

Conseil immobilier

AVISON
YOUNG

Analyse de deux terrains TOD

13 février 2023

*Immo*HEC
L'immobilier de demain





Équipe

Marc-Olivier Beaudouin | Chef de secteur

Charlotte de Beaulieu | Analyste Senior

Marc Franck de Préaumont | Analyste Senior

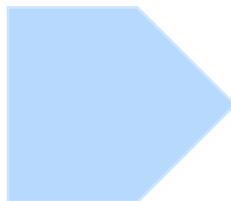
Marième Sall | Analyste Junior

Jules Matharan | Analyste Junior



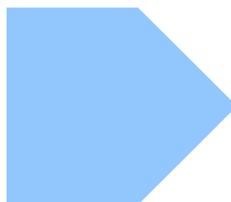
Les facteurs de succès – 1

Facteurs de succès: D-A-P



Analyse Macro et Micro – 2

Rosemont – Île des sœurs



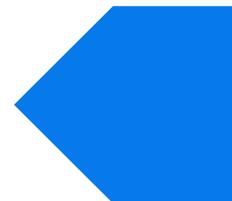
Rosemont- 3

Analyse du site



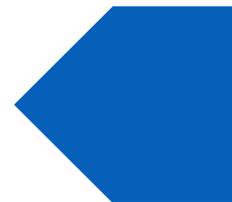
Île des Sœurs – 4

Analyse du site



Rentabilité – 5

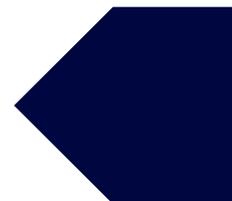
Présentation du modèle



Conclusions – 6

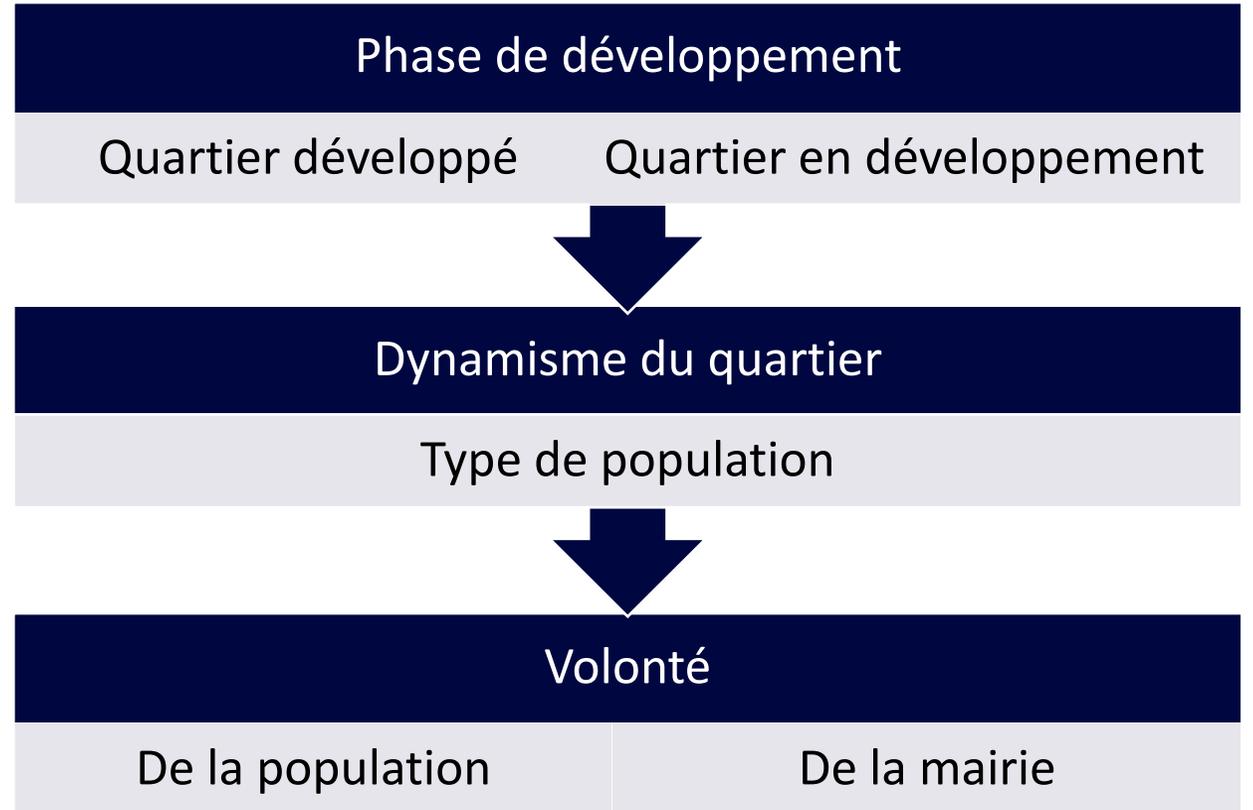
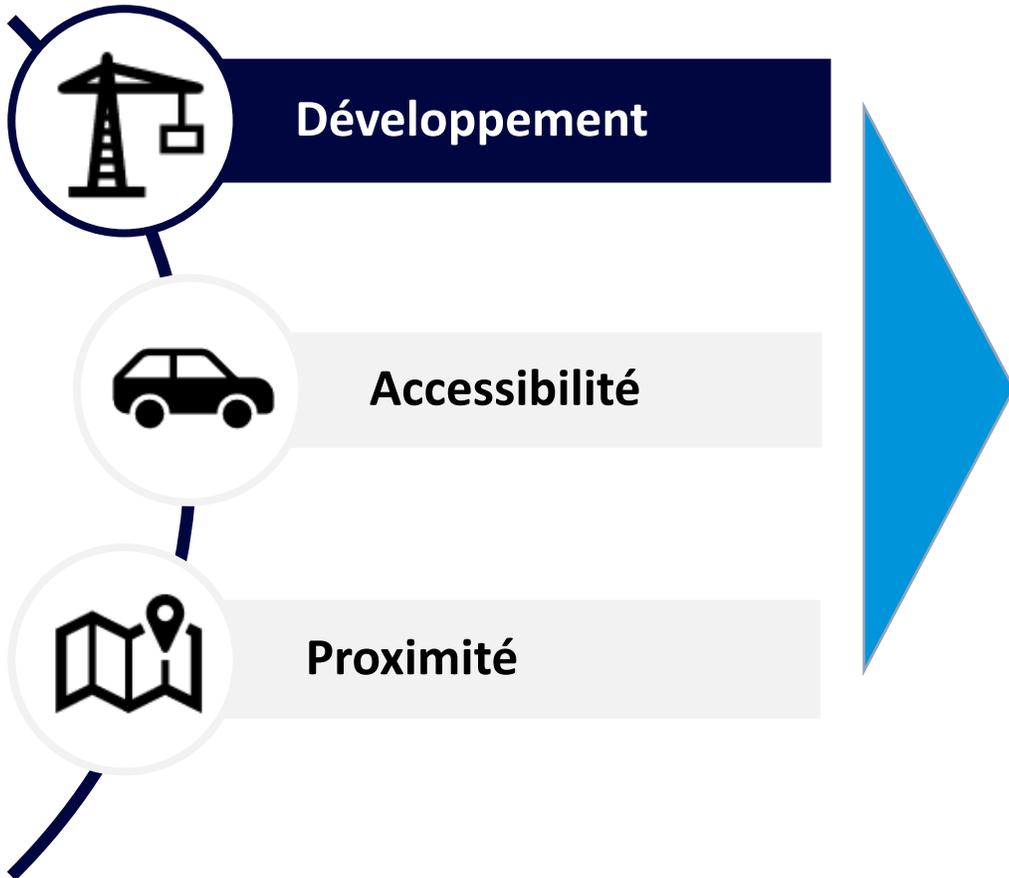


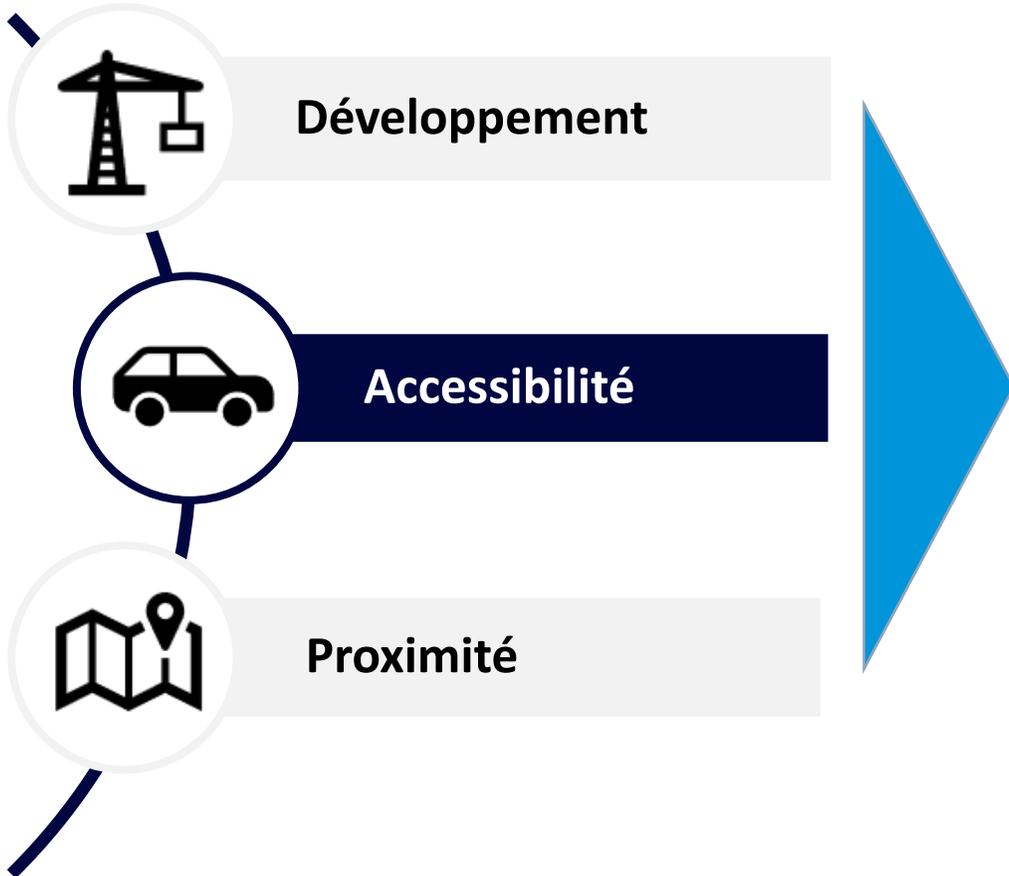
Remerciements & annexe – A





1	Les facteurs de succès : Le D-A-P
2	Analyse Macro et Micro des secteurs
3	Rosemont
4	Îles des Sœurs
5	Rentabilité
6	Conclusion
A	Annexes





Réseau de transport

Transport en commun

Voiture

Vélo

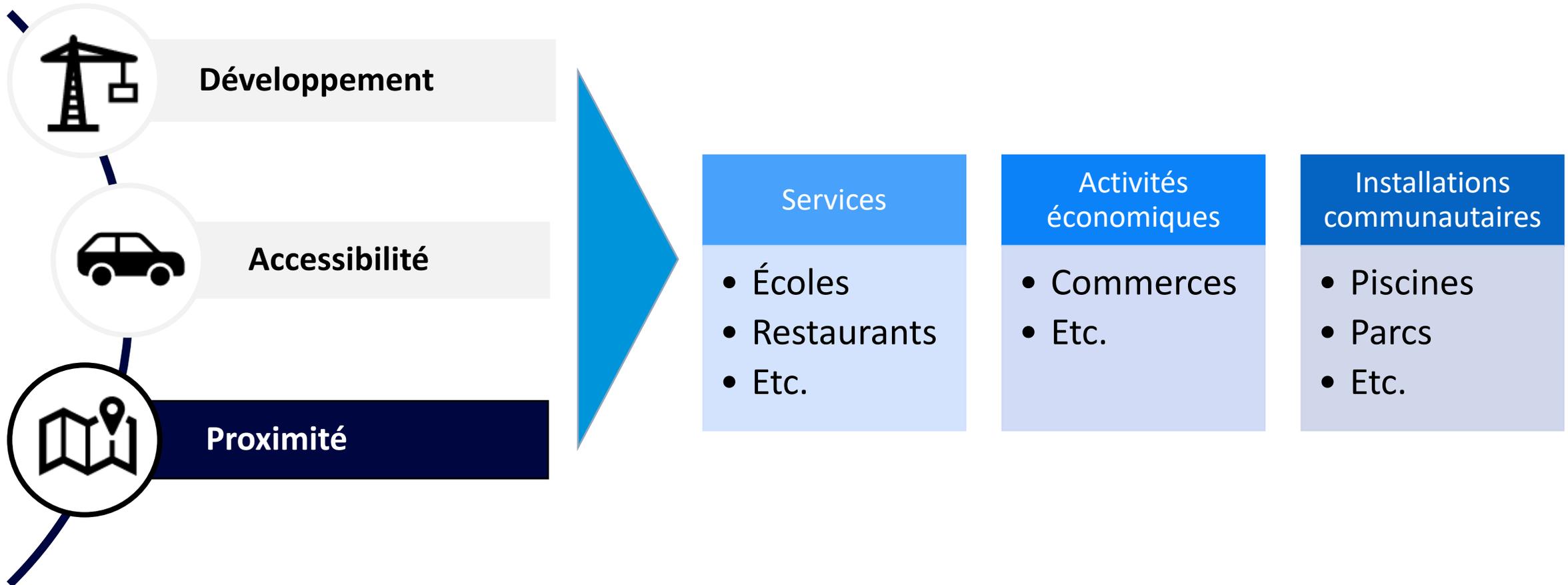
Marche

Espace de parking

Pour voitures

Pour voitures électroniques

Pour vélos





Développement

Accueillant de nouveaux projets récréatifs

Population en pleine croissance

Création de nombreux projets immobilières

Quartier en plein développement

Espace Montmorency



Illumi



Collection Équinoxe



Cité Cosmo



Accessibilité

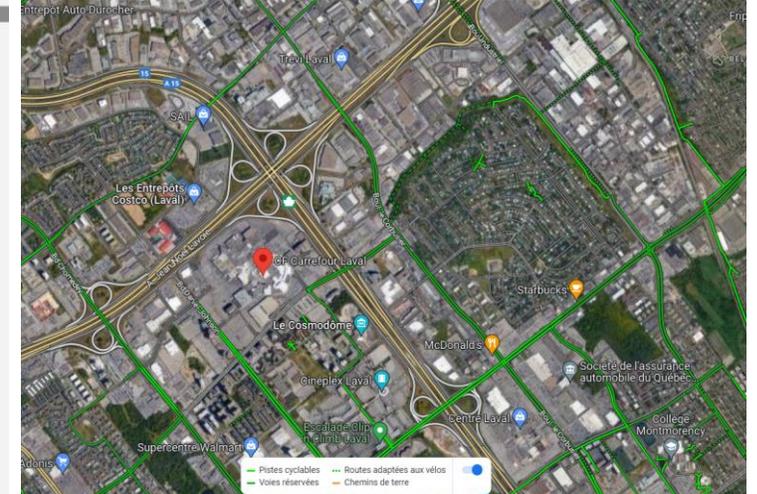
Entre Montréal, Saint-Eustache et Boisbriand

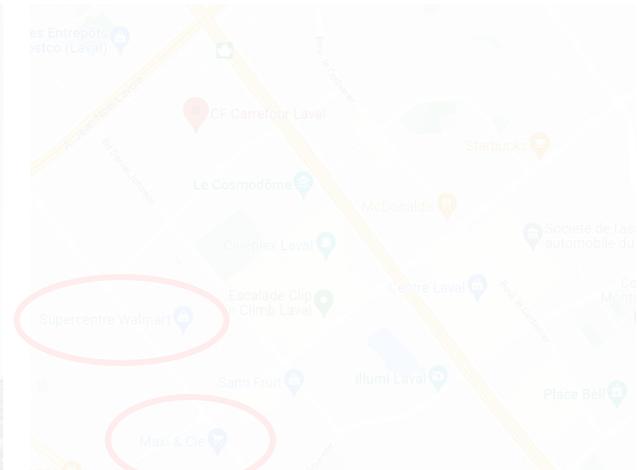
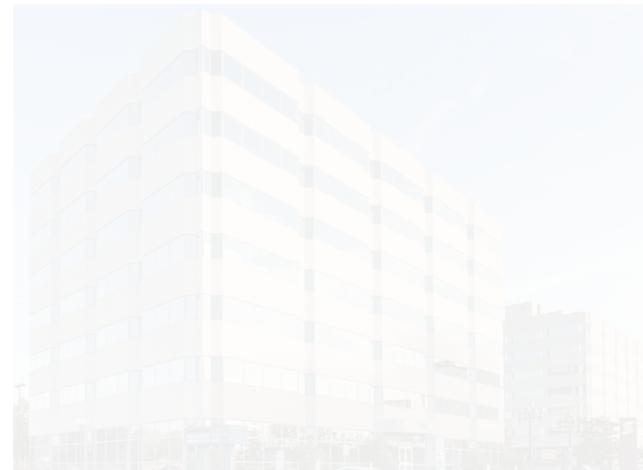
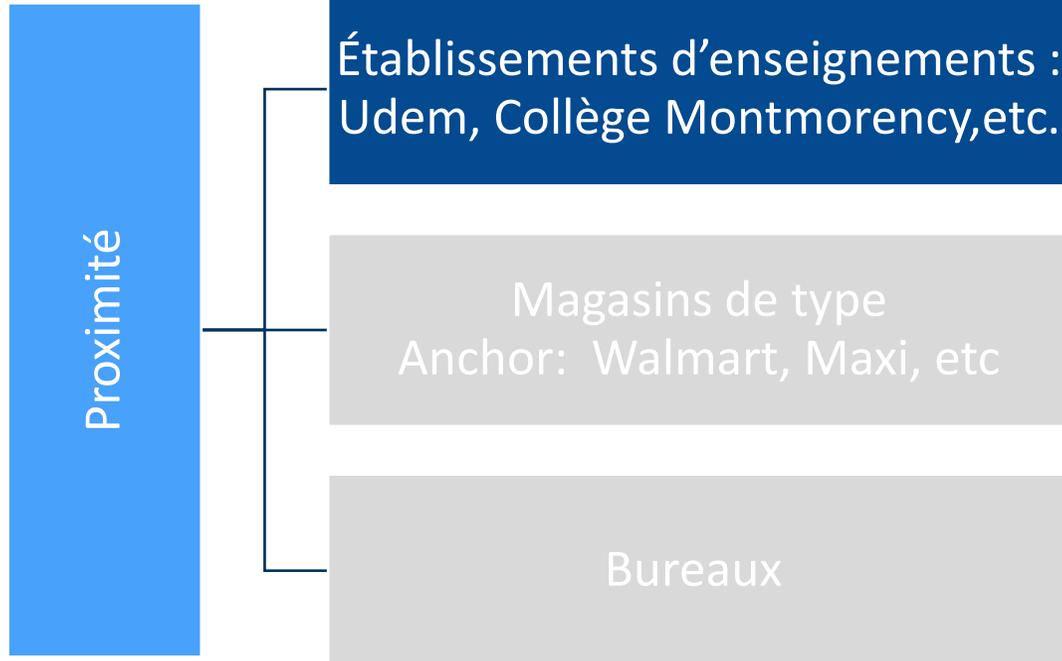
À proximité de A-440, A-15 et la 117

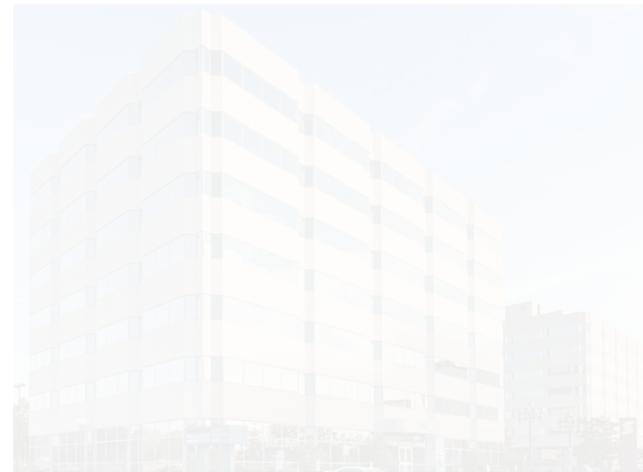
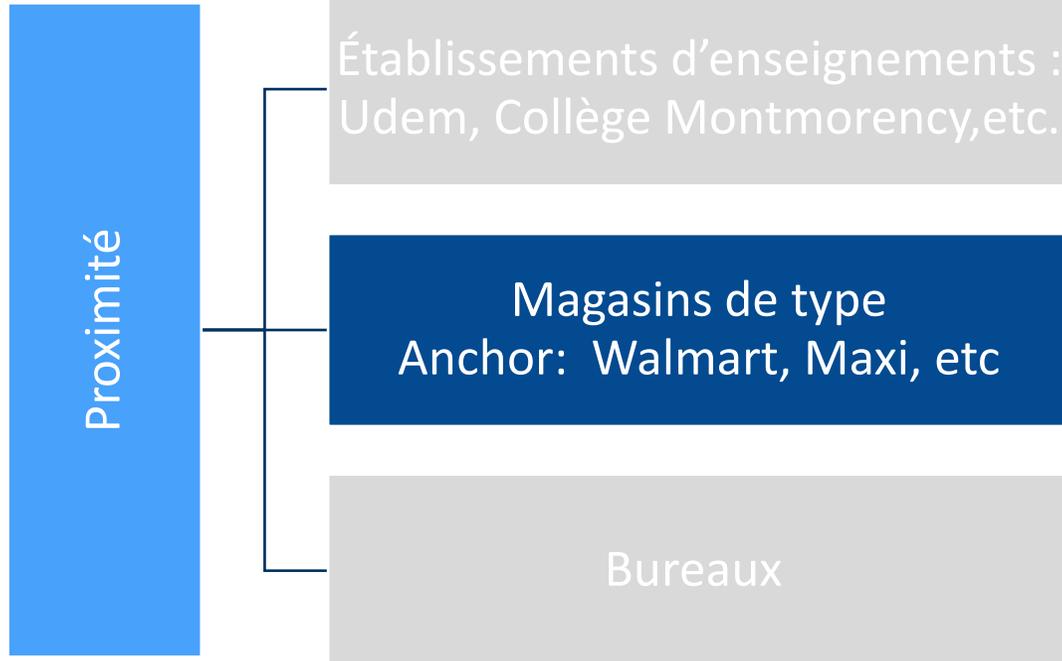
Plus de 10 bus

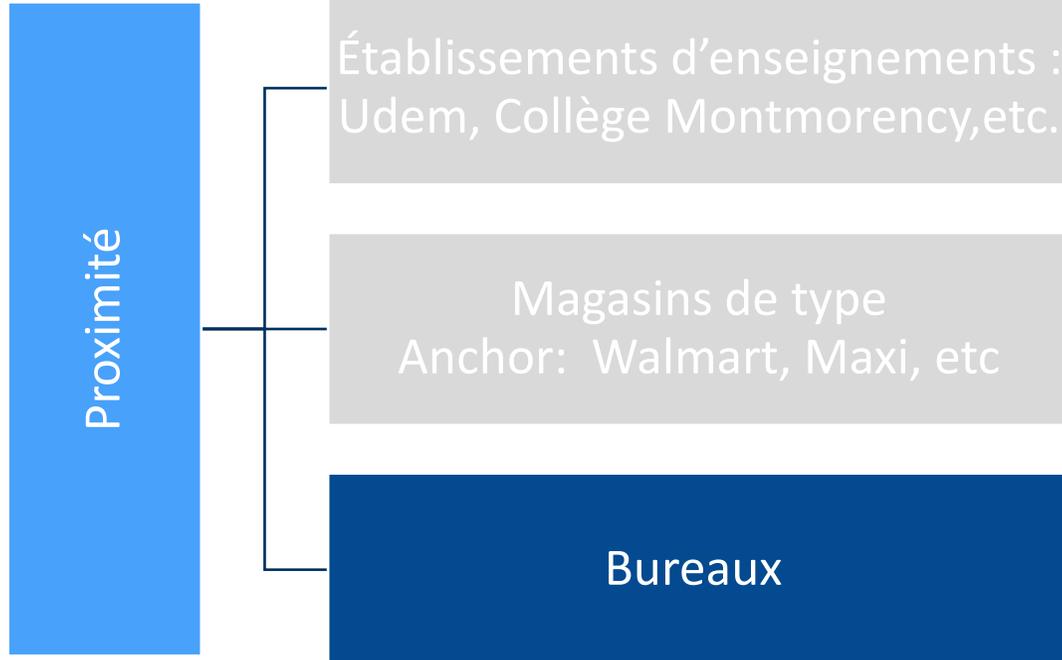
À 3 KM de la station Montmorency

Plus de 7500 places de stationnement











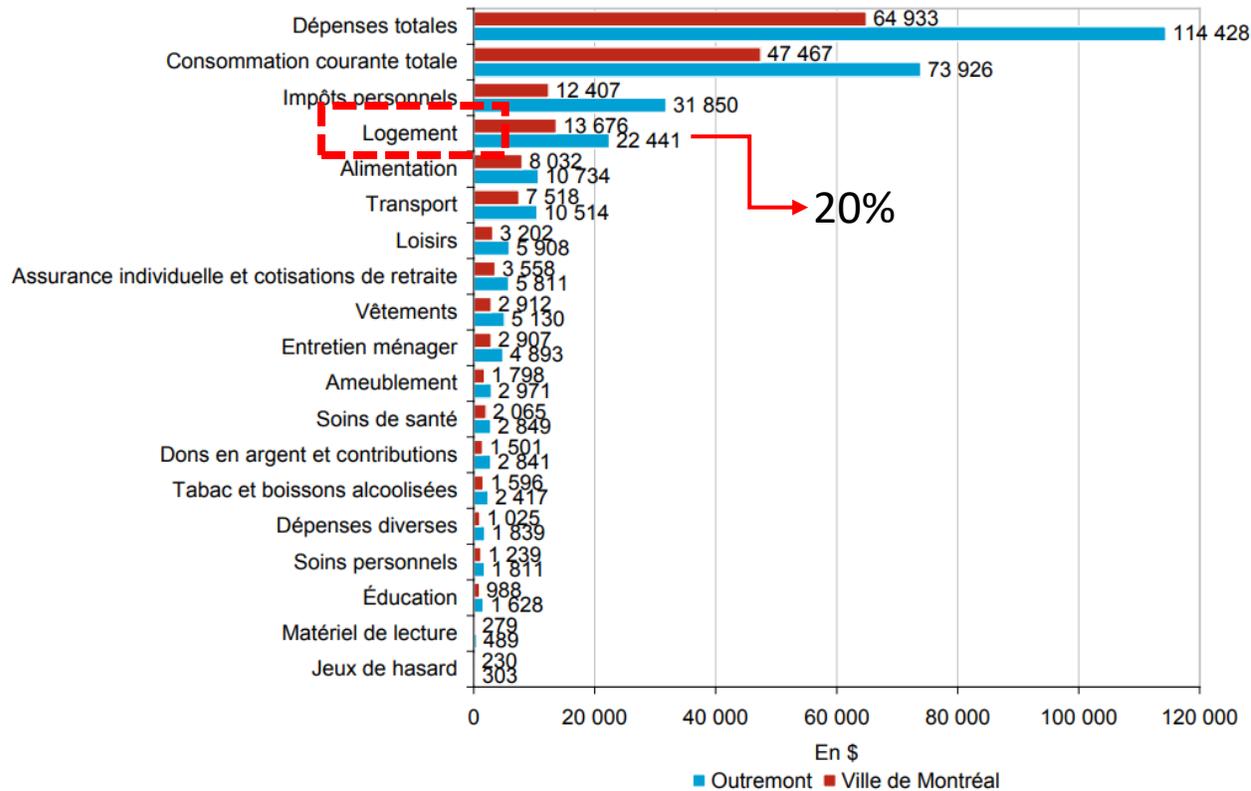
1	Les facteurs de succès : Le D-A-P
2	Analyse Macro et Micro des secteurs
3	Rosemont
4	Îles des Sœurs
5	Rentabilité
6	Conclusion
A	Annexes



Dépenses annuelles moyennes des ménages (2016)

Outremont

Île des sœurs



Dépenses annuelles moyennes des ménages

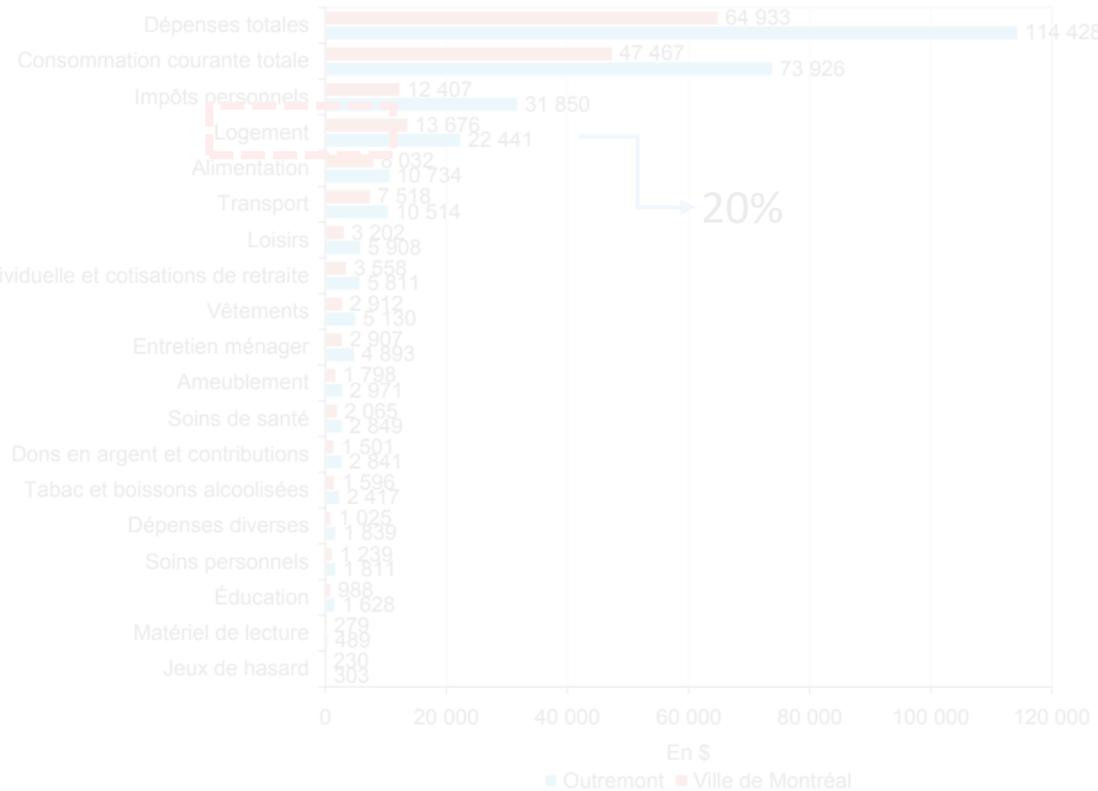
	District électoral		Arrondissement		Ville de Montréal	
	\$	%	\$	%	\$	%
Dépenses moyennes totales	91 473		78 821		64 933	
Consommation courante totale	60 082	65,7	53 982	68,5	47 467	73,1
Alimentation (commerces et restaurants)	8 864	9,7	8 628	10,9	8 032	12,4
Logement	17 473	19,1	15 471	19,6	13 676	21,1
Entretien ménager	3 553	3,9	3 225	4,1	2 907	4,5
Ameublement et équipement ménagers	2 344	2,6	2 090	2,7	1 798	2,8
Vêtements	3 817	4,2	3 311	4,2	2 912	4,5
Transport	10 058	11,0	8 750	11,1	7 518	11,6
Soins de santé	2 530	2,8	2 422	3,1	2 065	3,2
Soins personnels	1 573	1,7	1 425	1,8	1 239	1,9
Loisirs	4 343	4,7	3 749	4,8	3 202	4,9
Matériel de lecture et autres imprimés	401	0,4	350	0,4	279	0,4
Éducation	1 495	1,6	1 183	1,5	988	1,5
Produits de tabac et boissons alcoolisées	1 824	2,0	1 775	2,3	1 596	2,5
Jeux de hasard	218	0,2	239	0,3	230	0,4
Dépenses diverses	1 590	1,7	1 364	1,7	1 025	1,6
Impôts personnels	24 956	27,3	19 015	24,1	12 407	19,1
Paiements d'assurance individuelle et cotisations de retraite	4 227	4,6	3 964	5,0	3 558	5,5
Dons en argent et contributions	2 207	2,4	1 860	2,4	1 501	2,3

<https://www.statcan.gc.ca/>



Dépenses annuelles moyennes des ménages (2016)

Outremont



Île des sœurs

Dépenses annuelles moyennes des ménages

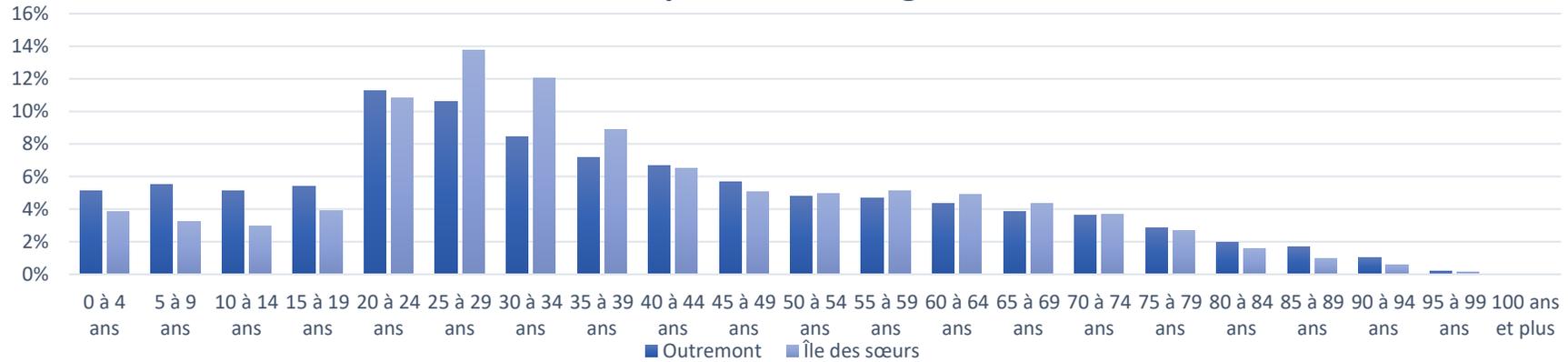
	District électoral		Arrondissement		Ville de Montréal	
	\$	%	\$	%	\$	%
Dépenses moyennes totales	91 473		78 821		64 933	
Consommation courante totale	60 082	65,7	53 982	68,5	47 467	73,1
Alimentation (commerces et restaurants)	8 864	9,7	8 628	10,9	8 032	12,4
Logement	17 473	19,1	15 476	19,6	13 676	21,1
Entretien ménager	3 553	3,9	3 225	4,1	2 907	4,5
Ameublement et équipement ménagers	2 344	2,6	2 090	2,7	1 798	2,8
Vêtements	3 817	4,2	3 311	4,2	2 912	4,5
Transport	10 058	11,0	8 750	11,1	7 518	11,6
Soins de santé	2 530	2,8	2 422	3,1	2 065	3,2
Soins personnels	1 573	1,7	1 425	1,8	1 239	1,9
Loisirs	4 343	4,7	3 749	4,8	3 202	4,9
Matériel de lecture et autres imprimés	401	0,4	350	0,4	279	0,4
Éducation	1 495	1,6	1 183	1,5	988	1,5
Produits de tabac et boissons alcoolisées	1 824	2,0	1 775	2,3	1 596	2,5
Jeux de hasard	218	0,2	239	0,3	230	0,4
Dépenses diverses	1 590	1,7	1 364	1,7	1 025	1,6
Impôts personnels	24 956	27,3	19 015	24,1	12 407	19,1
Paiements d'assurance individuelle et cotisations de retraite	4 227	4,6	3 964	5,0	3 558	5,5
Dons en argent et contributions	2 207	2,4	1 860	2,4	1 501	2,3

<https://www.statcan.gc.ca/>



Âge

Répartition de l'âge



Langues



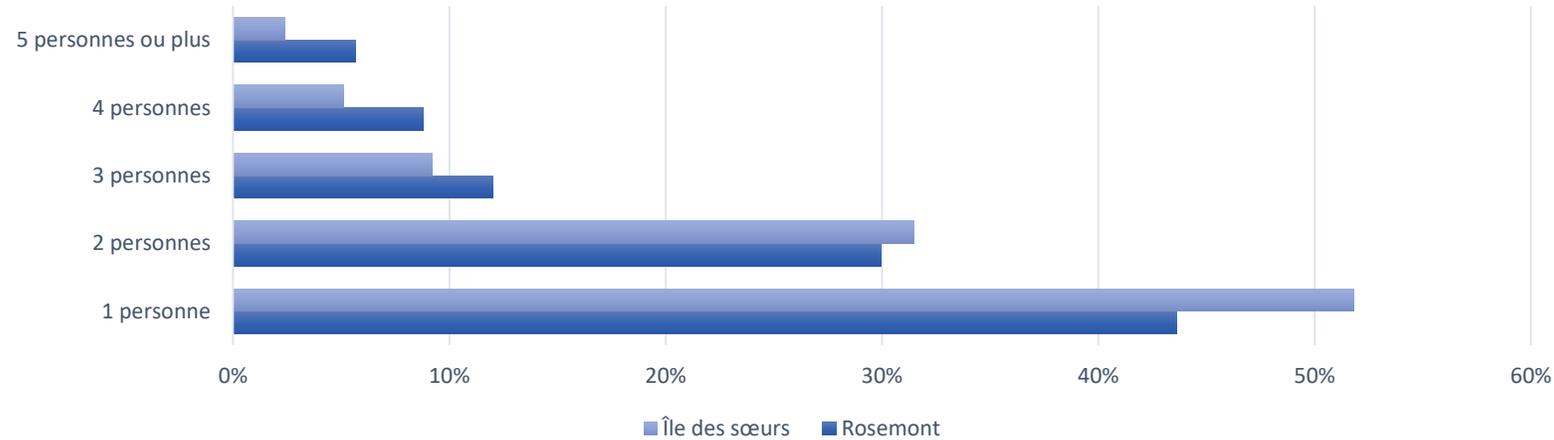


Âge

Répartition de l'âge

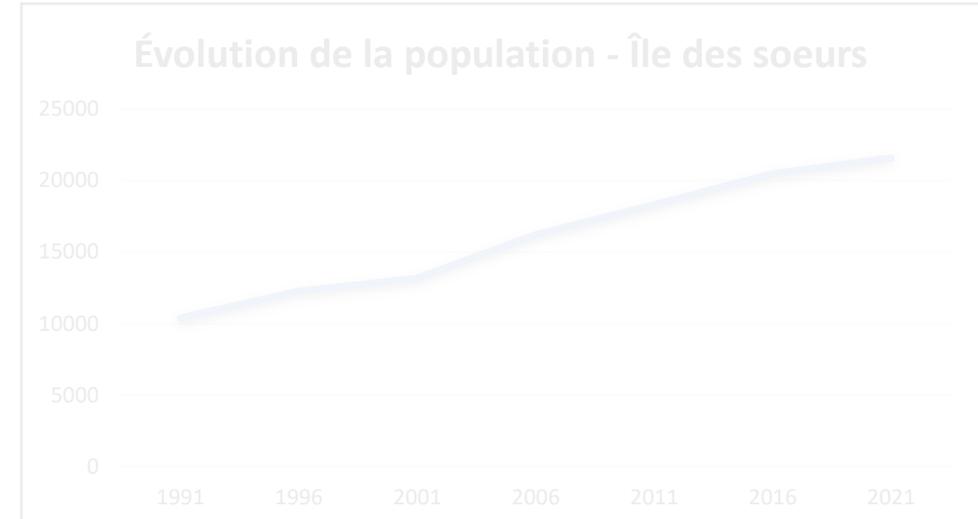
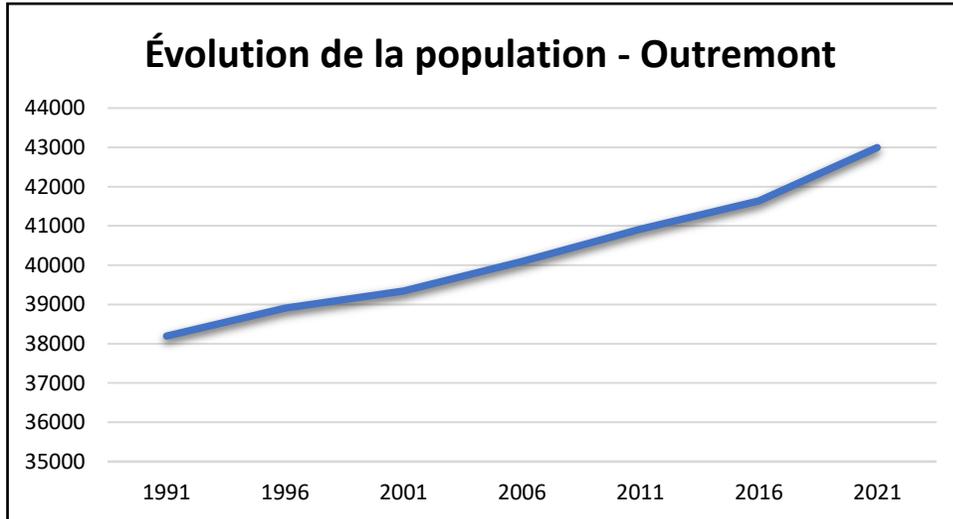


Répartition des ménages





Évolution de la population



Prédictions



Forte croissance de la population

Diminution des résidences en vente

Manque de commerces : grands magasins, supermarchés ...

Prédictions



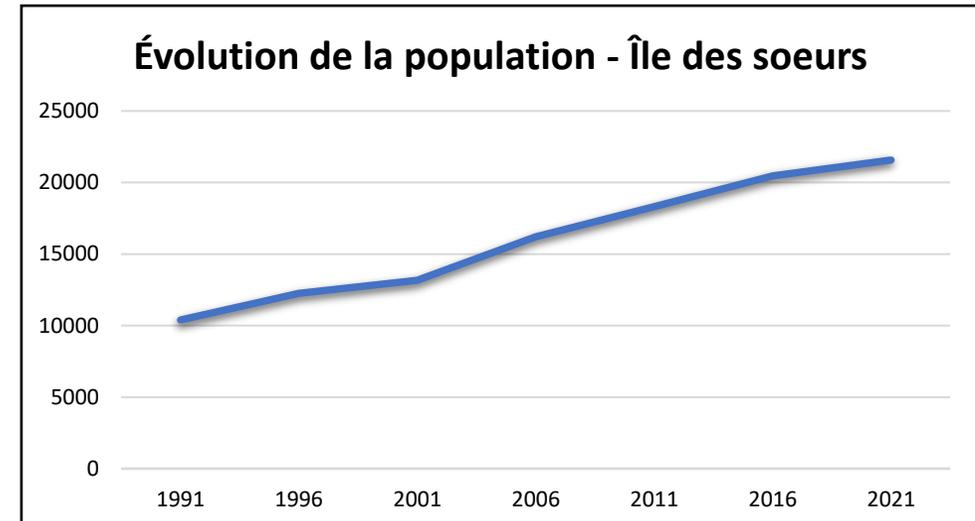
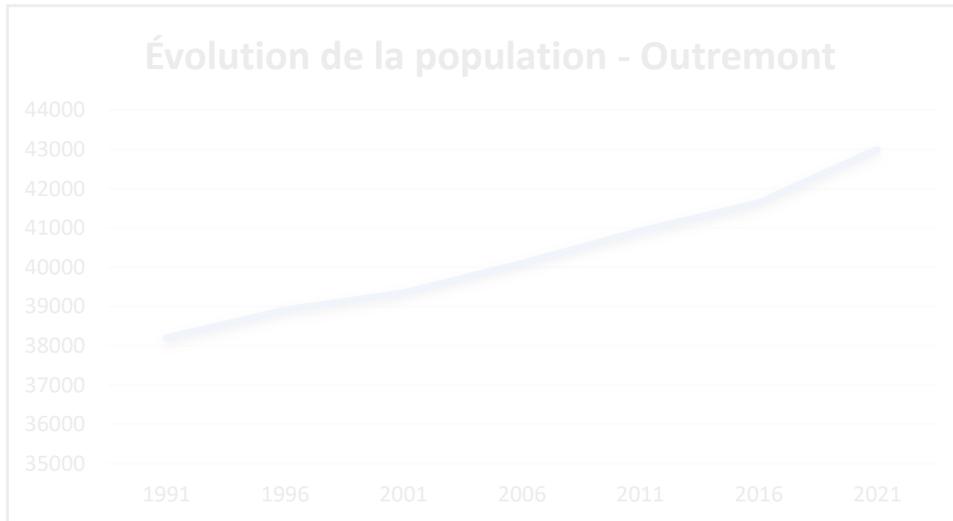
Maire de Verdun : 25 000 hab d'ici 20 ans

Pénurie de logements

Manque d'infrastructures collectives



Évolution de la population



Prédictions

- Forte croissance de la population
- Diminution des résidences en vente
- Manque de commerces : grands magasins, supermarchés ...

Prédictions

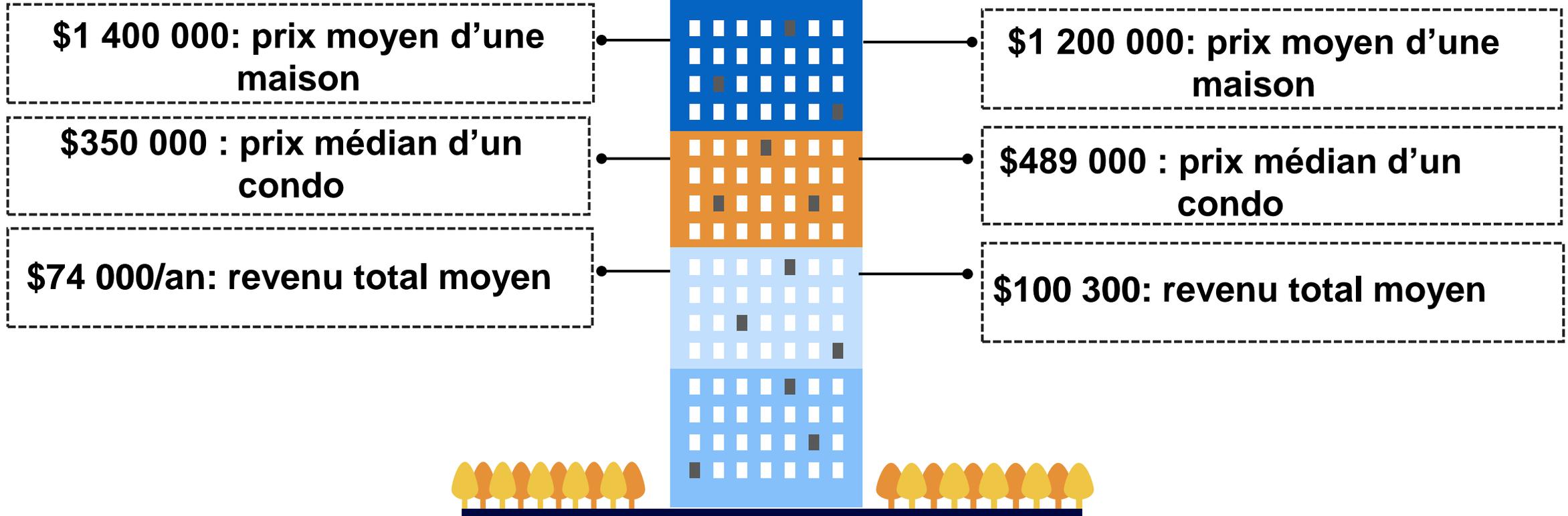
- Maire de Verdun : 25 000 habitants d'ici 10 ans
- Pénurie de logements
- Manque d'infrastructures collectives



Outremont

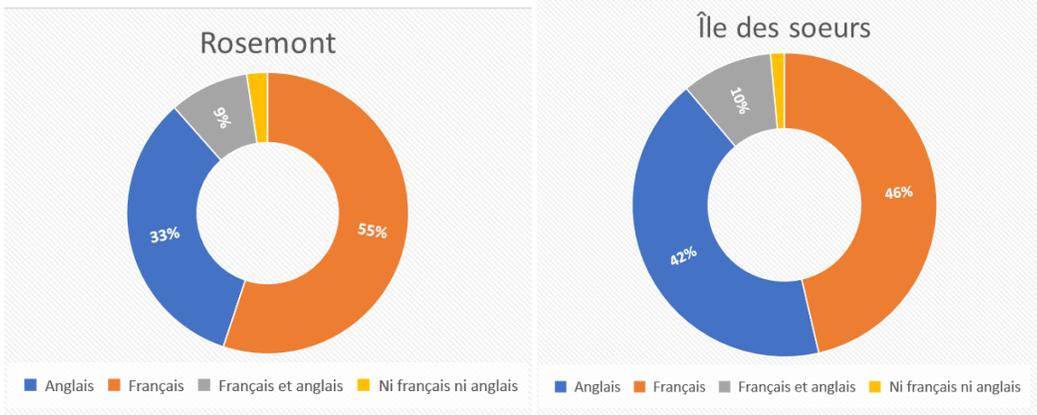


Île des sœurs

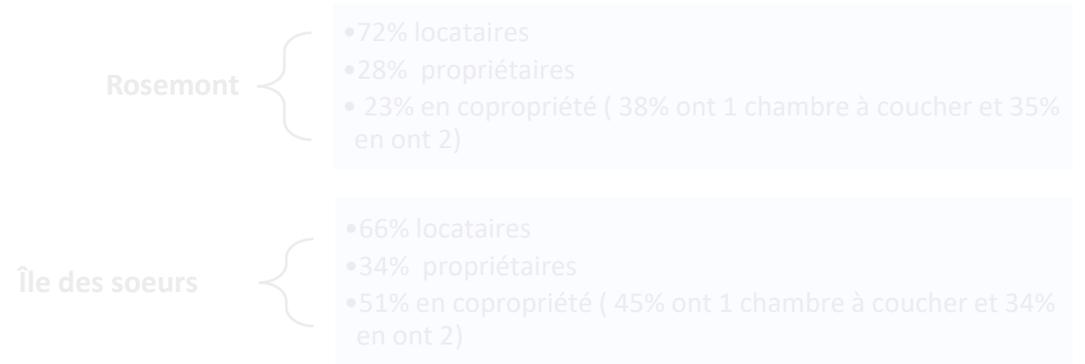




Langues parlées



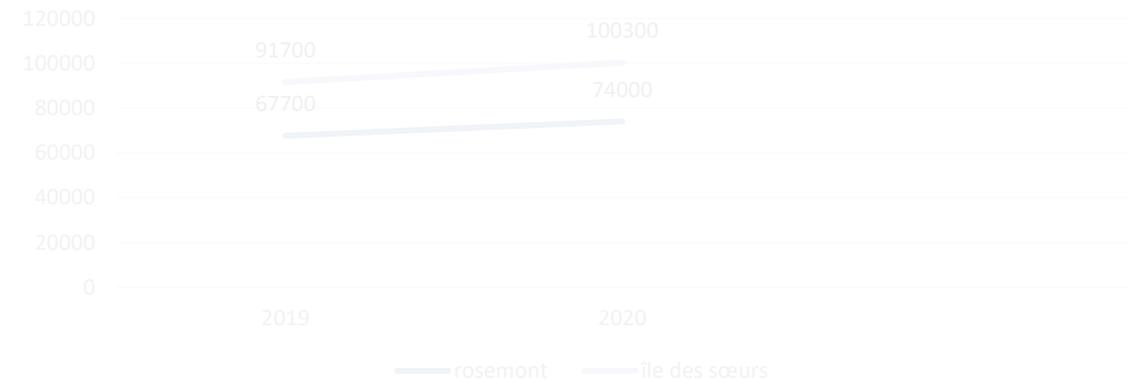
Vente et demande



Taux de vacance des logements locatifs au Québec



Revenus moyens des ménages

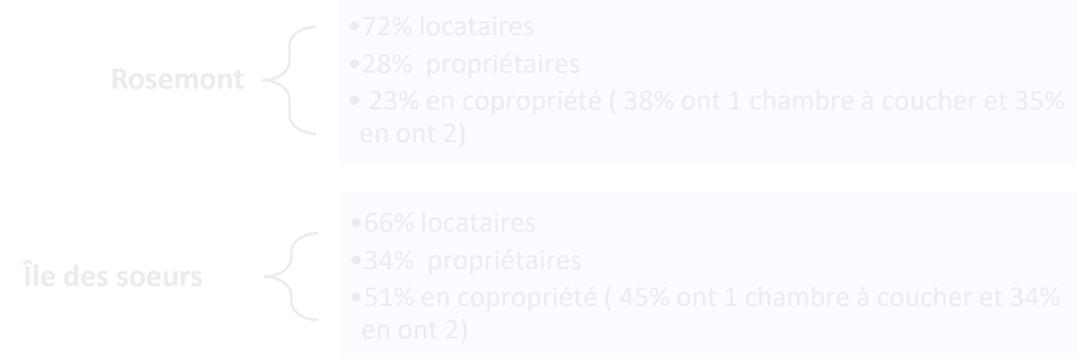




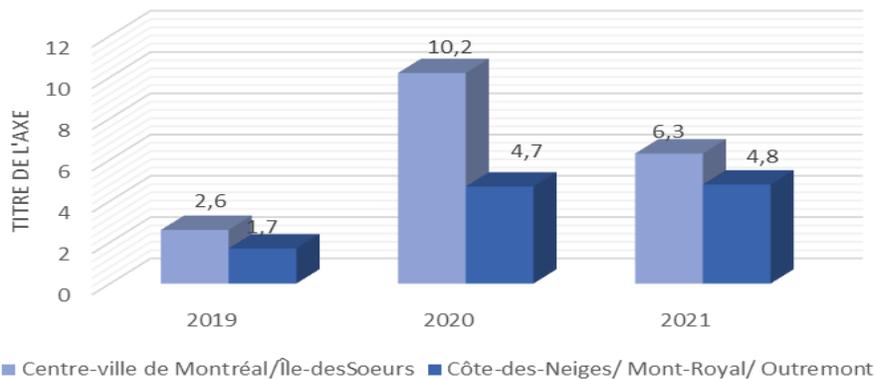
Langues parlées



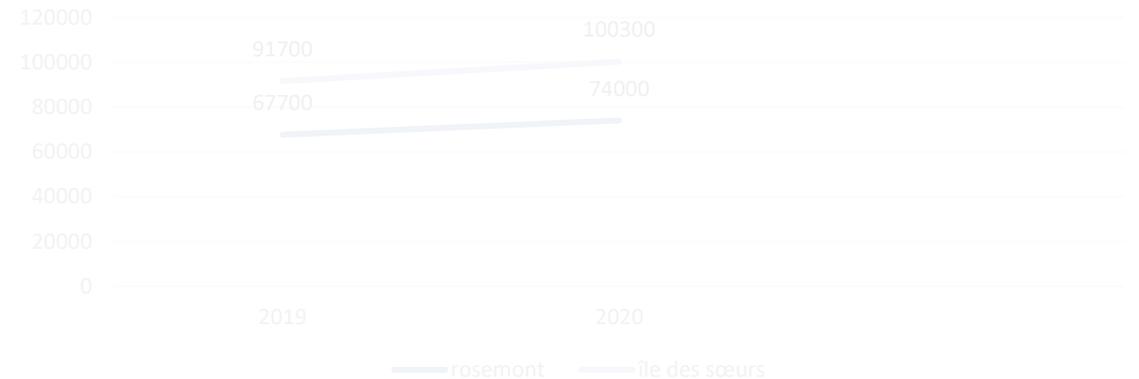
Vente et demande



Taux de vacances des logements locatifs au Québec



Revenus moyens des ménages





Langues parlées



Vente et demande

Outremont

- 72% locataires
- 28% propriétaires
- 23% en copropriété (38% ont 1 chambre à coucher et 35% en ont 2)

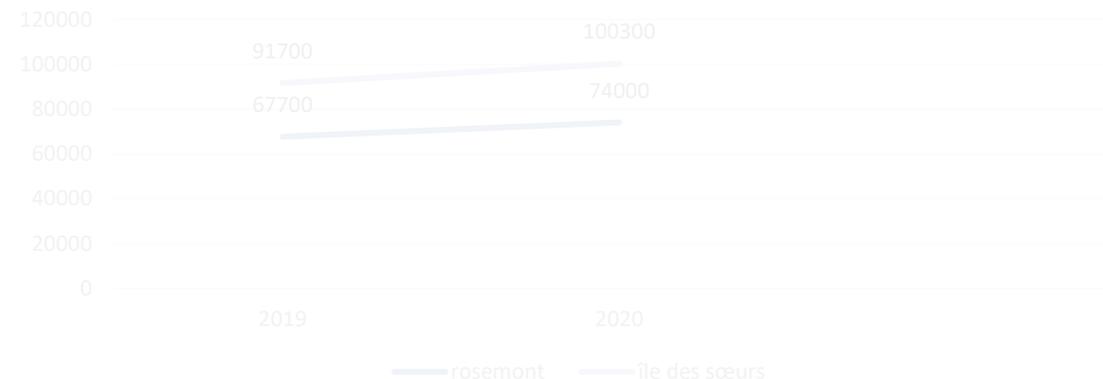
Île des soeurs

- 66% locataires
- 34% propriétaires
- 51% en copropriété (45% ont 1 chambre à coucher et 34% en ont 2)

Taux de vacance des logements locatifs au Québec



Revenus moyens des ménages

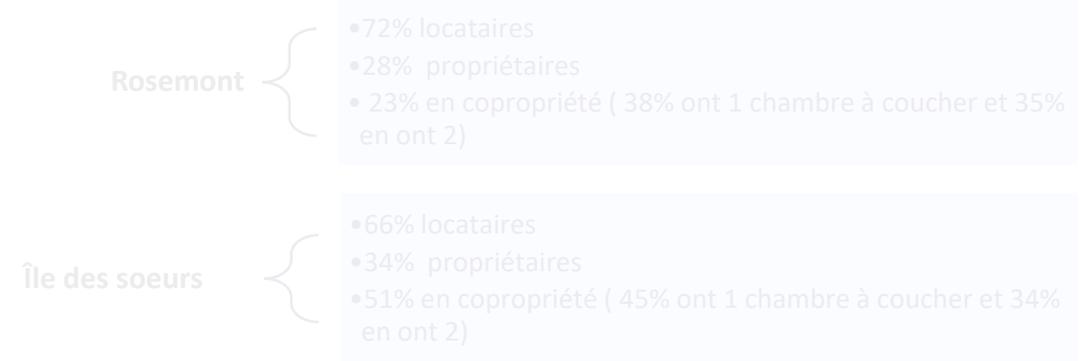




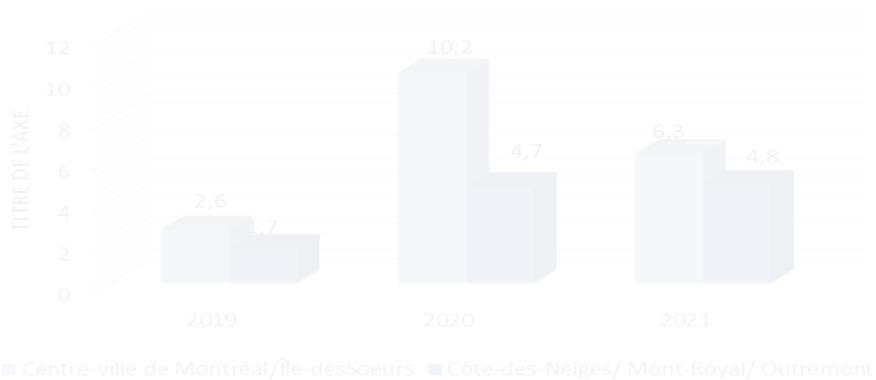
Langues parlées



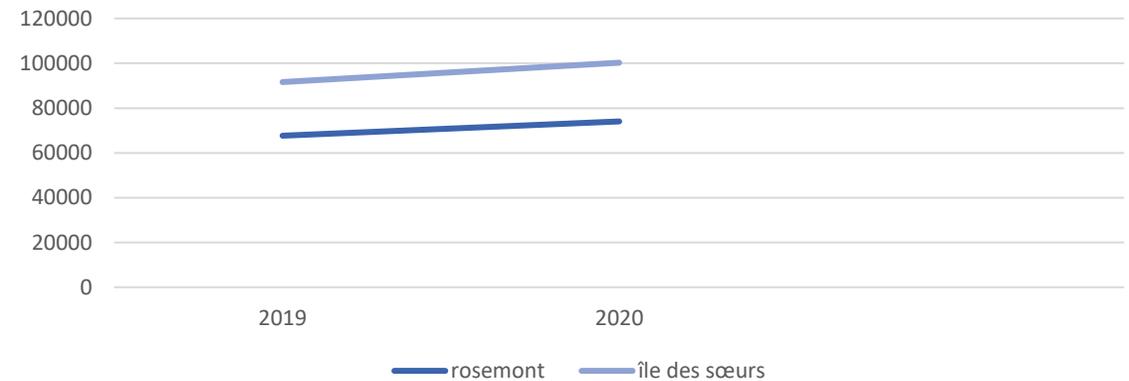
Vente et demande



Taux de vacance des logements locatifs au Québec



Revenus moyens des ménages





Outremont



20-25 ans

Francophone



50%-60%: étudiants

40%-50%: employés



Locataire – 20% du revenu

\$74 000/ an



Île-des-soeurs



25 à 29 ans – jeune adulte

Francophone



Endroit sécuritaire, paisible

Profession: Affaires, V&S



Locataire – 20% du revenu

\$100 300/an

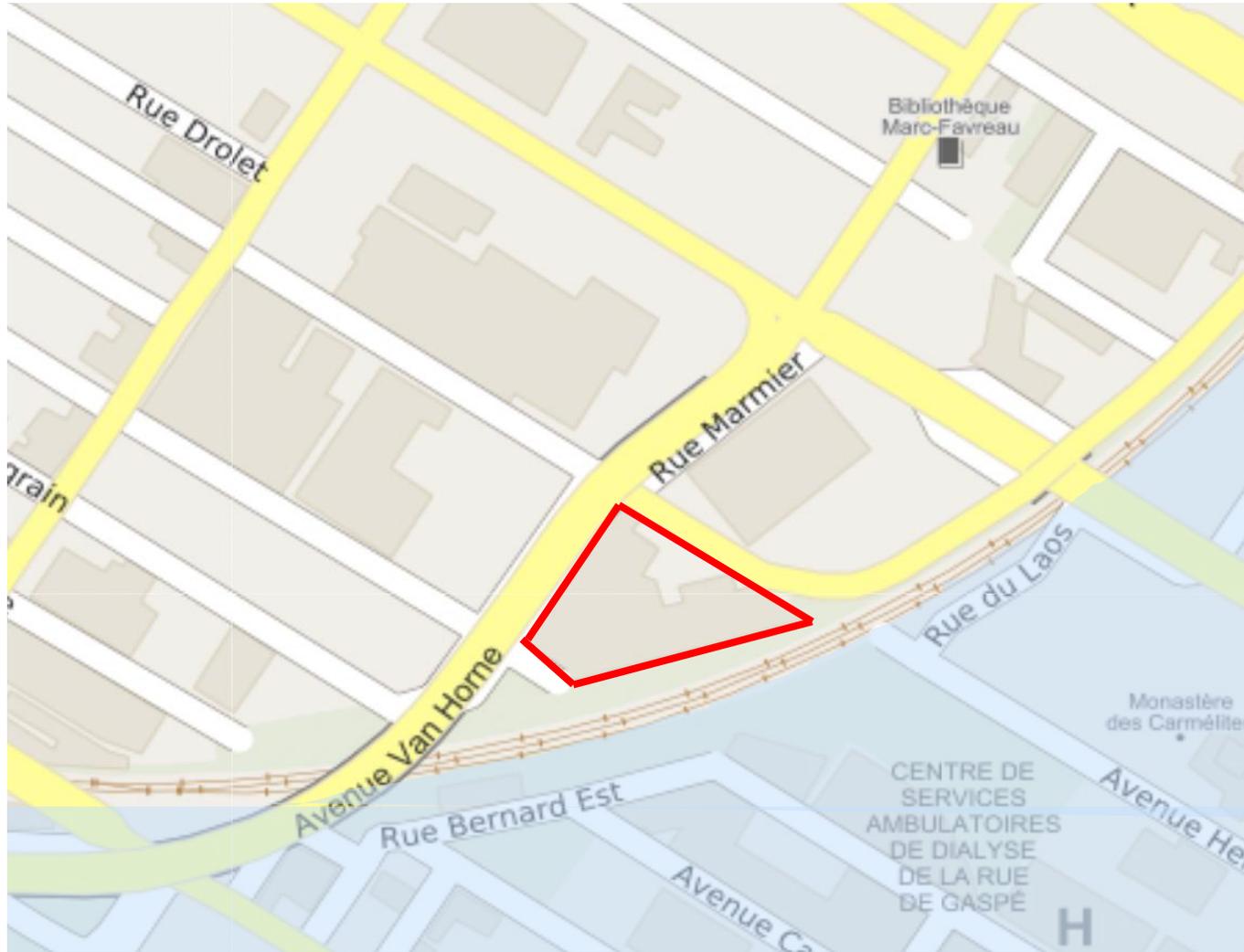


1	Les facteurs de succès : Le D-A-P
2	Analyse Macro et Micro des secteurs
3	Rosemont
4	Îles des Sœurs
5	Rentabilité
6	Conclusion
A	Annexes

ROSEMONT

13/02/2023

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Le terrain: 1 ha



Métro Rosemont



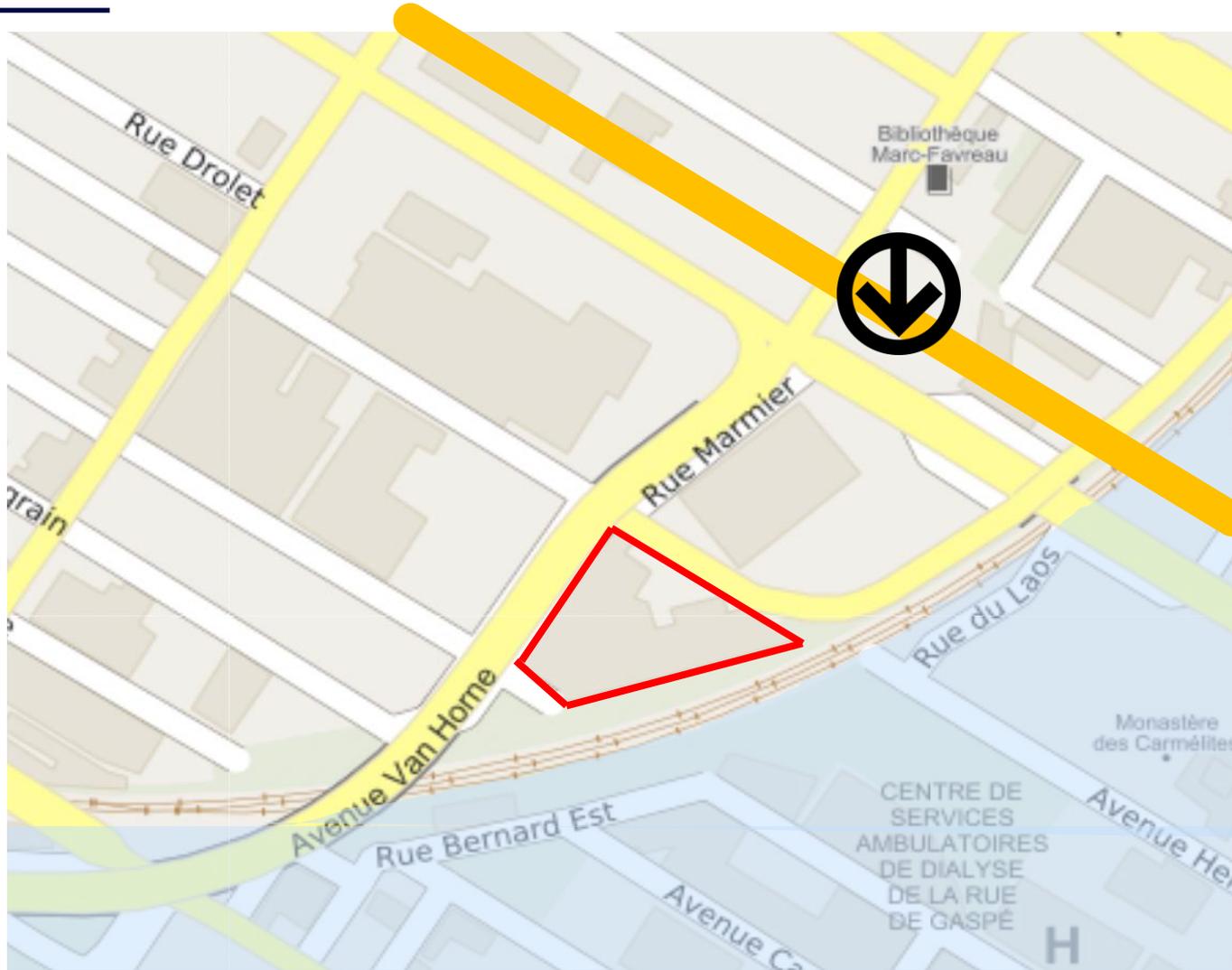
Commerces à proximité



Services



Activités



Le terrain: 1 ha



Métro Rosemont



Commerces à proximité



Services

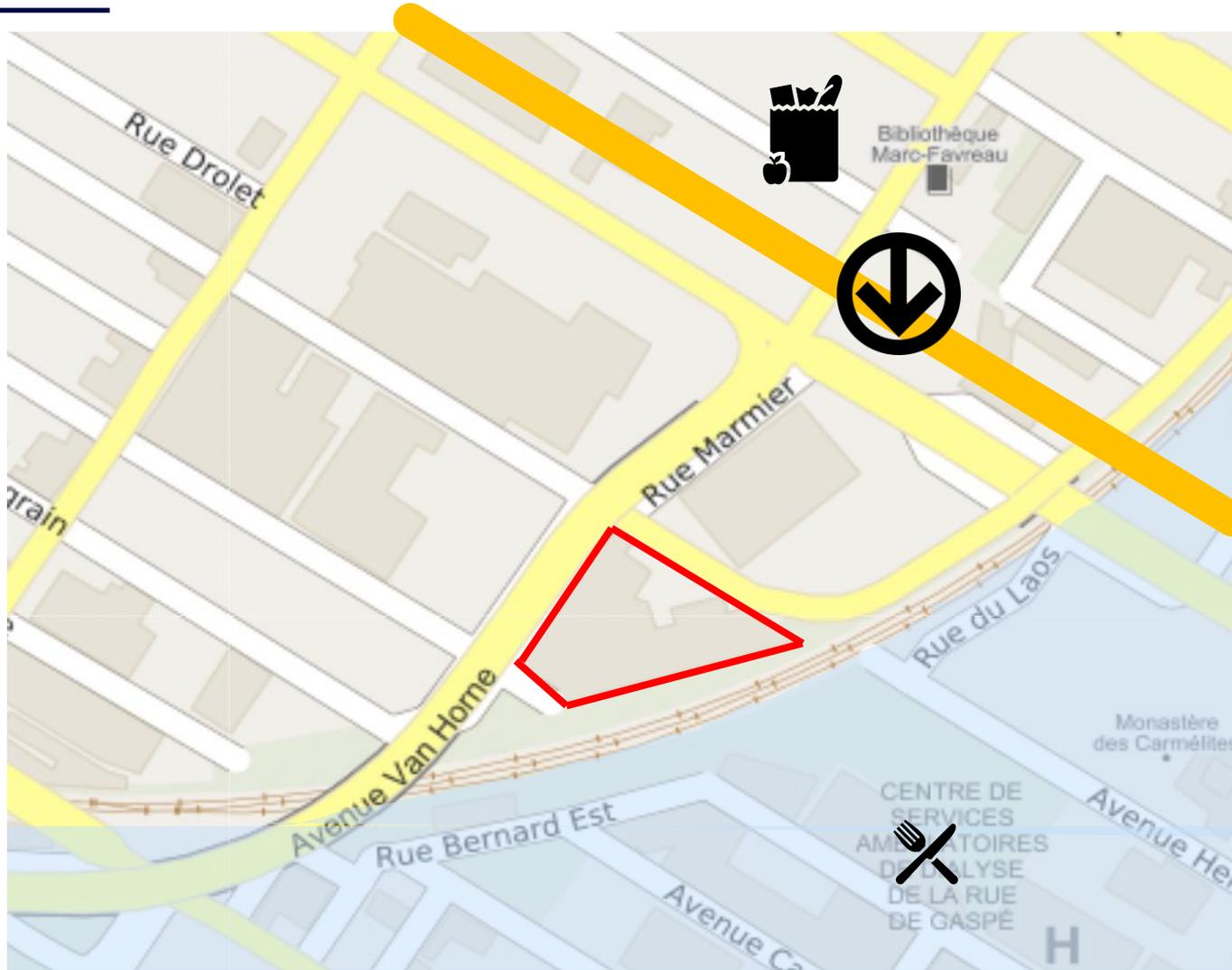


Activités

ROSEMONT

13/02/2023

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Le terrain: 1 ha



Métro Rosemont



Commerces à proximité



Services

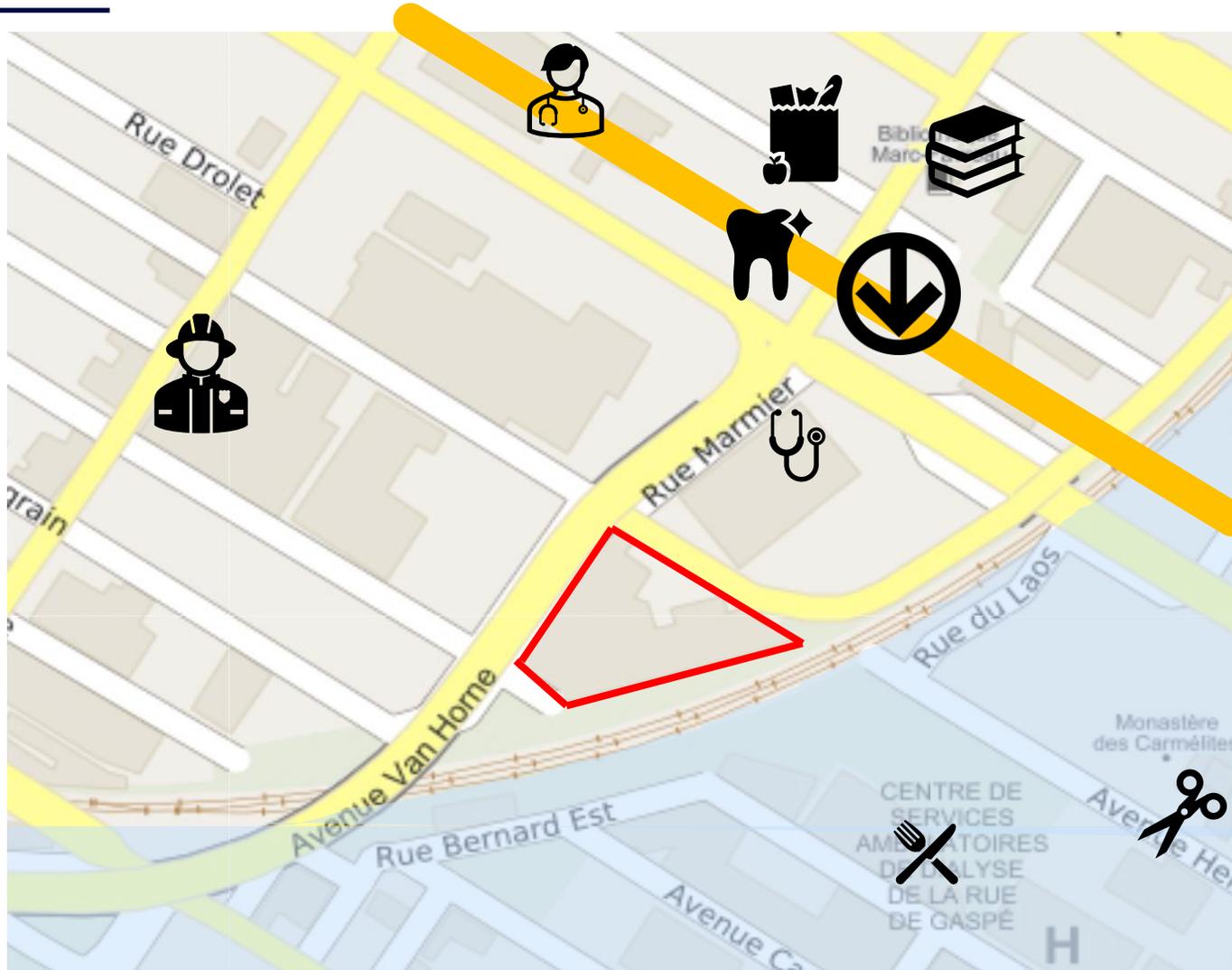


Activités

ROSEMONT

13/02/2023

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Le terrain: 1 ha



Métro Rosemont



Commerces à proximité



Services

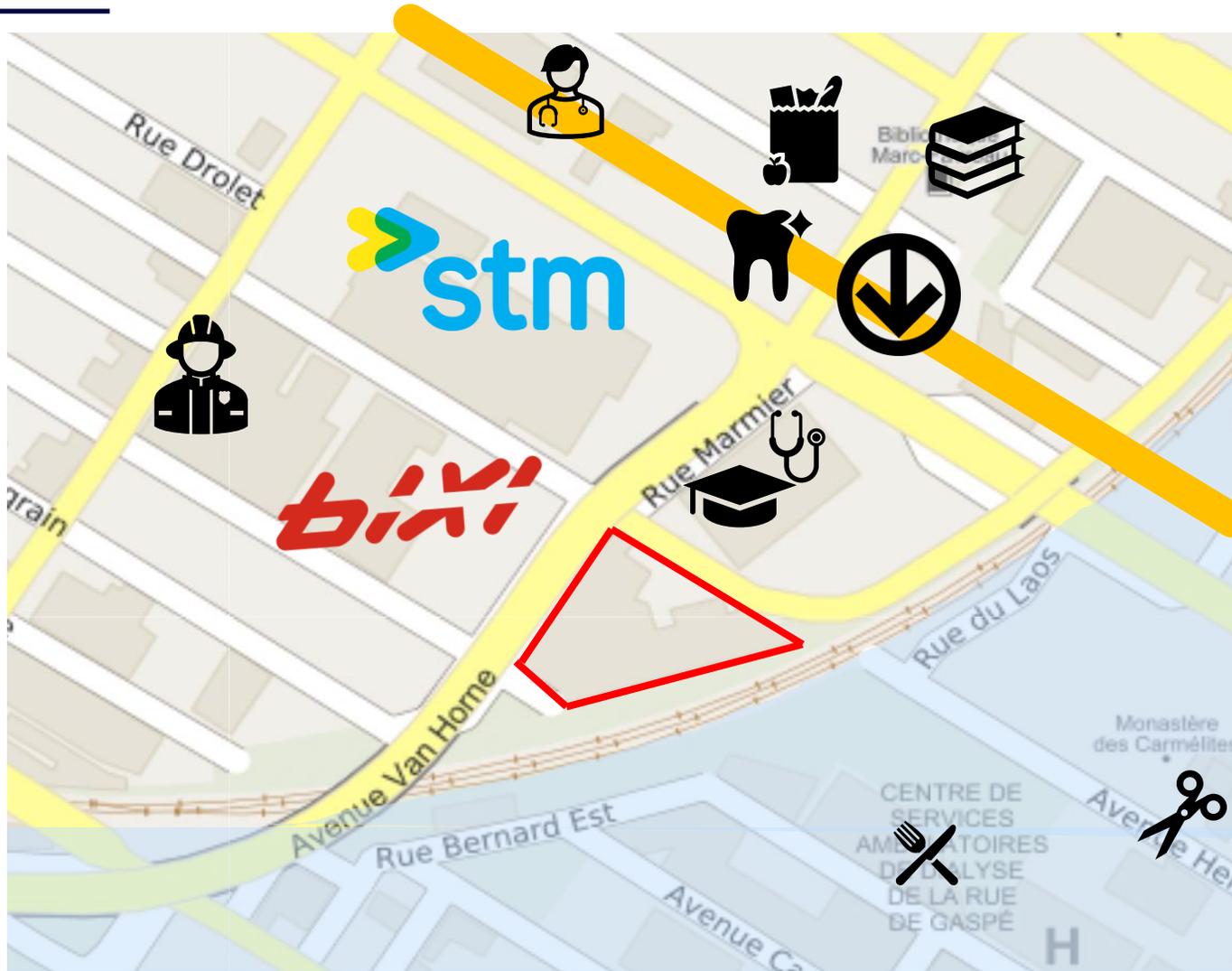


Activités

ROSEMONT

13/02/2023

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Le terrain: 1 ha



Métro Rosemont



Commerces à proximité



Services



Activités



LE TERRAIN EN IMAGES

LE 5800

RÉSIDENCE
ENHARMONIE

BIBLIOTHÈQUE
MARC-
FAVREAU

STM
"BELLECHASSE"



Vue aérienne



Vue du Boulevard Rosemont



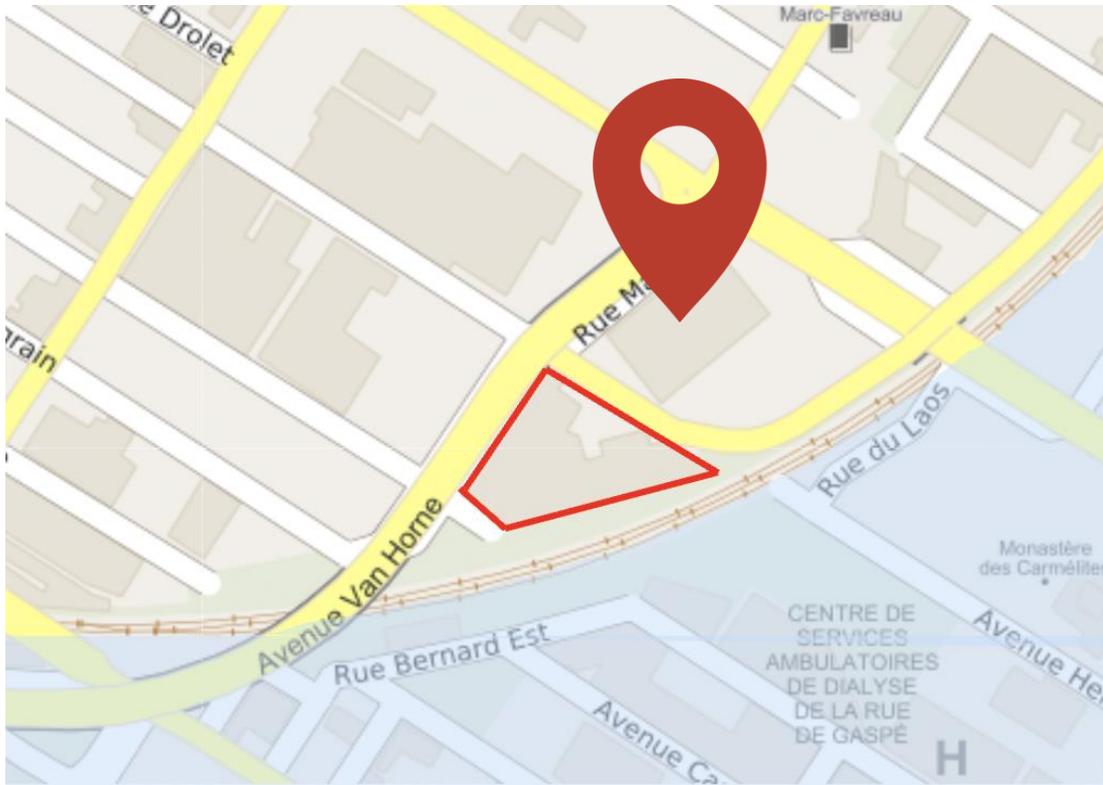
LE TERRAIN EN IMAGES

LE 5800

RÉSIDENCE
ENHARMONIE

BIBLIOTHÈQUE
MARC-
FAVREAU

STM
"BELLECHASSE"





LE TERRAIN EN IMAGES

LE 5800

RÉSIDENCE
ENHARMONIE

BIBLIOTHÈQUE
MARC-
FAVREAU

STM
"BELLECHASSE"





LE TERRAIN EN IMAGES

LE 5800

RÉSIDENCE
ENHARMONIE

BIBLIOTHÈQUE
MARC-
FAVREAU

STM
"BELLECHASSE"



© Michel Brunelle



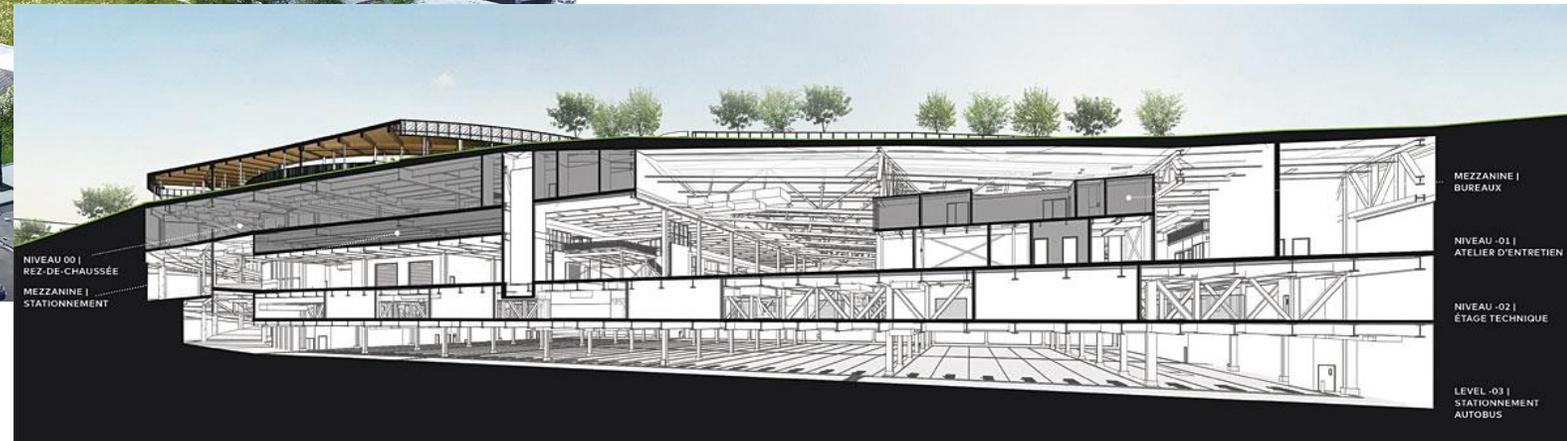
LE TERRAIN EN IMAGES

LE 5800

RÉSIDENCE
ENHARMONIE

BIBLIOTHÈQUE
MARC-
FAVREAU

STM
"BELLECHASSE"





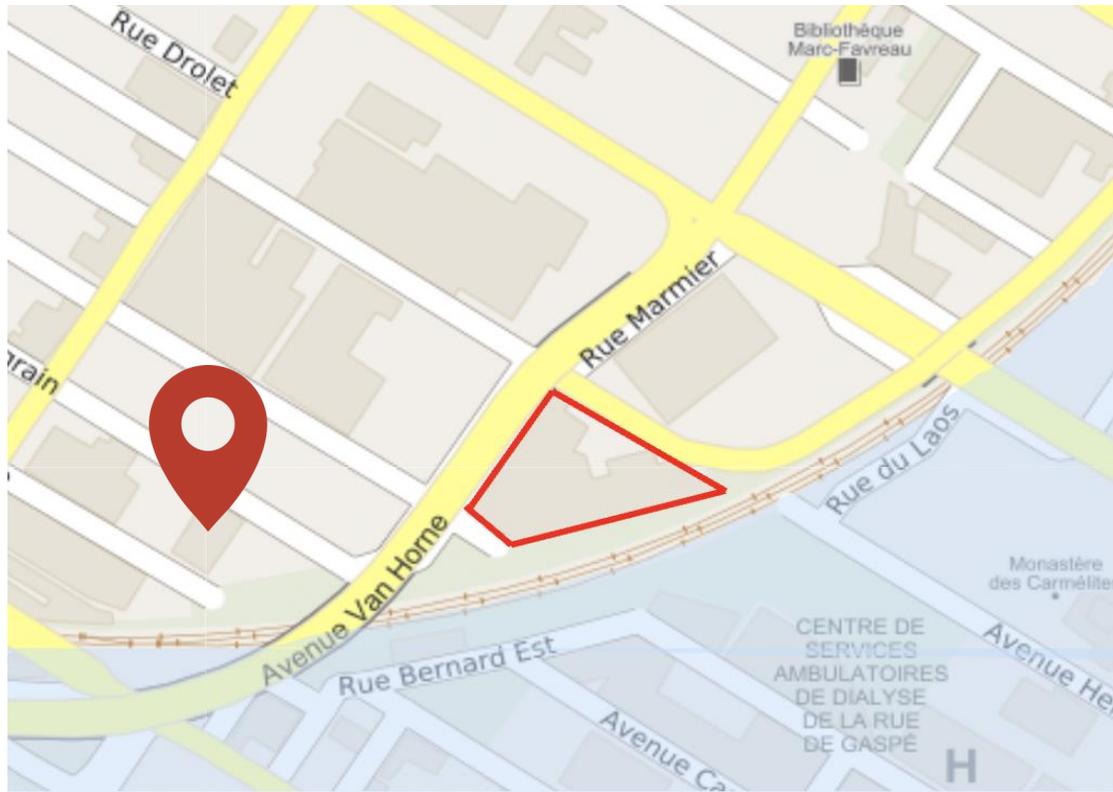
LE TERRAIN EN IMAGES

LE 5800

RÉSIDENCE
ENHARMONIE

BIBLIOTHÈQUE
MARC-
FAVREAU

STM
"BELLECHASSE"



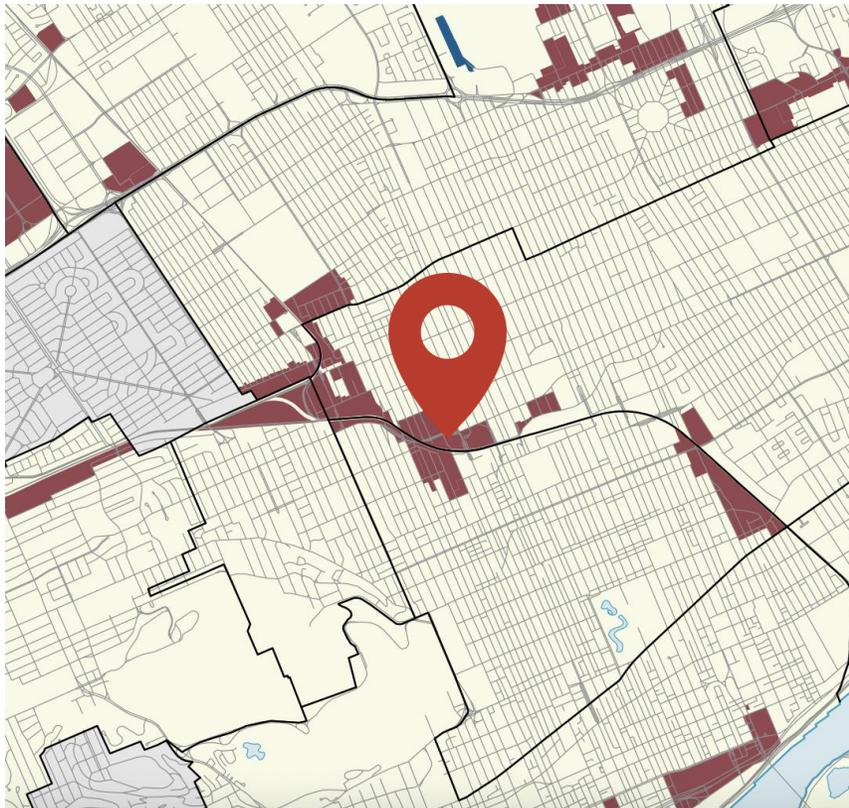


ZOOM sur certains aspect du PPU

Zonage spécial

Densité de construction

Limite de hauteur



Les secteurs établis, les secteurs à construire et les secteurs à transformer

Carte 1.1

-  Secteur établi
-  Secteur à construire
(dans le respect du patrimoine naturel)
-  Secteur à transformer
-  Limite de la zone agricole permanente
-  Limite municipale ou d'arrondissement

Mise en valeur
du territoire
et du patrimoine

Plan d'urbanisme

Montréal 

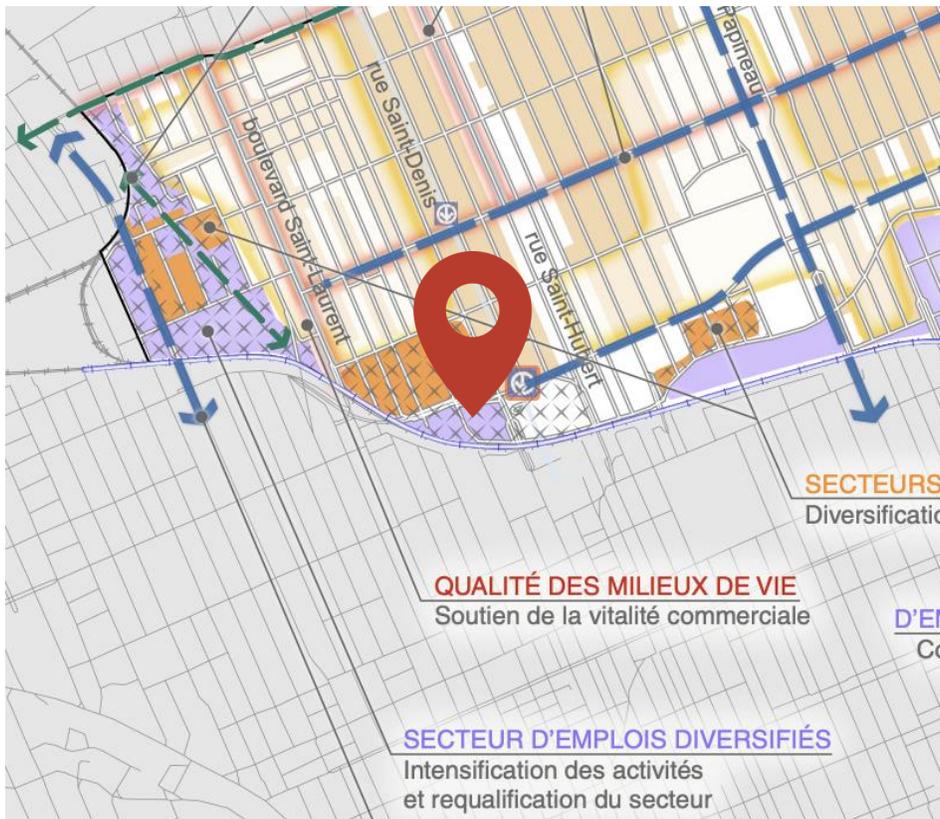


ZOOM sur certains aspect du PPU

Zonage spécial

Densité de construction

Limite de hauteur



Ce que la mairie Rosemont Petite-Patrie dit:

“Sa localisation [...] combinée à sa proximité de la station de métro Rosemont, permet d’envisager une intensification et une diversification des activités, ce qui pourrait contribuer de façon marquée à la revitalisation de cette partie de l’arrondissement.”

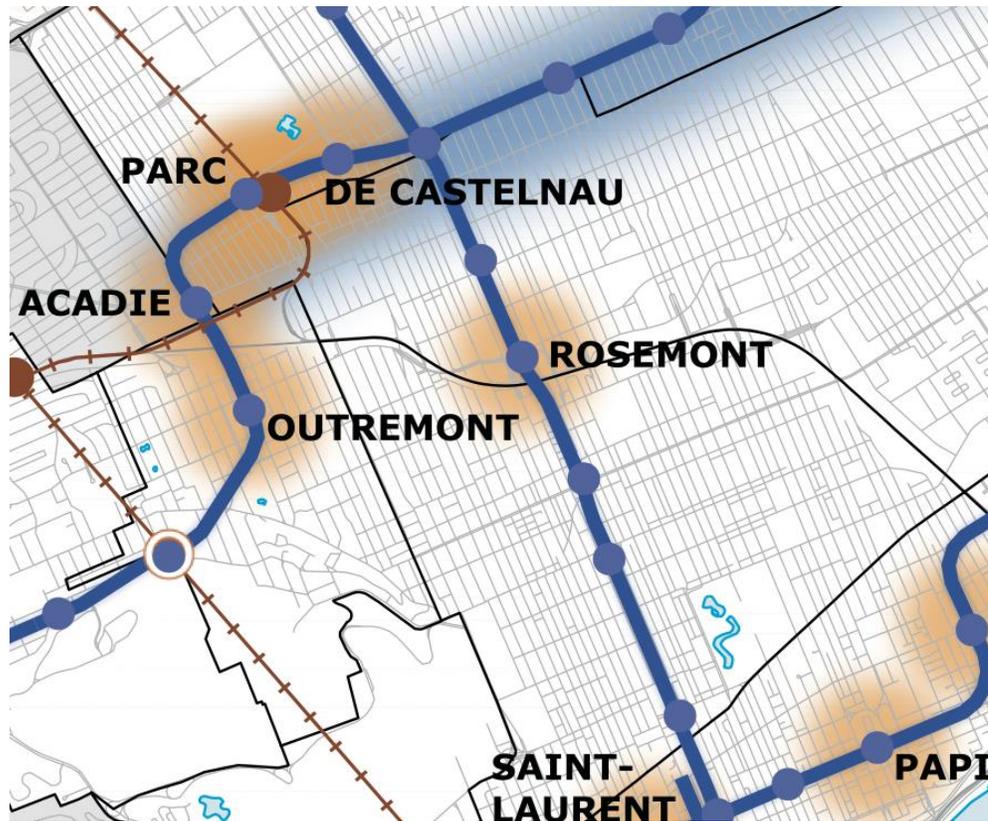


ZOOM sur certains aspect du PPU

Zonage spécial

Densité de construction

Limite de hauteur



Les secteurs propices à une intensification des activités

Carte 2.2.2

- Intensification des activités aux abords de certaines gares de train de banlieue et de stations de métro
- Intensification des activités aux abords de certains corridors de transport collectif
- Ligne de métro existante ou en construction
- Ligne de métro à l'étude
- Ligne de métro potentielle
- Ligne de train de banlieue existante
- Gare proposée
- Limite municipale ou d'arrondissement

Mise en valeur
du territoire
et du patrimoine

Plan d'urbanisme





ZOOM sur certains aspects du PPU

Zonage spécial

Densité de construction

Limite de hauteur





ZOOM sur certains aspects du PPU

Zonage spécial

Densité de construction

Limite de hauteur



- Limite Hauteur: 16m
- Le 5800: 11 étages
- Résidence ENHARMONIE: 9 étages





Facteurs D - A – P - Projet Rosemont Petite-Patrie

<u>Développement</u>		<u>Accessibilité</u>		<u>Proximité</u>	
Volonté de l'arrondissement	✓	Réseau de transport à proximité	✓	Proximité de services (médecins, épicerie, etc.)	✓
Potentiel du Quartier	✓	Transport en commun	✓	Proximité des activités économiques	✓
Population active et diversifiée	✓	Voiture	✓	Proximité d'installations communautaires (bibliothèque, parc, etc.)	✓
Population prête aux changements et à l'innovation	✓	Vélo	✓		
Quartier en développement	✓	Espace pour du parking	✓		



Facteurs D - A – P - Projet Rosemont Petite-Patrie

<u>Développement</u>		<u>Accessibilité</u>		<u>Proximité</u>	
Volonté de l'arrondissement	✓	Réseau de transport à proximité	✓	Proximité de services (médecins, épicerie, etc.)	✓
Potentiel du Quartier	✓	Transport en commun	✓	Proximité des activités économiques	✓
Population active et diversifiée	✓	Voiture	✓	Proximité d'installations communautaires (bibliothèque, parc, etc.)	✓
Population prête aux changements et à l'innovation	✓	Vélo	✓		
Quartier en développement	✓	Espace pour du parking	✓		



Facteurs D - A – P - Projet Rosemont Petite-Patrie

<u>Développement</u>		<u>Accessibilité</u>		<u>Proximité</u>	
Volonté de l'arrondissement	✓	Réseau de transport à proximité	✓	Proximité de services (médecins, épicerie, etc.)	✓
Potentiel du Quartier	✓	Transport en commun	✓	Proximité des activités économiques	✓
Population active et diversifiée	✓	Voiture	✓	Proximité d'installations communautaires (bibliothèque, parc, etc.)	✓
Population prête aux changements et à l'innovation	✓	Vélo	✓		
Quartier en développement	✓	Espace pour du parking	✓		



1	Les facteurs de succès : Le D-A-P
2	Analyse Macro et Micro des secteurs
3	Rosemont
4	Îles des Sœurs
5	Rentabilité
6	Conclusion
A	Annexes



-  Le terrain: 3,6 ha
-  Divisé en 5 parcelles
-  REM à proximité
-  Service alimentaire
-  Autres services



-  Le terrain: 3,6 ha
-  Divisé en 5 parcelles
-  REM à proximité
-  Service alimentaire
-  Autres services



-  Le terrain: 3,6 ha
-  Divisé en 5 parcelles
-  REM à proximité
-  Service alimentaire
-  Autres services

ÎLE DES SŒURS

13/02/2023

ImmoHEC
L'immobilier de demain



-  Le terrain: 3,6 ha
-  Divisé en 5 parcelles
-  REM à proximité
-  Service alimentaire
-  Autres services

ÎLE DES SŒURS

13/02/2023

ImmoHEC
L'immobilier de demain



-  Le terrain: 3,6 ha
-  Divisé en 5 parcelles
-  REM à proximité
-  Service alimentaire
-  Autres services



Le règne des sœurs Notre-Dame

L'urbanisation

Les dernières nouvelles





Le règne des sœurs Notre-Dame

L'urbanisation

Les dernières nouvelles





Le règne des sœurs Notre-Dame

L'urbanisation

Les dernières nouvelles



Immobilier: Groupe Mach et les Saputo font sonner la caisse



PHOTO EDOUARD PLANTE-FRÉCHETTE, LA PRESSE

En pleine pandémie de COVID-19, Groupe Mach et la famille Saputo font un gros profit avec la revente de l'édifice de bureaux 16, place du Commerce, à L'Île-des-Sœurs.

N'est-ce pas le rêve de tout investisseur immobilier ? Acheter un immeuble pour la moitié de sa valeur municipale pour ensuite le revendre trois fois plus cher, trois ans plus tard.



Objectif de la Mairie pour le quartier - PPU

Densifier le quartier: 110 logements minimum / hectare

Affectation: Usage mixte (commercial, résidentiel, autre)

Mixité sociale

Développer le secteur d'équipements collectifs (école, garderie, médecin)

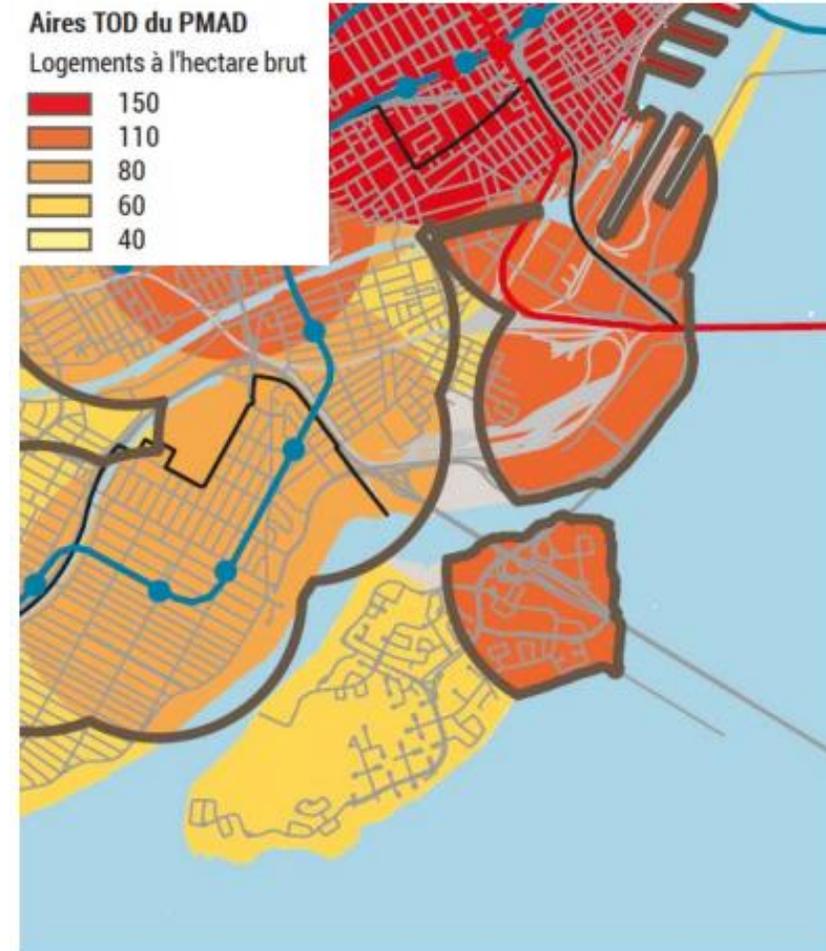
Accréditation de performance environnementale, Verdissement minimum de 35%

Voie piétonne

Créativité architecturale

Aires TOD du PMAD
Logements à l'hectare brut

150
110
80
60
40



Aires TOD et densités prescrites tirées du PMAD et inscrites au SAD 2015



Objectif de la Mairie pour le quartier - PPU

Densifier le quartier: 110 logements minimum / hectare

Affectation: Usage mixte (commercial, résidentiel, autre)

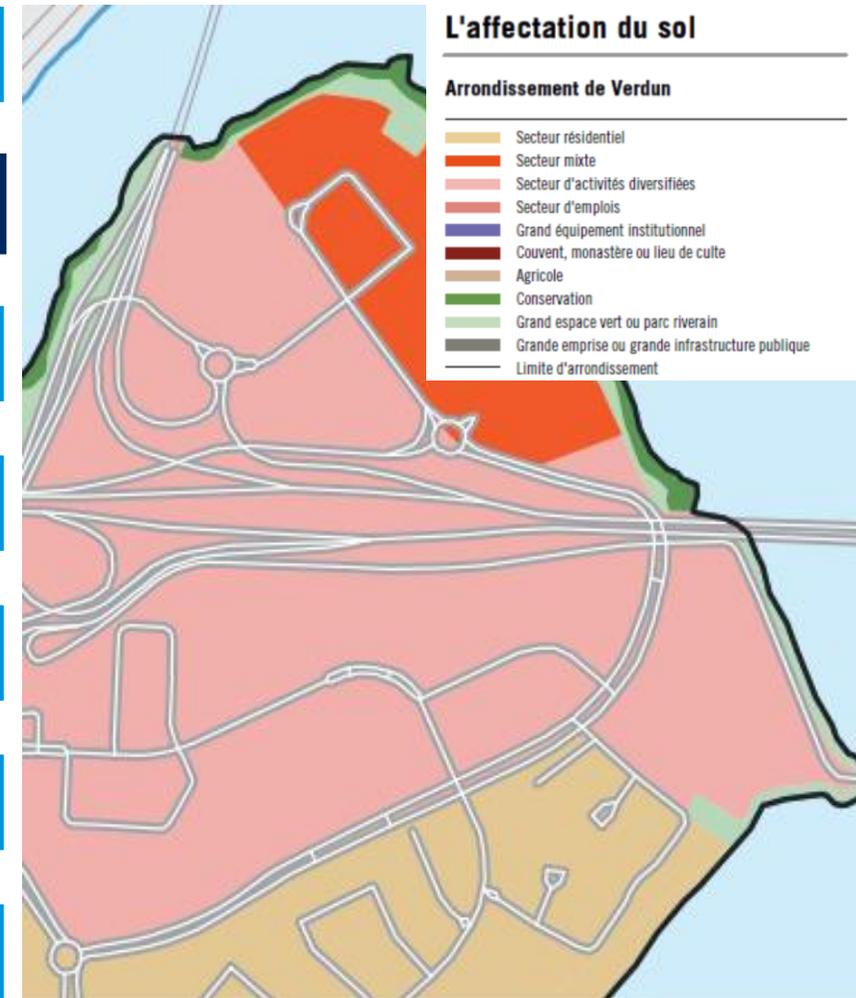
Mixité sociale

Développer le secteur d'équipements collectifs (école, garderie, médecin)

Accréditation de performance environnementale, Verdissement minimum de 35%

Voie piétonne

Créativité architecturale





Objectif de la Mairie pour le quartier - PPU

Densifier le quartier: 110 logements minimum / hectare



Affectation: Usage mixte (commercial, résidentiel, autre)



Mixité sociale



Développer le secteur d'équipements collectifs (école, garderie, médecin)



Accréditation de performance environnementale, Verdissement minimum de 35%



Voie piétonne



Créativité architecturale





Objectif de la Mairie pour le quartier - PPU

Densifier le quartier: 110 logements minimum / hectare



Affectation: Usage mixte (commercial, résidentiel, autre)



Mixité sociale



Développer le secteur d'équipements collectifs (école, garderie, médecin)



Accréditation de performance environnementale, Verdissement minimum de 35%



Voie piétonne



Créativité architecturale





Objectif de la Mairie pour le quartier - PPU

Densifier le quartier: 110 logements minimum / hectare



Affectation: Usage mixte (commercial, résidentiel, autre)



Mixité sociale



Développer le secteur d'équipements collectifs (école, garderie, médecin)



Accréditation de performance environnementale, Verdissement minimum de 35%



Voie piétonne



Créativité architecturale





Objectif de la Mairie pour le quartier - PPU

Densifier le quartier: 110 logements minimum / hectare



Affectation: Usage mixte (commercial, résidentiel, autre)



Mixité sociale



Développer le secteur d'équipements collectifs (école, garderie, médecin)



Accréditation de performance environnementale, Verdissement minimum de 35%



Voie piétonne



Créativité architecturale





Objectif de la Mairie pour le quartier - PPU

Densifier le quartier: 110 logements minimum / hectare



Affectation: Usage mixte (commercial, résidentiel, autre)



Mixité sociale



Développer le secteur d'équipements collectifs (école, garderie, médecin)



Accréditation de performance environnementale, Verdissement minimum de 35%



Voie piétonne



Créativité architecturale



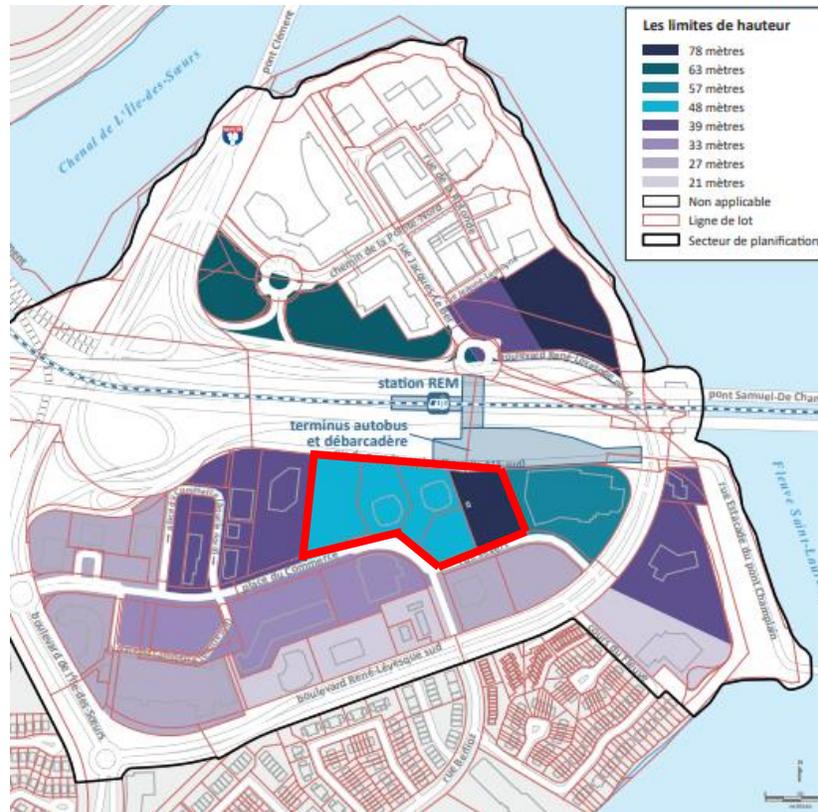


ZOOM sur certains aspect du PPU

Limite de hauteur

Densité de construction

Marges



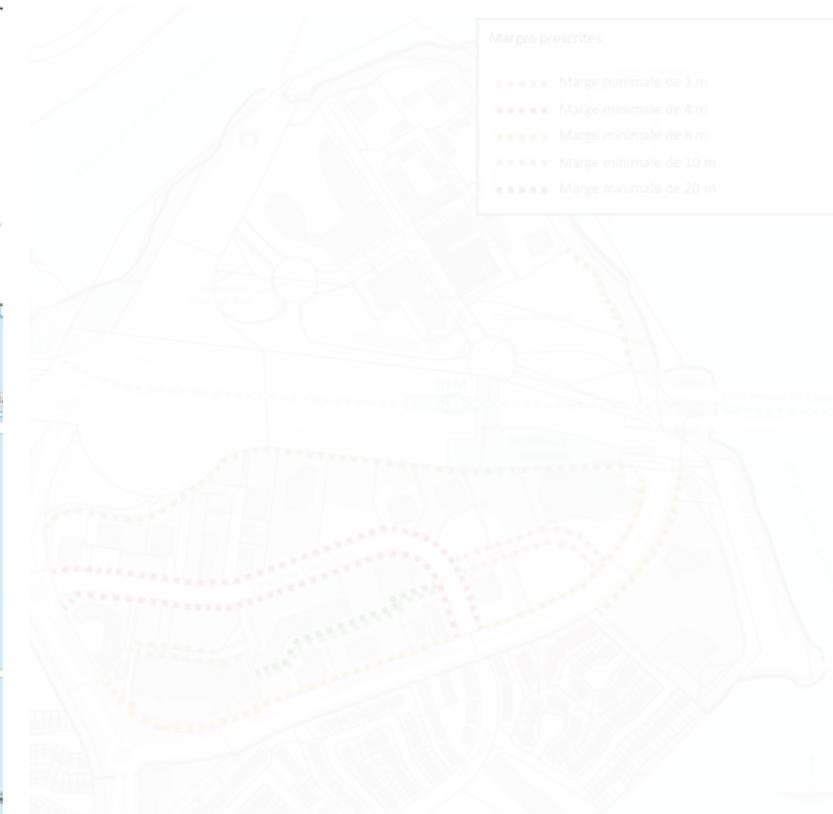
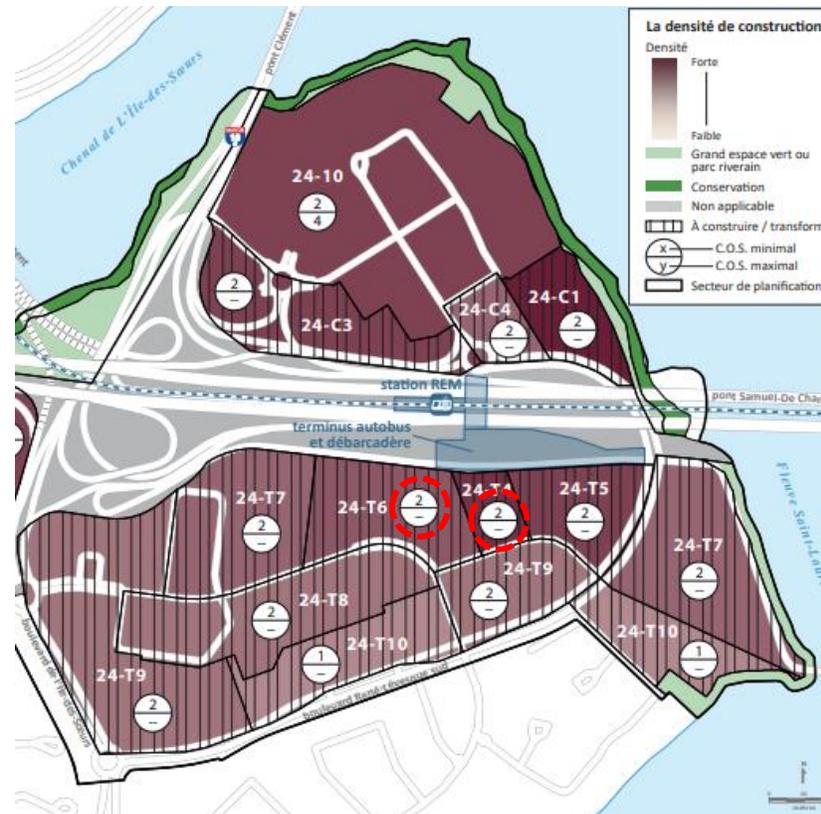
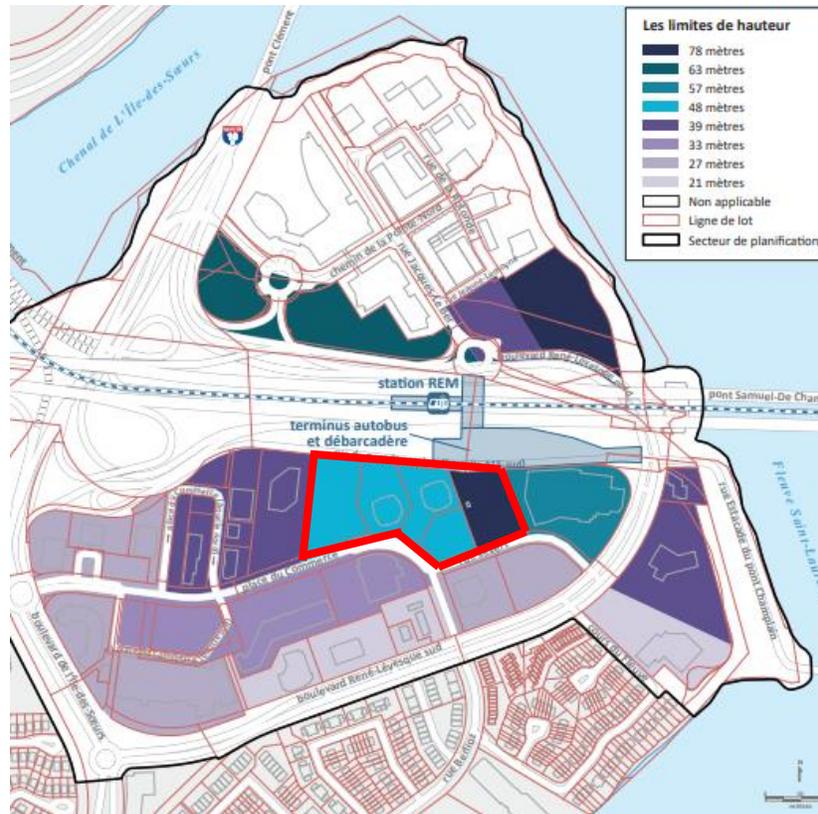


ZOOM sur certains aspect du PPU

Limite de hauteur

Densité de construction

Marges



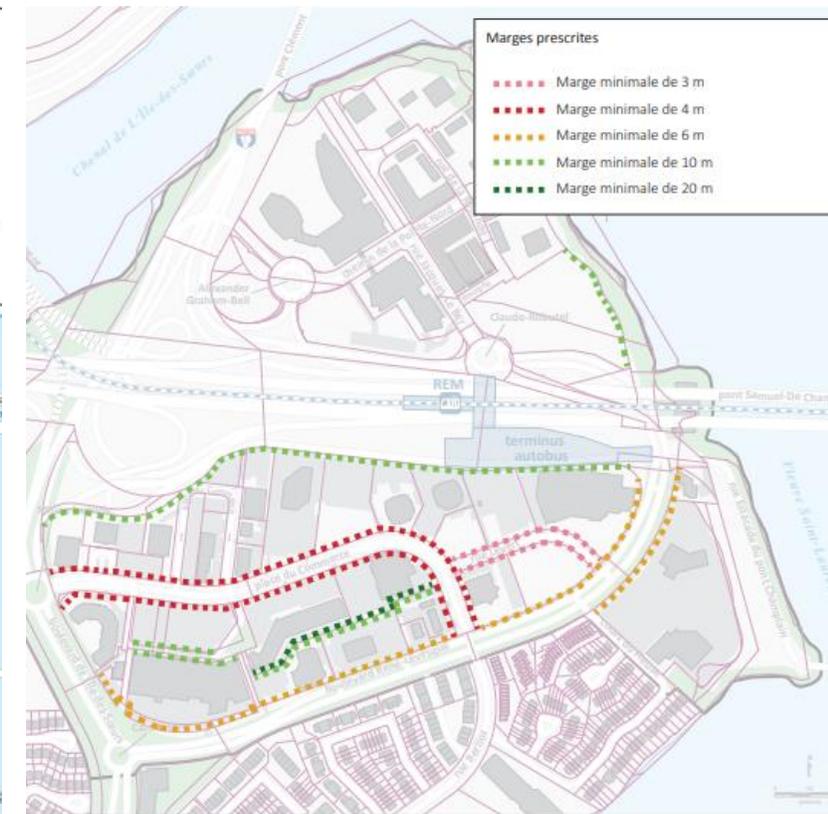
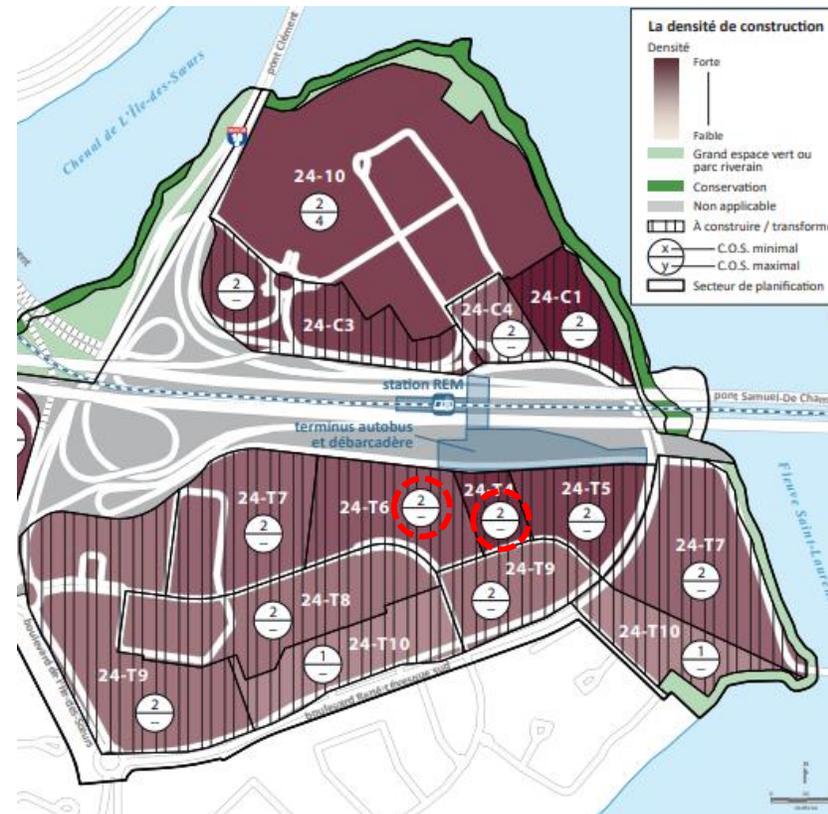
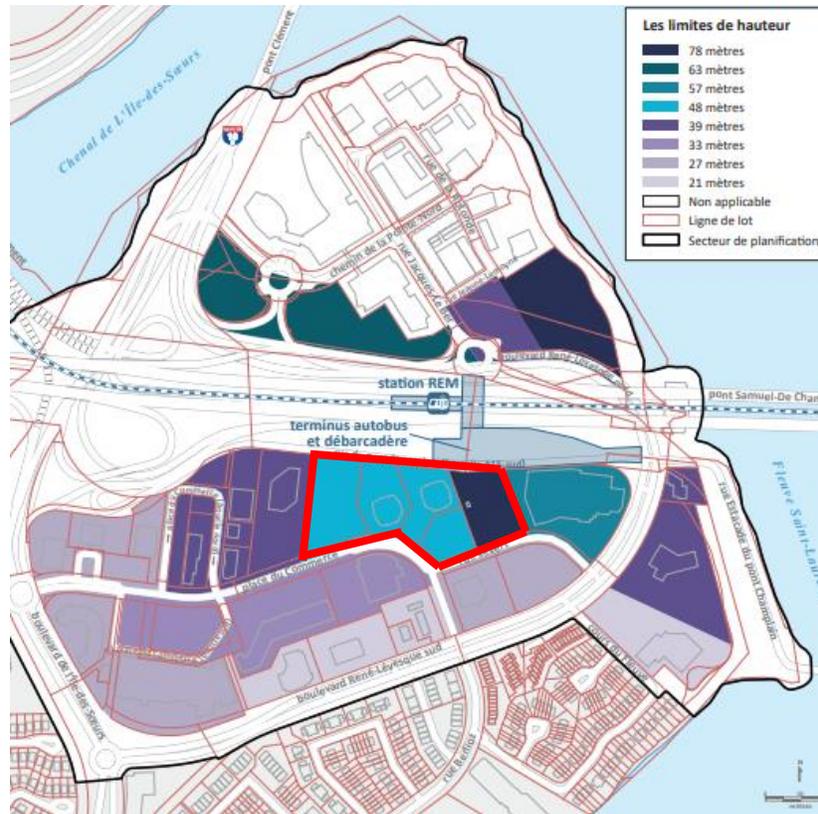


ZOOM sur certains aspect du PPU

Limite de hauteur

Densité de construction

Marges





Facteurs D - A - P - Projet Iles des Soeurs

<u>Développement</u>		<u>Accessibilité</u>		<u>Proximité</u>	
Volonté de l'arrondissement	✓	Réseau de transport à proximité	✓	Proximité de services (écoles, épicerie, etc.)	✓
Dynamisme du quartier	✓	Transport en commun	✓	Proximité des activités économiques	✓
Population active et diversifiée	✓	Voiture	✓	Proximité d'installations communautaires (piscines, parc, etc.)	✓
Population prête aux changements et à l'innovation	✓	Vélo	✓		
Quartier développé ou Quartier en développement	✓	Espace pour du parking	✓		



Facteurs D - A - P - Projet Îles des Soeurs

<u>Développement</u>		<u>Accessibilité</u>		<u>Proximité</u>	
Volonté de l'arrondissement	✓	Réseau de transport à proximité	✓	Proximité de services (écoles, épicerie, etc.)	✓
Dynamisme du quartier	✓	Transport en commun	✓	Proximité des activités économiques	✓
Population active et diversifiée	✓	Voiture	✓	Proximité d'installations communautaires (piscines, parc, etc.)	✓
Population prête aux changements et à l'innovation	✓	Vélo	✓		
Quartier développé ou Quartier en développement	✓	Espace pour du parking	✓		



Facteurs D - A – P - Projet Iles des Soeurs

<u>Développement</u>		<u>Accessibilité</u>		<u>Proximité</u>	
Volonté de l'arrondissement	✓	Réseau de transport à proximité	✓	Proximité de services (écoles, épicerie, etc.)	✓
Dynamisme du quartier	✓	Transport en commun	✓	Proximité des activités économiques	✓
Population active et diversifiée	✓	Voiture	✓	Proximité d'installations communautaires (piscines, parc, etc.)	✓
Population prête aux changements et à l'innovation	✓	Vélo	✓		
Quartier développé ou Quartier en développement	✓	Espace pour du parking	✓		



1	Les facteurs de succès : Le D-A-P
2	Analyse Macro et Micro des secteurs
3	Rosemont
4	Îles des Sœurs
5	Rentabilité
6	Conclusion
A	Annexes



Les projets

Rosemont

- Commercial
- 3 étages de 20 000pi2

Île-des-soeurs

- Condos Locatifs
- 400 unités locatives

Réduction du risque

Coût de construction:
Guaranteed
Maximum Price



Revenu: Master
Lease



Prévoir un exit



Hypothèses

Terrain 1 hectare: 20 000sqf per

Coût Fixe: 2m pour 10 000pi2

Coût construction + acquisition terrain: 15m

Type de Lease: Triple Net

NOI année : 1 784k(15\$/pi2)

Rosemont

Simuler une détention de 5ans et vente à l'année 5 (cap rate 5%)

Van – 7% : +1,927M

Besoin du quartier : Commerces

Îles-sœurs

Simuler une détention de 5ans et vente à l'année 5 (cap rate 5%)

Van – 7% : +1,927M

Besoin du quartier : Commerces

Hypothèses

Terrain 1 hectare: 20 000sqf per

Coût Fixe: 2m pour 10 000pi2

Coût construction + acquisition terrain: 15m

Type de Lease: Triple Net

NOI année : 1 784k(15\$/pi2)

Emprunt contracté: \$63M

RENTABILITÉ

13/02/2023

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Hypothèses

Terrain 1 hectare: 20 000sqf per

Coût Fixe: 2m pour 10 000pi2

Coût construction + acquisition terrain: 15m

Type de Lease: Triple Net

NOI année : 1 784k(15\$/pi2)

Emprunt contracté: \$63M

Île-des-sœurs

Simuler une détention de 5ans et vente à l'année 5 (cap rate 4%)

VAN 6% : +27,833m

Besoin du quartier : Logements

Rosemont

Simuler une détention de 5ans et vente à l'année 5 (cap rate 5%)

Van – 7% : +1,927M

Besoin du quartier : Commerces

Hypothèses

Terrain : 3,6 hectares

Loyer moyen: \$2 400

Budget construction: 300k/porte --> 120M

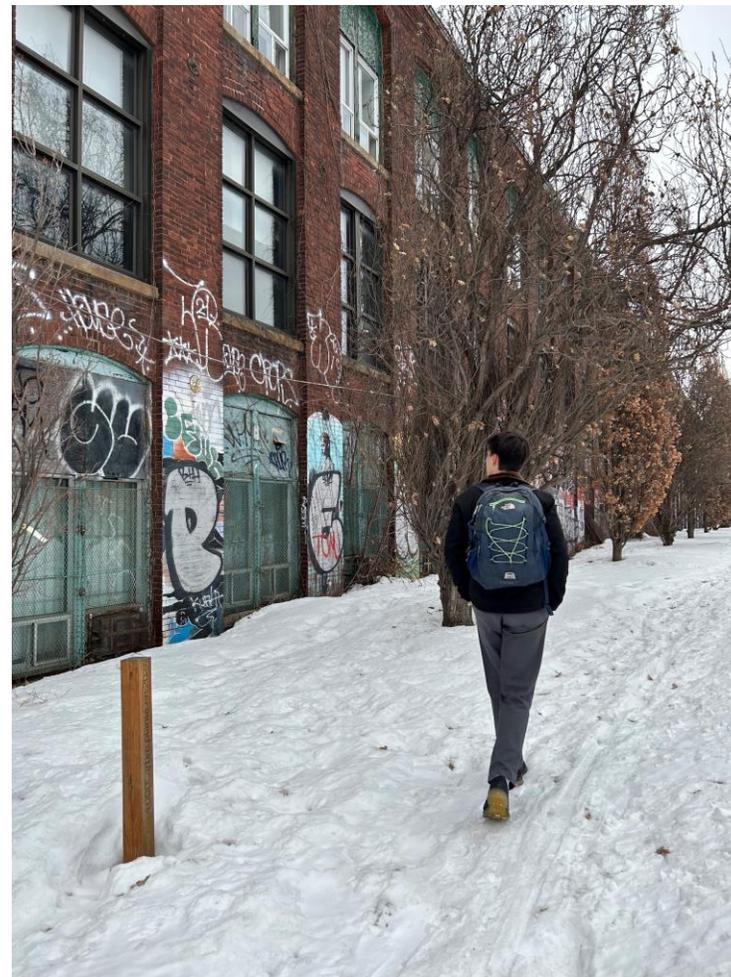
Style : Luxe (3 ½ , 4 ½)

NOI année; 9.750m

Année 5: 269M



1	Les facteurs de succès : Le D-A-P
2	Analyse Macro et Micro des secteurs
3	Rosemont
4	Îles des Sœurs
5	Rentabilité
6	Conclusion
A	Annexes





© 2022 - 2023

Tout droit réservé :

ImmoHEC et ses membres sont les créateurs et uniques propriétaires de cette présentation. Ce matériel n'est pas confidentiel et est créé dans une logique d'apprentissage et de partage envers la communauté étudiante, ses partenaires et acteurs de l'industrie immobilière.

Limitation de responsabilité :

Les analyses et les informations contenues dans cette présentation n'ont aucune valeur de conseil et ne sont basées sur aucune vérification d'une tierce personne. Cette version publiée est incomplète sans les références verbales de sa présentation.



Sources

Documents de la Mairie de Montréal sur la partie Nord de l'Île des Sœurs: [ici](#)

Programme Particulier d'Urbanisme (PPU) de la Partie Nord de l'Île des Sœurs: [ici](#)

Schéma d'Aménagement et de Développement de l'Agglomération de Montréal: [ici](#)

Rapport du Groupe Altus sur le potentiel de développement économique Partie Nord de l'Île des Sœurs: [ici](#)

Statistiques Canada: [Statistiques Canada](#)