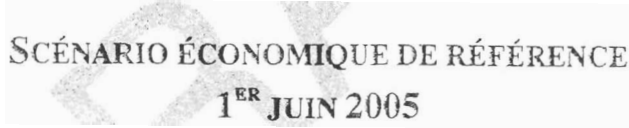




**ANNEXE « A »**



**SCÉNARIO ÉCONOMIQUE DE RÉFÉRENCE**  
**1<sup>ER</sup> JUIN 2005**

## SCÉNARIO ÉCONOMIQUE DE RÉFÉRENCE

1<sup>er</sup> JUIN 2005

Au moyen de l'étude de quelques paramètres socio-économiques, nous essaierons dans ce scénario de référence de nous faire une idée de l'évolution future du marché immobilier. Cette section de notre rapport vise donc à fournir un bref aperçu des facteurs socio-économiques qui peuvent exercer une influence sur les valeurs immobilières.

Aux fins d'une évaluation immobilière, le niveau d'expertise requis en matière d'économie doit s'insérer dans le cadre de la définition de la valeur marchande et, par conséquent, devrait plutôt représenter les connaissances d'un acheteur et d'un vendeur typiques pour tel ou tel genre de placement immobilier. Ce scénario économique de référence doit être perçu comme n'étant qu'une source de renseignements provenant du marché, parmi tant d'autres. Par contre, lorsqu'un travail n'est pas exclusivement un travail d'évaluation, l'évaluateur-consultant peut être appelé à sortir de l'encadrement de la définition de la valeur marchande et peut choisir d'accorder plus d'importance aux inférences économiques.

Les données historiques de ce scénario proviennent de Statistiques Canada. Les prévisions des principaux indicateurs économiques, présentées aux pages suivantes, représentent le consensus de notre entreprise dérivé de rencontres auxquelles nous avons participé et qui impliquaient des évaluateurs agréés, des investisseurs institutionnels et des économistes. Elles se fondent également sur une analyse de base préparée par M. Marchon, économiste et professeur à l'école des Hautes Études Commerciales, sur nos enquêtes de marché et elles tiennent compte des opinions exprimées dans des revues comme celles du *Conference Board of Canada*, *Emerging Trends*, *Bank of Montreal Economic Reviews*, *TD Quarterly Economic Forecast*, *Scotiabank Economic Reviews*, *CIBC Provincial Economic Outlook*, et *Desjardins – Perspectives économiques*, etc. dédiées aux projections économiques.

A travers ce document, nous avons surtout voulu vous communiquer la vision qui a guidé notre travail et les hypothèses économiques que nous avons-nous même considérées. Bien entendu, nous ne pouvons garantir l'exactitude de nos prévisions et il vaudrait mieux s'attarder au tableau d'ensemble que nous avons tenté de brosser. Nous nous sommes tout de même fondé sur les hypothèses que nous considérons les plus probables tant au niveau fiscal que politique. De plus, à moins de circonstances particulières, nous avons assumé le maintien du *statu quo*

**SCENARIO ÉCONOMIQUE DE RÉFÉRENCE  
PRINCIPAUX INDICATEURS  
Juin 2005**

	Réel 1999	Réel 2000	Réel 2001	Réel 2002	Réel 2003	Réel 2004	Projeté 2005	Projeté 2006	Projeté 2007	Long terme
<b>Produit intérieur brut, (\$ de 1992)</b>										
- CANADA, variations annuelles	5,5%	5,0%	1,3%	3,4%	2,0%	2,3%	2,6%	3,0%	3,0%	2,9%
- QUÉBEC, variations annuelles	4,7%	4,5%	1,3%	4,0%	1,8%	1,9%	2,4%	2,3%	2,6%	2,6%
- ÉTATS-UNIS, variations annuelles	1,1%	0,3%	0,3%	2,4%	3,2%	4,4%	7,5%	2,7%	1,1%	3,2%
<b>Inflation (IPC), Juillet</b>										
- CANADA, indice, base 1992	1,108	1,141	1,171	1,196	1,222	1,246	1,256	1,291	1,318	1,371
- CANADA, variations annuelles	2,0%	3,0%	2,5%	2,1%	2,2%	2,3%	1,9%	2,0%	2,0%	2,0%
<b>Taux d'intérêts</b>										
- CANADA, obligations, > 10 ans	5,7%	5,9%	5,8%	5,7%	5,3%	5,1%	4,7%	5,2%	5,3%	5,3%
- CANADA, hypothèques ord., 5 ans	7,6%	8,4%	7,4%	7,0%	6,4%	6,2%	5,9%	6,4%	6,6%	6,3%
<b>Emploi</b>										
- CANADA, nombre + 1 000	14 533	14 310	15 077	15 412	15 748	15 950	16 071	16 597	16 899	17 356
- CANADA, variations annuelles	2,3%	2,5%	1,1%	2,2%	2,2%	1,3%	1,5%	1,4%	1,3%	1,0%
- QUÉBEC, nombre + 1 000	3 358	3 408	3 475	3 593	3 650	3 686	3 713	3 821	3 879	3 950
- QUÉBEC, variations annuelles	2,4%	2,4%	1,1%	3,4%	1,6%	1,0%	1,1%	1,3%	1,2%	0,8%
- MONTRÉAL, nombre + 1 000	1 665	1 690	1 706	1 767	1 796	1 809	1 825	1 871	1 901	1 944
- MONTRÉAL, variations annuelles	2,5%	1,5%	0,9%	3,6%	1,6%	0,7%	1,5%	1,3%	1,3%	1,0%
<b>Ventes au détail (\$ de 1997)</b>										
- QUÉBEC, nombre + 1 000 000	61 545 \$	65 245 \$	67 956 \$	72 099 \$	75 325 \$	78 518 \$	82 010 \$	85 490 \$	89 119 \$	91 079 \$
- QUÉBEC, variations annuelles	5,1%	2,9%	1,5%	3,9%	2,3%	1,9%	2,5%	2,2%	2,2%	2,2%
<b>Investissements privés et publics excluant habitation (\$ de 1997)</b>										
- QUÉBEC, variations annuelles	5,9%	0,1%	-5,1%	-0,5%	-0,6%	1,6%	2,8%	4,5%	4,0%	4,0%
<b>Valeur de 1 \$ U.S. en \$ can.</b>										
- CANADA	1,49 \$	1,49 \$	1,55 \$	1,57 \$	1,40 \$	1,30 \$	1,22 \$	1,21 \$	1,21 \$	1,21 \$
<b>Taux d'utilisation des capacités manufacturières</b>										
- CANADA	84,5%	85,3%	81,9%	83,5%	82,9%	87,0%	86,0%	84,0%	83,0%	82,0%
<b>Croissance démographique 1981-2001</b>										
Population, 2001, nombre + 1 000	CANADA	1,1%	ONTARIO	1,4%	QUÉBEC	0,6%	C.-B.	1,8%	MONTRÉAL	1,0%
	CANADA	30 007	ONTARIO	11 410	QUÉBEC	7 237	C.-B.	3 908	MONTRÉAL	3 426

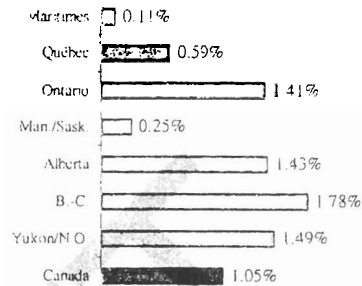
Source : Statistique Canada et consensus pour les prévisions

## CROISSANCE DE LA POPULATION, 1981-2001

Région	POPULATION x 1 000				
	1981	1986	1991	1996	2001
Mariitimes	2,234	2,278	2,322	2,334	2,286
Québec	5,438	6,533	6,896	7,139	7,237
Ontario	8,625	9,101	10,085	10,754	11,410
Man./Sask.	1,995	2,073	2,081	2,104	2,099
Alberta	2,238	2,366	2,546	2,697	2,975
C.-B.	2,745	2,883	3,282	3,725	3,908
Yukon & TNO	69	76	85	95	93
Canada	24,344	25,310	27,297	28,847	30,007

## CROISSANCE

% p.a. 1981-2001



Source : Statistique Canada

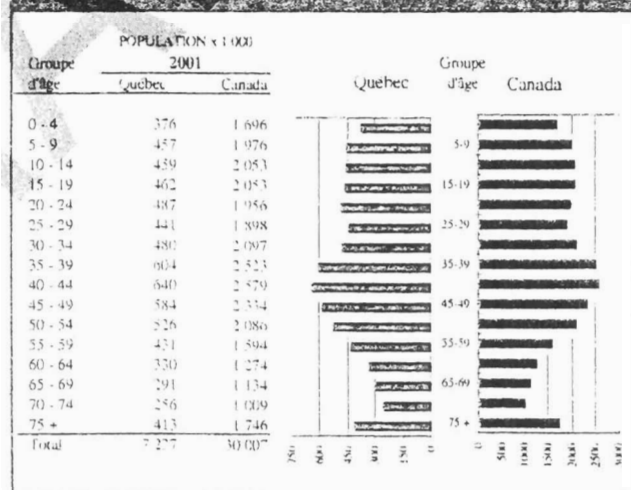
H:\GENSTATG\DEMOGR.XLS\AGEA

Avec un taux de croissance de seulement 0,59% par rapport à 1,05% au Canada, l'importance relative de la population du Québec au sein du pays est en régression.

Comme dans tous les grands pays industrialisés, on observe au Canada un vieillissement général de la population. Au Québec, ce phénomène pourrait se manifester un peu plus tôt qu'ailleurs, l'âge moyen étant déjà supérieur à la moyenne canadienne. Pour chaque groupe d'âge de 5 ans, la relève (constituée de ceux ayant moins de 35 ans, en 2001) comprend 19% de moins de personnes au Canada et 23% de moins au Québec, par rapport aux groupes ayant de 35 à 49 ans. Néanmoins, il faudra encore un autre 10 à 15 ans (vers 2015) avant que les enfants du baby-boom n'atteignent l'âge de leur retraite, créant peut-être alors la « crise de la retraite ».

On pense, qu'il y aura, à long terme, une demande plus forte pour les logements locatifs, les condominiums et les résidences pour personnes âgées dans les zones centrales, alors que d'autres types de propriétés s'adapteront plus ou moins bien au phénomène de vieillissement de la population. L'impact de ces changements démographiques devrait cependant être

## POPULATION PAR GROUPE D'ÂGE (000), 2001



H:\GENSTATG\DEMOGR.XLS\AGEB

## ÂGE MÉDIAN DE LA POPULATION

RÉGION	1996	2001	2011P
Grand Montréal	36.1	38.1	
Province de Québec	36.2	38.8	41
Canada	35.3	37.6	

Source : Statistique Canada, prévision par Scotia Economics, Provincial Pulse, juillet 2002

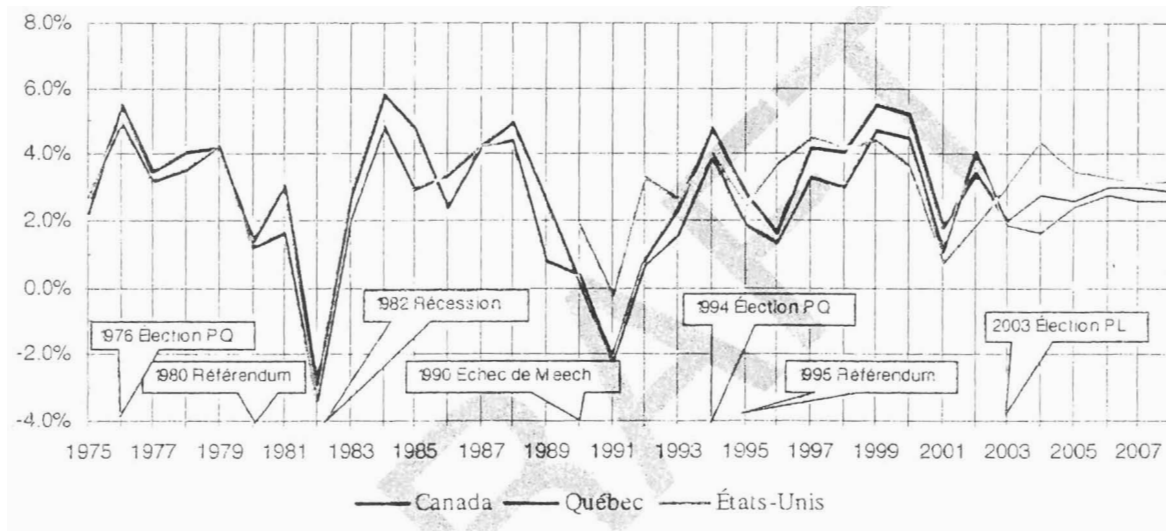
H:\GENSTATG\DEMOGR.XLS\AGEC



ressenti de façon graduelle sur le marché et il se fait déjà sentir avec le nombre grandissant de famille sans enfants et les goûts plus extrêmes de la génération X pour le tourisme et l'hébergement.

L'Ouest du pays connaît en ce moment une croissance démographique beaucoup plus forte, ce qui laisse présager un marché immobilier plus dynamique de ce côté du pays.

### • Produit intérieur brut



Statistique Canada - Produit intérieur brut - Variations annuelles, \$ de 1997

Rév. 2005-05-24

HAGEMSTATG\CPI.XLS\PIB

Le graphique qui précède illustre clairement l'étroite corrélation des tendances économiques québécoises, canadiennes, et américaines, une corrélation qui s'est révélée être de loin plus importante que celles de phénomènes géopolitiques de courte durée. Cependant, la croissance économique des États-Unis excède généralement celle du Canada, qui, elle, excède celle du Québec, mais ces croissances individuelles évoluent de façon parallèle.

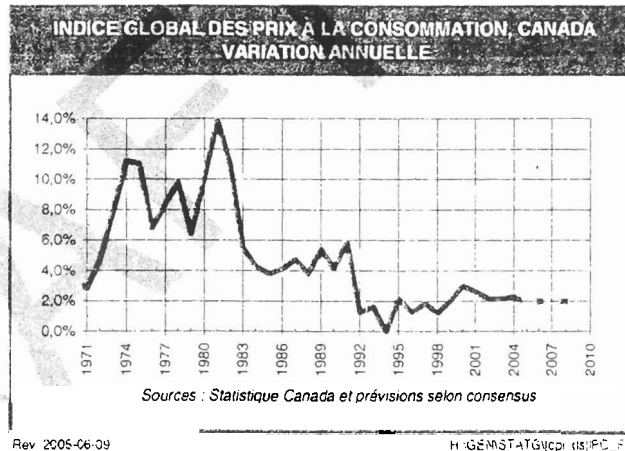
Le consensus des prévisions nous laisse entrevoir un régime économique assez bien balancé et favorable à une croissance lente et soutenue. Tout semble beau et bon, et pourtant on s'inquiète de la forte valeur du dollar canadien, des contrôles frontaliers, de la consolidation des entreprises et du transfert de certains emplois manufacturiers ou de service en administration, comptabilité, télécommunications et informatique, vers des pays d'Asie où une main d'œuvre qualifiée est disponible à faible coût. Nous vivons dans un monde qui est prospère mais qui s'inquiète de sa sécurité et de la concurrence mondiale.

Cette dualité existe aussi dans le domaine immobilier. Le propriétaire se sent prospère et confiant : il achète. Le locataire de son côté essaie d'en faire plus avec moins pour rehausser ses profits et mieux faire face à la concurrence. Il utilise moins de main d'œuvre et moins d'espace physique pour faire croître son chiffre d'affaires. Malgré le bon climat économique, il faut donc faire preuve de patience pour attendre une croissance de l'absorption des espaces immobiliers et des loyers.

Malgré les craintes, le cadre économique est favorable à l'immobilier, le plus gros risque économique, quoiqu'encore lointain comme risque, étant une hausse trop rapide et trop exagérée des taux d'intérêts.

### L'inflation

Après cinq ans de contrôles sévères, de 1992 à 1997, les économistes et investisseurs se sont acclimatés à un environnement de faible inflation. On anticipe un taux d'inflation à long terme entre 2% et 2,5% par année. Cette perspective a toutefois été mise à l'épreuve en 2000-2001 et encore en 2002-2003 dû à l'emballlement des coûts d'énergie. À l'inverse, une autre perspective s'est dessinée en 2003 alors que certains économistes, malgré un taux d'inflation alors supérieur à la moyenne, faisaient allusion à la possibilité très éloignée d'un scénario de déflation à la japonaise. En 2004, le spectre inflationniste est de retour, mais sans ses grosses dents. Sur les marchés monétaires, la différence entre les rendements réels et nominaux pour les obligations d'épargne du Canada à long terme suggère au début de juin 2005 un taux d'inflation, à des fins de spéculation, d'environ 2,5% par année.



Étant donné que les perspectives à long terme prévoient un taux d'inflation quand même raisonnable, l'immobilier a perdu une partie de son attrait comme refuge contre l'inflation, mais il en reste. Justement, l'immobilier, vu sa stabilité et ses délais de réaction par rapport aux autres formes d'investissement, peut fournir des rendements supérieurs aux alternatives de placement, et est de nouveau perçu comme un bon véhicule de placement quoique les investisseurs les plus avertis n'aient pas oublié sa nature cyclique, même si elle est moins volatile, et qu'ils demeurent prudents dans leur évaluation des risques reliés à chaque placement.

### • Taux d'intérêt à long terme

Les taux de rendement étaient à la baisse depuis 1990, mais une politique monétaire plus restrictive aux États-Unis instaurée vers le milieu de 1999 a mis fin à cette tendance. Les États-Unis ont à nouveau assoupli leur politique monétaire au début de 2001, et le Canada a emboîté le pas beaucoup plus tard. Un renversement graduel de cette dernière tendance est présentement en cours, mais à un rythme lent et prudent, surtout au Canada et surtout pour les rendements à court terme.

Notre modèle prévisionnel, suggère que, dans des circonstances normales, les taux hypothécaires se situent à 125 points de base au dessus des obligations du Canada à long terme et les taux de rendements internes, à 400 points de base au dessus de ces mêmes taux hypothécaires. Les taux globaux d'actualisation, quant à eux, se placeraient au taux de rendement interne moins 70% du taux d'inflation moyen des cinq dernières années. Comme les taux de rendements à court terme sont appelés à augmenter, on devrait normalement prévoir une augmentation éventuelle de tous les autres taux de rendement.

Malheureusement, la passé n'est pas toujours garant de l'avenir. De plus, le graphique des taux de rendement démontre que le déclin des taux internes de rendement a été beaucoup moins prononcé que celui des autres indicateurs, ce qui ajoute un facteur additionnel à considérer à l'intérieur de la théorie selon laquelle les taux de rendements internes devraient être calculés en fonction du rendement sur les obligations du Canada à long terme plus « x » points de base. Les rendements sur obligations sont appelés à monter en 2005, jusqu'en 2006, mais nous croyons que les taux de rendements internes ne suivront pas directement la même tendance. La disponibilité de fonds de financement à des taux d'intérêts très bas a ramené les investisseurs privés (locaux et étrangers) à la table des gros investisseurs, soit de façon directe ou par le truchement des fiduciaires de placement immobilier. Ce nouvel

Année	Inflation	Canada (1)		InSite - Altus	
		Obligations >10 ans	Hypothèques 5 ans	TRI 10 ans	TGA
1988	3,81%	10,23%	11,65%	13,50%	9,26%
1989	5,40%	9,92%	12,06%	12,71%	9,01%
1990	4,18%	10,81%	13,35%	13,06%	8,90%
1991	5,84%	9,82%	11,13%	12,66%	9,41%
1992	1,26%	8,77%	9,51%	12,77%	9,66%
1993	1,64%	7,90%	8,78%	12,22%	9,76%
1994	0,00%	8,70%	9,53%	11,99%	9,78%
1995	2,15%	8,40%	9,16%	12,13%	9,83%
1996	1,28%	7,70%	7,93%	12,17%	10,34%
1997	1,85%	6,70%	7,07%	11,98%	10,35%
1998	1,21%	5,60%	6,93%	11,07%	9,61%
1999	2,03%	5,70%	7,56%	11,00%	9,70%
2000	2,98%	5,90%	8,35%	11,01%	9,61%
2001	2,63%	5,80%	7,40%	11,16%	9,64%
2002	2,13%	5,70%	7,02%	11,02%	9,45%
2003	2,17%	5,10%	6,39%	10,77%	9,27%
2004	2,29%	5,10%	6,23%	10,22%	8,86%
2005	1,90%	4,65%	5,89%	9,75%	8,15%
2006	2,00%	5,15%	6,40%	10,25%	8,65%
2007	2,00%	5,30%	6,55%	10,55%	9,05%
L.Terme	2,00%	5,30%	6,55%	10,55%	9,05%

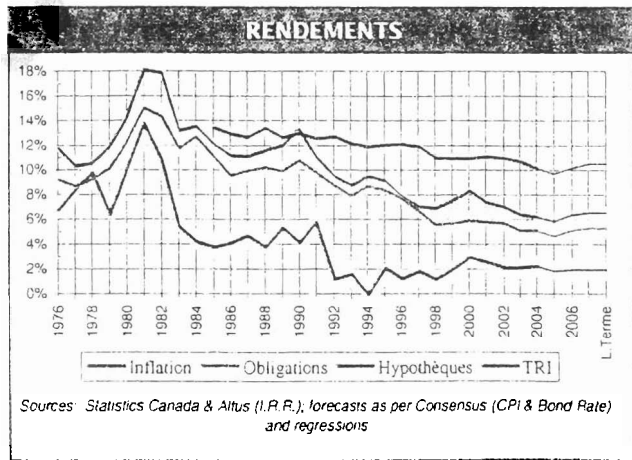
Rév. 2005-06-08

HIGEMSTATQINTERET.XLSJF.XLS

(1) Banque du Canada, série # B1-4051, taux des banques à charte

T.R.I. : Taux de rendement interne sur placement immobilier, moyenne de juillet

T.G.A. : Taux global d'actualisation, moyenne de juillet



Rév. 2005-06-07

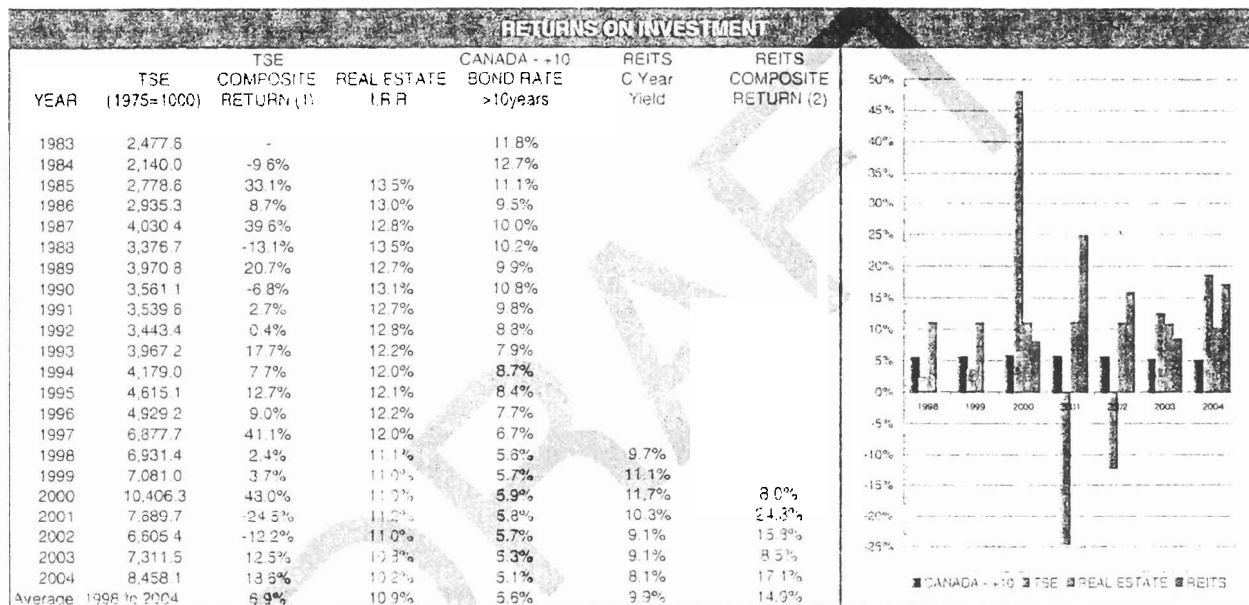
HIGEMSTATQINTERET.XLSJGRAPH

Sources : Statistics Canada &amp; Altus (I.P.R.); forecasts as per Consensus (CPI &amp; Bond Rate) and regressions

apport a fait augmenter la demande et a exercé depuis 2004 une pression à la hausse sur les valeurs foncières et une pression à la baisse sur les rendements.

Cependant, une hausse substantielle des taux d'intérêts risquerait de ralentir le taux d'activité de ces investisseurs, permettant alors aux fonds institutionnels de devenir plus actifs. Ce ne serait qu'un peu plus tard, vers la fin de 2005 ou le début de 2006 que les taux d'intérêts plus élevés pourraient éventuellement exercer une pression à la hausse sur les rendements immobiliers, ralentissant et peut-être même renversant un peu, temporairement, la progression des valeurs.

Les rendements immobiliers font partie de toute une gamme d'alternatives de placement qui incluent les placements sur équités à la bourse, les rendements fixes comme des obligations à long terme (ou les hypothèques) et les FPI (Fiducies de Placement Immobilier ou REIT).



(1) Dividends plus gains or losses for the year, July data

(2) Source: RBC Capital Markets, data compiled by Altus \*Montreal  
Includes current yield + variation in S & P TSX REIT index, July to July

Rev. 2005-05-24

H:\GEM\STAT\G\RENDEM.XLS\JDSM

De 1998 à 2004, un placement typique à la bourse, incluant appréciation ou dépréciation annuelle du capital (S & P TSX) aurait produit un rendement de 6,9% par année. Un placement direct en immobilier, selon les sondages InSite-Altus, aurait donné 10,9% sur un horizon de 10 ans, sans levier financier. À titre de comparaison, les obligations du Canada de plus de 10 ans ont affiché une moyenne de 5,6% par année. Les REIT (Fonds de Placement Immobiliers) ont offert une moyenne de rendement de 9,9% par année ou 14,9% (de 2000 à 2004) si on y ajoute l'appréciation ou la dépréciation annuelle du placement selon la valeur des unités de placement (indice S & P TSX REIT). On peut donc remarquer que les rendements peuvent varier énormément selon la liquidité, l'effet de levier et le risque. Présentement, les investisseurs recherchent des rendements élevés à un niveau de risque raisonnable. L'immobilier est perçu comme étant moins volatil que les valeurs corporatives et plus rentable que les obligations.

Cependant, on peut s'attendre à ce que les rendements sur obligations se mettent à augmenter lentement et graduellement au cours des prochains 24 mois, à compter de l'automne 2005.

Notre modèle prévoit, à long terme, un taux de rendement interne de 10,55% et un taux global d'actualisation de 9,05% pour l'ensemble des immeubles montréalais. Par comparaison, notre sondage auprès des investisseurs de mars 2005 indiquait que ces derniers utilisaient en moyenne un taux global d'actualisation à la réversion (c'est-à-dire à la revente d'un immeuble généralement dix ans plus tard) de 8,75%, ce qui suggère également, toutes proportions gardées, un taux de rendement interne à la réversion de 10,23%.

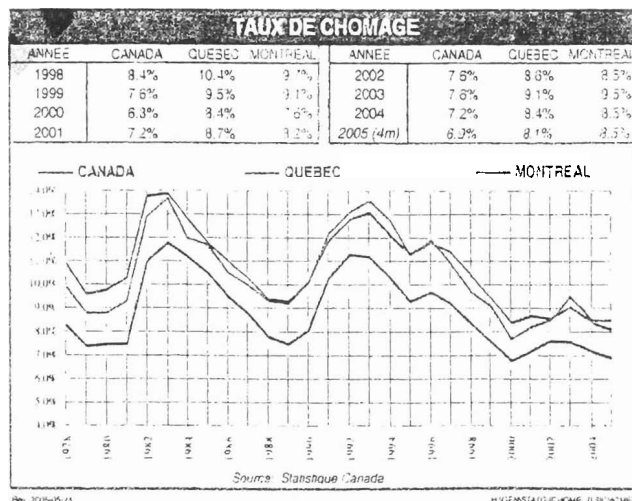
De plus en plus, les investisseurs contournent les sources de financement traditionnelles. Ils utilisent les conduits financiers (titres adossés à des créances hypothécaires) et négocient davantage auprès des compagnies d'assurance-vie qui sont devenues plus actives et qui ont baissé leurs marges (passant de obligations Canada + 200 points de base à Canada + 115 points de base). Ces apports de liquidité exercent une influence à la baisse sur les taux de rendement immobiliers. Nos prévisions anticipent un resserrement de la disponibilité des capitaux par rapport au climat de surabondance actuel, mais les investisseurs semblent prévoir un peu plus de liquidité que nos modèles prévisionnels.

#### •Emploi

De façon générale, on peut remarquer que les tendances régionales, provinciales et nationales évoluent de la même façon en ce qui concerne le chômage. Les moyennes québécoises et montréalaises se rivalisent tandis que la moyenne canadienne est plus basse d'environ 170 points de base (1,7%).

La croissance de l'emploi, tel qu'indiquée au tableau des PRINCIPAUX INDICATEURS de la page 2 peut paraître faible, mais elle va de pair avec une croissance démographique faible et un taux de participation (pourcentage de la population âgée de 15 à 64 ans qui choisit de travailler) stable. En fait, c'est presque exclusivement la baisse du taux de chômage qui a permis une croissance de l'emploi plus rapide que la croissance démographique.

Sur une base désaisonnalisée, l'emploi au Canada se situe à 16 118 000 en avril 2005, un gain de 167 000 emplois (1,0%) par rapport à avril 2004. Pour la région de Montréal, le chiffre correspondant est de 1 824 000, pour un gain d'à peine 5 900 emplois (0,3%) par rapport à avril 2004.



De façon générale, et comme d'ailleurs indiqué par le tableau ci-contre intitulé MONTRÉAL, EMPLOI PAR SECTEURS, il y a croissance de l'emploi, ce qui crée une demande positive pour l'immobilier. Certains secteurs, comme les emplois de bureaux, ont une croissance plus forte que la moyenne générale et sont plus porteurs d'emplois de l'avenir.

MONTRÉAL, EMPLOI PAR SECTEURS						
Nombre : 1 000 et variation par rapport à l'année précédente						
	Industriel	Bureaux	Transport	Commerce	Services Non-Comm	Totaux
2001	395 1,8%	584 0,4%	158 5,4%	285 -0,4%	284 -0,2%	1 706 0,9%
2002	407 3,1%	603 3,3%	144 -9,1%	293 2,8%	314 10,9%	1 761 3,3%
2003	385 -5,4%	609 1,0%	149 3,1%	317 8,1%	327 3,9%	1 786 1,4%
2004	389 1,0%	617 1,3%	154 3,8%	318 0,6%	330 1,1%	1 809 1,3%
2005P	387 -0,5%	628 1,8%	156 1,0%	325 2,2%	340 2,9%	1 836 1,5%
2006P	390 0,8%	641 2,1%	159 2,0%	331 1,7%	349 2,8%	1 871 1,9%
2007P	396 1,5%	655 2,1%	161 1,2%	335 1,2%	355 1,5%	1 901 1,6%
2008P	398 0,5%	666 1,7%	162 0,9%	338 0,9%	360 1,4%	1 924 1,2%

Source: Conference Board, Metropolitan Outlook, Spring 2005

Avertissement: Les projections du Conference Board peuvent différer des nôtres

H:\GEMSTAT\G\CHOME.XLS\SECTORIEL

Rev. 2005-05-24

Généralement, Montréal a donc réussi à compenser la perte d'emplois tels que les emplois du textile et du vêtement, où 20 000 emplois perdus en 2004 selon l'édition 2004T4 de « l'Économie métropolitaine », grâce à la croissance de domaines d'activité où elle excelle tels que les domaines des télécommunications, de la pharmaceutique, de la biotechnologie, de l'électronique et du multimédia. La prochaine croissance pourrait provenir du domaine de la santé où des dépenses publiques majeures sont prévues et aussi à cause du vieillissement de la population.

Le domaine des télécommunications connaît des difficultés ponctuelles depuis le début de 2001. Fort heureusement, le consensus est à l'effet que cette perte n'est pas attribuable à un manque d'innovation ou de leadership mais plutôt à une procrastination des investissements en capital en réaction au ralentissement économique, à un surplus de capacité, à la sous-traitance et à des gains de productivité. La croissance de ce secteur devrait reprendre lentement à compter de la fin de 2004. De façon similaire mais beaucoup moins prononcée, la croissance des ventes en électronique a été beaucoup moins forte à cause d'un ralentissement des investissements en équipement informatique attribuable au ralentissement économique de 2001. Dans ce secteur, Microsoft ne prévoit pas de remplacement de sa plateforme « Windows Xp », lancée en 2001, avant 2006.

Le domaine du multimédia est en perte de vitesse lui aussi et suite au retrait des crédits de taxes en juin 2003, ne connaîtra peut-être pas de rebondissement. Les autres gros moteurs économiques de la région de Montréal : Bombardier, CAE Electronics, Pratt & Whitney, Bell Helicopters et autres ont été également affectés par des baisses de commandes depuis le 11 septembre 2001. Les espoirs se fondent sur les bénéfices d'une reprise économique qui commence à prendre forme depuis septembre 2003, surtout aux États-Unis et se traduit directement par des carnets de commande plus grassets. Bombardier, Pratt & Whitney et Bell Helicopters fondent également leurs espoirs sur l'apport de subventions gouvernementales d'importance, accordées en 2004-2005, pour faciliter le développement de nouveaux produits

L'industrie des services poursuit ses efforts de rationalisation. La mondialisation des marchés amène un plus grand bassin de main d'œuvre tandis que le progrès technologique amène des gains de productivité. En conséquence, des emplois en comptabilité, informatique et ingénierie se déplacent outre-mer ou

disparaissent, forçant les travailleurs qui ont pu conserver leurs emplois, vers des postes plus stratégiques, ce qui est à la source de la fameuse croissance sans emploi. Le nouveau mantra des entreprises est de « faire plus avec moins de personnel et moins d'espace ». Tous ces facteurs affectent la demande pour de nouveaux espaces, surtout en ce qui concerne les édifices de bureaux.

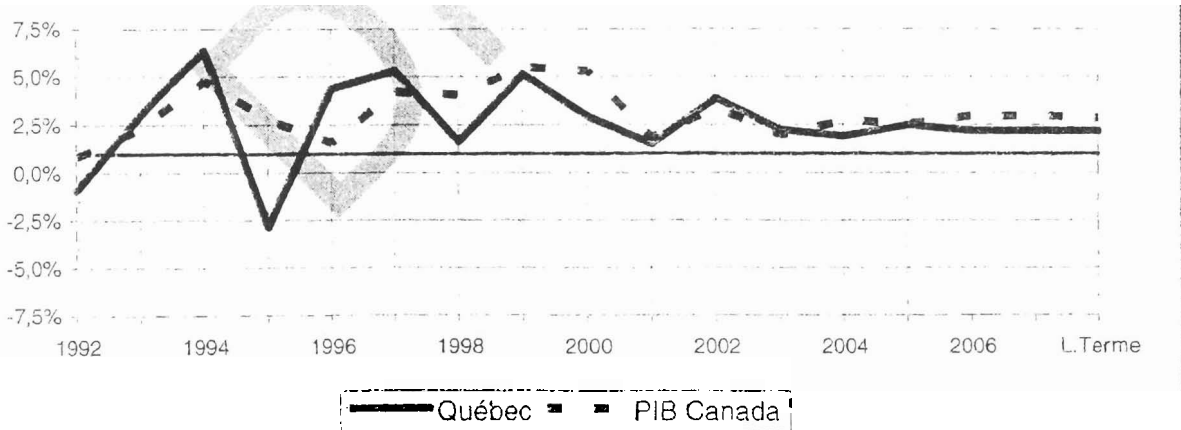
Les gains d'emploi les plus importants sont donc déjà derrière nous. Ces gains d'emploi ont été propices au secteur immobilier et continueront de l'être, mais à un moindre degré. Ils ont favorisé l'absorption des espaces excédentaires et le maintien ou l'accroissement des revenus et valeurs. Ils favorisent la consommation et le commerce de détail, et aussi la construction résidentielle. Mais, depuis l'éclatement de la bulle technologique en 2001, on se demande où sont donc les nouvelles entreprises susceptibles de favoriser la création de nouveaux emplois pour contrer l'émigration des vieux emplois, l'augmentation de la productivité et la résistance à la valeur d'échange plus élevée de la devise canadienne. En attendant, les entreprises déjà en place grandissent modestement car malgré tout, les statistiques montrent qu'il y a une croissance de l'emploi et qu'elle est même plus forte que la croissance démographique. Le Conference Board prévoit de plus pour la région de Montréal, une croissance de l'emploi supérieure à la moyenne dans le secteur des emplois de bureaux par rapport à l'ensemble de tous les secteurs.

Les analystes anticipent donc une reprise économique et une croissance de l'emploi qui dorénavant devrait être plus modeste cependant. Ceci fournit un environnement stable et potentiellement bénéfique à l'immobilier. Il faut cependant bien saisir les opportunités de croissance et éviter les localisations et immeubles désuets à moins qu'ils n'aient un coût et un potentiel de redéveloppement très intéressants.



VENTES AU DÉTAIL						
	Québec Dollars courants Millions	Québec Dollars de 1997 Millions	Canada Dollars de 1997 Millions	Québec Variation annuelle	Canada Variation annuelle	PIB Canada Variation annuelle
1991	44 357 \$	48 100 \$	202 848 \$			
1992	44 514 \$	47 669 \$	204 858 \$	-0,9%	1,0%	0,9%
1993	46 604 \$	49 104 \$	211 400 \$	3,0%	3,2%	2,3%
1994	49 574 \$	52 233 \$	226 633 \$	6,4%	7,2%	4,8%
1995	49 188 \$	50 738 \$	229 208 \$	-2,9%	1,1%	2,8%
1996	52 006 \$	52 969 \$	233 168 \$	4,4%	1,7%	1,6%
1997	55 781 \$	55 781 \$	247 964 \$	5,3%	6,3%	4,2%
1998	57 374 \$	56 687 \$	255 164 \$	1,6%	2,9%	4,1%
1999	61 545 \$	59 601 \$	265 527 \$	5,1%	4,1%	5,5%
2000	65 245 \$	61 357 \$	274 020 \$	2,9%	3,2%	5,3%
2001	67 956 \$	62 269 \$	278 995 \$	1,5%	1,8%	1,8%
2002	72 099 \$	64 684 \$	290 210 \$	3,9%	4,0%	3,4%
2003	75 326 \$	66 141 \$	293 002 \$	2,3%	1,0%	2,0%
2004	78 518 \$	67 400 \$	301 050 \$	1,9%	2,2%	2,8%
2005	82 010 \$	69 085 \$	309 560 \$	2,5%	2,9%	2,6%
2006	85 490 \$	70 605 \$	316 807 \$	2,2%	2,6%	3,0%
2007	89 119 \$	72 158 \$	324 877 \$	2,2%	2,6%	3,0%
L. terme				2,2%	2,6%	2,9%

Variation annuelle - Dollars de 1997



Sources : PIB : Statistique Canada  
Prévisions : Consensus

Les ventes au détail en dollars réels indiquent une bonne progression qui devrait normalement faire le bonheur des commerçants. Malgré cette prospérité, il y a quand même une grande insécurité à cause de la concurrence féroce qui s'exerce dans ce domaine.

Les habitudes de consommation ont changé. Le consommateur moyen est plus vieux, il est mieux renseigné, passe moins de temps à magasiner et recherche un meilleur rapport qualité-prix. Les ventes s'effectuent souvent selon de nouveaux concepts, véhicules et sites. L'enveloppe immobilière change favorisant parfois les méga-centres, les centres commerciaux thématiques et parfois le redéveloppement d'un centre communautaire ou le repositionnement d'un centre de quartier selon les caractéristiques de croissance/maturité/déclin de chaque quartier.

Les manœuvres de consolidation continuent de faire les manchettes. Le commerce de détail a connu des changements structurels importants, tel que l'illustrent les exemples du tableau de droite.

Le très haut volume de construction résidentiel des dernières années a favorisé les vendeurs de biens durables, tels que les centres de rénovation, les vendeurs de meubles et d'appareils électro-ménagers. Ce volume de construction devrait ralentir graduellement au cours des prochaines années, à mesure que l'augmentation prévue des taux d'intérêts fait augmenter le coût mensuel relié à l'acquisition d'une nouvelle demeure. De toute façon, il faut qu'il y ait une certaine saturation, éventuellement, à cette demande qui, jusqu'à présent, est supérieure à la moyenne.

VENTES AU DÉTAIL ET REVENUS DISPONIBLES (Par personne)						
	VENTES AU DÉTAIL			REVENUS DISPONIBLES		
	CANADA	QUÉBEC	MONTREAL	CANADA	QUÉBEC	MONTREAL
2001	9 335 \$	8 933 \$	8 342 \$	28 238 \$	26 279 \$	28 232 \$
2002	10 170 \$	9 614 \$	9 193 \$	28 668 \$	26 796 \$	28 461 \$
2003	10 453 \$	10 038 \$	9 661 \$	29 243 \$	27 539 \$	28 825 \$
2004	10 340 \$	10 405 \$	10 161 \$	30 143 \$	28 327 \$	29 747 \$
2005P	11 221 \$	10 817 \$	10 517 \$	31 182 \$	29 400 \$	30 882 \$
2006P	11 594 \$	11 195 \$	10 982 \$	32 460 \$	30 636 \$	32 134 \$
2007P	11 967 \$	11 573 \$	11 375 \$	33 741 \$	31 907 \$	33 483 \$
2008P	12 319 \$	11 941 \$	11 741 \$	34 969 \$	33 130 \$	34 732 \$
Population, 2004	31 802 000	7 333 000	3 407 000	31 802 000	7 333 000	3 407 000

Source : Conference Board of Canada, Spring 2005

Rév. 2005-06-08

HONGKONG/Prise de la SUSPENSION CAPITAL

### COMMERCES DE DÉTAIL CHANGEMENTS STRUCTURELS IMPORTANTS

- Janvier 1991 : • Introduction de la TPS
- Janvier 1993 : • Ouverture des commerces le dimanche au Québec
  - Loi fédérale protégeant les entreprises en difficulté financière, permettant, dans certaines circonstances, la résiliation de baux avec six mois d'indemnité.
- Avril 1994 • Arrivée de Wal-Mart et implantation rapide de plusieurs types de magasins à grande surface.
- Juillet 1996 : • Distribution aux Consommateurs demande à être protégée contre la faillite et fait éventuellement faillite.
- Février 1997 : • Eaton demande à être protégée contre la faillite et procède à sa propre liquidation en août 1999.
- Janvier 1998 : • Augmentation de la TVQ de 6,5 % à 7,5 %
- Octobre 1998 : • Faillite d'« Aventure Électronique » (142 magasins, 1 400 employés).
- Décembre 1998 : • Acquisition de Provigo par Loblaws et d'I.G.A. par Sobeys.
  - Arrivée au Canada d'AMC Entertainment et ouverture à Oakville de son premier « megaplex » (nombreuses salles de cinéma avec sièges-fauteuils, restaurants à thème ou activités de divertissement connexes).
- Avril 1999 : • Annonce de la fermeture de la division canadienne de la chaîne Marks & Spencer.
- 1999-2002 : • Revitalisation du noyau central de Montréal comme centre de culture et de commerce par le développement de mégaplexes dans l'ancien édifice Simpson et l'ancien Forum de Montréal et l'ancien grand magasin Eaton.

L'investissement dans l'immobilier du commerce de détail continuera probablement à se caractériser par des jeux de domination du marché, une désuétude rapide et beaucoup d'injections de capitaux. Les investissements préférés resteront sans doute ceux qui permettent de dominer le marché ou encore qui offrent des services de quartier essentiels et prévisibles. Ce secteur ne sera pas exempt non plus de progrès technologique. Au niveau de la distribution des marchandises, une meilleure manutention des marchandises par code à barres pourrait faire augmenter la productivité des grands magasins. Ceux-ci pourraient même être remplacés par des tags RFID (Radio Frequency ID) qui permettent d'identifier les marchandises et de les suivre à la trace à l'intérieur du magasin

Juillet 2000 :	• Achat de Cambridge par Ivanhoe, tous deux gros propriétaires de centres commerciaux.
Août 2000	Ouverture de la première grande quincaillerie de Home Depot à Laval, au Québec, provoquant l'annonce de projets d'expansion de « Rona » et « Réno-Dépôt » en Ontario. Fort heureusement, les nombreuses mises-en-chantier et rénovations du domaine résidentiel ont soutenu cette expansion.
Février 2001 :	• Loews Cinéplex Odéon déclare faillite
Avril 2003 :	• Achat de « Réno-Dépôt » par « Rona »
Janvier 2004 :	• Ouverture des premiers Sam's Club de Wal-Mart en Ontario
Juillet 2004 :	• Cadillac Fairview rallonge les heures d'ouverture de ses centres commerciaux pour inclure les 16:00 à 21:00 heures du lundi au mercredi et les 10:00 à 12:00 chaque dimanche. D'autres propriétaires suivent ensuite leur exemple.
Janvier 2005 :	• Changement des codes à barre en faveur du modèle européen à 13 chiffres plutôt que 12.
Juin 2005 :	• Le deuxième plus grand quincailler des É.-U., Lowe's, annonce l'ouverture de commerces au Canada dès janvier 2007.

### • Investissements publics et privés

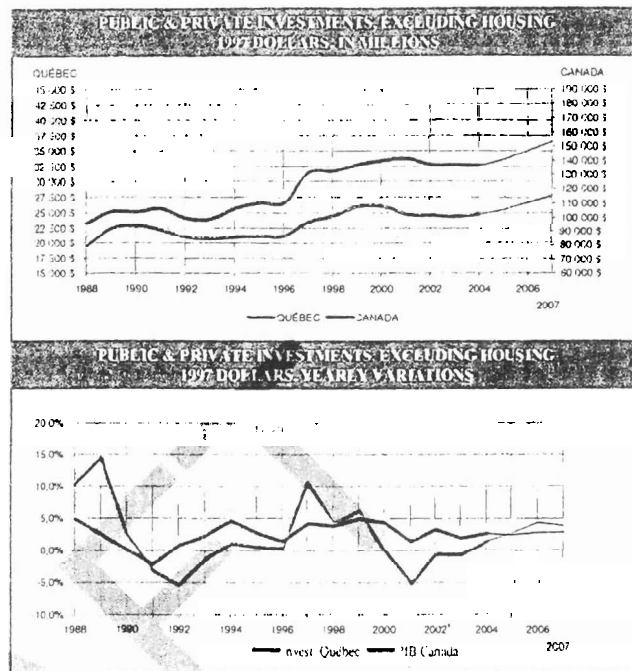
Au Québec, l'investissement public et privé, excluant l'habitation, suit la tendance canadienne, mais à un niveau par habitant d'environ 20 % à 25 % plus bas. Le cycle des investissements suit l'évolution du PIB et atteint souvent deux fois l'amplitude de ce dernier

À compter de 1999, nous avons connu une portion de cycle où le rythme de croissance des investissements a été inférieur à la croissance du Produit Intérieur Brut : voir la ligne bleue, à droite. Nous devrions bientôt connaître l'inverse car nos entreprises ont accumulé des profits, la construction de deux méga-centres hospitaliers devrait débiter et le taux d'utilisation des capacités manufacturières est à un niveau record. De plus, la force de la devise canadienne force plusieurs entreprises à investir davantage pour rester concurrentielles à un moment où les coûts d'importation des nouvelles technologies sont plus bas.

Pour le Québec, comparativement à la moyenne canadienne, un niveau d'investissement par habitant d'environ 20 % à 25 % plus bas se traduit

par moins d'absorption, moins de nouvelles constructions et par des industries qui ne sont pas aussi modernes et qui ne présentent pas une aussi forte concentration de capital, sauf dans certains domaines où le Québec est chef de file, notamment en biotechnologie, aéronautique, électronique, pharmaceutique, télécommunications, ingénierie et multimédia. Les secteurs de l'aéronautique et des télécommunications connaissent cependant un recul important depuis le ralentissement économique de 2001 et le secteur de la biotechnologie semble plus tranquille maintenant. On anticipe cependant un virage en U qui devrait favoriser la reprise qui s'installe tranquillement depuis la fin de 2003.

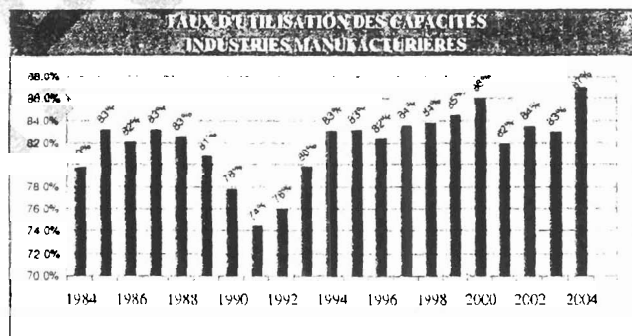
En janvier 2005, l'industrie du textile et du vêtement a vu disparaître les derniers 49% des quotas d'importations qui la protégeaient. Malgré les frais de douanes et les subventions « compensatoires », selon « l'Économie métropolitaine » dans son édition 2004/T4, cette industrie d'importance dans la région de Montréal a perdu en 2004, 20 000 des 48 000 emplois qu'il lui restait dans ce secteur.



Rev 2005-06-08

Source: M. Marston

H:\GMSTAT\TCV\www\2014



Source: Statistique Canada

Rev 2005-05-24

H:\GMSTAT\TCV\CAPACITY\_XLSK\www

Néanmoins, l'évolution simultanée des investissements québécois et canadiens, montre que le Québec participe pleinement au virage technologique et réalise aussi des gains de productivité. Les intentions d'investissement restent bonnes, même si certaines pertes d'emploi projettent un peu d'ombre sur le tableau présenté ci-après.

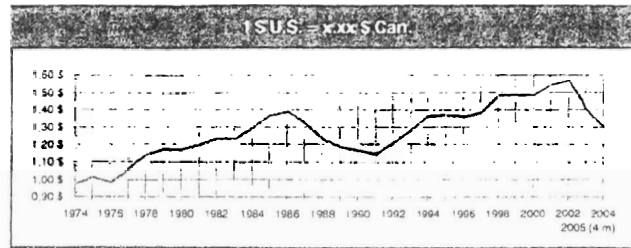
GROS PROJETS D'INVESTISSEMENT						1/2
ENTREPRISE	INVESTIS- SEMENT	NBRE D'EMPLOIS	PÉRIODE	ACTIVITÉ	SOURCE	
Hydro-Québec, Beauharnois	1,300 \$M	12	1993,2013	Barrage hydro-électrique	Les Affaires. 2003-11-29	
Méto (Subway), --> Laval	809 \$M	n/d	2000,2007	Transport	Ministère des affaires municipales et de la métropole. 2000-10-31 CCO 2003T3 & 2004T3 Radio-Canada.ca, 2001-11-22	
Hydro-Québec, Baie Comeau	600 \$M	800	2001,2005	Barrage hydro-électrique	Radio-Canada.ca, 2001-11-22	
Universite Concordia Montréal	350 \$M	n/d	2001,2005	Université	Les Affaires. 2003-11-29	
Aeroceltic, Mirabel	24 \$M	234	2002,2005	Cargo aérien	Radio-Canada.ca 2002-01-23	
Université de Montréal, Pavillon J & M Coutu	102 \$M	n/d	2002,2005	Université	Les Affaires. 2003-11-29	
Université de Montréal, Pavillon Lassonde	100 \$M	n/d	2002,2005	Université	Les Affaires. 2003-11-29	
Computer Science, Montréal	165 \$M	485	2002,2006	Développement de logiciels	Radio-Canada.ca 2002-01-23	
Aéroports de Montréal, Dorval	710 \$M	n/d	2002,2008	Consolidation aéroportuaire	KPMG. 2002-04-01	
Hydro-Québec Eastmain-Rupert, Baie James	3 800 \$M	8000	2002,2012	Projet hydro-électrique	Radio-Canada.ca 2001-10-23	
Telus (QuébecTel), Prov. Québec	500 \$M	800	2003,2006	Infrastructures de télécommunication	Radio-Canada.ca 2003-02-26	
OMF Aviation, Trois-Rivières	33 \$M	300	2003,2008	Usine de fabrication d'avions monomoteurs	Radio-Canada.ca 2003-02-23	
Bombardier Montréal	n/d	(1940)	2004,2005	Fabrication d'avions	Radio-Canada.ca, 2002-05-27 & 2004-10-08	
Centre universitaire de santé, McGill (CUSM)	800 \$M	n/d	2004,2009	Hôpital	Ministère des affaires municipales et de la métropole, 2000-10-31 & Radio Canada.ca 2004-06-23	
Centre hospitalier de l'université de Montréal (CHUM)	800 \$M	n/d	2004,2010	Hôpital	Ministère des affaires municipales et de la métropole, 2000-10-31 <a href="http://radio-canada.ca/nouvelles/39/39870.htm">http://radio-canada.ca/nouvelles/39/39870.htm</a> , 2000-01-25 & Radio- Canada.ca 2004-06-23	
Affinia, Anjou	n/d	(370)	2005	Plaquettes de freins	Radio-Canada.ca, 2005-03-24	
Alcan - CGI, Saguenay	70 \$M	60	2005	Services technologiques	Radio-Canada.ca, 2003-01-29	
Alcan, Alma	60 \$M	200	2005	Aluminerie	Radio-Canada.ca, 2002-02-26 & 2003-01-29	
Alcan, Dubuc	45 \$M	150	2005	Aluminerie	Radio-Canada.ca, 2003-01-29	
Alouette, Sept-Îles	1 400 \$M	500	2005	Aluminerie	Radio-Canada.ca, 2002-02-22 & 2002-02-26	

## GROS PROJETS D'INVESTISSEMENT

2/2

ENTREPRISE	INVESTIS- SEMENT	NBRE D'EMPLOIS	PÉRIODE	ACTIVITÉ	SOURCE
Banque Scotia Montréal	n/d	(100)	2005	Banque	Montréal Métro 24 heures 2004-07-07
CAE Electronics Saint-Laurent	n/d	(350)	2005	Simulateurs de vol	Radio-Canada.ca, 2005-02-11
Cleyn & Tinker, Huntingdon	n/d	(600)	2005	Textiles	Radio-Canada.ca, 2004-12-13
Groupe Jean Coutu, Longueuil	6 \$M	135	2005	Pharmacies	The GlobeandMail.com 2005-02-23 & Radio-Canada.ca, 2005-02-22
J.A. Besner & Fils, Saint-Jean	n/d	(133)	2005	Vêtements pour garçons	Radio-Canada.ca, 2004-12-13
Kraft Canada Montréal (LaSalle)	n/d	(235)	2005	Production d'aliments	Radio-Canada.ca, 2002-06-10
Les Usines de Huntingdon, Huntingdon	n/d	(250)	2005	Textiles	Radio-Canada.ca, 2004-12-13
Olymel, Magog, Granby & Laval	n/d	(195)	2005	Produits alimentaires	Radio-Canada.ca, 2005-05-09
Quebecor, Laval	n/d	(150)	2005	Imprimerie	Radio-Canada.ca, 2005-04-13
Viasystems, Montreal (Ouest de l'Île)	n/d	(800)	2005	Composantes électroniques	Radio-Canada.ca, 2005-02-27
Pratt & Whitney, Longueuil	250 \$M	300	2005,2008	Moteurs d'avion	Radio-Canada.ca, 2005-05-27
Ubisoft Montréal	700 \$M	1000	2005,2010	Jeux vidéo	Radio-Canada.ca, 2005-02-01
Intrawest Mont-Tremblant	1 000 \$M	5000	2005,2015	Centre de villégiature international	Radio-Canada.ca, 2004-08-11
Bell Helicopters, Mirabel	700 \$M	600	2005,2017	Hélicoptères	Radio-Canada.ca, 2005-02-22
Alcan, Baie d'Urlié	n/d	(150)	2006	Usine de boîtes de carton	Radio-Canada.ca 2004-11-28
Loblaw, Boucherville & Victoriaville	n/d	(160)	2006	Distribution de produits alimentaires	Radio-Canada.ca, 2005-03-30
Norampac, Montréal	n/d	(215)	2006	Cartons-caisses	Radio-Canada.ca, 2005-05-12
Reebok, Saint-Laurent	n/d	100	2006	Souliers de sport	Radio-Canada.ca, 2005-02-27
Telus (QuébecTel), Montréal	n/d	(113)	2006	Annuaire téléphonique	Radio-Canada.ca 2004-12-15
Owen-Illinois, Montréal	30 \$M	(200)	2006,2008	Contenants en verre pour nourriture et boissons	Les Affaires, 2005-05-14, p.30
Bombardier Montréal	2 100 \$M	2500	2006,2010	Fabrication d'avions - Série C	Radio-Canada.ca, 2005-05-13

De 1994 à 2002, la valeur très forte du dollar américain a favorisé l'exportation des produits canadiens vers le plus gros partenaire commercial du Canada. Cet avantage demeure mais s'est estompé depuis la hausse progressive du dollar canadien en 2003-2004. Même si ce progrès risque de freiner quelque peu l'exportation et le tourisme local, les consommateurs pourront profiter d'un plus grand pouvoir d'achat et les producteurs pourront importer à meilleur prix l'équipement requis pour augmenter leur productivité.



Source : Banque du Canada, #63400-11  
Rev. 2006-06-09

H:\GEM\SCENARIO\0506\SCEN0506F.doc

Dans le domaine immobilier industriel, la hausse de la valeur du dollar réduit la demande des usagers qui produisent et exportent mais exerce un effet contraire envers ceux qui importent et distribuent localement.

La perspective d'une hausse du dollar canadien peut attirer davantage le capital étranger et en ce sens être bénéfique aux valeurs immobilières.

ANNEXE "B"

ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER  
MONTRÉAL MÉTROPOLITAIN  
OCTOBRE 2005



## ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER MONTRÉAL MÉTROPOLITAIN - OCTOBRE 2005

TENDANCES GÉNÉRALES DU MARCHÉ	ÉDIFICES DE BUREAUX			CENTRES COMMERCIAUX			INDUSTRIEL		MULTIFAMILIAL	
	A. C. VILLE	A. PÉRIPH.	A. BANL.	RÉG.	COMM.	QUART.	UNI-LOC.	MULTI.	PÉRIPH.	BANL.
<b>VALEURS MARCHANDES</b>									Prix par logement	
Nombre de réponses	21	17	15	20	14 (2)	15	16	16	11	11
Modèle de référence / pi²	238 \$	147 \$	136 \$				68 \$	62 \$	93 125 \$	#####
Perspective. 12 m.	↑	↔	↑	↑	↑ (2)	↑	↑	↑	↔	↔
<b>TAUX D'INOCUPATION</b> Perspective. 3 m.	↓		↓							
<b>TAUX HYPOTHÉCAIRES</b> Perspective. 3 m.	Toutes les catégories				↑					
<b>TAUX GLOBAUX D'ACTUALISATION</b>										
Nombre de réponses	21	17	15	20	14 (2)	15	16	16	11	11
Écart. min.	7,00%	8,25%	8,25%	6,00%	8,00% (2)	7,25%	7,00%	7,25%	6,25%	6,25%
Écart. max.	8,25%	9,50%	9,50%	7,75%	9,75% (2)	9,25%	9,00%	9,00%	7,50%	7,25%
Moyenne	7,70%	8,70%	8,70%	6,80%	8,80% (2)	8,10%	8,00%	8,30%	7,10%	7,00%
Changement depuis dernier sondage	↓	↓	↓	↓	↓ (2)	↓	↓	↓	↔	↓
<b>TAUX INTERNES DE RENDEMENT</b>										
Nombre de réponses	21	17	15	20	14 (2)	15	16	16	11	11
Écart. min.	8,50%	8,75%	9,00%	7,50%	9,50% (2)	8,50%	8,25%	8,75%	8,00%	8,00%
Écart. max.	9,50%	10,50%	10,50%	9,25%	11,00% (2)	10,50%	10,25%	10,25%	9,00%	9,25%
Moyenne	9,00%	9,80%	9,90%	8,20%	10,20% (2)	9,70%	9,40%	9,70%	8,70%	8,60%
Changement depuis dernier sondage	↓	↓	↓	↓	↓ (2)	↓	↓	↓	↓	↓
<b>TAUX GLOBAUX D'ACTUALISATION À LA RÉVERSION</b>										
Nombre de réponses	21	17	15	20	14 (2)	15	16	16	11	11
Écart. min.	7,50%	8,75%	8,50%	6,50%	8,75% (2)	7,50%	7,75%	8,25%	7,00%	7,25%
Écart. max.	9,25%	10,00%	10,00%	8,00%	10,00% (2)	9,50%	9,75%	9,75%	3,00%	8,00%
Moyenne	8,30%	9,20%	9,10%	7,30%	9,20% (2)	8,70%	8,60%	8,80%	7,70%	7,50%
Changement depuis dernier sondage	↔	↓	↓	↓	↓ (2)	↓	↓	↓	↓	↓
<b>PERSPECTIVES D'INDEXATION DES LOYERS MARCHANDS</b>										
An 1	0,9% (2)	0,5%	0,6%				0,5%	1,4% (2)		1,9%
An 2	2,0% (2)	1,2%	1,1%				1,0%	1,7% (2)		
An 3	2,3% (2)	2,0%	2,0%				1,7%	2,1% (2)		
À long terme	2,4% (2)	2,2%	2,3%	2,3% (1)	2,0% (2)	2,30% (1)	2,1%	2,4% (2)		2,1%
<b>DURÉE TYPIQUE DE LA MISE EN MARCHÉ</b>										
Nombre de mois	5,4		6,1	4,9				5,0		4,6
<b>VALEUR DU TERRAIN DE RÉFÉRENCE</b>										
Montant par pi²	5306,00 (2)		9,09 \$							
Changement depuis dernier sondage	↓		↑							
Perspective. 12 m.	↑		↑							
<b>LOYERS MARCHANDS</b>										
Loyers nominaux	320,75 (2)	13,90 \$	13,10 \$				5,40 \$	5,48 \$ (2)		
Changement depuis dernier sondage	↑	↑	↑				↑	↑ (2)		
Loyers nets effectifs	15,43 \$ (2)	9,80 \$	8,60 \$							
Changement depuis dernier sondage	↑	↑	↔							

SOURCE : INSITE - ALTUS INVESTMENT TRENDS SURVEY TROISIÈME TRIMESTRE DE 2005

*Les renseignements en rouge proviennent d'enquêtes antérieures*

(1) 2005 T1 (2) 2005 T2

Les écarts excluent la tranche de 5% la plus haute et aussi la plus basse

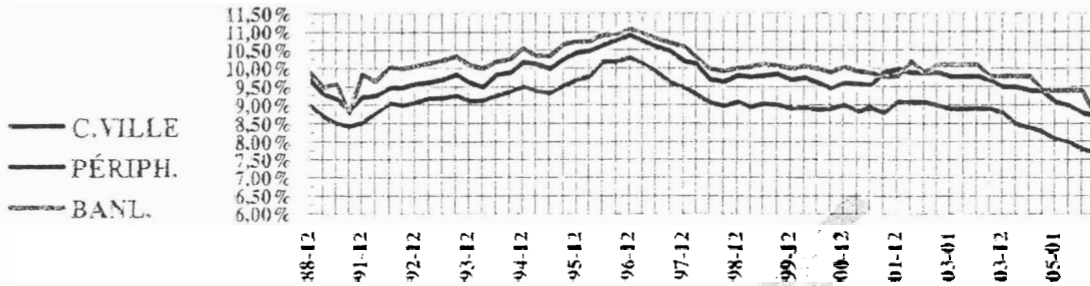
↑ ↑ ↔ ↓ ↓

à la baisse | stable et à la baisse | stable | stable et à la hausse | à la hausse

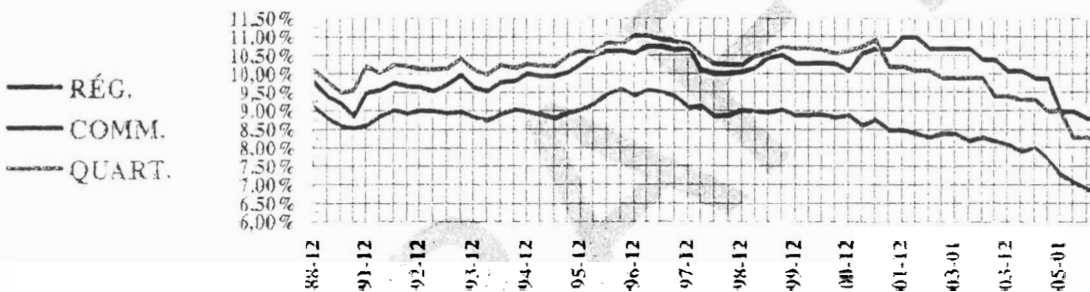
# TAUX GLOBAUX D'ACTUALISATION

## MONTREAL MÉTROPOLITAIN - OCTOBRE 2005

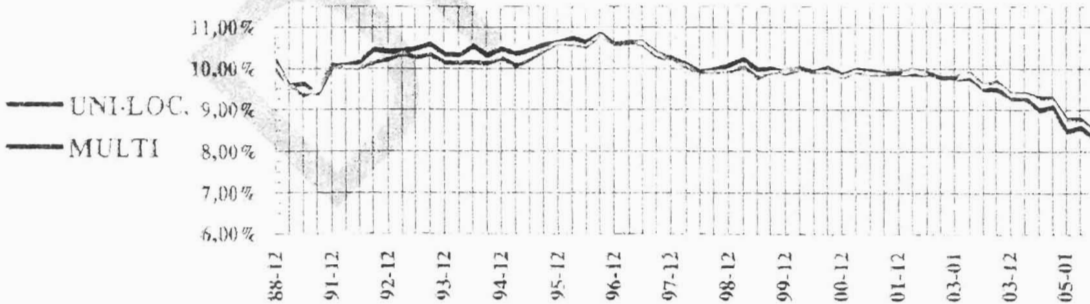
### ÉDIFICES DE BUREAUX



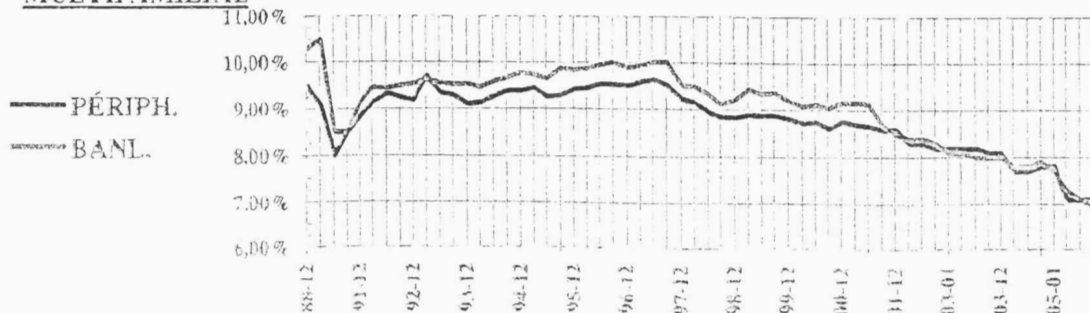
### CENTRES COMMERCIAUX



### INDUSTRIEL



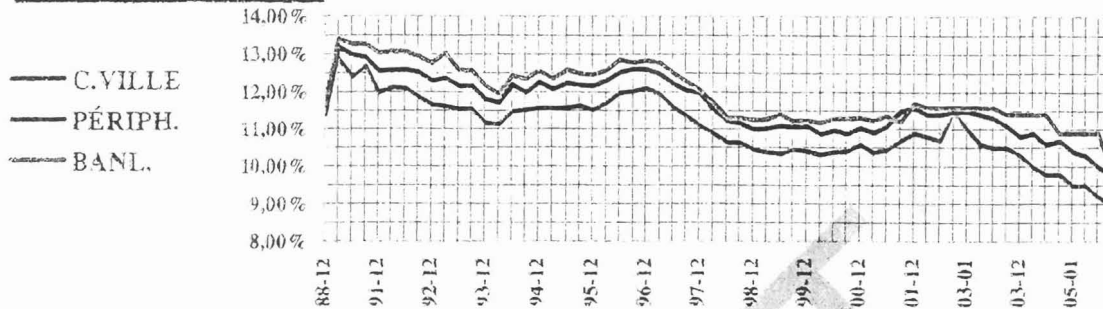
### MULTIFAMILIAL



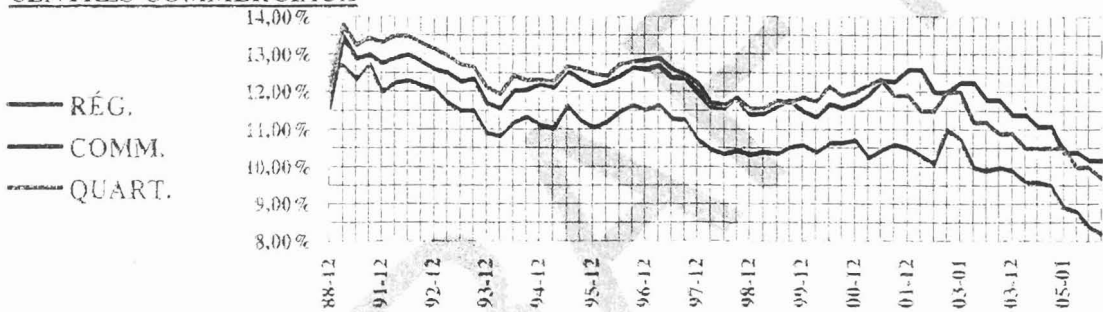
# TAUX INTERNES DE RENDEMENT

## MONTRÉAL MÉTROPOLITAIN - OCTOBRE 2005

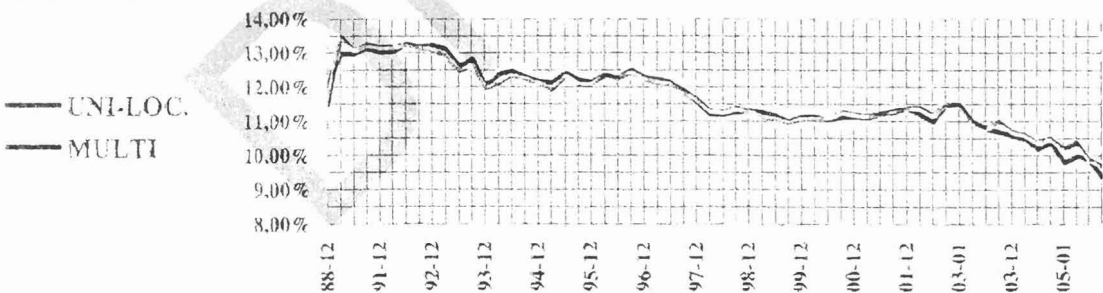
### ÉDIFICES DE BUREAUX



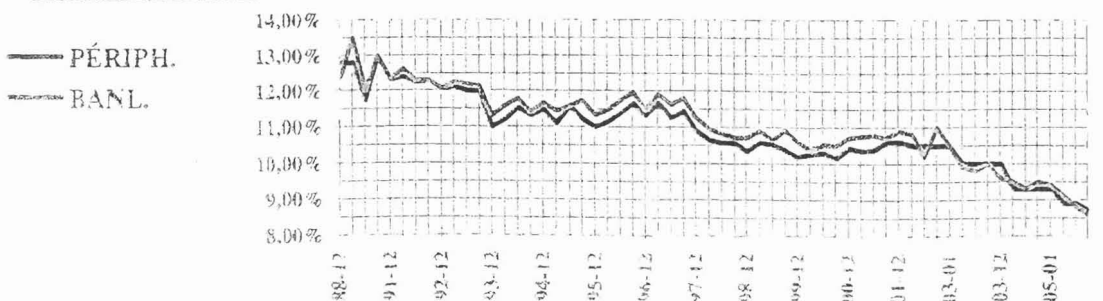
### CENTRES COMMERCIAUX



### INDUSTRIEL

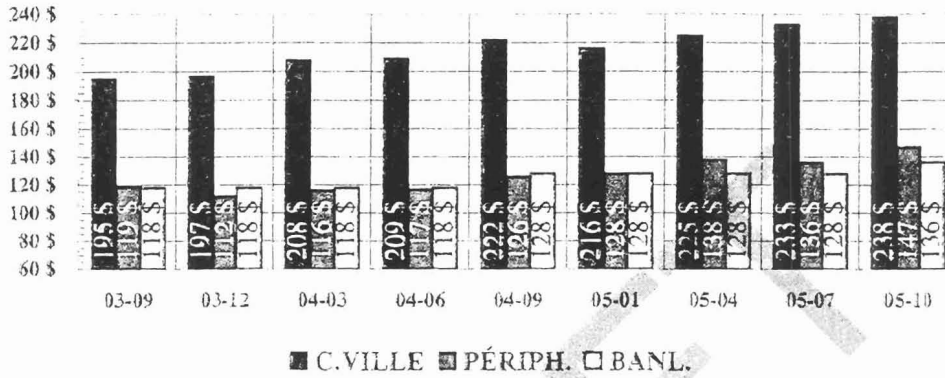


### MULTIFAMILIAL

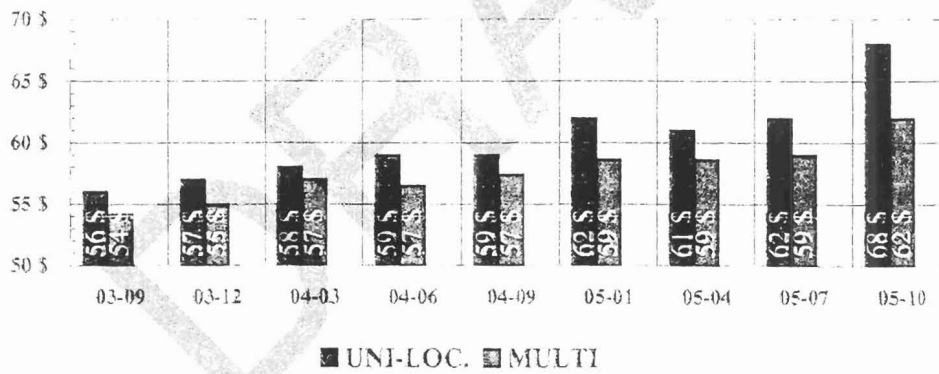


**TENDANCE DES VALEURS, SELON MODÈLES DE RÉFÉRENCE**  
**MONTRÉAL MÉTROPOLITAIN - OCTOBRE 2005**

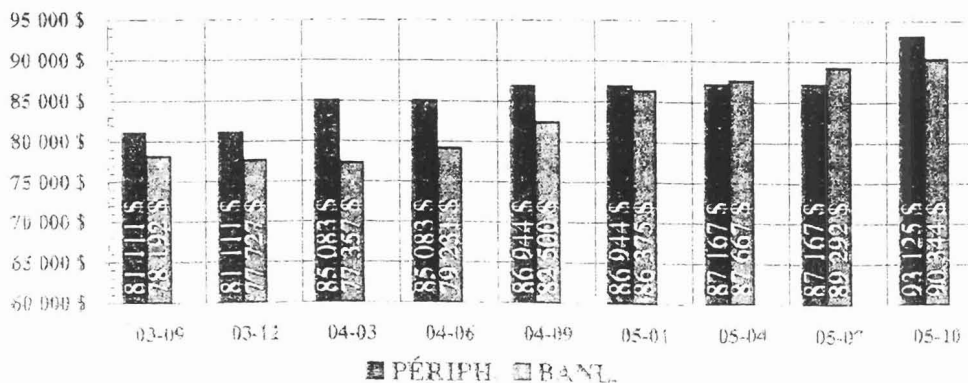
**ÉDIFICES DE BUREAUX**  
**PRIX PAR PI² D'AIRE LOCATIVE**



**ÉDIFICES INDUSTRIELS**  
**PRIX PAR PI² D'AIRE LOCATIVE**



**MULTI-FAMILIAL LOCATIF**  
**PRIX PAR LOGEMENT**



Enquête sur le marché immobilier - Participants et souscripteurs - Canada, septembre 2005

<p>Aktion Corporation                      Adason Properties                      Alberta Revenue                      Alexis Nihon REIT                      Ashlar Urban Realty                      Avison Young Commercial Real Estate                      J. J. Barnicke Limited                      Bank of America                      Bank of Montreal                      BC Assessment                      BC Ministry of Provincial Revenue                      BDB Chartered Appraisers                      Bentall Investment Management LP                      Beutel Goodman Real Estate Group                      Borealis Capital Corporation                      Brookfield Properties Corporation                      The Cadillac Fairview Corporation Limited                      Canaccord Capital Corporation                      Canada ICI Mortgage Services                      Canada Life Assurance Company                      CP Pension Fund                      CPP Investment Board                      Canadian Urban Limited                      Canapen Group                      CB Richard Ellis Limited                      CDPQ Mortgage Corporation                      CentreFund Realty Corporation                      CIBC Risk Management                      Citizens Bank of Canada                      City of Edmonton                      City of Toronto                      Clarica Life                      CMHC Pension Fund                      Coldwell Banker – La Capitale Alliance Commercial                      Colliers International                      Consolidated Properties Ltd.                      Cooperators Development Corporation                      CREIT                      Crown Realty Partners                      CVPL Real Estate Valuation                      Daniels Capital Group                      Deloitte &amp; Touche                      Desjardins Securities                      Dominion Bond Rating Service                      Desjardins Securities                      Dundee Realty Corporation</p>	<p>El-Ad Group                      Elliott Realty Advisors Inc.                      Erin Mills Development Corporation                      Ernst &amp; Young Corporate Finance Inc.                      First Gulf Development Corporation                      First National Financial Corporation                      Fortress Investment Group                      Forum Leasehold Partners Management                      Great West Life Assurance                      GE Capital Real Estate                      Gistex Inc.                      Glen Capital Corporation                      GMAC Commercial Mortgages Canada                      Grosvenor Canada                      GWL Realty Advisors Inc.                      Hawthorne Realty Advisors Inc.                      HSBC Trust                      IFH Services Ltd.                      ING Financial                      Integris Real Estate Counsellors                      Ivanhoe Cambridge                      Investors Group                      Jones Lang LaSalle Real Estate Services                      JPI Services, Inc.                      JTG Real Estate Advisory Services                      Kilbarry Holdings Corp.                      KPMG                      LaSalle Investment Management                      Lend Lease Canada                      Mackenzie Ray Heron &amp; Edwardh                      Manulife Financial                      Maritime Life                      Maestro Real Estate Advisors                      Macdonald Development Corporation                      Menkes Developments                      Merrill Lynch Canada                      Metivier - Grassi                      MetLife Real Estate Investments                      Metro Capital Group                      Minto Developments Inc.                      Monarch Development Group                      Montez Corporation                      Montrose Mortgage Corporation                      Morguard Investments Limited                      Municipal Property Assessment Corporation</p>	<p>Nesbitt Burns Inc.                      Nexacor Realty Management                      Northam Real Estate Private Equity                      North West Realty                      The Bank of Nova Scotia                      O&amp;Y Properties Corporation                      OMERS Realty Corporation                      Ontario Pension Board                      Ontario Teachers' Pension Plan Board                      OPSEU Pension Trust                      Opvest / Imperial Life / Desjardins                      Oxford Properties Group                      Palladium Development Corp.                      Penreal Capital Management                      PricewaterhouseCoopers Real Estate                      ProJet Corp.                      Public Works &amp; Government Services Canada                      Redcliff Realty Advisors                      Remington Development Corporation                      Revenue Properties                      Royal Bank Financial Group                      Royal LePage Commercial Inc                      Roy Sanche Gold &amp; Associates                      Scotia Capital Markets                      Sedway Group                      SITQ Inc.                      Slough Estates Canada                      Standard Life                      Standard &amp; Poor's                      Stonecap                      Summit REIT                      Sun Life Financial Realty Advisors Inc.                      Talisker Corporation                      Tonko Realty Advisors                      Toronto Real Estate Board                      Torode Realty                      TD Corporate Premises                      TD Investment Real Estate                      TD Realty Group                      TGS Properties                      Trammell Crow                      Trez Capital Corporation                      Workplace Safety &amp; Insurance Board                      Yale Properties Ltd.</p>
---	--	---

## DÉFINITION DES MODÈLES DE RÉFÉRENCE INSITE-ALTUS

### ÉDIFICES DE BUREAUX

L'édifice de bureaux du centre-ville de catégorie « A » de référence est défini comme suit :

- 400 000 à 900 000 pi<sup>2</sup>
- Caractéristiques physiques d'un édifice de catégorie AA
- Positionnement stratégique dans son marché local
- 5 % d'inoccupation actuelle
- 10 % de roulement des baux par année.
- Loué aux taux du marché à des locataires de bon calibre

L'édifice de bureaux « A » de la périphérie du centre-ville de Montréal qui sert de modèle de référence est défini comme suit :

- 80 000 à 120 000 pi<sup>2</sup>
- 10 à 15 ans d'âge
- Caractéristiques physiques d'un édifice de catégorie « A »
- Stationnement intérieur/extérieur: 1 à 2 espaces par 1 000 pi<sup>2</sup>
- Localisé sur une artère principale
- Situé sur l'île de Montréal, à l'extérieur du centre-ville, mais dans un rayon de 10 km de Place Ville-Marie
- Plusieurs locataires
- 5 % d'inoccupation
- 10 % de roulement des baux par année
- Loué au tarif du marché à de bons locataires

L'édifice de bureaux de banlieue de catégorie « A » de référence est défini comme suit :

- 100,000 à 170,000 pi<sup>2</sup>
- Caractéristiques physiques d'un édifice de catégorie « A »
- 5 à 10 ans d'âge
- 3,0 espaces de stationnement en surface par 1 000 pi<sup>2</sup>
- Positionnement stratégique dans un secteur d'affaires de banlieue prospère et connu
- Plusieurs locataires
- 5 % d'inoccupation
- 10 % de roulement des baux par année
- Loué au tarif du marché à de bons locataires

### CENTRES COMMERCIAUX

Le centre commercial régional (dominateur) de référence est défini comme suit :

- Plus grand que 700 000 pi<sup>2</sup>
- Centre dominateur dans son marché
- Centre rénové au cours des derniers cinq ans
- 2 à 3 magasins piliers représentant 50 % de l'aire locative
- Le potentiel d'expansion ne doit pas être considéré
- Les ventes des boutiques sont en croissance, elles excèdent 450 \$ / pi<sup>2</sup> et proviennent à 85% de chaînes nationales ou provinciales

### (CENTRES COMMERCIAUX)

Le centre commercial communautaire de référence est défini comme suit :

- 150 000 à 250 000 pieds carrés avec galerie intérieure
- À l'intersection de deux artères
- Mélange de chaînes et de marchands indépendants
- Appuyé par un marché d'alimentation et au moins un magasin à rayons/magasin de rabais
- Construction moins récente, ayant à peu près 20 ans, dans un secteur mature

Le centre commercial de quartier qui sert de référence est défini comme suit :

- 10 à 15 ans d'âge
- 75 000 à 125 000 pi<sup>2</sup>
- À l'intersection de deux artères
- Position sur le marché local bien définie
- Secteur résidentiel mature
- Appuyé par un marché d'alimentation de 45 000 pi<sup>2</sup> soutenant des ventes de 475 \$ / pi<sup>2</sup> avec bail de 10 ans
- Bon mélange de chaînes et de marchands indépendants

### INDUSTRIEL

L'édifice industriel à locataire unique de référence est défini comme suit :

- Entrepôt à locataire unique de 100 000 pi<sup>2</sup>
- Matériaux pré-fabriqués avec 10 % d'espaces de bureaux et 28' de hauteur libre
- De construction récente (± 5 ans d'âge)
- Localisation en banlieue, accès très facile aux grandes routes
- 45 % de couverture du site avec amplement d'espace de manœuvre pour tourner et du bon stationnement
- 10 à 15 quais de chargement
- Bail de 10 ans
- Loyer des années 1 à 5 au marché avec 15 % d'augmentation à la sixième année
- Locataire avec cote de crédit adéquate (ex. Standard & Poor BBB et +)

L'édifice industriel à plusieurs locataires qui sert de modèle de référence est défini comme suit :

- 60 000 à 100 000 pi<sup>2</sup> avec 15 % à 25 % d'espace de bureaux et 18' de hauteur libre.
- Construction récente (± 10 ans)
- Locaux de 3 000 à 8 000 pi<sup>2</sup> pour un total de 15 à 25 locataires
- Localisation en banlieue
- 40 % de couverture de site avec amplement d'espace de manœuvre pour tourner, un quai de chargement par local et du bon stationnement
- Loyer de la première année au marché avec indexation annuelle
- Industries locales avec peut-être quelques grands noms nationaux
- Loué au complet sans locataires mensuels
- Roulement des baux d'environ 20 % à 30 % par année au cours des prochains 3 ans

(DÉFINITION DES MODÈLES DE RÉFÉRENCE INSITE-ALTUS)

**MULTIFAMILIAL**

L'édifice multifamilial de la périphérie du centre-ville de Montréal qui sert de modèle de référence est défini comme suit :

- 200-300 logements – édifice en hauteur
- 25 ans d'âge
- Édifice bien entretenu sans entretien différé
- Bonne localisation sur l'île de Montréal, à l'extérieur du centre-ville, mais dans un rayon de 10 km de Place Ville-Marie
- À peu de distance des commerces et du transport
- Loyers et frais d'exploitation normaux
- Peu ou pas de contestation devant la régie du logement
- Roulement des locataires de 15 % à 25 % par année
- Mise de fonds de 25 % et nouvelle hypothèque de 75 %

**(MULTIFAMILIAL)**

L'édifice multifamilial de banlieue qui sert de modèle de référence est défini comme suit :

- 150-300 logements – édifice en hauteur
- 25 ans d'âge
- Édifice bien entretenu sans entretien différé
- Bonne localisation en banlieue
- À peu de distance des commerces et du transport
- Loyers et frais d'exploitation normaux
- Roulement des locataires de 15 % à 25 % par année
- Mise de fonds de 25 % et nouvelle hypothèque de 75 %

ANNEXE "C"

ANALYSE DE MARCHÉ

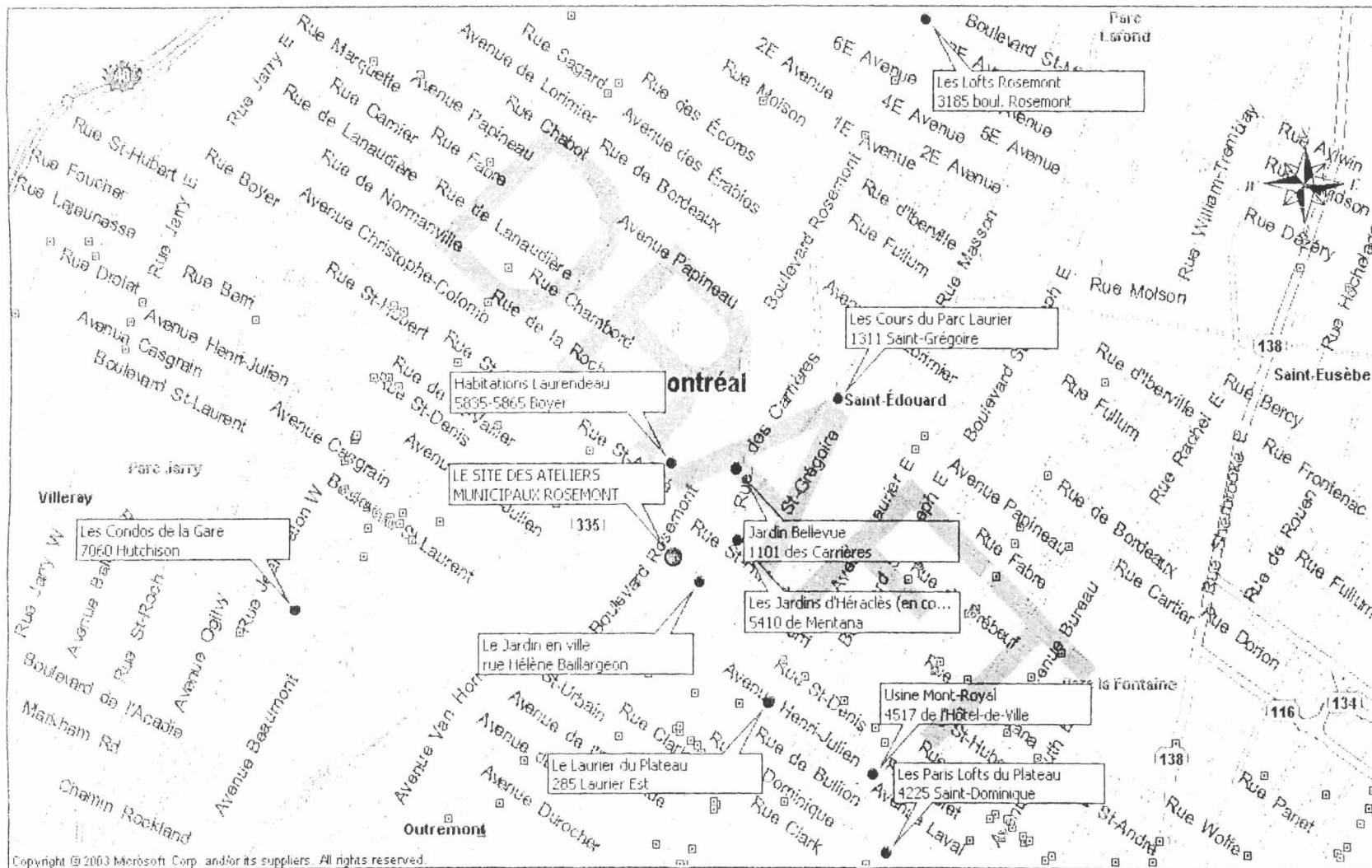
PROJETS EXISTANTS ET NOUVEAUX PROJETS DE COPROPRIÉTÉS

ARRONDISSEMENTS PLATEAU MONT-ROYAL &

ROSEMONT / LA PETITE PATRIE



PLAN DE LOCALISATION DES PROJETS ANALYSÉS



## LE JARDIN EN VILLE



Adresse: Rue Hélène Baillargeon  
 Type: Copropriété  
 Année de construction: 2005

No. App.	Date	Prix	Sup. (p. c.)	Chambres	\$/p. c.	Stationnement
----------	------	------	--------------	----------	----------	---------------

**Unités Vendues:**

515	7 mai, 2005	205,000 \$	1,057	2	194 \$	1
495	16 avril, 2005	213,000 \$	1,057	2	202 \$	1
483	13 février, 2005	297,000 \$	1,341	2+1	221 \$	1
425	12 février, 2005	230,000 \$	1,056	2	218 \$	1
417	9 février, 2005	215,000 \$	1,057	2	203 \$	1
503	17 janvier, 2005	204,000 \$	1,057	2	193 \$	1
451	12 janvier, 2005	250,000 \$	1,373	2+1	182 \$	1
455	19 novembre, 2004	208,000 \$	1,057	2	197 \$	1
501	13 octobre, 2004	213,000 \$	1,057	2	202 \$	1
519	13 octobre, 2004	268,000 \$	1,226	2+1	219 \$	1
457	8 octobre, 2004	159,000 \$	977	2	163 \$	0
473	22 septembre, 2004	174,000 \$	934	2	186 \$	1
543	10 juillet, 2004	175,000 \$	934	2	187 \$	0
539	29 juin, 2004	186,309 \$	934	2	199 \$	1
469	29 mai, 2004	225,000 \$	1,088	2	207 \$	1
505	22 mars, 2004	255,000 \$	1,373	2+1	186 \$	1
435	22 mars, 2004	247,000 \$	1,371	2+1	180 \$	1
461	13 mars, 2004	199,500 \$	1,057	2	189 \$	1

**Unités à vendre:**

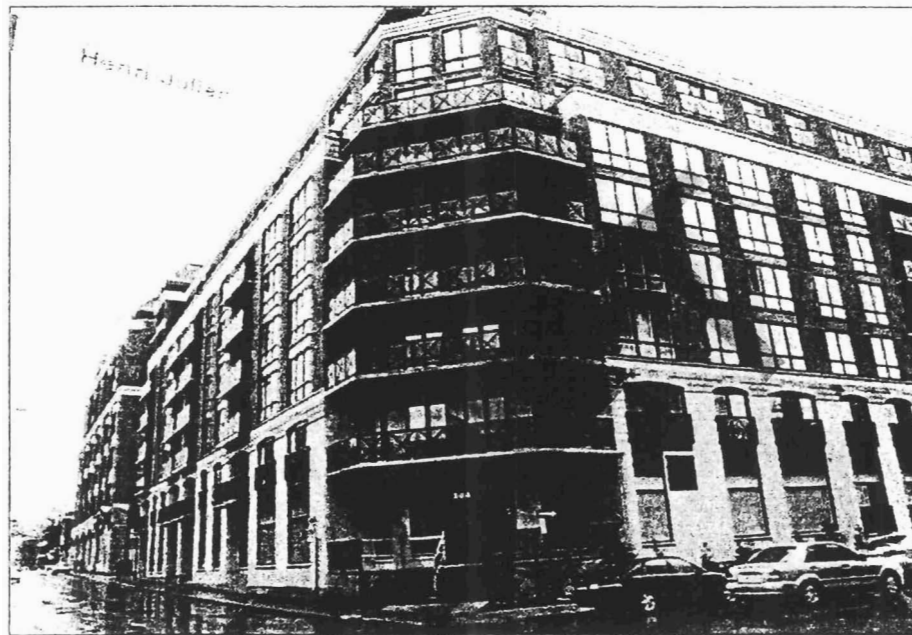
457	22 août, 2005	179,000 \$	936	2	191 \$	1
537	4 août, 2005	299,000 \$	1,300	2+1	230 \$	1

Remarques: 4 étages, bois et béton

Frais de copropriété: 1,10 \$/piP

Garage: Aucun

## LE LAURIER DU PLATEAU



Adresse: 285, avenue Laurier Est

Type: Copropriété

Année de construction: 2002

App. No.	Date	Prix	Sup. (p. c.)	Chambres	\$/p. c	Garage
<b>Unités vendues:</b>						
285-202	3 février, 2004	286,000 \$	1,128	3	254 \$	1
285-110	16 octobre, 2003	190,000 \$	830	1	229 \$	1
285-207	3 octobre, 2003	259,000 \$	1,119	2	231 \$	1
285-801B	14 mai, 2003	282,000 \$	1,057	1	267 \$	1
285-508	2 avril, 2003	255,000 \$	1,100	2	232 \$	2
285-203	2 avril, 2003	360,000 \$	1,661	3	217 \$	2

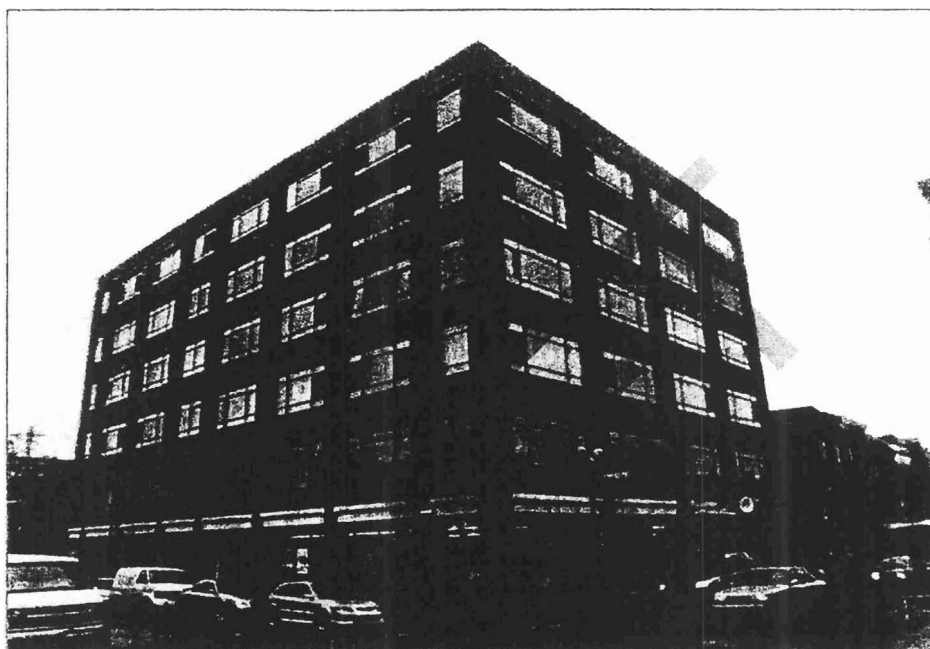
Unités à vendre: Aucune

Remarques: 8 étages, béton.  
Terrasse commune sur le toit, salle d'exercice et sauna et salle communautaire.

Frais de copropriété: 1,75 \$/pi<sup>2</sup>

Garage: Inclus

## USINE MONT-ROYAL



Adresse: 4517, avenue de l'Hôtel-de-Ville

Type: Copropriété

Année de construction: Rénové en 1998

No App.	Date	Prix	Sup. (p. c.)	Chambres	\$/p. c.
Unités vendues:					
4517-304	27 septembre, 2004	260,000 \$	1,180	1	220 \$
4517-302	21 août, 2004	185,000 \$	703	1	263 \$
4517-506	15 juin, 2004	205,000 \$	826	1	248 \$
4517-402	3 mai, 2004	179,000 \$	700	1	256 \$

Unités à vendre:  
Aucune

Remarques: 6 étages, béton  
Commerces au rez-de-chaussée

Frais de copropriété: 2.00 \$/pi<sup>2</sup> (moyenne)

Garage: Aucun

## LES PARIS LOFTS DU PLATEAU



Adresse: 4225, rue St-Dominique

Type: Copropriété

Année de construction: 2004

No. App.	Date	Prix	Sup. (p. c.)	Chambres	S/p. c.	Garage
<b>Unités Vendues:</b>						
516	6 novembre 2005	\$ 424,000	1,724	loft	\$ 246	1
407	18 août 2005	\$ 350,000	1,338	loft	\$ 262	1
204	12/806	\$ 170,000	742	loft	\$ 229	1
303	22 mai 2005	\$ 226,000	742	loft	\$ 305	1
208	5 mai 2005	\$ 309,000	1,184	loft	\$ 261	1
310	18 avril 2005	\$ 306,000	1,290	loft	\$ 237	1
608A	16 avril 2005	\$ 575,000	2,117	loft	\$ 272	1
411	21 mars 2005	\$ 301,000	1,185	loft	\$ 254	1
615	10 mars 2005	\$ 380,000	1,714	loft	\$ 222	1
419	26 février 2005	\$ 340,000	1,558	loft	\$ 218	1
301	8 février 2005	\$ 390,000	1,482	loft	\$ 263	1
519	1 février 2005	\$ 291,000	1,557	loft	\$ 187	1
103	26 janvier 2005	\$ 276,000	1,316	loft	\$ 210	1
209						

**Unités à vendre:**

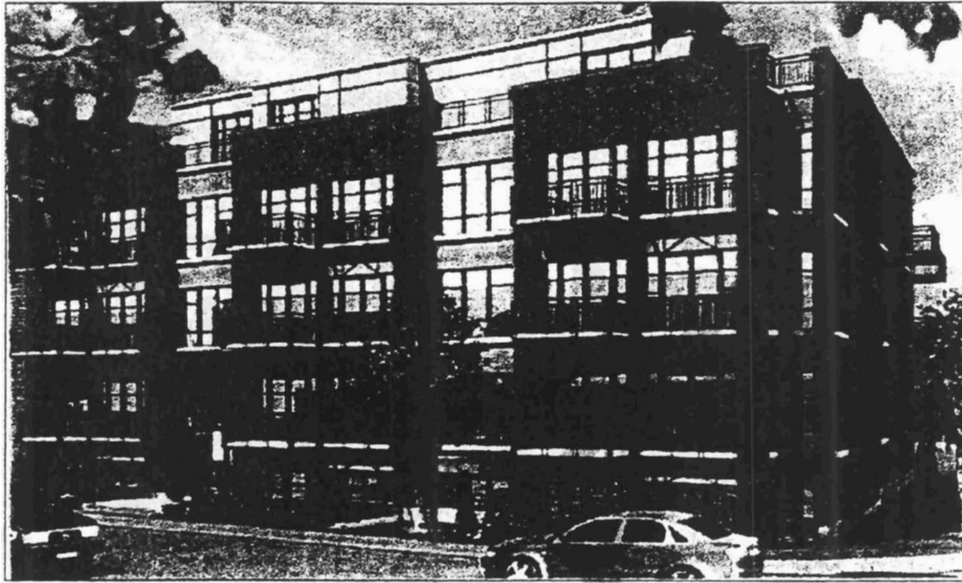
202	22 juin 2005	\$ 263,000	1,045	loft	\$ 252	1
206	5 novembre 2005	\$ 175,000	742	loft	\$ 236	1
309	9 novembre 2005	\$ 589,000	2,200	loft	\$ 268	1
311	1 avril 2005	\$ 339,000	1,859	loft	\$ 182	1
314	1 avril 2005	\$ 292,000	1,730	loft	\$ 169	1
318	9 août 2005	\$ 215,000	1,016	loft	\$ 212	1
414	9 novembre 2005	\$ 489,000	1,790	loft	\$ 273	1
607	1 avril 2005	\$ 294,000	1,328	loft	\$ 221	1
614	1 avril 2005	\$ 325,000	1,523	loft	\$ 213	1
617	1 avril 2005	\$ 305,000	1,480	loft	\$ 206	1
618	1 avril 2005	\$ 335,000	1,600	loft	\$ 209	1

Remarque: 6 étages

Frais de copropriété: 1.25 \$/pi<sup>2</sup>

Garage: inclus sinon, 25,000\$ (taxes non incluses)

## LES LOFTS ROSEMONT



Adresse: 3185 boulevard Rosemont (à construire)

Type: Copropriété

Nombre d'unités: 24 unités

Année de construction: 2006

**Analyse d'absorption:**

Début date de vente: février 2005

Unités vendues (nov. 2005): 12

Absorption mensuelle: 1.3

**Prix de vente (incluant les taxes) :**

		Minimum	Maximum	Superficie
Loft	Entre	150,000 \$ 205\$/pi <sup>2</sup>	224,000 \$ 235\$/pi <sup>2</sup>	684 pi <sup>2</sup> à 1 300pi <sup>2</sup>
PH	Entre	229,000 \$ 230 \$/pi <sup>2</sup>	244,000 \$ 240 \$/pi <sup>2</sup>	955 pi <sup>2</sup> à 1 055 pi <sup>2</sup>

Type: 3 étages, béton

Frais de copropriétés: 1.00 \$ \$/pi<sup>2</sup>

Garage: Non inclus  
19 000 \$ (incluant taxes)

**COURS DU PARC LAURIER PHASE II**



Adresse: 1351 rue Saint-Grégoire (en construction)

Type: Copropriété

Nombre d'unités: 34 unités

Année de construction: 2006

**Analyse d'absorption:**

Début date de vente	février 2005
Unités vendues (nov. 2005):	10
Absorption mensuelle:	1.1

**Prix de vente (incluant les taxes):**

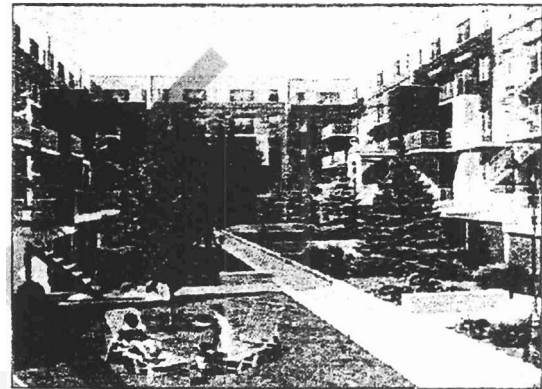
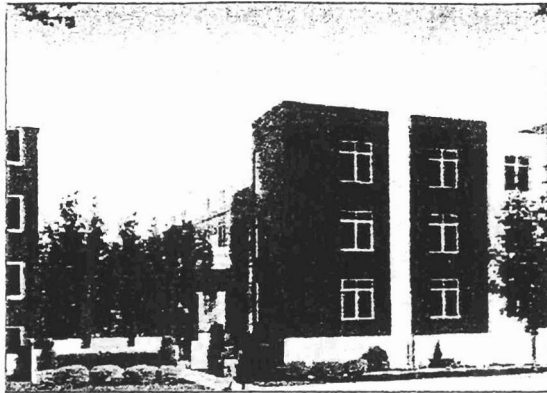
		Minimum	Maximum	Superficie
1 chambre	Entre	159,000 \$ 222 \$/pi <sup>2</sup>	200,000 \$ 238 \$/pi <sup>2</sup>	630 pi <sup>2</sup> à 800 pi <sup>2</sup>
2 chambres	Entre	208,000 \$ 238 \$/pi <sup>2</sup>	229,900 \$	979 pi <sup>2</sup> à 1 025 pi <sup>2</sup>
3 chambres	Entre	294,000 \$ 195 \$/pi <sup>2</sup>	409,000 \$ 212 \$/pi <sup>2</sup>	1 237 pi <sup>2</sup> à 1 577 pi <sup>2</sup>

Type: 4 étages, béton

Frais de copropriétés: 1.20\$ par an

Garage: Non inclus, sinon, 20,000\$ (taxes incluses)

JADINS D'HERACLES (PHASE III)



Adresse: 5410 de Mentana (en construction)

Type: Copropriété

Nombre d'unités: 30

Année de construction: 2005 et 2006

Analyse d'absorption:

Début date de vente: juillet 2005  
 Unités vendues (nov. 2005): 10  
 Absorption mensuelle: 2.0

Prix de vente (inclus taxes):

		Minimum	Maximum	Superficie
1 chambre	Entre	159,900 \$ 160\$/pi <sup>2</sup>	199,900 \$ 205\$/pi <sup>2</sup>	775 pi <sup>2</sup> à 1205 pi <sup>2</sup>
2 chambres	Entre	209,900 \$ 204\$/pi <sup>2</sup>	319,900 \$ 237\$/pi <sup>2</sup>	1029 pi <sup>2</sup> à 1466 pi <sup>2</sup>
3 chambres	Entre	252,900 \$ 222\$/pi <sup>2</sup>	314,900 \$ 232\$/pi <sup>2</sup>	1138 pi <sup>2</sup> à 1683 pi <sup>2</sup>

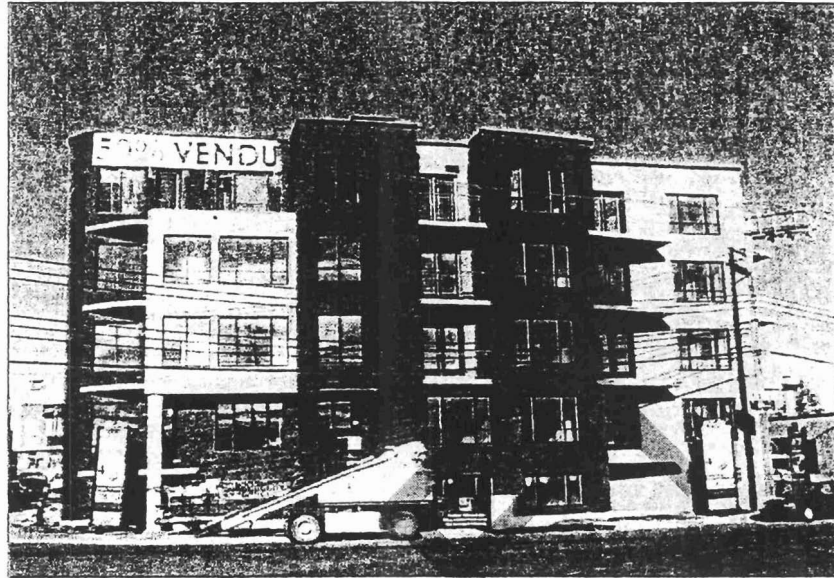
Type: 4 étages, béton

Frais de copropriétés: 1.50 \$ /pi<sup>2</sup>

Garage: Non inclus, sinon, 20,000\$ (taxes non incluses)



JARDIN BELLEVUE



Adresse: 1101 des Carrières (en construction)

Type: Copropriété

Nombre d'unités: 20

Année de construction: 2005

Analyse d'absorption:

Début date de vente:	octobre 2005
Unités vendues (nov. 2005)	10
Absorption mensuelle:	5.0

Prix de vente (incluant les taxes) :

		Minimum	Maximum	Superficie
1 chambre	Entre	185,000 \$ 195\$/pi <sup>2</sup>		951 pi <sup>2</sup>
2 chambres	Entre	195,900 \$ 186\$/pi <sup>2</sup>	257,000 \$ 223\$/pi <sup>2</sup>	1052 pi <sup>2</sup> à 1151 pi <sup>2</sup>

Type: 4 étages, béton

Frais de copropriétés : 1.20 \$ /pi<sup>2</sup>

Garage: Non inclus

LES CONDOS DE LA GARE PHASE II



Photo: Robert Sinner LA PRESSE

Adresse: 7060 Hutchison (en construction)

Type: Copropriété

Nombre d'unités: 104 unités

Année de construction: 2006

Analyse d'absorption:

Début date de vente:	février 2005
Unités vendues (nov. 2005):	44
Absorption mensuelle:	4,9

Prix de vente (incluant les taxes):

	Minimum	Maximum	Superficie
Lot	Entre		
	128.775 \$	185.500 \$	690 pi <sup>2</sup> à 980 pi <sup>2</sup>
	165 \$/pi <sup>2</sup>	190 \$/pi <sup>2</sup>	

Type: 5 étages, béton  
Phase I terminée. seulement 5 unités à vendre sur 96

Frais de copropriétés: 1.25 \$/pi<sup>2</sup>

Garage: Non inclus  
16.000 \$ intérieur  
10.000 \$ stationnement extérieur

**LES TERRASSES BOYER**



Adresse: 5835-5865 rue Boyer

Type: Copropriété

Nombre d'unités: 28

Année de construction: livraison avril 2006

Analyse d'absorption:	
Début date de vente:	janvier 2005
Unités vendues (nov. 2005):	27
Absorption mensuelle:	2,7

**Prix de vente (incluant les taxes) :**

		Minimum	Maximum	Superficie
2 chambres	Entre	160.000 \$ 177\$/pi <sup>2</sup>	270.000 \$ 190\$/pi <sup>2</sup>	1300 pi <sup>2</sup> à 1450 pi <sup>2</sup>

Type: 3 étages, béton

Frais de copropriétés : 1,00 \$

Garage: Non inclus  
11 000 \$ (taxes non incluses)

**ANNEXE "D"**

**PLAN DES VENTES DE TERRAINS MULTI-RÉSIDENTIELS  
ARRONDISSEMENTS PLATEAU MONT-ROYAL &  
ROSEMONT / LA PETITE PATRIE**

**TABLEAU DE VENTES DE TERRAINS**

Localisation	Description légale	N° d'inscription	Prix de vente	Prix/pi²	Usage	Remarques	
#	Vendeur	Date de vente	Superficie (pi²)	Prix/ISP	Zonage		
Acheteur	Paroisse	No référence	ISP	Prix/logement			
	Ville						
	Arrondissement						
	Rue Préfontaine	1091, 1092, 1093	12331182	545 111 \$	11,25 \$	RC - Résidentiel Multi	Vacant. Projet de 60 logements locatifs.
		Hochelaga (V)	2005/05/24	48 453		E.5(2)	
	Ville de Montréal/	Montréal	15374		9 085 \$		
	Habitations communautaires Loggia	Rosemont/Petite-Patrie					
2	Rue Coloniale	2 003 716	12224607	145 000 \$	50,84 \$	RD - Copropriété	Vacant
	Nord rue Rachel	Cadastre du Québec	2005/04/19	2 852		Résidentiel	
	9122-9138 Québec Inc./	Montréal	15414				
	Webcor inc.	Plateau Mont-Royal					
3	4380, Rue Saint-Urbain	1 353 099	12217770	750 000 \$	86,27 \$	RD - Copropriété	Bâtiment démoli. Projet de 24 unités dans bâtiment de 4 étages
	Coin rue Marie-Anne	Cadastre du Québec	2005/04/14	8 694		Résidentiel	
	Garage Casablanca Inc./	Montréal	15413		31 250 \$		
	Société Devler inc.	Plateau Mont-Royal					
4	20e Avenue &	2 785 613	12128524	208 000 \$	14,21 \$	RD - Copropriété	Vacant. Obligation de construire un bâtiment de 4 étages comptant 16 logements. Prix négocié en 2000.
	21e Avenue	Cadastre du Québec	2005/03/08	14 638		H.2-4	
	Ville de Montréal/	Montréal	15404		13 000 \$		
	St-Luc-Habitation inc	Rosemont/Petite-Patrie					
	Avenue de Châteaubriand	2 333 213	12053397	375 000 \$	31,90 \$	RD - Copropriété	Terrain de stationnement
	Coin rue Saint-Zotique	Cadastre du Québec	2004/12/31	11 757			Projet de 21 unités dans bâtiment de 3 étages
	Immeubles Polan Inc./	Montréal	15148		17 857 \$		
	9128 2020 Québec inc	Rosemont/Petite-Patrie					
6	Rue André-Laurendeau &	2 731 751	11922739	2 565 149 \$	27,00 \$	RD - Copropriété	Vacant. Projet de 128 unités dans bâtiments de 4 étages.
	Rue du Mont-Royal Est	Cadastre du Québec	2004/12/02	95 006		C.7B	
	Cie Chemin de fer CP/	Montréal	14952		20 040 \$	1.4B	
	9142-0315 Québec Inc.	Rosemont/Petite-Patrie					
7	Rue de Bullion	3 302 200 etc.	11882457	268 614 \$	13,03 \$	- Résidentiel Social	Vacant Changement de zonage nécessaire. Projet de 30 unités dans bâtiment de 3 étages. Prix réduit de 91 386 \$ pour contamination.
	Près Avenue Marie-Anne	Cadastre du Québec	2004/11/18	20 608		Institutionnel	
	Ville de Montréal/	Montréal	15073		8 954 \$		
	Coop Habitation Marie-Anne	Plateau Mont-Royal					

Localisation	Description légale	N° d'inscription	Prix de vente	Prix/pi²	Usage	Remarques	
#	Vendeur	Date de vente	Superficie (pi²)	Prix/ISP	Zonage		
Acheteur	Paroisse	No référence	ISP	Prix/logement			
	Ville						
	Arrondissement						
8	4833-4835, boulevard Saint-Laurent	1 869 234, 1 869 235	1 176 2652	1 450 000 \$	82,72 \$	RD - Copropriété	Projet de copropriétés "Le St-Laurent".
	9126-2451 Québec inc./ Jeanne Rochefort	Cadastre du Québec Montréal	2004/10/07 14864	17 528		C.4C I 1C H	
9	4615-25, Rue Clark Nord de Avenue Mont-Royal Sumnum Graphiques Inc./ 9144-3325 Québec Inc.	1 869 210	1 172 9919	725 000 \$	101,71 \$	RD - Copropriété	Incluant bâtiment à intégrer. Projet de 20 unités sur 4 étages.
		Cadastre du Québec Montréal	2004/09/24 15206	7 128	36 250 \$	Résidentiel	
10	7400, Rue Lajeunesse Près rue Faillon Domenico Stea/ Montcan Inc.	2628-36 etc.	1 166 0435	300 000 \$	60,91 \$	RD - Copropriété	Bâtiment démoli. Projet de 16 unités dans bâtiment de 4 étages.
		Saint-Laurent Montréal	2004/08/31 14853	4 925	18 750 \$	Résidentiel	
11	8055, Rue Lajeunesse Près rue Jarry 124125 Canada Inc./ Coopérative d'Habitation La Collective	2629-334 @ -345	1 163 4052	900 000 \$	40,00 \$	- Résidentiel Social	Bâtiment à redévelopper Projet de 53 unités dans bâtiments 4 étages. Contamination partielle.
		Saint-Laurent Montréal	2004/08/23 14854	22 500	16 981 \$	Résidentiel	
12	Boulevard Rosemont & 10e Avenue Acadian Construction limitée/ Soc. en comm. Les Cours Rosemont	2 170 435 @ 2 170 437	1 146 5335	330 000 \$	39,56 \$	RD - Copropriété	Vacant. Projet de 16 unités dans bâtiment de 4 étages
		Cadastre du Québec Montréal	2004/06/23 14752	8 341	20 625 \$	C.2B H	
13	Avenue Bernard Coin rue Clark Tom Mecksavanh/ 9241-1990 Québec Inc.	1 868 000	1 139 5347	380 000 \$	58,83 \$	RD - Copropriété	Bâtiment démoli. Projet de 12 unités dans bâtiment de 3 étages.
		Cadastre du Québec Montréal	2004/06/07 15095	6 459	31 667 \$	Résidentiel	
14	5231, rue Berri Près de la rue Boucher 4097921 Canada Inc./ K. F. Construction Inc	1 445 303	1 132 3832	500 000 \$	64,26 \$	RD - Copropriété	Vacant. Projet de 17 unités dans bâtiment de 4 étages
		Cadastre du Québec Montréal	2004/05/17 14814	7 781	29 412 \$	H.2-4	
15	5275, rue Berri Près de la rue Boucher Raymond Jahanneau/ 5275 Berri inc	1 445 312	1 129 3120	275 000 \$	50,37 \$	RD - Copropriété	Bâtiment à démolir. Projet de 11 unités dans bâtiment de 5 étages.
		Cadastre du Québec Montréal	2004/05/07 14753	5 460	25 000 \$	H.2-4	
		Plateau Mont-Royal					


Localisation		Description légale	N° d'inscription	Prix de vente	Prix/pi²	Usage	Remarques
#	Vendeur	Paroisse	Date de vente	Superficie (pi²)	Prix/ISP	Zonage	
	Acheteur	Ville	No référence	ISP	Prix/logement		
		Arrondissement					
6	5255, Avenue du Parc Colonel Realty's Inc / 9140-2644 Canada Inc	1868238 Cadastre du Québec Montréal Plateau Mont-Royal	11266347 2004/04/28 15135	445 000 \$ 10 050	44,28 \$ 17 800 \$	RD - Copropriété Résidentiel Commercial	Bâtiment démoli. Projet de 25 unités dans bâtiment de 4 étages.
7	5468, 1ere Avenue Sud rue Dandurand Giovanni Ariemma & al / Jules Maltais Ltée	1 586 120 Cadastre du Québec Montréal Rosemont/Petite-Patrie	11109618 2004/02/25 15418	255 000 \$ 7 666	33,26 \$ 15 938 \$	RD - Copropriété Résidentiel	Bâtiment démoli. Projet de 16 unités dans bâtiment de 4 étages.
18	Rue Boyer Nord du Boul. Rosemont 113212 Canada Inc. & Jack Lavy/ Habitations Laurendeau Inc. & al.	6-68 @ 6-79 Côte-St-Louis (V) Montréal Rosemont/Petite-Patrie	10915762 2003/11/27 14207	1 100 000 \$ 34 200	32,16 \$ 17 188 \$	RD - Copropriété H 2-4	Vacant. Sans garantie. Projet de 64 unités dans bâtiments de 4 étages.
19	71e Avenue & Rue Beaubien City of Montreal// St-Luc Habitation Inc	1029 & 1030 Côte-de-la-Visitation (V) Montréal Rosemont/Petite-Patrie	10801172 2003/10/08 14400	416 000 \$ 29 021	14,33 \$ 13 000 \$	RD - Copropriété H 2-4	Vacant. Projet de copropriété de 4 étages.
20	Ave du Mont-Royal Est Près de la rue Messier 9071 1698 Québec Inc./ Constructions Cartierville Inc	1 585 267 Cadastre du Québec Montréal Plateau Mont-Royal	10691446 2003/08/29 14000	180 000 \$ 4 224	42,61 \$ 20 000 \$	RD - Copropriété C.4a H	Vacant. Projet de 9 unités dans bâtiment de 3 étages.
21	Boulevard Saint-Michel & Rue Rachel Canadien Pacifique Ltd / Ltd. Partnership Angus S E C.phase II	2 985 309, 2 985 310 Cadastre du Québec Montréal Rosemont/Petite-Patrie	10534610 2003/06/25 13897	2 432 327 \$ 162 155	15,00 \$ 7 796 \$	RC - Résidentiel Multi H.6 H.7	Vacant. Projet de 200 unités pour retraités dans bâtiment de 4 à 8 étages
22	Rue St-Grégoire Coin rue De la Roche Investissements Elmag Inc./ Le Jardin en Ville Inc.	1 194 077 Cadastre du Québec Montréal Plateau Mont-Royal	10383883 2003/05/05 13856	650 000 \$ 38 369	16,94 \$	RD - Copropriété Résidentiel	Vacant. Problèmes de contamination
23	Avenue Christophe-Colomb Nord de rue Bellechasse Fabrique Paroisse Saint-Etienne/ Habitations Les 2 volets	1106 Côte-St-Louis (V) Montréal Rosemont/Petite-Patrie	10331591 2003/04/08 13773	434 912 \$ 26 000	16,73 \$ 8 698 \$	- Résidentiel Social Résidentiel	Église Saint-Étienne démolie. Projet de 50 logements sociaux dans bâtiment 4 étages

Localisation	Description légale	N° d'inscription	Prix de vente	Prix/pi²	Usage	Remarques	
#	Vendeur	Date de vente	Superficie (pi²)	Prix/ISP	Zonage		
Acheteur	Ville	No référence	ISP	Prix/logement			
	Arrondissement						
24	Avenue Christophe-Colomb Nord de la rue Bellechasse Fabrique de la Paroisse Saint-Etienne Serv. Intégration de la Collectivité	1104 Côte-St-Louis (V) Montréal Rosemont/Petite-Patrie	10331592 2003/04/08 13774	120 304 \$ 6 900 10 937 \$	17,44 \$	- Résidentiel Social Résidentiel	Église Saint-Étienne démolie Projet de 11 logement sociaux dans bâtiment de 3 étages.
25	Avenue Christophe-Colomb Nord de la rue Bellechasse Fabrique Paroisse Saint-Etienne/ Coop Prima Vera de la Petite-Patrie	1105 Côte-St-Louis (V) Montréal Rosemont/Petite-Patrie	10331611 2003/04/08 13775	270 088 \$ 15 150 16 881 \$	17,83 \$	- Résidentiel Social Résidentiel	Église Saint-Étienne démolie. Projet de 16 logements sociaux dans bâtiment de 3 étages.
26	Boulevard Pie IX & Rue Beaubien Ville de Montréal/ Habitations Nouvelles Avenues	P 195-224 @ P 195-227 & al Côte-de-la-Visitation (V) Montréal Rosemont/Petite-Patrie	10325701 2003/04/04 13810	170 000 \$ 19 395 4 146 \$	8,77 \$	RC - Résidentiel Multi Résidentiel	Vacant. Projet de 1 bâtiment de 4 étages avec 41 logements pour personnes âgées autonomes ou en légère perte d'autonomie.
27	Rue du Mont-Royal Ouest Coin rue Saint-Urbain Produits Shell Canada Ltée/ 9125-5034 Québec Inc.	1 353 086 Cadastre du Québec Montréal Plateau Mont-Royal	10322739 2003/03/24 13867	450 000 \$ 5 943 30 000 \$	75,72 \$	RD - Copropriété Résidentiel	Vacant. Projet de 15 unités dans bâtiment de 4 étages.
28	Avenue du Parc Coin rue Bérubé Reza Sarshoghi/ Interm. Financière Canada Inc.	1 868 925 Cadastre du Québec Montréal Plateau Mont-Royal	10283914 2003/03/07 13703	525 000 \$ 10 111 26 250 \$	51,92 \$	RD - Copropriété Commercial Résidentiel	Vacant. Projet de 20 unités dans bâtiment de 4 étages.
29	Rue Saint-Hubert Nord de rue Saint-Grégoire Investissements Elmag Inc./ Soc.en.com.Les Jardins D'Héraclès	1 445 369 etc. Cadastre du Québec Montréal Plateau Mont-Royal	10272145 2003/02/25 13664	3 850 000 \$ 160 802 22 647 \$	23,94 \$	RD - Copropriété H.3-6	Vacant. Projet de 170 unités dans bâtiments de 4 étages.
30	21e Avenue près de Rue Beaubien Ville de Montréal/ St-Luc Habitation Inc	1027, 1028 Côte-de-la-Visitation (V) Montréal Rosemont/Petite-Patrie	10265864 2003/02/21 13768	416 000 \$ 28 699 13 000 \$	14,50 \$	RC - Résidentiel Multi H	Vacant. 2 bâtiments de 4 étages comprenant 16 logements chacun
31	7440, Rue de Châteaubriand Coin rue Dufour Achille Polcaro/ Les Const. Rossi & Fils 2000	489-68-1 etc. Saint-Laurent Montréal Rosemont/Petite-Patrie	10259214 2003/02/14 14071	350 000 \$ 10 913 19 444 \$	32,07 \$	RD - Copropriété Résidentiel	Bâtiment démolie. Projet de 18 unités dans bâtiment de 4 étages.



Localisation	Description légale	N° d'inscription	Prix de vente	Prix/pi²	Usage	Remarques	
# Vendeur	Paroisse	Date de vente	Superficie (pi²)	Prix/ISP	Zonage		
Acheteur	Ville	No référence	ISP	Prix/logement			
	Arrondissement						
12	Boul St-Joseph Frères 7e avenue Canadien Pacifique Ltd / St-Luc Habitation Inc	3 059 155 Cadastre du Québec Montréal Rosemont/Petite-Patrie	10924051 2003/02/11 14398	292 400 \$ 29 240	10,00 \$	RD - Copropriété H.4-7	Vacant. Décontamination au frais de l'acheteur.
13	5200, Rue Berri & Rue de Lauzon René Binette/ K.F. Construction Inc.	1 444 359 Cadastre du Québec Montréal Plateau Mont-Royal	10237819 2003/01/30 14072	290 000 \$ 7 731	37,51 \$ 36 250 \$	RD - Copropriété Résidentiel	Bâtiment démoli. Projet de 8 unités dans bâtiment de 3 étages.
34	3001, Rue Holt Coin 7e Avenue The Reverend A. S. Hutchison/ Les Habitations Vista Corp. Inc.	1 586 958 Cadastre du Québec Montréal Rosemont/Petite-Patrie	10223851 2003/01/20 13614	320 000 \$ 15 300	20,92 \$ 11 429 \$	RD - Copropriété Résidentiel	Eglise démolie. Projet de 30 copropriétés dans 3 étages. Eglise démolie. Projet de 28 unités dans bâtiment de 3 étages.
35	Rue Viau Coin rue Beaubien McColl-Frontenac Petroleum Inc./ Le Groupe E3 Inc.	189-386 Côte-de-la-Visitation (V) Montréal Rosemont/Petite-Patrie	10205348 2002/12/20 13677	245 000 \$ 11 348	21,59 \$ 13 611 \$	RD - Copropriété C.2c H	Station-service démolie. Projet de 18 unités dans bâtiment de 3 étages.
36	Avenue De Lorimier Coin rue Rachel Vito Papasodaro/ Les Constructions Carp Inc.	1 192 005 Cadastre du Québec Montréal Plateau Mont-Royal	10186479 2002/12/10 13696	250 000 \$ 8 554	29,23 \$ 13 889 \$	RD - Copropriété Résidentiel	Bâtiment démoli. Projet de bâtiment 3 étages avec 18 unités. Parties reliées.
37	Rue Rachel Est & Rue Marius-Dufresne Ville de Montreal/ Coop d'habitation Sans Frontières	2 768 968, 2 768 969 Cadastre du Québec Montréal Rosemont/Petite-Patrie	10188472 2002/12/10 13809	133 392 \$ 35 502	3,76 \$ 2 900 \$	Résidentiel Social Résidentiel	Vacant. Projet de 2 bâtiments de 3 étages avec 46 unités.
38	Rue du Mont-Royal est Ouest du boulevard Saint-Michel Cie de chemin de fer Canadian Paci Constructions Eugène Rodrigue Inc	2 731 747 et al. Cadastre du Québec Montréal Rosemont/Petite-Patrie	10154076 2002/11/14 13630	119 894 \$ 7 053	17,00 \$ 19 982 \$	RD - Copropriété Résidentiel	Vacant. Projet de 6 unités dans bâtiments de 3 étages.
39	205 rue Beaubien Ouest Coin rue de l'Esplanade Mary Klivokiotis/ Le Groupe Armeca Inc	1 867 459 Cadastre du Québec Montréal Rosemont/Petite-Patrie	10176878 2002/11/02 13866	270 000 \$ 7 428	36,35 \$ 18 000 \$	RD - Copropriété Résidentiel	Bâtisse démolie. Projet de 15 unités dans bâtiment de 3 étages.

Localisation	Description légale	N° d'inscription	Prix de vente	Prix/pi²	Usage	Remarques
#	Vendeur	Date de vente	Superficie (pi²)	Prix/ISP	Zonage	
Acheteur	Paroisse	No référence	ISP	Prix/logement		
	Ville					
	Arrondissement					
0	Rue de Bullion Sud de rue Rachel Bonneteries Paris Stra Inc./ 9102 9892 Québec Inc.	2 004 279 & al. Cadastré du Québec Montréal Plateau Mont-Royal	5391 809 2002/10/30 13623	180 000 \$ 5 659	31,81 \$ H 2-4	Vacant. Projet de 14 unités dans bâtiments de 4 étages
1	Rue St-Grégoire Face au Parc Laurier Investissements Elmag Inc./ Le Jardin en Ville Inc.	1 194 078 Cadastré du Québec Montréal Plateau Mont-Royal	5395048 2002/10/10 13628	500 000 \$ 57 292	8,73 \$ RD - Copropriété Résidentiel	Vacant. En vrac. Assemblage.
2	Rue du Mont-Royal est Ouest du boulevard Saint-Michel Cie de chemin de fer Canadian Paci Construction Eugène Rodrigue Inc	2 731 743 et al. Cadastré du Québec Montréal Rosemont/Petite-Patrie	5393818 2002/10/07 13631	525 300 \$ 30 436	17,26 \$ RD - Copropriété Résidentiel	Vacant. Projet de 24 unités dans bâtiments de 3 étages
3	Rue Beaubien & 21e Avenue Ville de Montréal/ Habitations Nouvelles Avenues	P 195-230 & al. Côte-de-la-Visitation (V) Montréal Rosemont/Petite-Patrie	5374132 2002/07/15 6684	163 156 \$ 20 050	8,14 \$ Résidentiel Social H 2-4	Le prix de vente tien compte du coût des travaux reliés à la décontamination des sols évalué à 100 000\$.
4	Rue Bélanger Coin de la 23e avenue Succession Laurent Boisvert/ Habitations Laurendeau Inc.	P 193 Côte-de-la-Visitation (V) Montréal Rosemont/Petite-Patrie	5346545 2002/05/07 6617	192 734 \$ 7 709	25,00 \$ C 2C H 1-5	Vacant. Projet de 12 unités dans bâtiment de 4 étages
5	Rue Rivard Nord de la rue Roy André Tessier/ Groupe Immobilier Scalinar Inc	1 202 378 Cadastré du Québec Montréal Plateau Mont-Royal	5334369 2002/03/27 13706	150 000 \$ 2 800	53,57 \$ 25 000 \$ RD - Copropriété Résidentiel	Bâtiment démolit. Projet de 6 unités dans un bâtiment de 3 étages.
	20ième avenue Coin rue Claude Monroux Ville de Montréal/ St-Luc Habitation	1031 Côte-de-la-Visitation (V) Montréal Rosemont/Petite-Patrie	5322932 2002/02/14 6456	208 000 \$ 16 174	12,86 \$ 3 000 \$ RD - Copropriété H 2-4	Vacant. Projet de 16 unités dans bâtiment de 4 étages



ANNEXE "E"

**EXPÉRIENCE ET QUALIFICATION DES SIGNATAIRES**

**PIERRE LALIBERTÉ**  
**EXPÉRIENCE ET QUALIFICATIONS**

**Désignation professionnelle**

É.A. (Depuis 1983)	Évaluateur agréé membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec
AACI (Depuis 1985)	Membre accrédité de l'Institut canadien des évaluateurs

**Education**

Université du Québec à Montréal	Baccalauréat en administration Sciences immobilières
------------------------------------	---

**Historique d'emploi**

1996	Groupe LCBA (maintenant Groupe Altus Montréal) Évaluateur agréé et associé
1994	C. Caumartin & Associés Évaluateur agréé
1984	Poisson, Bazinet & Associés inc. Évaluateur agréé et associé
1982	A.E. LePage (Québec) inc. Service de l'évaluation (Montréal) Évaluateur agréé
1980	J.A. Marois (1980) inc. Évaluateur stagiaire
1978	Larochelle & Associés (Montréal) Évaluateur stagiaire
1976	Bossut, Laporte, Lessard & Associés (Québec) Évaluateur stagiaire

## Expérience

- Comparution à titre d'expert au Bureau de révision de l'évaluation foncière du Québec
- Évaluation de propriétés résidentielles, commerciales et industrielles pour le compte d'organismes privés et publics, incluant l'étude de financement de valeur marchande et la contestation de valeur municipale

## Corporations

- Membre accrédité de l'Institut canadien des évaluateurs
- Membre agréé de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec
- Membre de Héritage Montréal
- Membre du bureau de direction de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec
- Membre du bureau de direction de Convergence

PASCALE BOUTIN  
EXPÉRIENCE ET QUALIFICATIONS

Désignation professionnelle

Urbaniste stagiaire                      Ordre des urbanistes du Québec

Éducation

Université Laval                      Baccalauréat en sociologie  
à Québec                              Maîtrise en Aménagement du territoire et développement régional

Historique d'emploi

1994	Fondation Rues principales Coordonnatrice de projets
2002	Centre de coopération et d'étude internationale Gestionnaire de projet
2004	Daniel Arbour et Associés Chargée de projet
2005	Groupe Altus Urbaniste stagiaire

Expérience

- Études de pré-faisabilité pour le redéveloppement de terrains
- Études socio-démographiques et socio-économiques de populations et de territoires
- Études de marché
- Élaboration de plans d'urbanisme et analyse réglementaire
- Gestion de projet