Monsieur François Goulet, urbaniste  
Conseiller en aménagement  
Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine  
Direction du développement du logement social et abordable  
Direction du développement immobilier résidentiel  
Ville de Montréal  
303, rue Notre-Dame Est, 4<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec) H2Y 3Y8

**OBJET : REDÉVELOPPEMENT DU SITE DES ATELIERS MUNICIPAUX ROSEMONT  
COMPOSANTE RÉSIDENNELLE PRIVÉE  
MONTRÉAL (QUÉBEC)  
NOTRE DOSSIER : Z55-0932 (VMTLO.28)**

Monsieur,

Conformément au mandat accordé, nous avons terminé notre étude de marché et notre analyse du projet mentionné en rubrique. Le but de cette étude était de fournir toute l'information et les recommandations pertinentes à la Ville de Montréal afin de valider le plan de redéveloppement proposé du site des Ateliers municipaux Rosemont et de maximiser la valeur immobilière du site, le tout en fonction du respect des objectifs au niveau de la proportion de logements abordables.

#### **MISE EN SITUATION**

Le terrain, qui appartient à la Ville de Montréal, est localisé à l'intersection du boulevard Rosemont et des rues Saint-Denis, Saint-Hubert et des Carrières, à la frontière des arrondissements Plateau-Mont-Royal et Rosemont—La Petite-Patrie. Le site, actuellement occupé par des bâtiments municipaux, offre une superficie d'environ 42 000 mètres carrés ou environ 461 000 pieds carrés.

Le projet de redéveloppement présenté par la Ville de Montréal comprend deux scénarios selon la densité :

- Le premier scénario propose une densité moindre avec un total des 407 nouveaux logements dont 194 unités à construire par le marché privé. Dans ce segment de marché privé, il serait exigé qu'au moins 45 % des unités soient destinées à des logements privés abordables dont les prix de vente ne dépassent pas 150 000 \$ ou 170 000 \$ (taxes incluses) selon le type d'acheteur.

- On propose de plus, pour l'ensemble du projet, des unités de deux chambres dans une proportion d'au moins 50 %. Les unités à construire par le marché privé se retrouveraient dans l'axe de la rue Saint-Hubert tel que présenté au plan des pages suivantes, dans des structures en béton variant entre 4 à 6 étages.
- Le deuxième scénario propose une densification plus élevée avec 592 logements dont 266 unités à construire par le marché privé. L'exigence au niveau du ratio de logements abordables serait la même et le nombre de construction demanderait une augmentation de la hauteur des bâtiments à 6 étages minimalement.

**REDÉVELOPPEMENT DU SITE DES ATELIERS ROSEMONT  
PLAN PROPOSÉ PAR LA VILLE DE MONTRÉAL**

	<b>SCÉNARIO MOINS DENSE</b>	<b>SCÉNARIO PLUS DENSE</b>
Logements sociaux	363	476
Logements privés		
Rosemont/Saint-Hubert	98	98
Nouvel îlot	96	168
<b>Total</b>	<b>194</b>	<b>266</b>
Logements abordables (45 % du total)	87	120
Logements 2 chambres (50 % du total)	97	133

Afin de répondre au mandat accordé, les éléments suivants ont été couverts dans ce rapport :

- Analyse des grandes tendances des secteurs économiques de la région métropolitaine et du secteur à l'étude
- Analyse socio-économique de la population du secteur
- Analyse de marché résidentiel :
  - Mises en chantier de copropriétés
  - Taux d'inoccupation des logements
  - Prix de vente des unités dans le quartier
  - Valeur du terrain multi-résidentiel dans le quartier
  - Absorption
  - Densité optimale
  - Informations sur des éléments additionnels tels que :
    - Ratio de garage
    - Niveau des frais de copropriété
    - Nouvelle tendance écologique dans la construction multi-résidentielle

## RECOMMANDATIONS

### Grande tendance économique et statistiques pertinentes

- Le marché immobilier de la région de Montréal se porte très bien et le rythme de croissance autant de l'emploi que de la construction en général est prévu pour se maintenir à un niveau relativement élevé au cours des prochaines années, alimenté par une économie en bonne santé relative, un solde migratoire favorable et un faible niveau de taux d'intérêt anticipé.
- Le marché résidentiel à Montréal est en transition avec un rythme de mises en chantier soutenu et une densification du territoire. En effet, l'île de Montréal connaît une rareté évidente de terrains disponibles au développement soumis à des contraintes au niveau des coûts de mise en valeur reliés à la contamination et au cadre légal complexe. Les mises en chantier de copropriété sont passées de 5 687 en 2002 à 10 053, un sommet en 2004. Pour l'année 2005, environ 8 500 unités sont prévues avec un plafonnement autour de 6 500 à 7 500 unités annuellement pour les années à venir.
- Les arrondissements Plateau-Mont-Royal & Rosemont—La Petite-Patrie connaissent un faible taux d'inoccupation de 400 unités après avoir connu un sommet de 641 unités en 2004. Ce niveau de 350 à 450 unités devrait se maintenir et même augmenter avec la mise en valeur des 266 unités prévues sur le site des Ateliers municipaux Rosemont.
- Les arrondissements connaissent une augmentation d'unités achevées inoccupées mais dans une échelle moindre que dans les autres villes et arrondissements. On recense actuellement environ 60 unités de ce type au total dans les deux arrondissements.
- Les arrondissements Plateau-Mont-Royal & Rosemont—La Petite-Patrie connaissent un faible taux d'inoccupation et une forte demande de logements depuis plusieurs années. Selon les statistiques officielles de la SCHL, le taux d'inoccupation est de l'ordre de 1,5 % sur le Plateau et de 2,0 % dans Rosemont avec une tendance à la hausse pour 2005 et 2006. En 2006, la SCHL prévoit que le seuil d'équilibre sur l'île de Montréal sera atteint avec un taux d'inoccupation de 3,4 %.
- **Dans les deux arrondissements, l'offre de terrains disponibles demeure très faible et la mise en valeur du site stratégique des Ateliers municipaux permettra de répondre à la demande actuelle.**

- Historiquement, les arrondissements étaient composés d'une population à concentration francophone et revenu moyen. Cette composition s'est modifiée avec la gentrification du Plateau-Mont-Royal au cours des 15 dernières années. La population s'est rajeunie avec l'établissement dans le quartier de jeunes couples majoritairement sans enfants et scolarisés. Cette population demeure le créneau principal d'acheteur de copropriété dans les arrondissements.
- L'arrondissement Rosemont—La Petite-Patrie profite depuis 2 ans du débordement du marché en croissance du Plateau et le site des Ateliers municipaux se trouve placé à la jonction des deux arrondissements.
- Le groupe Altus Helyar est d'avis que la localisation stratégique du site conjuguée avec la forte demande pour l'habitation privée justifie la mise en place du scénario de densité plus forte avec 266 nouvelles unités offertes par le marché privé. En effet, un plus grand nombre d'unités multi-résidentielles permettra de mieux répondre à la demande anticipée de logements et permettra de mieux rentabiliser le produit de disposition du site.

#### Données sur les prix de l'immobilier

- Les deux arrondissements ont connu, tout comme l'ensemble de la région métropolitaine de Montréal, une forte hausse du prix des appartements en copropriété depuis 2002, soit 39 % sur le Plateau et 49 % dans Rosemont. La moyenne métropolitaine est de 36 %. Cependant, la SCHL prévoit à l'avenir une croissance plus modeste des prix avec une hausse de seulement 3 % pour la prochaine année sur l'île de Montréal.
- En date d'octobre 2005, le prix moyen d'une copropriété type est de 222 000 \$ sur le Plateau et de 199 000 \$ dans Rosemont. Il s'agit principalement d'unité d'une chambre avec garage.
- Dans les deux arrondissements, en particulier dans Rosemont, les prix restent encore abordables malgré une hausse importante au cours des dernières années. Il faut souligner que le revenu de la population du secteur environnant le site apparaît plus faible qu'en moyenne à Montréal et dans la région métropolitaine.
- Sur le Plateau-Mont-Royal, la proportion d'unités vendues à 150 000 \$ et moins (taxes incluses) a nettement diminuée entre 2002 et 2005, passant de 54 % à 12 %. À l'opposée, la proportion d'unités de plus de 250 000 \$ a augmenté, passant de 7 % à 27 %.

- Le même phénomène se retrouve dans Rosemont—La Petite-Patrie, dont la proportion d'unités vendues à 150 000 \$ (taxes incluses) est passée de 81 % à 29 % entre 2002 et 2005, alors que la proportion d'unités de plus de 250 000 \$ passait de 0 % à 6 %.
- Plusieurs nouveaux projets multi-résidentiels ont été construits dernièrement ou le seront au cours de l'année prochaine dans le secteur à l'étude. Plusieurs de ces projets sont localisés aux abords de la voie ferrée du CP, du côté du Plateau-Mont-Royal comme du côté de Rosemont—La Petite-Patrie.
- A titre d'exemple, la densité des projets types du Plateau-Mont-Royal varie entre 80 et 120 unités par acre. En comparaison, les projets du quartier Rosemont—La Petite-Patrie sont moins denses avec 50 à 80 unités par acre.
- L'analyse des projets compétitifs proposent principalement des appartements lofts, d'une et de deux chambres, entre 165 000 \$ et 261 000 \$ en moyenne pour des superficies de 650 à 1100 pieds carrés en moyenne. Les prix au pied carré varient entre \$190 et 240 \$ le pied carré.
- Les prix dans l'arrondissement Rosemont—La Petite-Patrie sont inférieurs à ceux du Plateau dans une proportion de 10 % à 20 %. Les unités non offertes dans le cadre du programme de subvention pourraient se vendre entre 175 000 \$ et 250 000 \$ (taxes incluses).
- **Compte tenu du contexte économique du secteur, de la mixité sociale proposée sur le site et finalement, de la volonté de la Ville d'inclure une part importante de logements abordables parmi les copropriétés, le groupe Altus Helyar est d'avis que le segment à plus de 250 000 \$ doit être écarté. Cependant, les unités de plus grandes superficies situées aux étages supérieurs et profitant d'une vue dégagée pourrait se vendre dans l'intervalle de 225 000 \$ à 250 000\$ (taxes incluses).**

#### Absorption des unités

- L'absorption des projets reste variable selon le site et le niveau de prix. Selon les barèmes compilés par Altus Helyar, le niveau d'absorption mensuelle d'un projet qualifié de réussite doit dépasser 5,0 unités par mois. On constate que le niveau moyen recensé des projets est plutôt de 2,5 unités par mois. Cependant, vu le faible niveau de l'offre et la pression à la hausse pour la demande résidentielle, le marché a démontré sa capacité à absorber les unités qui se construisent.

- **Compte tenu de la localisation stratégique, du niveau abordable proposé des prix des unités, le niveau de 5,0 unités mensuellement devrait être facilement atteint, ce qui permettra d'écouler l'ensemble des unités privées du projet en quatre ans.**

#### Logements abordables

- En ce qui concerne les unités offertes dans le cadre du programme de subvention pour logements abordables, Altus Helyar croit qu'il sera difficile, compte tenu du marché actuel, d'offrir des unités de 150 000 \$ pour des familles qui souhaiteront au moins deux chambres. Si le projet compte attirer des familles, il faudra offrir des logements dont la superficie atteindra au moins 950 ou même 1 000 pieds carrés. On peut difficilement rentabiliser un logement à moins de vendre 200 \$ le pied carré, ce qui nous amène à près de 200 000 \$ pour un logement de deux chambres. **À cette fin, Altus Helyar propose que le seuil maximum du programme de subvention pour familles puisse être haussé à 195 000 \$.**
- L'objectif de 45 % de logements abordables pourra être atteint en prenant en considération que le coût élevé de construction exigera des unités d'une chambre à coucher de petites dimensions (650 à 750 pieds carrés). Un ajustement du prix de vente du terrain en-deçà du prix du marché permettrait cependant d'offrir des unités de plus grande superficie.
- Les unités de trois chambres à coucher sont peu offertes par les constructeurs compte tenu de la demande plutôt modérée et des prix de vente élevés justifiés pour construire ces unités. Cependant, il n'est pas exclu d'offrir des unités de trois chambres abordables pour famille élargie dans le projet à l'étude. Cependant, en tenant compte d'une superficie minimale de 1 100 pieds carrés et d'un prix de vente de l'ordre de 200 \$ le pied carré, les prix de vente devraient se situer autour de 220 000 \$ taxes incluses. Les mêmes recommandations s'appliquent concernant la mise en place de seuil d'accessibilité au programme de subvention.
- L'autre défi reste la mixité des unités et des acheteurs dans un projet en copropriété. En effet, les acheteurs ont tendance à se regrouper dans des immeubles offrant une certaine homogénéité de services et autour d'un concept. Par exemple, dans le présent cas, la concentration des familles pourrait se faire dans une des trois phases proposées afin de vendre un concept précis et attirer cette clientèle familiale cible. Il faudra offrir dans l'immeuble ciblé plus de commodités pour les familles comme salle de jeux et piscine par exemple que pour un immeuble type tel que l'on retrouve actuellement dans les secteurs avoisinants.

### Commentaires sur le projet de construction multi-résidentiel sur l'édicule du métro

- Le site du métro Rosemont reste particulier et pose un défi important au niveau de la mise en valeur et de la maximisation de la densité. Il est évidente que la position stratégique de cet emplacement commande une densification telle que proposée par le plan de développement.
- Cependant, le site souffre de plusieurs contraintes importantes qui sont la circulation automobile (haut volume et vitesse), la présence d'un terminus d'autobus, l'accessibilité difficile pour la manutention des futurs commerces, la présence d'un tréfonds de métro et les contraintes reliées à la volumétrie du 5800 rue Saint-Denis.
- Au niveau de la détention, la mise en valeur du site en copropriété pourrait poser problème compte tenu de la complexité légale et du partage des coûts. A notre avis, le site devrait être offert en pleine détention et être développé par un promoteur. Ce dernier pourrait ainsi mieux coordonner la mise en valeur des usages mixtes proposés sur le site le tout en fonction de la demande. Les étages supérieurs dédiés au résidentiel, pourraient être offerts en location.
- La problématique du stationnement intérieur est aussi importante compte tenu du tréfonds partiellement occupé par le métro et par les accès limités au sous-sol. Le ratio de garage serait plus faible que dans un projet conventionnel.. Une mise en valeur de la portion résidentielle dédiée à une clientèle âgée en perte d'autonomie par exemple aiderait sûrement à solutionner la problématique de stationnement.
- Enfin, une dernière recommandation est d'offrir ce site une fois que le reste du développement du site des ateliers Rosemont est bien amorcé ce qui exercerait des pressions sur la demande pour l'emplacement, plus d'intérêt de la part de promoteur éventuel et conséquemment de meilleurs retombées économiques pour la ville de Montréal.

### Autres éléments pertinents

- La tendance au niveau du stationnement est de fournir un espace par unité, soit un ratio de 1,0. Par contre, la grande majorité des acheteurs d'unités de moins de 150 000 \$ ne font pas l'acquisition d'espaces de stationnement, utilisant le transport en commun.
- Avec la présence d'une station de métro directement sur le site, cet avantage permet d'attirer une clientèle moins susceptible d'acquérir des espaces de stationnement.



- A titre d'information, en présumant un ratio de 0,25 espaces pour les unités de 150 000 \$ et moins et de 1,0 pour les unités de plus de 150 000 \$, on peut penser, à titre préliminaire, qu'un ratio de l'ordre de 0,66 est possible pour l'ensemble des unités proposées, ce qui en ferait un projet unique en ce sens.
- Les frais de copropriété observés sur le marché varient entre 1,00 \$ et 1,50 \$ le pied carré selon le type d'habitation et de services offerts. Compte tenu du type de construction proposé sur le site sujet, les frais de copropriété devrait tendre vers le maximum observé sur le marché immobilier.
- La tendance récente en matière de développement immobilier est d'offrir à la clientèle urbaine les plus récents éléments écologiques comme le toit vert, les systèmes mécanique et électrique à faible consommation, les éléments de construction provenant de matériaux recyclés. Il est encore trop tôt pour dire si cette tendance deviendra dominante sur le marché montréalais, mais le groupe Altus Helyar recommande d'analyser cette tendance et de l'exploiter si possible par la mise en place d'exigences dans son programme de redéveloppement du site des Ateliers municipaux Rosemont.
- Dans l'arrondissement Rosemont—La Petite-Patrie, les terrains à vocation copropriété se vendent généralement entre 25 \$ et 40 \$ le pied carré ou autour de 18 000 \$ à 25 000 \$ par unité. En comparaison, les terrains à vocation sociale se vendent autour de 12 000 \$ à 18 000 \$ par unité, soit généralement en-deçà de 25 \$ le pied carré.

Espérant que le tout sera à votre convenance, nous demeurons à votre disposition pour toute question se rapportant à cette étude ou à tout autre sujet de notre compétence.

Veuillez agréer, Monsieur, nos plus sincères salutations.

**ALTUS HELYAR**  
DIVISION DE ALTUS GROUP LIMITED

Pierre Laliberté  
É.A., AACI

Pascale Boutin  
Urbaniste stagiaire, M. ATDR

# REDÉVELOPPEMENT DU SITE DES ATELIERS ROSEMONT PLAN PROPOSÉ PAR ALTUS HELYAR

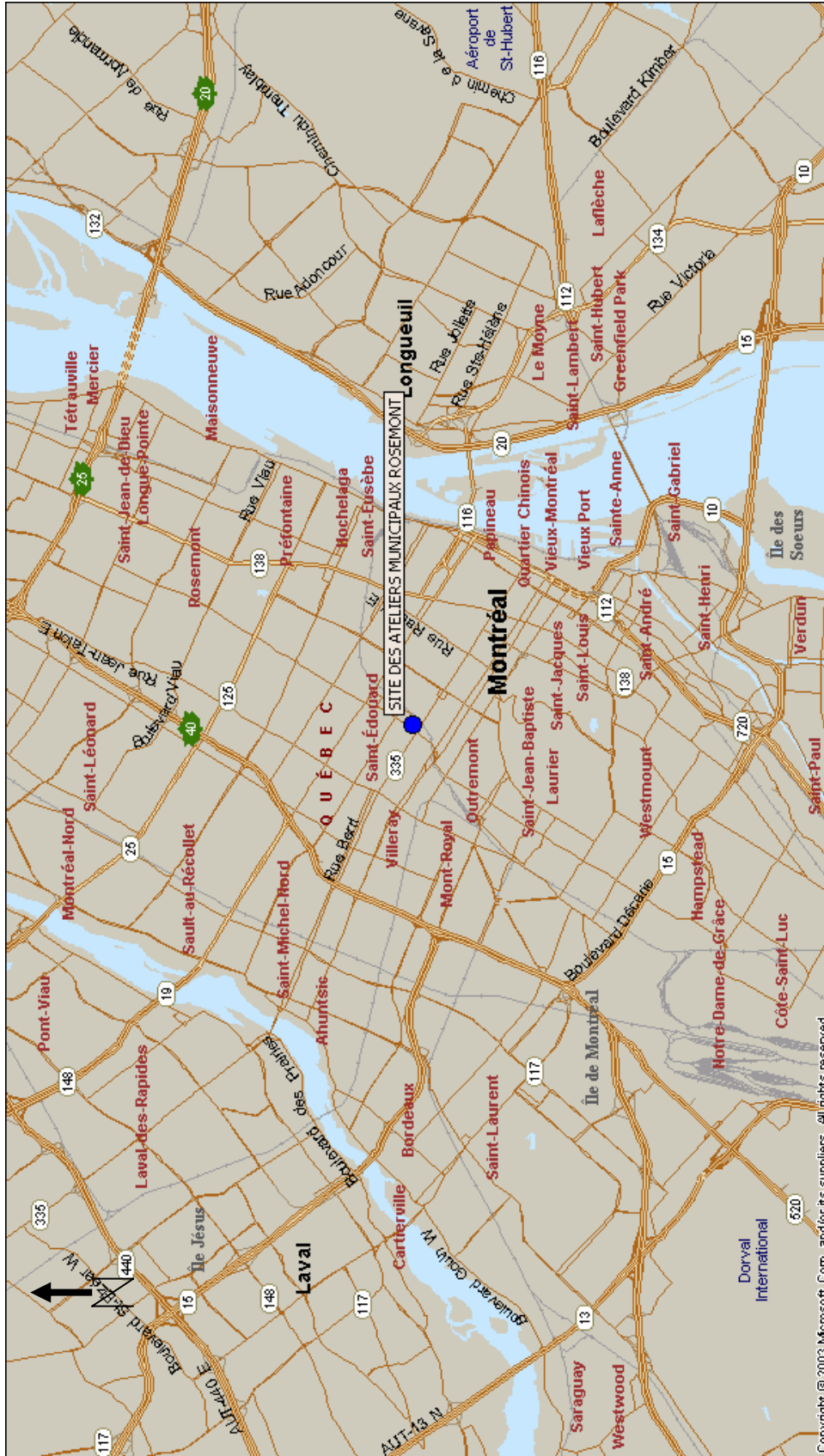


# TABLE DES MATIÈRES

	<i>Page No</i>
<b>1</b>	<b>ANALYSE GÉNÉRALE DE SECTEUR</b> <span style="float: right;"><b>4</b></span>
	RÉGION MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL SECTEUR ROSEMONT—LA PETITE-PATRIE ET PLATEAU-MONT-ROYAL
<b>2</b>	<b>ANALYSE DU SITE À L'ÉTUDE</b> <span style="float: right;"><b>12</b></span>
	DESCRIPTION DU SITE PLAN DE CADASTRE PLAN DE REDÉVELOPPEMENT DU SITE
<b>3</b>	<b>ANALYSE DE MARCHÉ RÉSIDENTIEL</b> <span style="float: right;"><b>17</b></span>
	MISES EN CHANTIER DE COPROPRIÉTÉS TAUX D'INOCCUPATION PRIX DE VENTES ABSORPTION DENSITÉ RATIO DE GARAGE FRAIS DE COPROPRIÉTÉ LA CONSTRUCTION VERTE
<b>4</b>	<b>ANNEXES</b> <span style="float: right;"><b>29</b></span>
	« A » SCÉNARIO ÉCONOMIQUE DE RÉFÉRENCE – 1 <sup>ER</sup> JUIN 2005
	« B » ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER MONTRÉAL MÉTROPOLITAIN – OCTOBRE 2005
	« C » ANALYSE DE MARCHÉ – PROJETS EXISTANTS ET NOUVEAUX PROJETS DE COPROPRIÉTÉ ARRONDISSEMENTS PLATEAU-MONT-ROYAL & ROSEMONT—LA PETITE-PATRIE
	« D » VENTE DE TERRAINS MULTIRÉSIDENTIELS ARRONDISSEMENTS PLATEAU-MONT-ROYAL & ROSEMONT—LA PETITE-PATRIE
	« E » EXPÉRIENCE ET QUALIFICATIONS DES SIGNATAIRES

# PLAN DE LOCALISATION RÉGIONAL

## SITE DES ATELIERS MUNICIPAUX ROSEMONT



## ANALYSE GÉNÉRALE DE SECTEUR

---

### RÉGION MÉTROPOLITAINE

#### DE MONTRÉAL

- La Région métropolitaine de Montréal comptait 3 623 669 habitants en 2005.
- Montréal possède un système de transport adapté à son environnement par le biais d'un excellent réseau routier, maritime, ferroviaire et aérien. Au niveau du développement urbain, le centre-ville de cette zone se caractérise par la prépondérance de structures à étages multiples, comportant surtout des édifices de bureaux et des tours résidentielles. Les secteurs voisins du centre-ville (dont le développement s'est produit surtout entre 1910 et 1940) regroupent, pour leur part, des quartiers résidentiels de densité moyenne, des bâtisses commerciales en rangée le long des artères principales, ainsi que des zones industrielles à proximité des liens ferroviaires. Plusieurs de ces secteurs font présentement l'objet d'un effort de revitalisation et de rénovation du tissu urbain, auxquels participent à la fois le secteur privé et les pouvoirs publics.
- Le niveau de croissance démographique de la région est plutôt faible; il atteint entre 0,7 % et 1,0 % par année selon la moyenne des derniers 30 ans. Près de 72 % de la population est francophone et le revenu moyen par ménage s'élèverait à 61 844 \$ en 2005 selon Statistiques Canada. Les ventes au détail se chiffraient à 8 200 \$ par personne en 2001, soit 5,7 % au-dessous de la moyenne provinciale. La région métropolitaine bénéficie d'une économie diversifiée. Ses infrastructures industrielles diversifiées maintiennent une base d'emploi d'environ 300 000<sup>(1)</sup> ouvriers à l'intérieur d'un bassin totalisant environ 1 800 000 travailleurs. Plusieurs efforts ont été déployés pour favoriser l'implantation de nouvelles industries de technologie de pointe et ces efforts ont réussi à contrebalancer le déclin des emplois dans les secteurs manufacturiers plus traditionnels, quoique l'essor de ces industries marque un temps d'arrêt depuis la fin de 2000.

---

<sup>(1)</sup> L'Économie de Montréal 1<sup>er</sup> trimestre 2001.

- Au cours des deux prochaines décennies, on s'attend à ce que Montréal continue à maintenir son influence en tant que métropole régionale à cause de l'ampleur de son bassin de population, de sa situation stratégique dans l'Est du Canada et de son importance culturelle pour les francophones d'Amérique. Montréal n'a pas échappé aux conséquences de la récession de 1990, de la rationalisation des entreprises et de la mondialisation des marchés, mais elle a su s'adapter et tirer profit de ces circonstances comme elle l'a fait d'ailleurs au cours des deux autres cycles de récession qu'elle a connus depuis 1976.
  
- Au cours des années 1987 et 1988, la région montréalaise a connu une croissance effrénée du secteur immobilier, dont a témoigné un dédoublement des activités de construction et des valeurs de terrains, qui a occasionné une augmentation vertigineuse des valeurs locatives et foncières. Ce cycle a connu sa crête peu avant la récession de 1990, tandis que le déclin subséquent a été aggravé par les excès de construction et par l'ampleur des mouvements de rationalisation et de mondialisation.
  
- Un nouveau cycle de croissance s'est amorcé depuis la mi-1997. Ainsi, l'inoccupation des meilleurs édifices de bureaux a décliné rapidement tandis que les loyers se raffermisssaient. Le secteur du commerce de détail connaît une restructuration très active : les méga-magasins et les grands centres de divertissement sont encore en expansion tandis que les centres commerciaux intermédiaires se repositionnent tant bien que mal. L'industriel a connu une baisse graduelle de l'inoccupation, une recrudescence de l'emploi et un léger raffermissement des loyers. Les secteurs de haute technologie ont enregistré une forte croissance, quoique celle-ci puisse dépendre en grande partie des programmes de subventions et de la protection accordée aux brevets. Le résidentiel attire les capitaux des fonds de placements et son niveau d'activité varie en fonction des perspectives d'emploi, lesquelles étaient favorables, tandis que les taux d'intérêt sont encore bas.

- Cependant, depuis la fin de l'an 2000, un ralentissement général de l'économie nord-américaine a été observé avec l'effondrement du secteur de la haute technologie. Les taux d'inoccupation sont à la hausse dans les édifices de bureaux et industriels alors que les secteurs résidentiels et du commerce de détail continuent de bien performer grâce au soutien des consommateurs et aux taux d'intérêt et d'inoccupation historiquement bas.
- Les événements du 11 septembre 2001 sont venus assombrir les chances de relance de l'économie et mettre en péril les secteurs touristique et aéronautique. Les années 2002 à 2004 se sont caractérisées par des fluctuations reliées aux mouvements boursiers et aux événements politiques. La région de Montréal, tout comme la province de Québec, a connu au cours de ces années une croissance modérée de l'emploi. Par contre, l'activité dans le secteur immobilier a été grandement favorisée par les faibles taux d'intérêt et d'inoccupation résidentielle. Le niveau de mises en chantier résidentielles a connu de fortes hausses sans toutefois égaler celles de la fin des années 1980.
- Pour l'année 2005, la stagnation de l'emploi s'est précisée, accentuée par les transferts des activités vers la Chine, notamment. Le haut niveau du dollar canadien a aussi un impact défavorable sur la création d'emplois en rendant moins compétitif les produits manufacturés canadiens. Par contre, le marché immobilier et la construction en général poursuivent leur croissance malgré l'augmentation prévue des taux d'intérêts.
- Pour mieux connaître l'encadrement économique, le lecteur pourra se référer à notre « Scénario économique de référence » de l'annexe « A » et à l'Enquête du marché immobilier du Montréal Métropolitain en annexe « B ».

## **SECTEUR PLATEAU-MONT-ROYAL & ROSEMONT—LA PETITE-PATRIE**

- Le site des Ateliers municipaux Rosemont est situé à l'intersection du boulevard Rosemont, de la rue Saint-Hubert, de la rue Saint-Denis et de la rue des Carrières, dans l'arrondissement Rosemont—La Petite-Patrie, à la frontière de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal.
- Afin de décrire le profil socio-démographique de la population environnant le site à l'étude, nous avons identifié un rayon de 1 km autour du site, qui correspond approximativement à une zone bornée à l'est par la rue Papineau, au nord par la rue Beaubien, à l'ouest par la rue Saint-Urbain et au sud par le boulevard Saint-Joseph. Le choix de cette zone est justifié par les liens de plus en plus évidents entre le nord et le sud de la voie ferrée.
- En effet, le débordement du Plateau commence à se faire sentir dans Rosemont avec les nouveaux développements résidentiels le long de la voie ferrée qui atteignent la frontière de l'arrondissement. Avec les prix à la hausse des copropriétés sur le Plateau-Mont-Royal et la revitalisation des îlots industriels le long de la rue des Carrières, il y a tout lieu de croire que Rosemont—La Petite-Patrie pourra bénéficier prochainement du déversement de la population du Plateau.
- Avec l'utilisation du site internet « Anysiteonline » (MapInfo/Thompson), nous avons donc sélectionné différentes variables dans ce rayon. Les résultats sont résumés dans les pages suivantes. Aussi, à la fin de cette section, on retrouve le tableau des statistiques. La première colonne du tableau réfère au site à l'étude (rayon de 1 km). Les autres colonnes réfèrent aux zones de référence choisie, soit la ville de Montréal, la région métropolitaine de Montréal et la province de Québec.
- La zone choisie compte une population d'environ 29 000 personnes, comprenant approximativement 16 000 ménages. Entre 2001 et 2005, les ménages ont augmenté d'un peu plus de 3 %, une croissance inférieure à ce qu'on retrouve ailleurs, que ce soit à Montréal, dans la région métropolitaine ou même en moyenne dans la province, qui connaît une croissance de ces ménages de plus de 5 %.



- Comparativement aux zones de référence, le secteur entourant le site des Ateliers municipaux Rosemont est beaucoup plus homogène, en ce sens qu'il compte une population essentiellement francophone, soit près de 80 %, comparativement à 60 % en moyenne dans la ville de Montréal.
- La population y est assez jeune, puisque 47 % sont âgés entre 20 et 39 ans, comparativement à 33 % à Montréal ou 30 % dans la région métropolitaine. L'âge médian de la zone choisie est de 34 ans, alors qu'il est de 37 ans dans les autres zones de référence. Soulignons que ce groupe d'âge demeure le plus significatif pour l'achat d'une première maison, de même qu'en général, en consommation de biens et services.
- En termes de revenus cependant, les ménages de la zone choisie ont un revenu inférieur à ce qu'on retrouve dans les zones comparées, soit 43 700 \$ par ménage, comparativement à 48 200 \$ en moyenne à Montréal et 61 800 \$ dans la région métropolitaine. Pourtant, le taux d'activité du secteur à l'étude est plus élevé qu'ailleurs, de même que le taux d'emploi. De plus, le taux de chômage n'est pas plus élevé que la moyenne montréalaise, puisqu'il est aussi de 10 %.
- Le secteur entourant le site à l'étude est donc composé d'une population plus jeune en moyenne, mais qui compte sur un revenu moins élevé. Soulignons par ailleurs que le nombre de familles monoparentales y est un peu plus élevé qu'à Montréal, soit 24 % des ménages, comparativement à 23 % à Montréal, 18 % dans la région métropolitaine et 16 % dans la province.
- Dans l'ensemble de la zone choisie, la population apparaît plus scolarisée qu'en moyenne dans la ville de Montréal. Ainsi, on retrouve dans la zone à l'étude 36,9 % de personnes ayant fait des études universitaires, alors que cette proportion est de 30 % à Montréal, 25 % dans la RMR et 20 % en moyenne dans la province. Ce constat semble surprenant, mais il faut noter que la section du Plateau-Mont-Royal, incluse dans notre rayon, augmente ce taux puisqu'on y compte une forte proportion de gradés universitaires.

- En ce qui a trait aux types de logements de cette zone, on compte en grande majorité des immeubles de cinq étages et plus, une proportion qui atteint 92 %, alors qu'elle est de 72 % dans l'ensemble de la ville. Les immeubles à logements de moins de cinq étages comptent pour 5 %. En conséquence, 80 % de la population sont locataires, une proportion plus importante que dans l'ensemble de la ville qui en compte 72 %.

CARACTÉRISTIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES								
VARIABLE DÉMOGRAPHIQUE	Zone choisie 1 km *		VILLE DE MONTRÉAL		RMR MONTREAL		PROVINCE DE QUEBEC	
<b>POPULATION</b>								
2001 Population	28 798		1 061 824		3 499 816		7 392 652	
2005 Population	29 019		1 075 565		3 623 669		7 608 730	
2001-2005 Taux de croissance	0,8%		1,3%		3,5%		2,9%	
<b>MÉNAGE</b>								
2001 ménages	15 866		500 076		1 447 786		3 041 979	
2005 ménages	16 359		518 882		1 536 376		3 200 282	
2001-2005 variation	3,1%		3,8%		6,1%		5,2%	
2005 Taille moyenne	1,7		2,1		2,7		2,3	
2001 Familles monoparentales	23,6%		23,0%		18,1%		16,6%	
<b>GROUPE D'ÂGE</b>								
2005 Population 0-19 ans	4 055	14%	213 691	19,9%	824 135	24,1%	1 722 353	22,6%
2005 Population 20-39 ans	13 320	47%	357 749	33,3%	1 016 975	29,7%	2 064 264	27,1%
2005 Population 40-64 ans	7 745	28%	349 881	32,5%	1 142 730	33,4%	2 777 892	36,5%
2005 Population 65+ ans	3 020	11%	154 244	14,3%	442 590	12,9%	1 044 181	13,7%
<b>Total</b>	<b>28 140</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 075 565</b>	<b>100,0%</b>	<b>3 426 430</b>	<b>100,0%</b>	<b>7 608 690</b>	<b>100,0%</b>
Age médian	34,4		37,1		36,9		37,8	
<b>LANGUE MATERNELLE</b>								
2001 Langue maternelle anglaise	13 153	3,9%	108 704	10,66%	909 296	12,30%	584 020	7,90%
2001 Langue maternelle française	265 678	78,4%	610 923	59,91%	5 086 145	68,80%	6 061 975	82,00%
Autres	60 173	17,75%	300 108	29,43%	1 397 211	18,90%	746 658	10,10%
<b>Total</b>	<b>339 005</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 019 735</b>	<b>100,0%</b>	<b>7 392 652</b>	<b>100,0%</b>	<b>7 392 652</b>	<b>100,0%</b>
<b>REVENU</b>								
2005 Revenu moyen des ménages	43 749 \$		48 210 \$		61 844 \$		57 366 \$	
2005 Revenu per capita	24 663 \$		23 258 \$		26 221 \$		24 129 \$	
<b>POPULATION ACTIVE</b>								
2001 Taux d'activité	71,7%		63,5%		65,8%		64,3%	
2001 Taux d'emploi	64,5%		57,0%		60,9%		59,0%	
2001 Taux de chômage	10,0%		10,3%		7,5%		8,2%	
<b>SCOLARITÉ</b>								
2005 Population 20+ ans	No.	Pct.	No.	Pct.	No.	Pct.	No.	Pct. <sup>2</sup>
2005 Moins de la 9e année	2 991	12,7%	134 439	16,1%	370 879	13,6%	905 193	15,8%
2005 9e - 13e année avec diplôme	2 150	9,2%	113 100	13,6%	438 784	16,1%	980 228	17,1%
2005 9 à 13 sans diplôme	2 265	9,6%	96 380	11,5%	344 523	12,6%	804 386	14,0%
2005 Technique avec certificat ou diplôme	1 778	7,6%	65 919	7,9%	272 065	10,0%	663 459	11,6%
2005 Non-univ. avec certificat ou diplôme	4 263	18,1%	125 935	15,1%	433 829	15,9%	879 447	15,3%
2005 Autre Non-univ. avec cert. ou diplôme	1 371	5,8%	50 889	6,1%	178 305	6,5%	349 419	6,1%
2005 Université avec diplôme	7 043	30,0%	189 904	22,8%	518 415	19,0%	865 996	15,1%
2005 Université sans diplôme	1 628	6,9%	58 005	7,0%	176 627	6,5%	294 909	5,1%
<b>Total</b>	<b>23 489</b>	<b>100,0%</b>	<b>834 571</b>	<b>100,0%</b>	<b>2 733 427</b>	<b>100,0%</b>	<b>5 743 037</b>	<b>100,0%</b>
<b>TYPE DE LOGEMENTS</b>								
% 2001 unifamilial détaché	172	0,4%	23 989	4,9%	449 446	31,7%	1 370 203	46,0%
% 2001 semi-détaché	97	0,2%	16 156	3,3%	71 577	5,1%	144 436	4,9%
% 2001 en rangée	353	0,8%	15 666	3,2%	49 608	3,5%	79 812	2,7%
% 2001 duplex détaché	282	0,6%	12 729	2,6%	49 608	3,5%	155 454	5,2%
% 2001 Appartement < cinq étages	2 281	5,2%	62 175	12,7%	122 886	8,7%	154 263	5,2%
% 2001 Appartement >= cinq étages	40 529	91,9%	353 466	72,2%	662 760	46,8%	1 033 385	34,7%
% 2001 autre unifamilial attaché	410	0,9%	4 798	1,0%	7 937	0,6%	19 060	0,6%
% 2001 Maisons mobiles	0	0,0%	490	0,1%	3 543	0,3%	21 442	0,7%
<b>Total</b>	<b>44 125</b>	<b>100,0%</b>	<b>489 565</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 417 365</b>	<b>100,0%</b>	<b>2 978 055</b>	<b>100,0%</b>
<b>TENURE</b>								
% 2001 Propriétaires	8 913	20,2%	139 526	28,5%	711 517	50,2%	1 727 272	58,0%
% 2001 Locataires	35 212	79,8%	350 039	71,5%	705 848	49,8%	1 249 294	42,0%
<b>Total</b>	<b>44 125</b>	<b>100,0%</b>	<b>489 565</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 417 365</b>	<b>100,0%</b>	<b>2 976 566</b>	<b>100,0%</b>

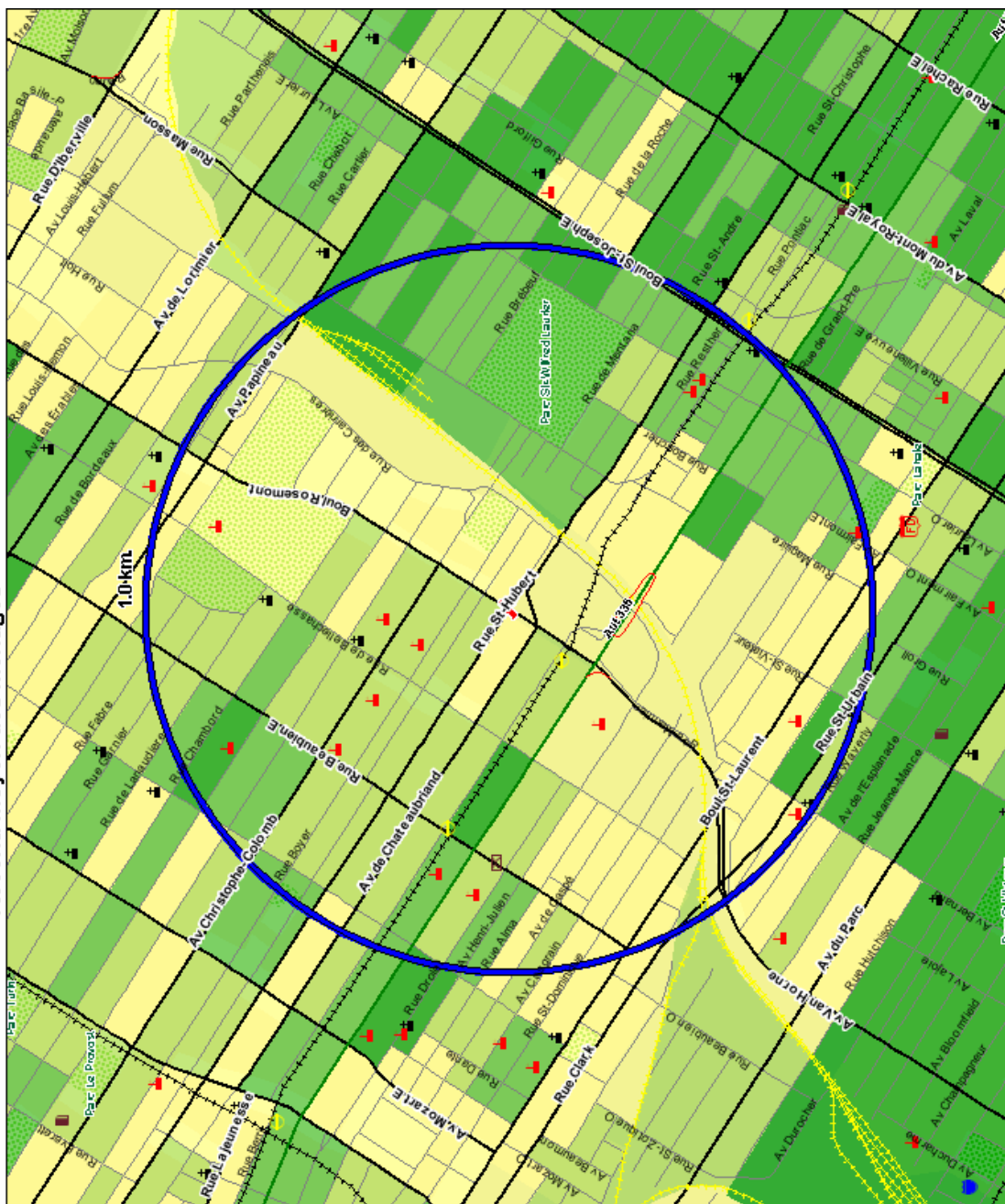
\\VALUATION\Montreal\DOSS\RAP\CONSULT(PL)\55\_0932\Excel\MapInfo Profil Plateau-Rosemont.xls\Demographic

\* Cette zone est approximativement bornée par la rue Papineau, la rue Beaubien, la rue Saint-Hubert et le boulevard Saint-Joseph.

Source: MapInfo Corporation; Statistique Canada recensement de 2001.

© 2005 MapInfo Corporation™ Copyright© Troy, New York. All rights reserved. 1-800-489-8829.

# Revenu moyen des ménages



<b>Legend</b>	
	Site
	Highways
	Roads
	Ring(s)
2005 Average HH Income by Dissemination Area	
	55,977 To 127,210
	45,237 To 55,977
	39,005 To 45,237
	24,553 To 39,005
Site Coordinates	
Longitude/X: -73.596540	
Latitude/Y: 45.533160	
<b>AnySite® Online</b>	

MapInfo AnySite Online Copyright© 2005 MapInfo Corporation, Newport Beach, CA (949) 885-4900

## ANALYSE DU SITE À L'ÉTUDE

---

### DESCRIPTION DU SITE

- La Ville de Montreal possède les trois lots qui forment le site à l'étude. Ces lots rénovés sont numérotés 2 332 599, 2 333 647 et 2 334 222 du Cadastre du Québec. D'une superficie totale de 42 830 m<sup>2</sup> (461 017 pi<sup>2</sup>), ces lots forment plus ou moins un quadrilatère d'environ 260 mètres par 165 mètres.
- Le site est actuellement occupé par des activités reliées à l'entretien de véhicules appartenant à la Ville dont les bâtiments seront prochainement démolis et le site, une fois décontaminé, pourra recevoir de nouvelles activités résidentielles. De plus, on retrouve déjà sur la portion ouest du quadrilatère 150 logements sociaux construits dans les années 1990.
- En termes d'accessibilité, le site bénéficie, d'un accès direct au réseau de transport en commun, à savoir la station de métro Rosemont et les différents parcours d'autobus s'y rattachant. Le site borde trois artères principales qui génèrent un important trafic et achalandage automobile ce qui constitue à notre avis, le principal élément négatif du site. De plus, une piste cyclable longe la voie ferrée du côté sud de la rue des Carrières.
- Nous remarquons que dans le secteur immédiat, une grande majorité des immeubles âgés sont de construction bois, briques ou béton léger de moins 5 étages. Outre le secteur en redéveloppement de la rue des Carrières, très peu d'immeubles neufs se construisent dans le secteur.
- Le boulevard Rosemont est l'artère principale du secteur où nous retrouvons la station de métro Rosemont et de petits commerces de quartier. Cependant, c'est davantage sur la rue Beaubien et la Plaza Saint-Hubert, un peu plus au nord, que l'on retrouve les principaux commerces et services du secteur.
- Un peu plus au sud, sur le Plateau-Mont-Royal, la rue Laurier offre aussi plusieurs commerces et services ainsi que des lieux de divertissement pour les résidents du quartier. De même, la rue Saint-Denis, principalement du côté du Plateau, conserve un important pouvoir attractif auprès des résidents du secteur.

- Le secteur de part et d'autre de la rue des Carrières comporte des entreprises industrielles qui génèrent un fort volume de camionnage. Il abrite principalement des activités à caractère local, dont l'écocentre, à l'est de la rue Christophe-Colomb, qui compte plus de 800 travailleurs. Des îlots déstructurés, implantés en marge des secteurs résidentiels voisins, sont occupés par des activités industrielles et commerciales, dont plusieurs reliées à l'automobile. Ces îlots offrent un potentiel de conversion résidentielle vu leur état de déstructuration, leur voisinage résidentiel et leur proximité des espaces verts comme le Parc Laurier.
  
- À l'instar du site des Ateliers municipaux Rosemont, d'anciens îlots industriels du secteur ont fait place à un usage multi-résidentiel, particulièrement le long de la voie ferrée du CP. Du côté sud de la voie ferrée, le long de la rue Saint-Grégoire, on compte le développement de nouveaux immeubles de copropriétés comme Les Cours Laurier et le Jardin d'Héraclès. Du côté nord, le long de la rue des Carrières à proximité du site à l'étude, on compte un nouvel immeuble en copropriété, Le Jardin Bellevue.
  
- Le site des Ateliers municipaux Rosemont offre un potentiel particulièrement intéressant pour un redéveloppement résidentiel, compte tenu de sa localisation à proximité de la station de métro Rosemont, du voisinage des îlots résidentiels au nord du boulevard Rosemont et de l'émergence de nouveaux îlots résidentiels le long de la voie ferrée. Ce site est propice à la construction d'immeubles de densité offrant plusieurs vues non obstruées aux futurs occupants.
  
- Pour l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie, le redéveloppement du site vise notamment à améliorer le déficit de logements et de parcs, d'espaces libres et d'équipements civiques dans l'arrondissement, à exploiter davantage le site de la station de métro Rosemont, à accroître le dynamisme commercial de la rue Saint-Hubert et du boulevard Rosemont aux alentours du site et à désenclaver le site en le reliant à la trame de rues avoisinantes.

À cette fin, des balises d'aménagement ont été identifiées par l'arrondissement, par exemple :

- le développement du site à des fins résidentielles en réservant une part des terrains au logement social et communautaire;
  - la conservation du bâtiment localisé au 700 Rosemont;
  - la construction d'un édifice commercial et multi-résidentiel locatif pour personnes âgées sur l'édicule du métro;
  - la construction d'un édifice en copropriété résidentielle avec premiers niveaux commerciaux au coin de Saint-Hubert et Saint-Denis;
  - l'aménagement d'un parc sur la bretelle d'accès de l'avenue Chateaubriand;
  - le réaménagement du boulevard Rosemont pour assurer une interface de qualité avec le milieu environnant;
  - l'aménagement de qualité du site par la plantation d'arbres et l'enfouissement des fils.
- 
- Le projet de redéveloppement, dans son scénario le plus dense, propose la construction de 266 copropriétés, dont 98 sur l'îlot situé au coin de la rue Saint-Hubert et du boulevard Rosemont, dont le bâtiment mixte comptera sept ou huit étages, et 168 localisés sur un nouvel îlot situé au coin de la rue Saint-Hubert et de la rue des Carrières. Quatre bâtiments de sept étages, avec cour intérieure, seront alors destinés à ce type de logements. On souhaite offrir au moins 45 % de ces copropriétés à des prix abordables, soit 150 000 \$ et moins (taxes incluses) et au moins 50 % seront des unités avec deux chambres à coucher.
  
  - La prochaine section de ce rapport, qui concerne l'analyse du marché résidentiel, permettra de valider ou d'invalider le projet de développement et d'identifier les paramètres de construction des bâtiments projetés tels que le type et le nombre d'unités à construire.

# PLAN DE CADASTRE





# REDÉVELOPPEMENT DU SITE DES ATELIERS ROSEMONT PLAN DE DÉVELOPPEMENT PROPOSÉ PAR LA VILLE

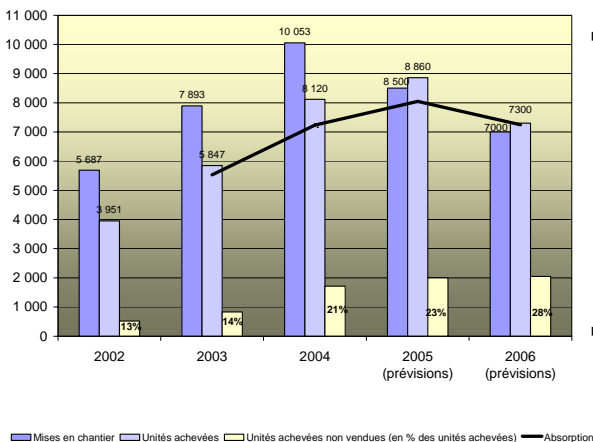


# ANALYSE DE MARCHÉ RÉSIDENTIEL

## MISES EN CHANTIER DE COPROPRIÉTÉS

- Afin de déterminer l'actuel niveau d'inventaire, nous avons récolté des informations et des données à partir de nos inspections et aussi à partir des banques de données officielles de :
  - SCHL – Société Canadienne d'Hypothèques et de Logements;
  - GMREB – Greater Montreal Real Estate; et
  - Groupe Altus Helyar.
  
- Nous avons comparé les statistiques des arrondissements Plateau-Mont-Royal et Rosemont—La Petite-Patrie au Grand Montréal. En plus de l'étude des copropriétés existantes, nous avons recherché les nouveaux projets en construction ou en prévente afin de cerner la tendance du marché immobilier à court et à moyen terme.
  
- En octobre 2005, les mises en chantier de copropriétés dans la région métropolitaine ont atteint **6 856 unités**, ce qui laisse croire que le total annuel ne sera pas aussi appréciable qu'en 2004, qui était de 10 053 unités. Les prévisions estimées seraient plutôt de l'ordre de **8 500 unités** mises en chantier pour l'année 2005. Cette décroissance se poursuivra en 2006 avec une prévision de 7 000 copropriétés mises en chantier.

**MISES EN CHANTIER DE COPROPRIÉTÉS**  
**MISES EN CHANTIER, UNITÉS ACHÉVÉES, ACHÉVÉES NON VENDUES ET ABSORPTION**  
**GRAND MONTRÉAL, 2002-2006**



Source : SCHL et Altus Helyar

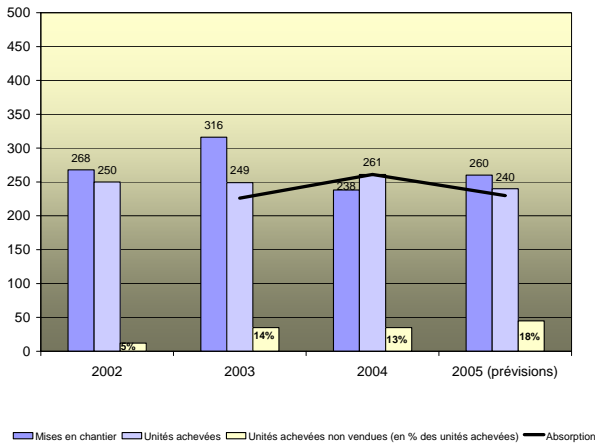
- Comme le démontre le graphique ci-contre, on assiste depuis 2002 à une constante augmentation des unités achevées mais non vendues dans la région métropolitaine, passant de 13 % en 2002 à 28 % prévus à la fin de 2006, ce qui signifie que le marché de copropriété dans certains secteurs de la région devrait entrer dans une phase de ralentissement modéré.
  
- Puisque l'année 2004 a connu une hausse importante des mises en chantier dans la région métropolitaine, le marché de 2005 devra absorber une bonne partie des unités construites qui n'ont pas été vendues en 2004. Nous estimons à un peu plus de 8 000 le nombre total d'unités que le marché devra absorber en 2005. Ces unités équivalent en quelque sorte au nombre d'unités vendues au cours de l'année. L'absorption est calculée en soustrayant des unités construites au cours de l'année, celles

qui n'ont pas été encore vendues. À cette somme, on additionne les unités non vendues de l'année précédente. Cet indicateur permet ainsi de mieux saisir le nombre réel d'unités que le marché doit absorber pour l'année en cours.

- Dans l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie, on compte un total de 222 unités mises en chantier en octobre 2005, ce qui devrait amener à plus de **250 le nombre total de mises en chantier pour l'année**. Tout comme on l'a observé dans l'ensemble de la région, le nombre d'unités non vendues dans l'arrondissement a augmenté d'année en année et devrait atteindre près de 20 % à la fin de 2005, amenant le niveau d'absorption à plus de 230 unités. Cependant, la demande pour l'habitation ainsi que les prix encore abordables soutiennent le marché dans ce secteur.

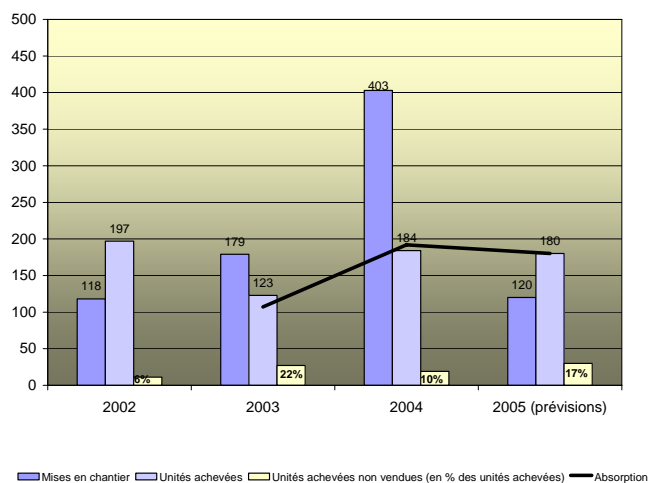
- Dans l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, on compte beaucoup moins de mises en chantier que dans l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie. En 2005, on devrait assister à la mise en chantier d'environ **120 unités**, beaucoup moins que l'année précédente, puisque le total atteignait plus de 400 unités en 2004. Pourtant, seulement 10 % n'avaient pas été vendues en 2004. À la fin de 2005, on prévoit que le nombre d'unités achevées mais non vendues devrait atteindre moins de 20 %, ce qui devrait amener le niveau d'absorption à près de 180 unités pour la fin de 2005.

MISES EN CHANTIER DE COPROPRIÉTÉS  
MISES EN CHANTIER, UNITÉS ACHÉVÉES, ACHÉVÉES NON VENDUES ET ABSORPTION  
ROSEMONT-LA PETITE-PATRIE, 2002-2005



Source : SCHL et Altus Helyar

MISES EN CHANTIER DE COPROPRIÉTÉS  
MISES EN CHANTIER, UNITÉS ACHÉVÉES, ACHÉVÉES NON VENDUES ET ABSORPTION  
PLATEAU MONT-ROYAL, 2002-2005



Source : SCHL et Altus Helyar

MISES EN CHANTIER DES COPROPRIÉTÉS  
ANALYSE D'ABSORPTION  
 2002-2005

RE: SCHLGMREB AND ALTUS HELYAR

PLATEAU MONT-ROYAL, ROSEMONT-LA PETITE-PATRIE ET GRAND MONTRÉAL

	2002	2003	2004	Octobre 2005	Prévisions 2005
<b>MISES EN CHANTIER</b>					
Rosemont-La Petite-Patrie	268	316	238	222	260
Plateau Mont-Royal	118	179	403	101	120
<b>Grand Montréal</b>	<b>5 687</b>	<b>7 893</b>	<b>10 053</b>	<b>6 856</b>	<b>7 950</b>
<b>UNITÉS ACHÉVÉES</b>					
Rosemont-La Petite-Patrie	250	249	261	206	240
Plateau Mont-Royal	197	123	184	158	180
<b>Grand Montréal</b>	<b>3 951</b>	<b>5 847</b>	<b>8 120</b>	<b>7 148</b>	<b>8 300</b>
<b>UNITÉS ACHÉVÉES MAIS NON OCCUPÉES</b>					
Rosemont-La Petite-Patrie	12	35	35	36	45
Plateau Mont-Royal	11	27	19	27	30
<b>Grand Montréal</b>	<b>518</b>	<b>830</b>	<b>1 716</b>	<b>1 747</b>	<b>2 000</b>
<b>ABSORPTION ANNUELLE</b>					
Rosemont-La Petite-Patrie		226	261	205	230
Taux de croissance annuelle			15,5%		-11,9%
Plateau Mont-Royal		107	192	150	180
Taux de croissance annuelle			79,4%		-6,3%
<b>Grand Montréal</b>		<b>5 535</b>	<b>7 234</b>	<b>7 117</b>	<b>8 050</b>
Taux de croissance annuelle			<b>30,7%</b>		<b>11,3%</b>
<b>NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS DISPONIBLES SUR LE MARCHÉ DE LA REVENTE (Octobre 2005)</b>					
Rosemont				119	
Plateau				364	

## TAUX D'INOCCUPATION DES LOGEMENTS

- En général, le marché immobilier du Grand Montréal est dans une très bonne position avec un taux de vacance encore bas (1,5 % en octobre 2004). En 2004, le taux d'inoccupation sur l'île de Montréal atteignait 1,7% . Cette année cependant, on assiste à un retour à l'équilibre avec un taux de vacance à la hausse sur l'île de Montréal
  
- En effet, on prévoyait un taux de 3,0 % pour l'année 2005 et on un taux de 3,4 % pour l'année 2006, les locataires rattrapant le seuil d'équilibre dans la négociation des loyers. Le segment des logements haut-de-gamme cependant est celui qui demeure le plus affecté par cette hausse. On retrouve par exemple un taux d'inoccupation de près de 3,0 % pour les loyers de plus de 900 \$, alors qu'il est de 1,3 % pour les loyers de moins de 600 \$.
  
- Dans les arrondissements du Plateau-Mont-Royal et de Rosemont—La Petite-Patrie, le taux d'inoccupation en 2004 était semblable à celui de l'île de Montréal, soit respectivement de 1,5 % et de 2,0 %. Bien qu'on prévoit également une hausse du taux d'inoccupation dans ces secteurs, la plus faible disponibilité des logements, surtout des logements plus abordables, n'annonce pas d'impact réel sur notre marché.

## TAUX D'INOCCUPATION

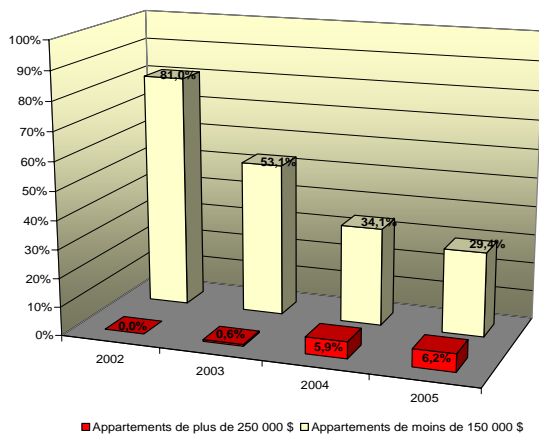
	2002	2003	2004	Prévisions	
				2005	2006
Île de Montréal	0,8%	1,1%	1,7%	3,0%	3,4%
Plateau Mont-Royal	0,7%	1,3%	1,5%	nd	nd
Rosemont-La Petite-Patrie	0,3%	1,1%	2,0%	nd	nd

## PRIX DE VENTE – MARCHÉ EXISTANT

- Sur l'île de Montréal, le volume des ventes d'appartements existants a atteint 5 027 unités en octobre 2005, avec un prix moyen de **221 000 \$** par unité. Une vente prend en moyenne 75 jours pour se conclure, alors que cette moyenne ne dépassait pas 60 jours l'an passé. Si on compare avec les résultats de l'année passée pour la même période, on observe une augmentation annuelle du nombre d'appartements vendus de 9,6 %, de même qu'une augmentation du prix moyen de 4,7 %. Cette hausse est moins importante qu'elle ne l'avait été en 2002-2004, et demeure beaucoup plus proche de la capacité de payer des acheteurs.

- Le marché de la revente de copropriété demeurera encore actif pour les prochaines années puisque la SCHL prévoit une croissance annuelle d'environ 5 % en 2006 sur l'île de Montréal. La périphérie du centre-ville (péricentre) demeure un secteur fort dynamique dans le marché de la revente des copropriétés avec une moyenne sur cinq ans de 30 % du total des transactions effectuées sur l'île de Montréal.

COMPARAISON ENTRE LA PART DES LOGEMENTS DE MOINS DE 150 000 \$  
ET LA PART DES LOGEMENTS DE PLUS DE 250 000 \$  
ROSEMONT / LA PETITE-PATRIE  
2002-2005



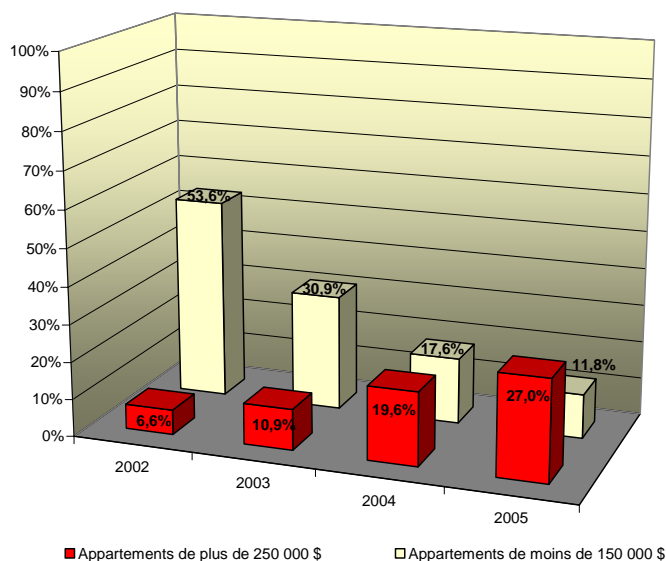
- Dans l'arrondissement de **Rosemont—La Petite-Patrie**, les ventes d'appartements existants ont atteint 245 unités en octobre 2005, un volume plus important qu'il ne l'avait été l'an passé pour la même période avec 213 unités vendues. Le prix moyen est de **199 000 \$** et il faut compter 61 jours en moyenne pour conclure une vente. Parmi les unités vendues cette année, on en compte 29 % qui se sont vendues moins de 150 000 \$. Cette part a diminué fortement aux cours des dernières années car elle était de 81 % en 2002. Au contraire, la part des appartements de plus de 250 000 \$ a augmenté d'une manière constante, passant de 0 % en 2002 à 6 % en 2005.

Source : CIGM

- L'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie demeure un marché de vendeurs puisqu'on y trouve encore 6 vendeurs pour un acheteur. En comparaison, le centre-ville, qui compte 8 vendeurs pour un acheteur, commence à voir apparaître le seuil d'équilibre après avoir connu un marché de vendeurs durant les cinq dernières années.

- Dans l'arrondissement de **Plateau-Mont-Royal**, c'est 597 unités qui ont été vendues entre janvier et octobre 2005, 4,7 % de plus que l'an passée pour la même période. Le prix moyen des ventes se situe à **222 000 \$** pour l'année en cours et on compte 56 jours en moyenne pour conclure la vente. En comparaison de l'arrondissement de Rosemont / La Petite-Patrie, ce secteur compte une part beaucoup plus importante d'appartements de plus de 250 000 \$. Comme ailleurs, cette part a connu une croissance constante au cours des dernières années, passant de 6 % en 2002 à 27 % en 2005. À l'opposé, la part des appartements vendus moins de 150 000 \$ a décru régulièrement pour atteindre moins de 12 % en 2005, alors qu'elle représentait plus de la moitié des logements vendus en 2002.

**COMPARAISON ENTRE LA PART DES LOGEMENTS DE MOINS DE 150 000\$  
 ET LA PART DES LOGEMENTS DE PLUS DE 250 000\$  
 PLATEAU MONT-ROYAL  
 2002-2005**



Source : CIGM

**MARCHÉ DE LA REVENTE DES COPROPRIÉTÉS (conclus par l'intermédiaire du Service inter-agences de la CIGM)  
ROSEMONT-LA PETITE-PATRIE, PLATEAU MONT-ROYAL ET MONTRÉAL  
2002-2005**

	<b>2002</b>	Variation annuelle (%)	<b>2003</b>	Variation annuelle (%)	<b>2004</b>	Variation annuelle (%)	<b>Octobre 2005</b>	Variation annuelle (%)
<b>ROSEMONT-LA PETITE-PATRIE</b>								
Unités (nb)	247	36.5%	231	-6.5%	253	9.5%	245	-3.2%
Prix moyen (\$)	\$ 134,000	22.9%	\$ 170,000	26.9%	\$ 189,000	11.2%	\$ 199,000	5.3%
moins de 150,000\$	81.0%		53.1%		34.1%		29.4%	
plus 250,000\$	0.0%		0.6%		5.9%		6.2%	
Délai de vente (jours)	42	-53.8%	43	2.4%	48	11.6%	61	27.1%
<b>PLATEAU MONT-ROYAL</b>								
Unités (nb)	536	5.3%	588	9.7%	656	11.6%	597	-9.0%
Prix moyen (\$)	\$ 160,000	20.3%	\$ 185,000	15.6%	\$ 208,000	12.4%	\$ 222,000	6.7%
moins de 150,000\$	53.6%		30.9%		17.6%		11.8%	
plus 250,000\$	6.6%		10.9%		19.6%		27.0%	
Délai de vente (jours)	50	-34.2%	50	0.0%	58	16.0%	64	10.3%
<b>ÎLE DE MONTRÉAL</b>								
Unités (nb)	4,818	14.4%	4985	3.5%	5302	6.4%	5027	-5.2%
Prix moyen (\$)	\$ 163,000	19.9%	\$ 191,000	17.2%	\$ 212,000	11.0%	\$ 221,000	4.2%
Délai de vente (jours)	62	-31.1%	56	-9.7%	61	8.9%	75	23.0%

G:\RAP\CONSULT(PL)\55\_0932\Excel\Marché de la revente CIGM.xls|Tableaux

Source : Chambre immobilière du Grand Montréal (CIGM)



**PRIX DE VENTE –  
NOUVEAUX PROJETS**

- Au total, six projets en construction ou en prévente et quatre projets construits aux cours des dernières années ont fait l'objet de visite et de cueillette de données. Ces projets, qui sont amplement détaillés en annexe « C », sont résumés dans cette section.
- Le marché du secteur offre principalement des appartements d'une ou deux chambres. Les prix sont très variables pour des superficies aussi très variables.
- Le tableau intitulé « Analyse du marché de la copropriété » indique les prix moyens en vigueur (taxes incluses) par type d'unité dans les projets compétitifs existants ou en construction :
  - Appartement d'une chambre et loft :  
Entre 165 000 \$ et 256 000 \$  
Superficie entre 750 et 1 200 pi<sup>2</sup>  
Prix au pied carré moyen entre 208 \$ et 236 \$
  - Appartement de deux chambres :  
Entre 200 000 \$ et 261 000 \$  
Superficie entre 1 069 et 1220 pi<sup>2</sup>  
Prix au pied carré de 188 \$ à 223 \$
  - Appartement de trois chambres :  
Entre 270 000 \$ et 345 000 \$  
Superficie entre 1 182 et 1 574 pi<sup>2</sup>  
Prix au pied carré de 218 \$ en moyenne
- Le site des Ateliers municipaux Rosemont, compte tenu des exigences dans l'offre de logements abordables, devrait offrir, dans le scénario de plus forte densité préconisé par Altus Helyar, environ 120 unités abordables de 150 000 \$ à 195 000 \$ taxes incluses, pour des unités d'une et de deux chambres. Pour être compétitif sur le marché, même si le site bénéficie d'avantages comparatifs tels que la station de métro et le centre sportif, le prix des logements devrait se situer dans une échelle entre 200 \$ et 225 \$ le pied carré, ce qui permettrait d'offrir des unités de superficie variant entre 650 et 975 pieds carrés.

- Le segment des unités abordables de trois chambres à coucher pourrait être aussi envisagé en autant que le seuil d'admissibilité aux subventions soit haussé, selon notre estimation, autour de 220 000 \$.
- Concernant les autres unités à mettre en disponibilité, soit 146 appartements, les prix de vente pourraient se situer en moyenne entre 175 000 \$ et 250 000 \$ (taxes incluses), calculés sur une base de 230 \$ le pied carré. Les superficies pourraient alors varier entre 750 et 1 100 pieds carrés, ce qui serait plus comparatif et plus concurrentiel compte tenu des autres projets immobiliers du secteur.

**ANALYSE DE MARCHÉ DES COPROPRIÉTÉS  
PROJETS COMPÉTITIFS  
PLATEAU MONT-ROYAL ET ROSEMONT-LA PETITE-PATRIE  
SOMMAIRE DU PRIX DES UNITÉS VENDUES POUR L'ANNÉE 2004 ET 2005 (TAXES INCLUSES)**

		PRIX		SUPERFICIE		Prix / pi <sup>2</sup>		FRAIS ANNUEL COPROPRIÉTÉ \$/pi <sup>2</sup>	GARAGE
		MINIMUM	MAXIMUM	MINIMUM	MAXIMUM	MINIMUM	MAXIMUM		
<b>1 Chambre ou loft</b>									
<b>Projets existants</b>									
Le Laurier du Plateau	2002	\$190,000	\$282,000	830	1,057	\$229	\$267	\$1.75	Inclus
Les Paris Lofts	2004	\$170,000	\$424,000	742	2,117	\$229	\$200	\$1.25	\$25,000
Usine Mont-Royal	1998	\$179,000	\$260,000	700	1,180	\$256	\$220	\$2.00	Inclus
<b>Projets nouveaux</b>									
Jardin Bellevue	2005	\$185,000		951		\$195		\$1.20	Inclus
Les Condos de la Gare II	2006	\$128,000	\$185,000	690	980	\$165	\$190	\$1.25	\$16,000
Les Cours du Parc Laurier (Phase II)	2006-2007	\$159,000	\$200,000	630	800	\$222	\$238	\$1.20	\$20,000
Les Jardins d'Héradèles (Phase III)	2005	\$160,000	\$200,000	775	1,205	\$160	\$299	\$1.50	\$20,000
Les lofts Rosemont (à construire)	2006	\$150,000	\$244,000	684	1,055	\$205	\$240	\$1.00	\$19,000
<b>MOYENNE</b>									<b>\$1.39</b>
		<b>\$165,125</b>	<b>\$256,429</b>	<b>750</b>	<b>1,199</b>	<b>\$208</b>	<b>\$236</b>		
<b>2 chambres</b>									
<b>Projets existants</b>									
Le Jardin en Ville	2003	\$174,000	\$230,000	934	1,088	\$163	\$202	\$1.10	Aucun
Le Laurier du Plateau	2002	\$255,000	\$259,000	1,100	1,119	\$232	\$231	\$1.75	Inclus
<b>Projets nouveaux</b>									
Jardin Bellevue	2005	\$196,000	\$257,000	1,052	1,151	\$186	\$223	\$1.20	Aucun
Les Cours du Parc Laurier (Phase II)	2006-2007	\$208,000	\$230,000	979	1,025	\$223	\$238	\$1.20	\$20,000
Les Jardins d'Héradèles (Phase III)	2005	\$210,000	\$320,000	1,029	1,466	\$204	\$258	\$1.50	\$20,000
Les Terrasses Boyer		160,000 \$	270,000 \$	1,320	1,450	\$121	\$186	\$1.00	\$13,000
<b>MOYENNE</b>									<b>\$1.88</b>
		<b>\$200,500</b>	<b>\$261,000</b>	<b>1,069</b>	<b>1,217</b>	<b>\$188</b>	<b>\$223</b>		
<b>3 chambres (ou 2+1 chambre)</b>									
<b>Projets existants</b>									
Le Jardin en Ville	2003	\$247,000	\$297,000	1,226	1,373	\$201	\$216	\$1.10	Aucun
Le Laurier du Plateau	2002	\$286,000	\$360,000	1,128	1,661	\$254	\$217	\$1.75	Inclus
<b>Projets nouveaux</b>									
Les Cours du Parc Laurier (Phase II)	2006-2007	\$294,000	\$409,000	1,237	1,577	\$195	\$212	\$1.20	\$20,000
Les Jardins d'Héradèles (Phase III)	2005	\$253,000	\$315,000	1,138	1,683	\$222	\$232	\$1.50	\$20,000
<b>MOYENNE</b>									<b>\$1.39</b>
		<b>\$270,000</b>	<b>\$345,250</b>	<b>1,182</b>	<b>1,574</b>	<b>\$218</b>	<b>\$219</b>		

Source: Enquêtes Altus Helyar

G:\RAPCONSULT\PL\55\_0952\Excel\Tableau Projets competitifs.xls\Analyse de Marche

## **ABSORPTION**

- À la suite de l'analyse des projets compétitifs, le niveau d'absorption moyen pour un projet est de l'ordre de 2,5 unités mensuellement, ce qui est inférieur au paramètre de 5,0 observé par Altus Helyar pour classer un projet de réussite.
- En effet, Un projet qualifié de succès commandera un niveau d'absorption de 4,5 à plus de 5 unités mensuellement. La phase II des Condos de la Gare, localisé sur Hutchison dans Parc-Extension et le projet Jardin Bellevue localisé sur des Carrières atteignent un niveau d'absorption de 4 à 5 unités par mois.
- Les projets ayant un niveau inférieur à 2,0 unités mensuellement ont moins de chance de réussir la prévente et d'être menés à terme. C'est le cas des Lofts Rosemont, qui vend moins de deux unités par mois, dont la construction n'est pas encore démarrée. Toutefois, la moitié des appartements ont été vendus à ce jour.
- Cependant, comme nous l'avons déjà mentionné auparavant, le marché des dernières années a démontré sa capacité à absorber les unités construites, vu le faible niveau de l'offre et la forte demande résidentielle.
- Compte tenu de la localisation stratégique, du niveau abordable proposé des prix des unités, le niveau de 5,0 unités mensuellement devrait être facilement atteint, ce qui permettra d'écouler l'ensemble des unités privées du projet en quatre ans.

## **DENSITÉ**

- Les projets types se composent principalement de bâtiments à structure bois/brique ou béton léger de trois à six étages.
- Le marché du Plateau propose des immeubles avec une densité un peu plus forte que dans Rosemont—La Petite-Patrie, où l'on retrouve principalement des immeubles de trois ou quatre étages.
- A titre d'exemple, la densité des projets types du Plateau-Mont-Royal est variée entre 80 et 120 unités par acre. En comparaison les projets du quartier Rosemont—La Petite-Patrie, sont moins denses avec 50 à 80 unités par acre.

## **RATIO DE GARAGE**

- La plupart des projets compétitifs offrent un ratio de 1,0 stationnement intérieur par unité de logement. Le coût d'un stationnement intérieur, lorsqu'il n'est pas inclus dans la vente, est approximativement de 20 000 \$ taxes incluses.
- Cependant, on remarque que pour les unités neuves et existantes abordables de moins de 150 000 \$ que les appartements sont vendus généralement sans garage.
- Compte tenu des objectifs énoncés pour la mise en valeur du site des Ateliers municipaux Rosemont, de l'accès direct au métro et de la concentration de logements abordables, il est tout à fait possible de réduire le ratio de garage à environ 0,66 selon nos estimations préliminaires.

## **FRAIS DE COPROPRIÉTÉ**

- Les coûts annuels associés aux frais communs équivalent à 1,30 \$ en moyenne le pied carré.
- Les frais varient entre 1,00 \$ le pied carré et 1,50 \$ le pied carré selon la gamme de services offerts et le type de construction et la proportion d'espaces communs.
- Compte tenu du type de construction proposé sur le site sujet, les frais de copropriété devrait tendre vers le maximum observé sur le marché immobilier.

## **LA CONSTRUCTION VERTE**

- Depuis quelques années, les techniques de construction écologique deviennent de plus en plus courantes. Les constructeurs et les municipalités tentent de concilier les préoccupations environnementales avec de nouvelles techniques associées à la conservation d'énergie, la gestion des eaux de ruissellement, la qualité de l'air et les espaces vert.
- Par exemple, les toits verts permettent de créer de nouveaux espaces extérieurs paisibles, réduire les gaz à effet de serre, augmenter la durabilité du toit, améliorer l'isolation acoustique. Ils peuvent aussi aider à réduire le risque des dommages causés par des inondations en absorbant le surplus d'eau de pluie. Les toits verts peuvent aussi fournir de l'isolation pendant les mois d'hiver et pendant les mois d'été, fournir du refroidissement naturel, réduisant ainsi le besoin de climatisation.

- The Canada Green Building Council encourage l'utilisation des techniques du système LEED (certification) afin d'améliorer la durabilité des concepts de construction, des mises à niveau et de l'exploitation des bâtiments. À Montréal, la construction d'édifices certifiée LEED est rare, mais plusieurs le seront éventuellement, notamment l'édifice à bureaux sur le site du Technopôle Angus et le CUSM sur le site Glen.
- Cependant, certains projets résidentiels, même non certifiés, apparaissent pour promouvoir la construction verte. Par exemple, le projet Habitat Verde, localisé dans la Petite-Italie, propose onze lofts écologiques à prix abordables et demeure un bel exemple de ce qui peut être fait dans le domaine de la construction écologique. En plus des toits verts, on propose notamment des systèmes qui réchauffent l'eau sur demande (tankless water heater), l'installation de plancher de bambou, des toilettes à double chasse, un ventilateur récupérateur de chaleur central et des fenêtres éco-énergétiques. Malgré ces investissements, le prix des copropriétés demeure abordable, soit entre 121 000 \$ et 200 000\$ pour des superficies variant de 625 à 1285 pieds carrés, soit moins de 200 \$ le pied carré.