



Skandia

Secteur développement de projets

Mathis Tremblay

Arthur Vigneault

Nicolas Coulombe

Olivier Lavallée

Benjamin Joanis

ImmoHEC
L'immobilier de demain

Notre équipe

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Mathis
Tremblay
Chef de secteur



Nicolas
Coulombe
Associé



Arthur
Vigneault
Associé



Benjamin
Joanis
Analyste



Olivier
Lavallée
Analyste

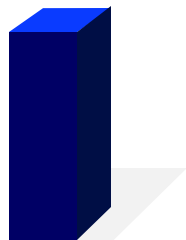
Avec la collaboration de :



Alexis
Despatie
Consultant

Sommaire exécutif

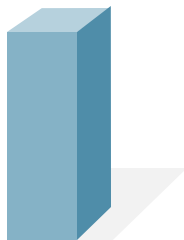
MANDAT



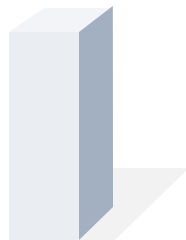
ÉLÉMENTS CLÉS



RECOMMANDATION



IMPACTS



Planifier la **totalité**
d'un projet de
développement
immobilier, situé au
3635 Av. Jean-Béraud,
Laval

Identification du
spectre de
possibilités

Élaboration d'un
budget de
construction réaliste

Proposition d'une
structure du capital
optimale



Un immeuble multi-
résidentiel locatif de
369 unités réparties
sur 15 étages

Un taux de rendement
interne de **16,16%**

Un profit de **18,4 M\$**

01

Analyse de l'environnement

02

Présentation du projet

03

Plan de développement

04

Plan de financement

Analyse du lot

3635 rue Jean Béraud, Laval, Québec



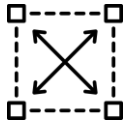
Source: Google Maps, Canards illimités, Registre foncier

Caractéristiques



Terrain situé dans le **quartier Chomedey, Laval**

Surface du terrain de **148 600 pi²**
Superficie construisible : **356 211 pi²**



Analyse du lot

3635 rue Jean Béraud, Laval, Québec



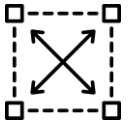
Source: Google Maps, Canards illimités, Registre foncier

Caractéristiques



Terrain situé dans le **quartier Chomedey, Laval**

Surface du terrain de **148 600 pi²**
Superficie construisible : **356 211 pi²**



Modalités d'acquisition

10 000 000\$ en juin 2024
Mise de fonds de **35%**
Prêt terrain **65%**

Analyse du lot

3635 rue Jean Béraud, Laval, Québec

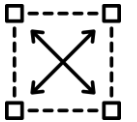


Caractéristiques



Terrain situé dans le **quartier Chomedey, Laval**

Surface du terrain de **148 600 pi²**
Superficie construisible : **356 211 pi²**



Modalités d'acquisition

10 000 000\$ en juin 2024
Mise de fonds de **35%**
Prêt terrain **65%**

Autres informations

Aucune hypothèque légale
Zone **non-contaminée**
Aucun milieu humide

Registre foncier

Analyse de l'environnement

Secteur : Immeubles avoisinants

Terrain



Source: <https://marquisecondos.com>

Analyse de l'environnement

Secteur : Immeubles avoisinants

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Métrocity



Source: <https://marquisecondos.com>

Terrain



La Marquise



Analyse de l'environnement

Secteur : Immeubles avoisinants

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Métrocité



Source: <https://marquisecondos.com>

Terrain



Un projet **résidentiel** nous semble approprié
au **terrain** et son **environnement**

La Marquise



Analyse des environs

Un emplacement propice au développement

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Source: Google maps, Centris

Mobilités et services



Centre d'achats



Pharmacie



Épicerie



Éducation



Transport



Place Bell

Analyse des environs

Un emplacement propice au développement

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Source: Google maps, Centris

Mobilités et services



Centre d'achats



Pharmacie



Épicerie



Éducation



Transport



Place Bell

Scores de mobilité



Analyse des environs

Un emplacement propice au développement

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Mobilités et services



Centre d'achats



Pharmacie



Épicerie



Éducation



Transport



Place Bell

Scores de mobilité



Axes routiers

Autoroute 15

Autoroute 440

Route 117

Blvd. Saint-Martin

Source: Google maps, Centris

Laval d'hier à aujourd'hui

Une ville en plein essor

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Un paysage effervescent

Hausse de l'engouement pour Laval, chez les commerces, les locataires et les développeurs

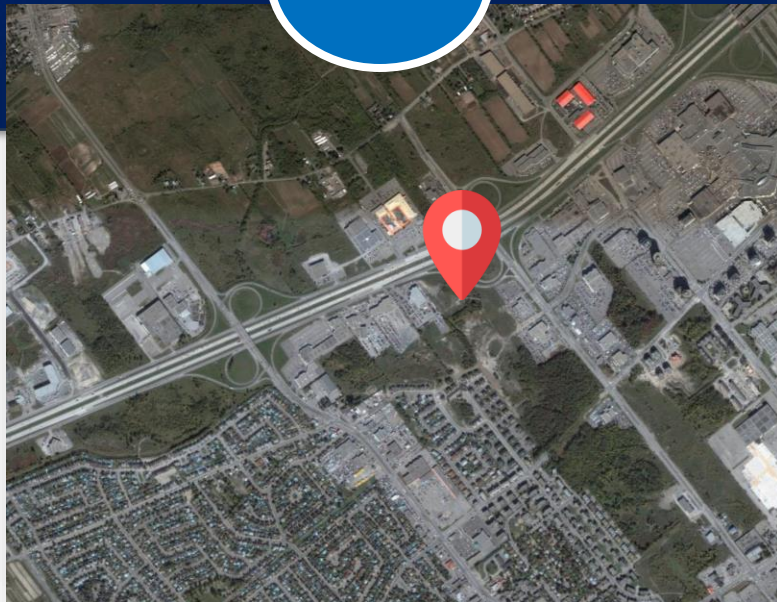
Projet Urbania
1700 unités

Espace Montmorency
700 unités

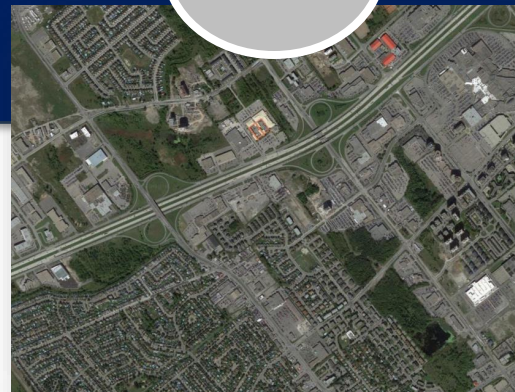
Centre-Ville de Laval
4800 unités

Carré Laval
3500 unités

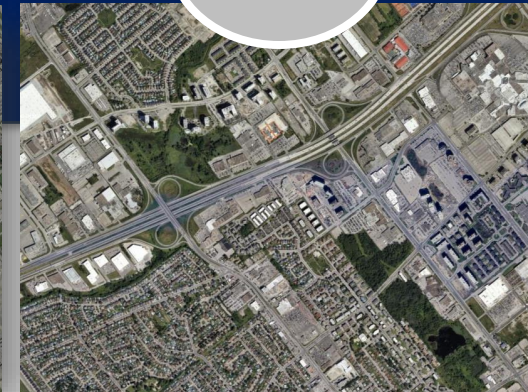
2004



2014



2024



Analyse

Projet

Développement

Financement

Laval d'hier à aujourd'hui

Une ville en plein essor

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Un paysage effervescent

Hausse de l'engouement pour Laval, chez les commerces, les locataires et les développeurs

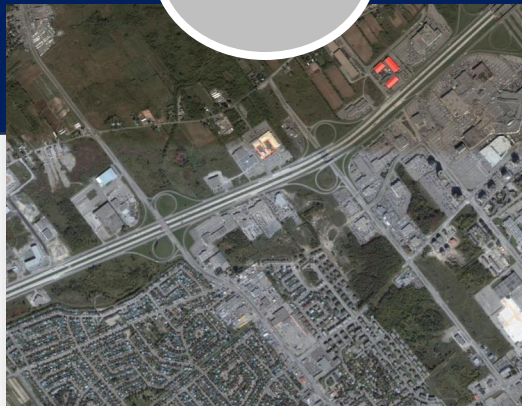
Projet Urbania
1700 unités

Espace Montmorency
700 unités

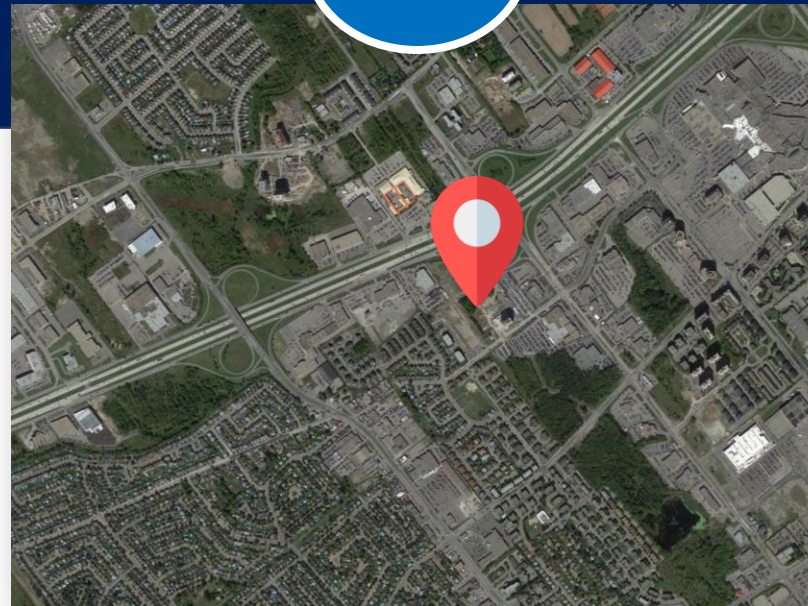
Centre-Ville de Laval
4800 unités

Carré Laval
3500 unités

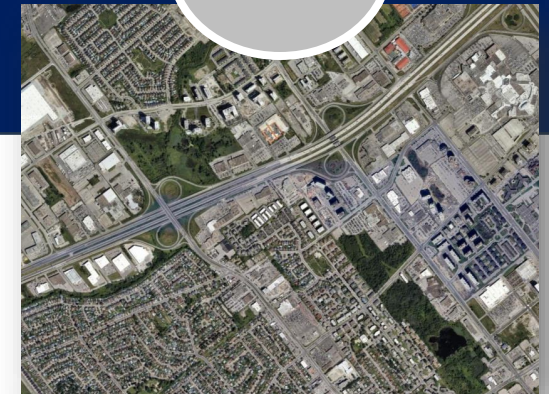
2004



2014



2024



Source: Google Earth

Analyse

Projet

Développement

Financement

Laval d'hier à aujourd'hui

Une ville en plein essor

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Un paysage effervescent

Hausse de l'engouement pour Laval, chez les commerces, les locataires et les développeurs

Projet Urbania

1700 unités

Espace Montmorency

700 unités

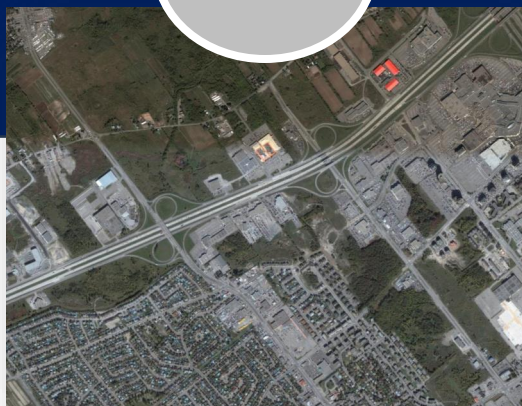
Centre-Ville de Laval

4800 unités

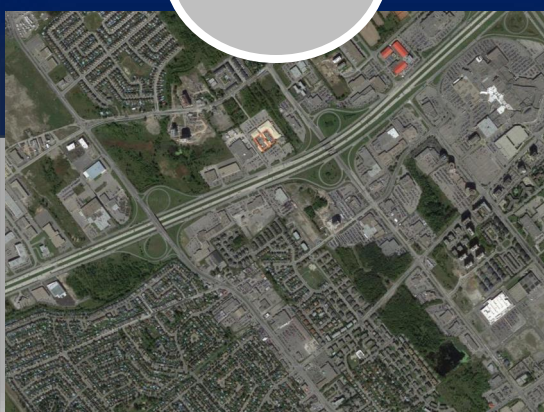
Carré Laval

3500 unités

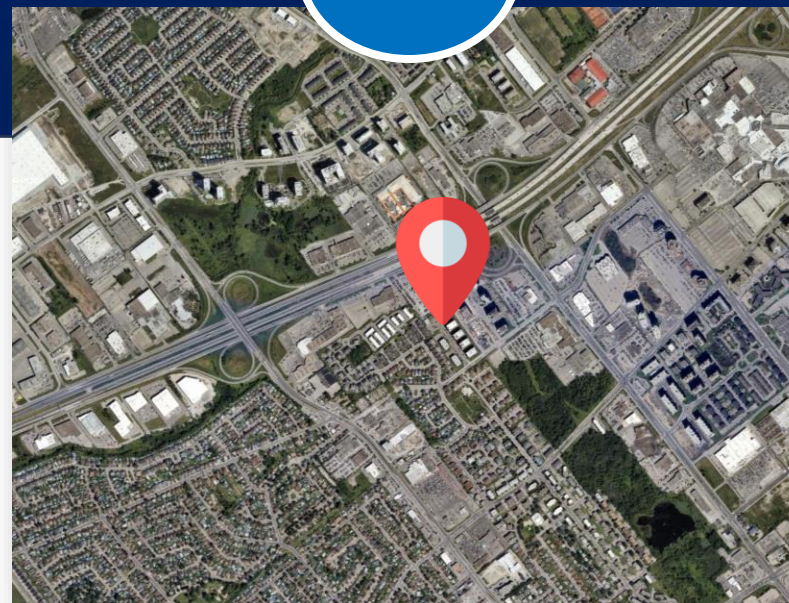
2004



2014



2024



Source: Google Earth

Analyse

Projet

Développement

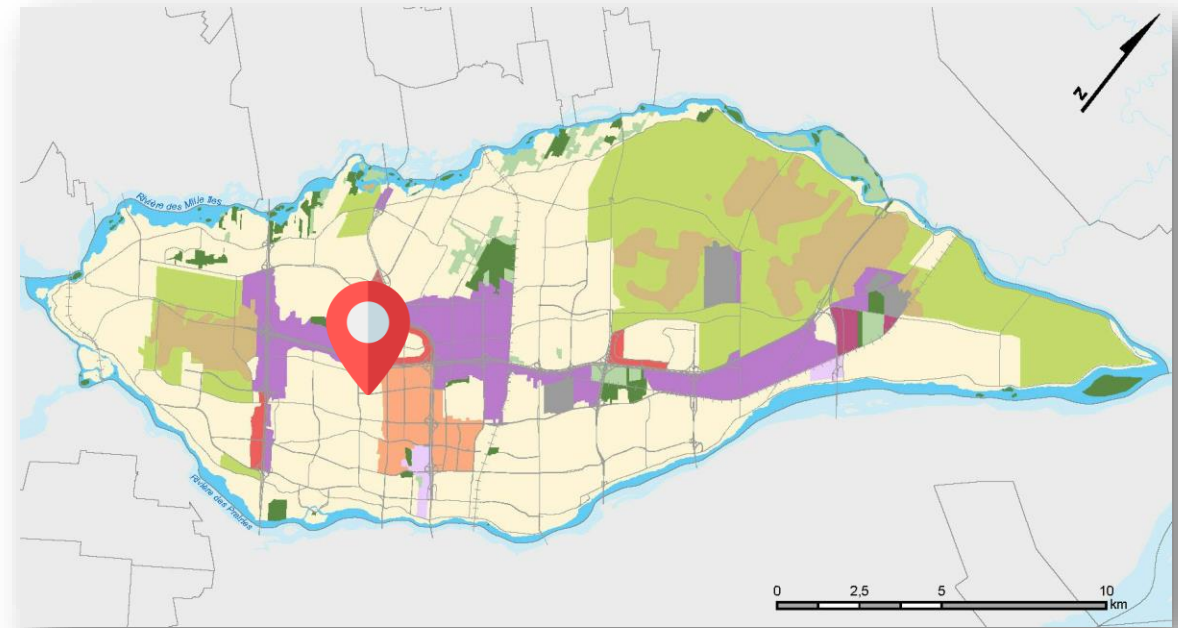
Financement

Analyse du zonage

Des affectations permissives

Grille de zonage

Affectation	Multifonctionnelle
Hauteur (m)	54 (max)
Marges (m)	5.5(Ar), 3(L), 3(Av)
Coeff. d'occupation	2.4 (max)
Nombre d'étages	15 (max)
Ratio de stationnements	1.1 (min)
Taux d'implantation (%)	70 (max)
Surface végétale (%)	25 (min)



L'affectation du terrain est **multifonctionnelle** et permet une grande **flexibilité** de **développement**.

Affectations premises:

Bureaux – Commerces de détails – Institutionnel
Multi-résidentiel

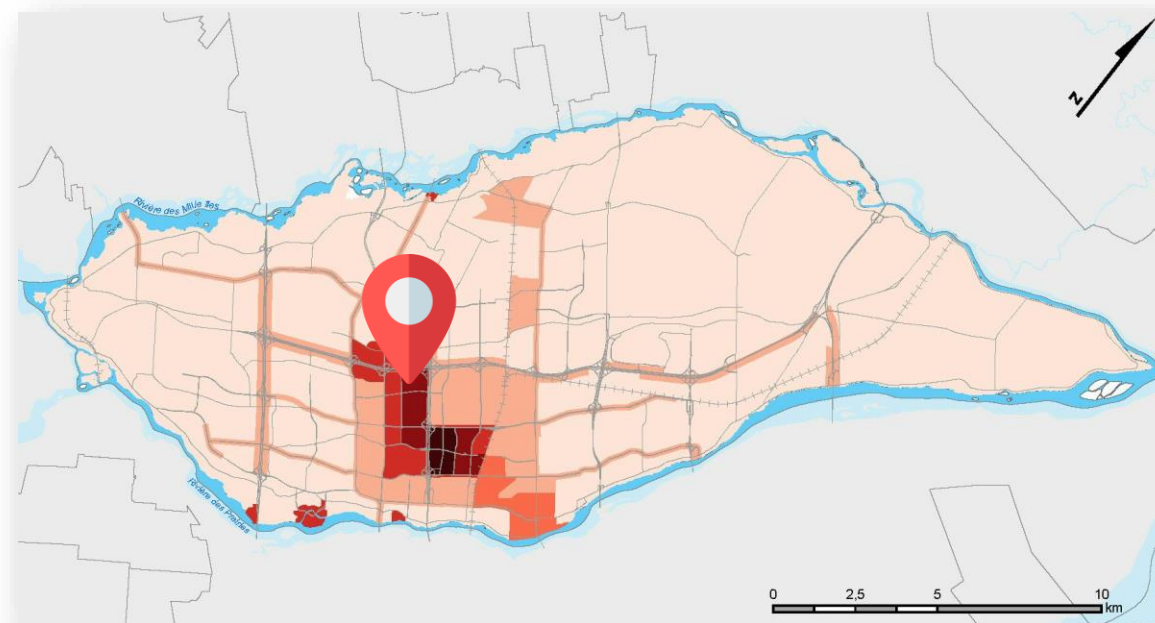
Source: <https://www.repensonslaval.ca/schema/>

Analyse du zonage

Des dimensions intéressantes

Grille de zonage

Affectation	Multifonctionnelle
Hauteur (m)	54 (max)
Marges (m)	5.5(Ar), 3(L), 3(Av)
Coeff. d'occupation	2.4 (max)
Nombre d'étages	15 (max)
Ratio de stationnements	1.1 (min)
Taux d'implantation (%)	70 (max)
Surface végétale (%)	25 (min)



Le développement immobilier sera **limité** par plusieurs **contraintes de hauteur** :

- Une **hauteur maximale** de **54 mètres**
- Un **maximum** de **15 étages** pourra être construit

Source: <https://www.repensonslaval.ca/schema/>

Analyse du zonage

Des contraintes à ne pas négliger

Grille de zonage	
Affectation	Multifonctionnelle
Hauteur (m)	54 (max)
Marges (m)	5.5(Ar), 3(L), 3(Av)
Coeff. d'occupation	2.4 (max)
Nombre d'étages	15 (max)
Ratio de stationnements	1.1 (min)
Taux d'implantation (%)	70 (max)
Surface végétale (%)	25 (min)

Superficie construisible	Surface au sol maximale	Surface verte minimale
356 200 Pieds carrés	104 020 Pieds carrés	37 125 Pieds carrés

À retenir
Le terrain, doté de mesures avantageuses , permet la réalisation d'un projet multi-résidentiel qui contribue à l'avenir dynamique, durable de la ville de Laval

Source: <https://www.repensonslaval.ca/schema/>

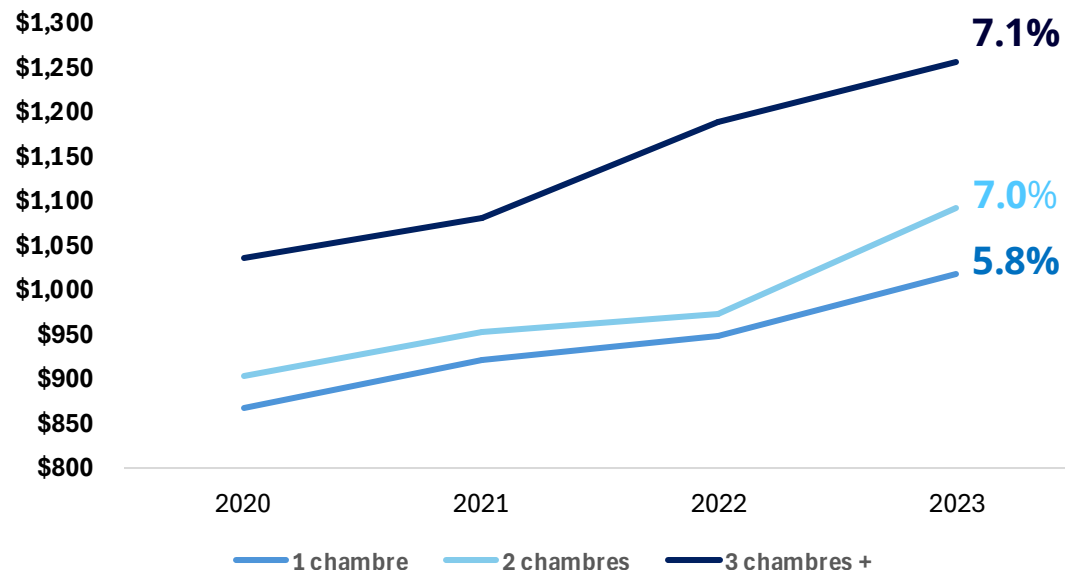
Comparaison des marchés

Tendances des loyers et des prix de vente



Loyer locatifs – Laval

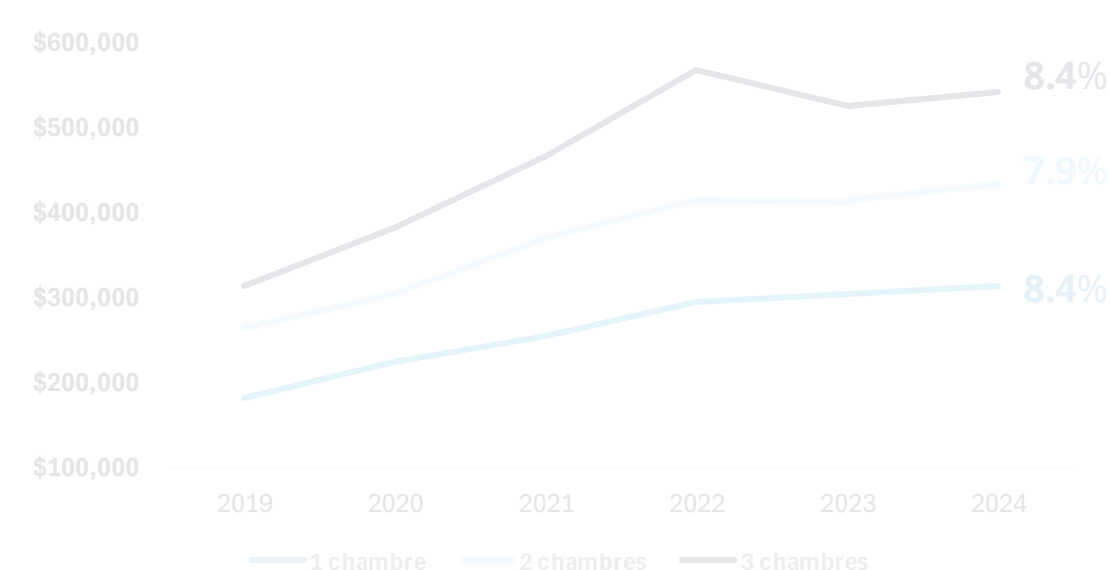
%, Croissance annuelle moyenne



Hausse constante des loyers locatifs à Laval

Prix de vente des copropriétés - Laval

%, Croissance annuelle moyenne



Instabilité dans le marché des condos à Laval

Malgré le **ralentissement** du **marché des copropriétés**, les **loyers** marchands et les **valeurs** marchandes conservent leur **tendance haussière**

Source: SCHL Portail de l'habitation, Centris (Matrix)

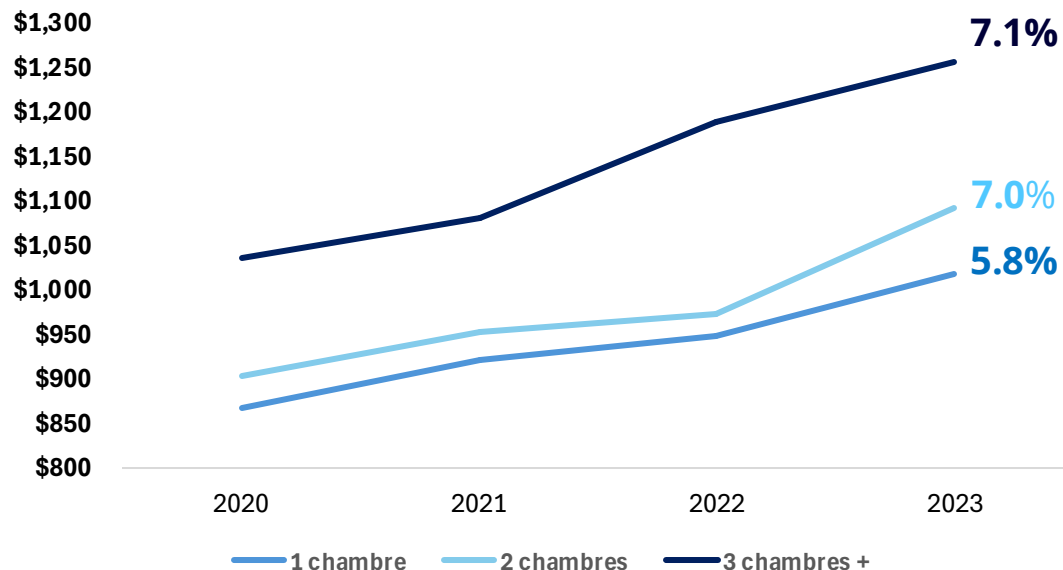
Comparaison des marchés

Tendances des loyers et des prix de vente



Loyer locatifs – Laval

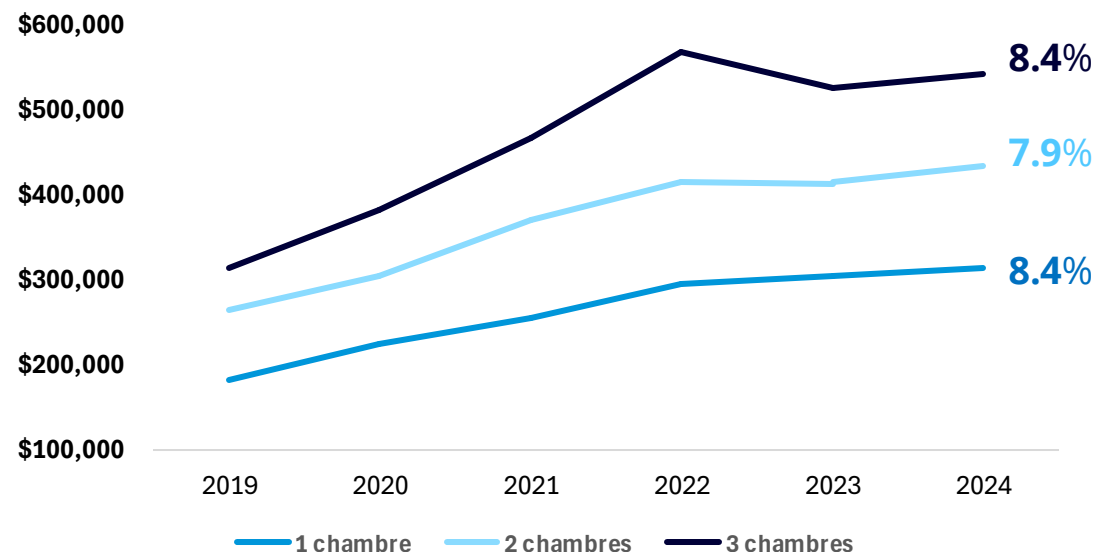
%, Croissance annuelle moyenne



Hausse constante des loyers locatifs à Laval

Prix de vente des copropriétés - Laval

%, Croissance annuelle moyenne



Instabilité dans le marché des condos à Laval

Malgré le **ralentissement** du **marché des copropriétés**, les **loyers** marchands et les **valeurs** marchandes conservent leur **tendance haussière**

Source: SCHL Portail de l'habitation, Centris (Matrix)

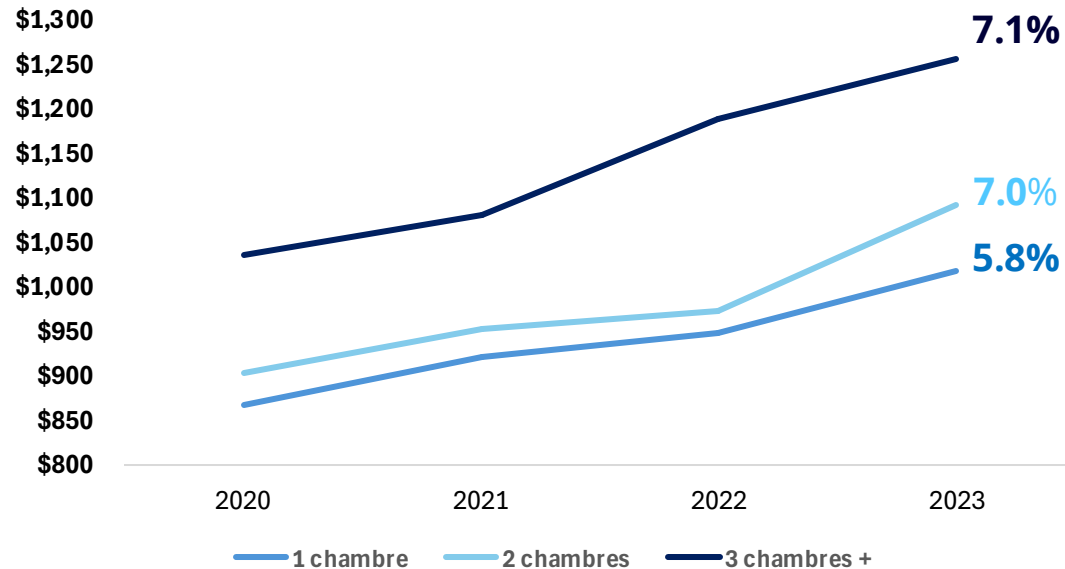
Comparaison des marchés

Tendances des loyers et des prix de vente



Loyer locatifs – Laval

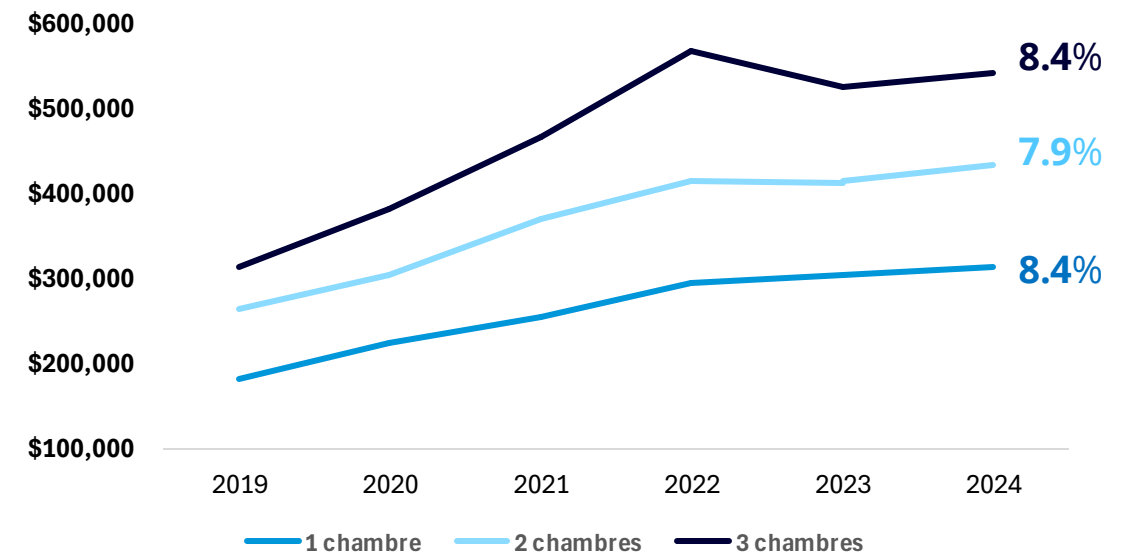
%, Croissance annuelle moyenne



Hausse constante des loyers locatifs à Laval

Prix de vente des copropriétés - Laval

%, Croissance annuelle moyenne



Instabilité dans le marché des condos à Laval

Malgré le **ralentissement** du **marché des copropriétés**, les **loyers** marchands et les **valeurs** marchandes conservent leur **tendance haussière**

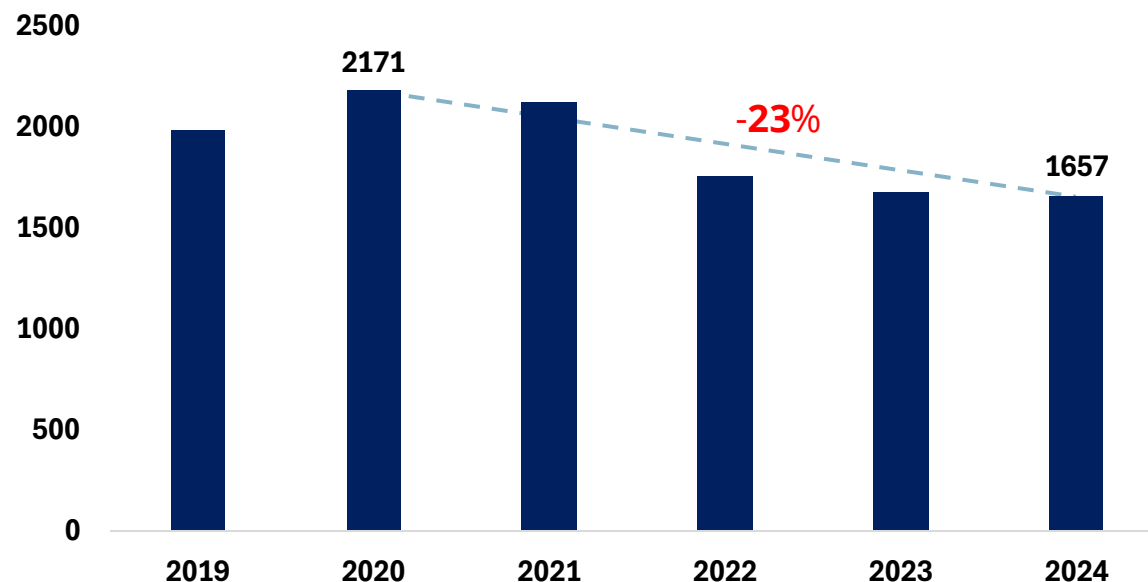
Source: SCHL Portail de l'habitation, Centris (Matrix)

Comparaison des marchés

Copropriétés: une demande à la baisse

Ventes de copropriétés

Unités par année, Laval



Effervescence pandémique du marché



Resserrement de la politique monétaire



Baisse de 23% des ventes depuis 2020



La décroissance du marché des copropriétés constitue un **risque majeur** pour un projet de copropriétés

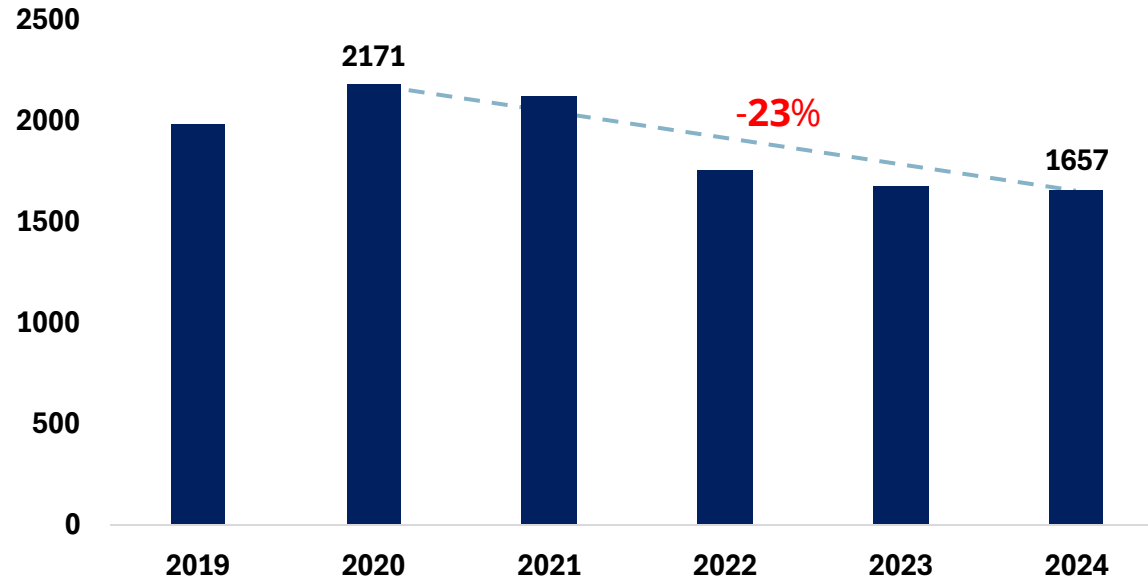
Source: Centris

Comparaison des marchés

Copropriétés: une demande à la baisse

Ventes de copropriétés

Unités par année, Laval



Effervescence pandémique du marché



Resserrement de la politique monétaire



Baisse de 23% des ventes depuis 2020



La décroissance du marché des copropriétés constitue un **risque majeur** pour un projet de copropriétés

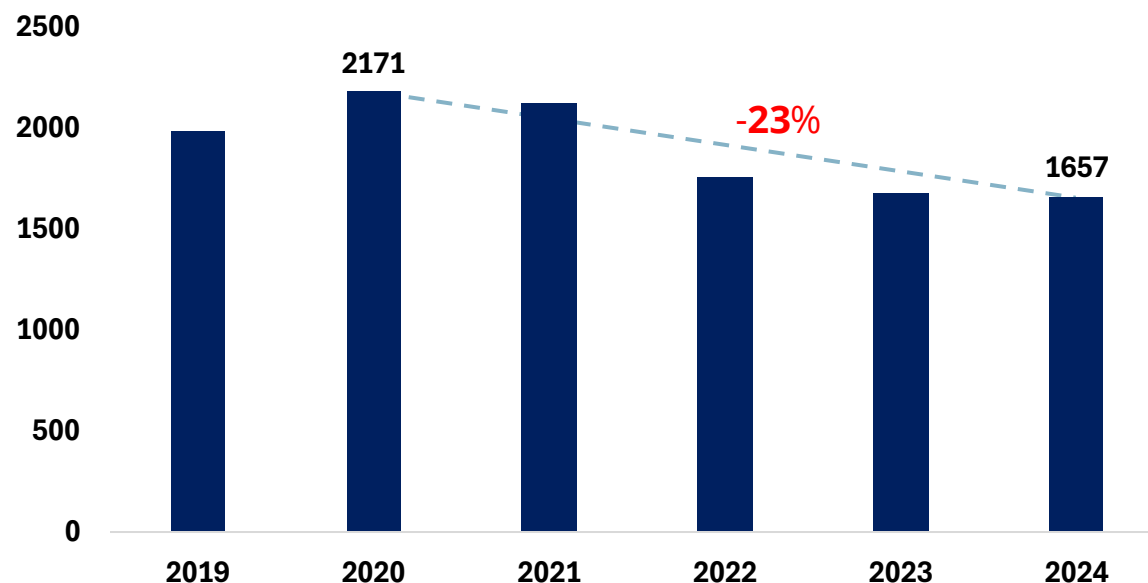
Source: Centris

Comparaison des marchés

Copropriétés: une demande à la baisse

Ventes de copropriétés

Unités par année, Laval



Effervescence pandémique du marché



Resserrement de la politique monétaire



Baisse de 23% des ventes depuis 2020



La décroissance du marché des copropriétés constitue un **risque majeur** pour un projet de copropriétés

Source: Centris

Comparaison des marchés

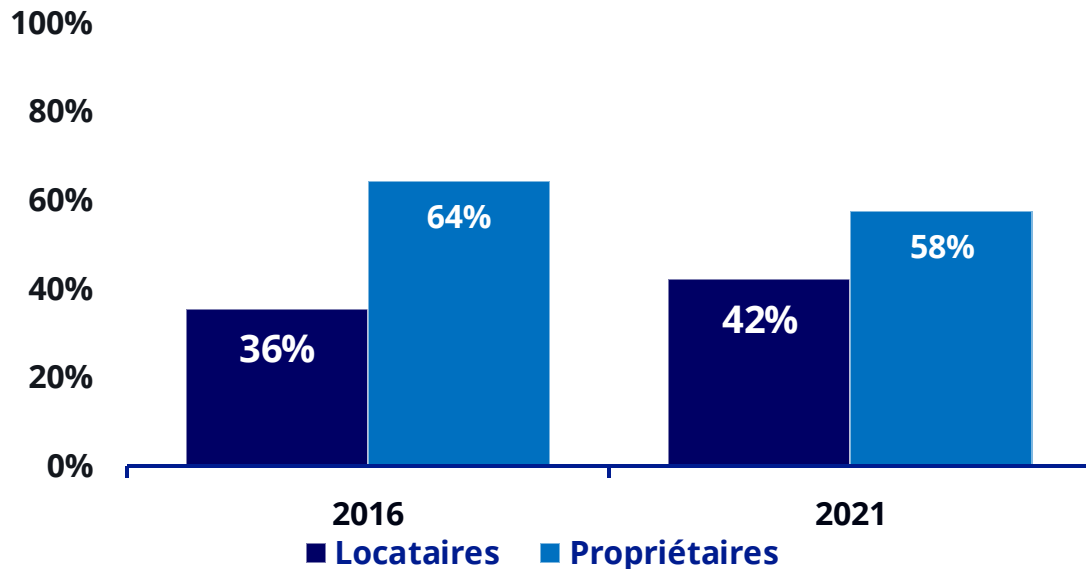
Une transition vers le locatif

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Mode d'occupation des ménages

%, immeubles résidentiels, Laval



Contexte favorable à la location

Facteurs économiques
contraignants

Hausse du coût de
possession

Pour un **paiement annuel équivalent**, l'offre locative est plus **intéressante** que la **copropriété**.

Proportion des locataires

Hausse de 8% depuis 2016, **malgré** une hausse des **loyers** significative.

La **vélocité** du **marché locatif** est à la **hausse** contrairement à celle du marché des **copropriétés**

Source: CISS Ville de Laval, Centris

Comparaison des marchés

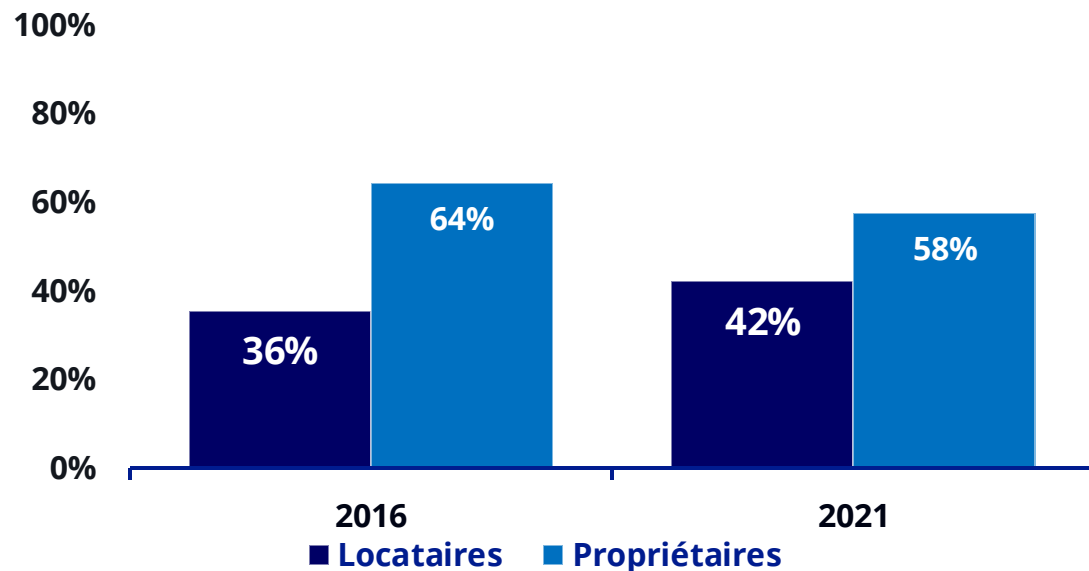
Une transition vers le locatif

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Mode d'occupation des ménages

%, immeubles résidentiels, Laval



Contexte favorable à la location

Facteurs économiques
contraignants

Hausse du **coût** de
possession

Pour un **paiement annuel équivalent**, l'offre **locative** est plus **intéressante** que la **copropriété**.

Proportion des locataires

Hausse de 6% depuis 2016, **malgré** une **hausse** des **loyers** significative.

La **vélocité** du **marché locatif** est à la **hausse** contrairement à celle du marché des **copropriétés**

Source: CISS Ville de Laval, Centris

Comparaison des marchés

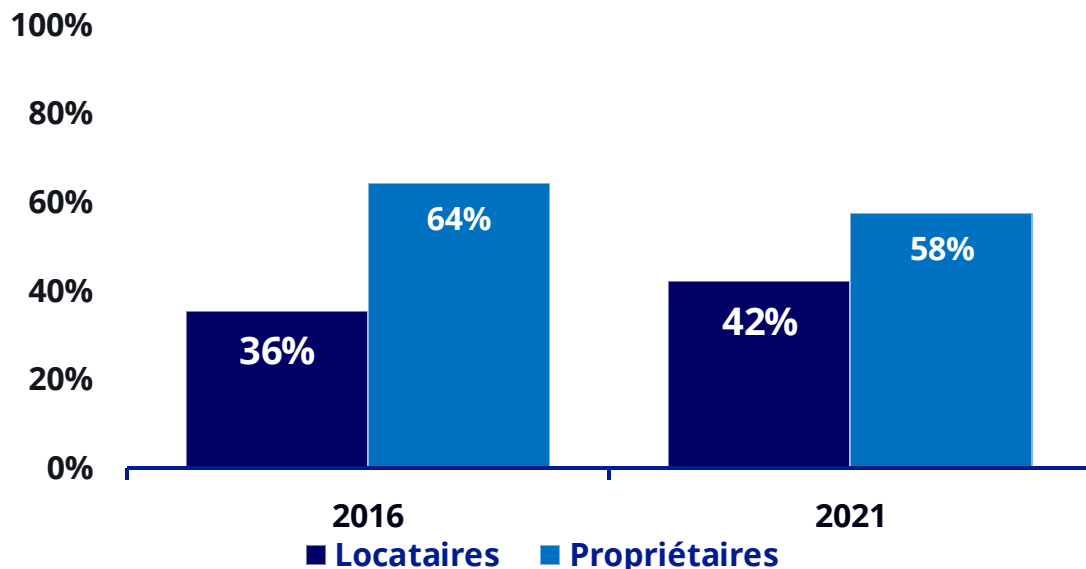
Une transition vers le locatif

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Mode d'occupation des ménages

%, immeubles résidentiels, Laval



Contexte favorable à la location

Facteurs économiques
contraignants

**Hausse du coût de
possession**

Pour un **paiement annuel équivalent**, l'offre **locative**
est plus **intéressante** que la **copropriété**.

Proportion des locataires

Hausse de 6% depuis 2016, **malgré** une **hausse** des
loyers significative.

La **vélocité** du **marché locatif** est à la **hausse** contrairement à celle du marché des **copropriétés**

Source: CISS Ville de Laval, Centris



Analyse



Projet



Développement



Financement

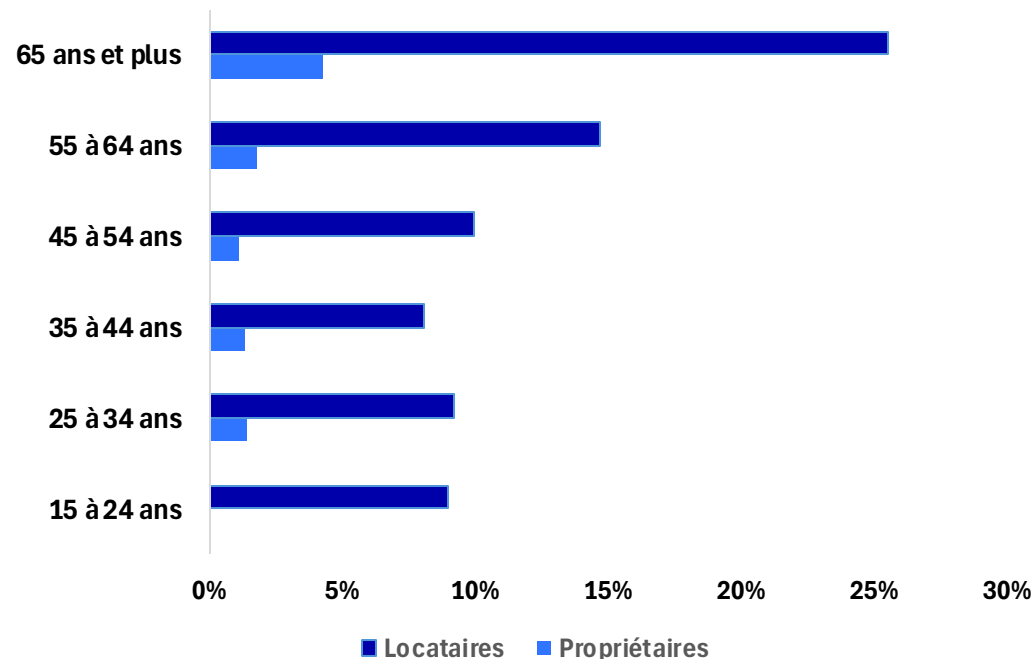
Comparaison des marchés

Des locataires dans le besoin



Ménages ayant des besoins impérieux

%, selon nombre total de ménages, Laval



Qu'est-ce qu'un besoin impérial en matière de logement?

«On dit d'un ménage qu'il éprouve des besoins impérieux en matière de logement si son habitation n'est pas conforme à au moins une des normes d'acceptabilité (**qualité, taille ou abordabilité**) et si le coût des logements acceptables sur le marché local correspond à 30 % ou plus de son revenu avant impôt.»

Observation

À travers l'ensemble des tranches d'âges, les **locataires** sont définitivement ceux qui ont les **plus grands besoins** en matière de logement

En terme de nombre de ménages, les besoins en matière de logement des locataires sont largement supérieurs à ceux des propriétaires dans la ville de Laval

Source: SCHL

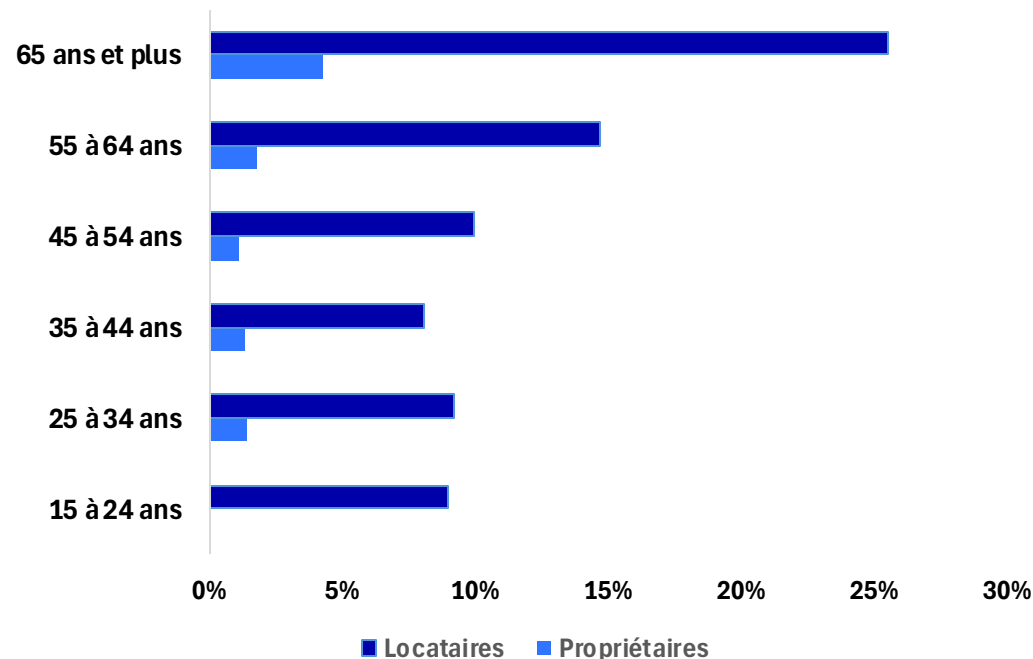
Comparaison des marchés

Des locataires dans le besoin



Ménages ayant des besoins impérieux

% , selon nombre total de ménages, Laval



Qu'est-ce qu'un besoin impérial en matière de logement?

«On dit d'un ménage qu'il éprouve des besoins impérieux en matière de logement si son habitation n'est pas conforme à au moins une des normes d'acceptabilité (**qualité, taille ou abordabilité**) et si le coût des logements acceptables sur le marché local correspond à 30 % ou plus de son revenu avant impôt.»

Observation

À travers l'ensemble des tranches d'âges, les **locataires** sont définitivement ceux qui ont les **plus grands besoins** en matière de logement

En terme de nombre de ménages, les besoins en matière de logement des locataires sont largement supérieurs à ceux des propriétaires dans la ville de Laval

Source: SCHL

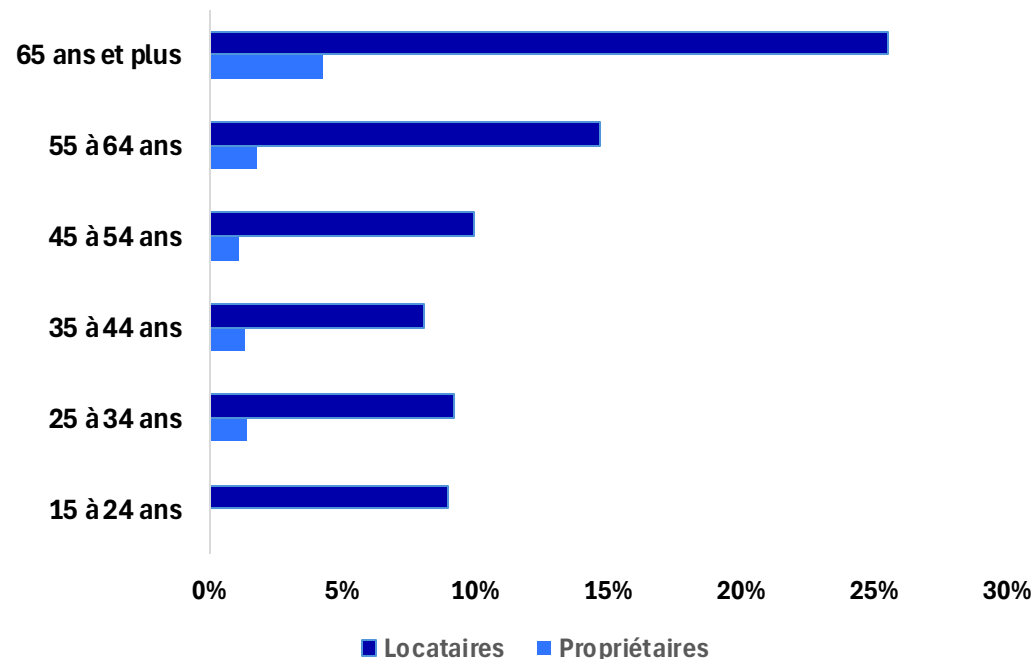
Comparaison des marchés

Des locataires dans le besoin



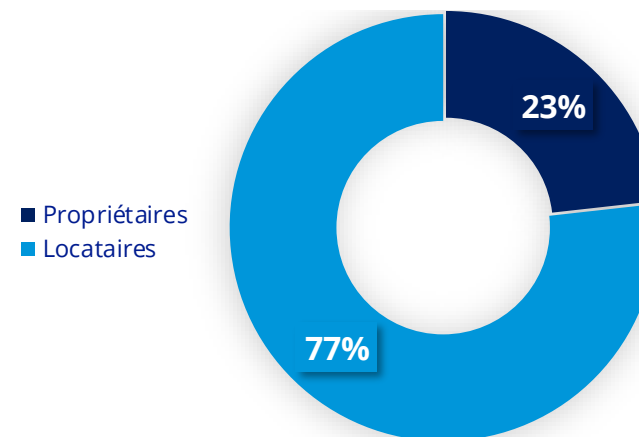
Ménages ayant des besoins impérieux

% , selon nombre total de ménages, Laval



Ménages ayant des besoins en matière de logement

en pourcentage par rapport au nombre total, à Laval



Sur un total de **10 675 ménages** ayant des besoins impérieux en matière de logement à Laval, 77% sont locataires, soit 8195 ménages

En terme de nombre de ménages, les besoins en matière de logement des locataires sont largement supérieurs à ceux des propriétaires dans la ville de Laval

Source: SCHL

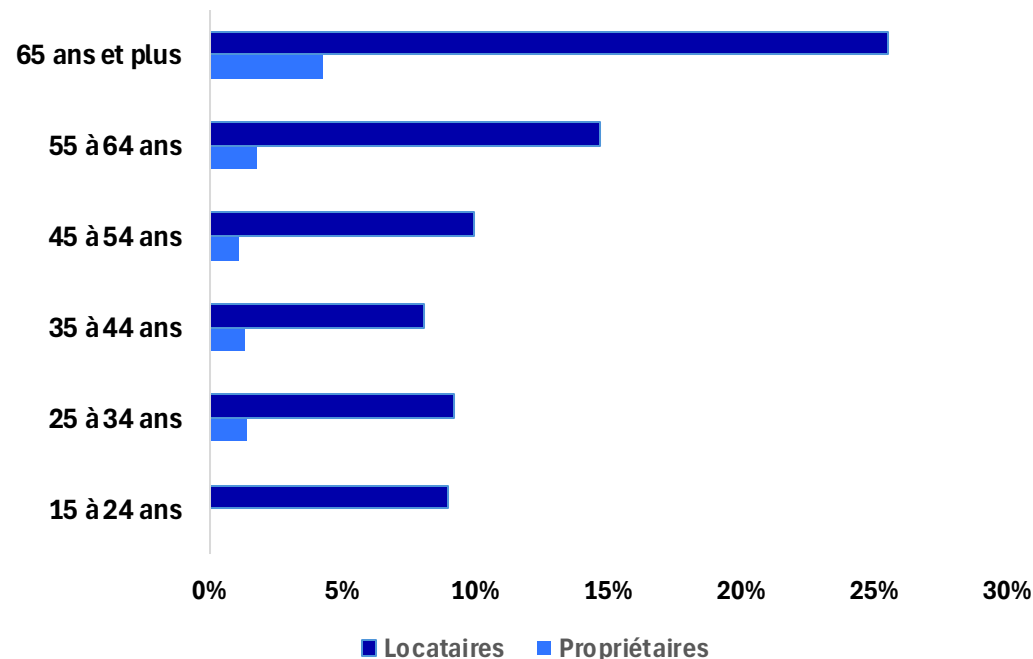
Comparaison des marchés

Des locataires dans le besoin



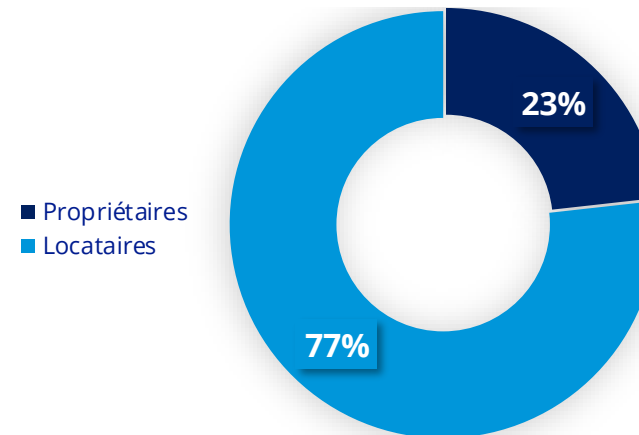
Ménages ayant des besoins impérieux

% , selon nombre total de ménages, Laval



Ménages ayant des besoins en matière de logement

en pourcentage par rapport au nombre total, à Laval



Sur un total de **10 675 ménages** ayant des besoins impérieux en matière de logement à Laval, 77% sont locataires, soit 8195 ménages

En terme de nombre de ménages, les besoins en matière de logement des locataires sont largement supérieurs à ceux des propriétaires dans la ville de Laval

Source: SCHL

Bilan de comparaison

Marché locatif versus le marché de la vente

ImmoHEC
L'immobilier de demain



	Marché des logements	Marché des condos
Prix	<i>Hausse</i>	<i>Hausse</i>
Vélocité	<i>Hausse</i>	<i>Baisse</i>
Besoin	<i>Fort</i>	<i>Faible</i>

Bilan de comparaison

Marché locatif versus le marché de la vente

ImmoHEC
L'immobilier de demain



	Marché des logements	Marché des condos
Prix	<i>Hausse</i>	<i>Hausse</i>
Vélocité	<i>Hausse</i>	<i>Baisse</i>
Besoin	<i>Fort</i>	<i>Faible</i>

Bilan de comparaison

Marché locatif versus le marché de la vente

	Marché des logements	Marché des condos
Prix	<i>Hausse</i>	<i>Hausse</i>
Vélocité	<i>Hausse</i>	<i>Baisse</i>
Besoin	<i>Fort</i>	<i>Faible</i>

Bilan de comparaison

Marché locatif versus le marché de la vente

Croissance soutenue de la demande et de la rentabilité du **marché locatif**

Contexte économique moins favorable au **marché des condos**

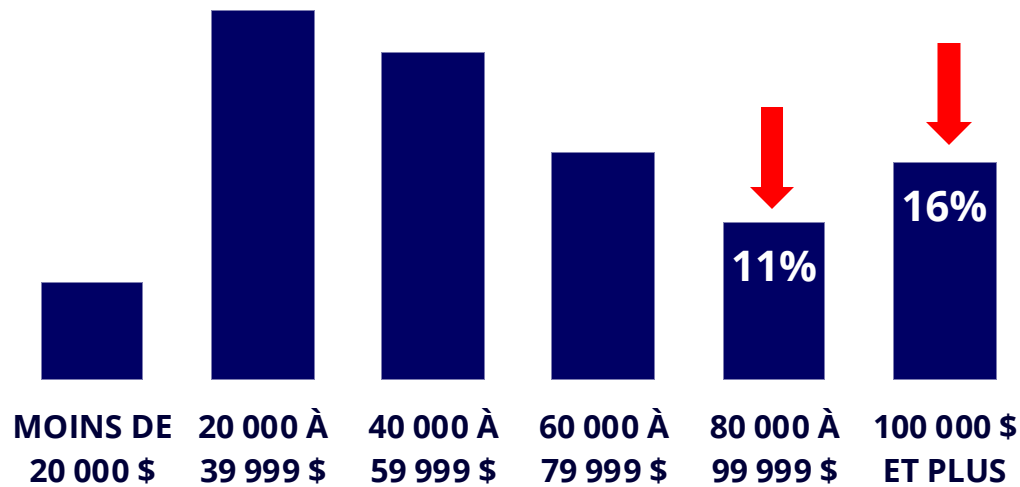
Afin de **capitaliser** sur l'état actuel du **marché locatif**, **DevMeta** se doit d'**effectuer** un projet **locatif**.

Analyse de la population

Un bassin de locataires potentiels intéressant

Répartition des revenus des locataires

%, Avant impôts, 2021, Laval

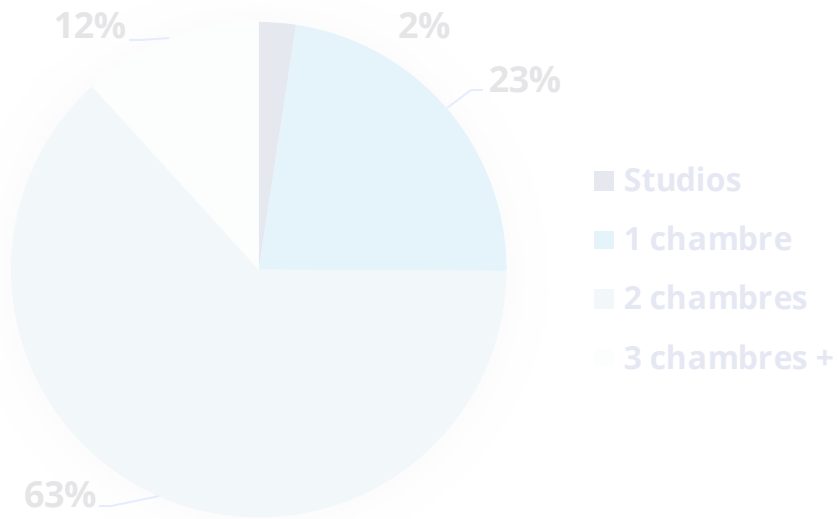


Observation

Environ **27% des locataires** lavallois gagnent plus de 80 000\$ annuellement, une **cible intéressante** dans le cadre d'un développement neuf

Répartition des types de logements

%, 2023, Laval



Constat

La **majorité** des logements sont de **type «3 ½ » et «4 ½ »**, une tendance qui devra se refléter dans le projet pour **adapter notre offre** à la demande

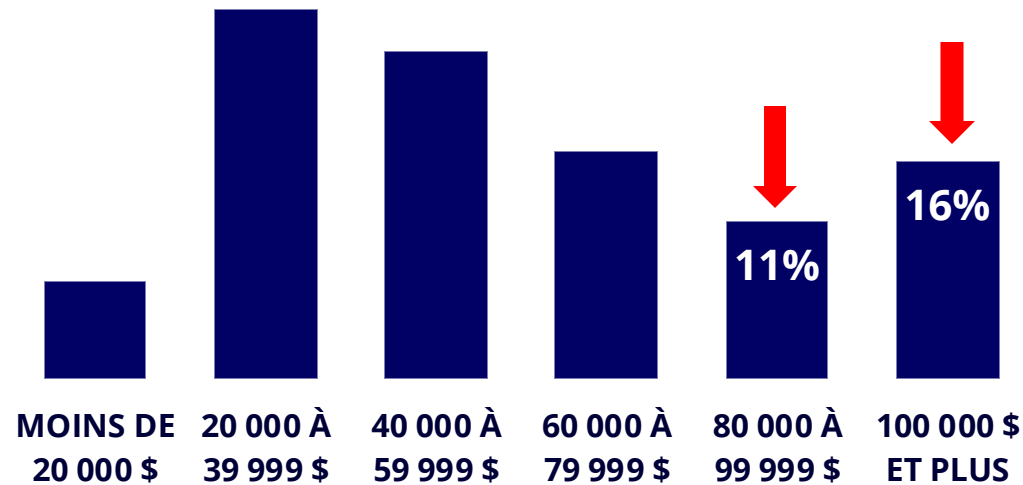
Source: SCHL portail de l'habitation

Analyse de la population

Un bassin de locataires potentiels intéressant

Répartition des revenus des locataires

%, Avant impôts, 2021, Laval



Observation

Environ **27% des locataires** lavallois gagnent plus de 80 000\$ annuellement, une **cible intéressante** dans le cadre d'un développement neuf

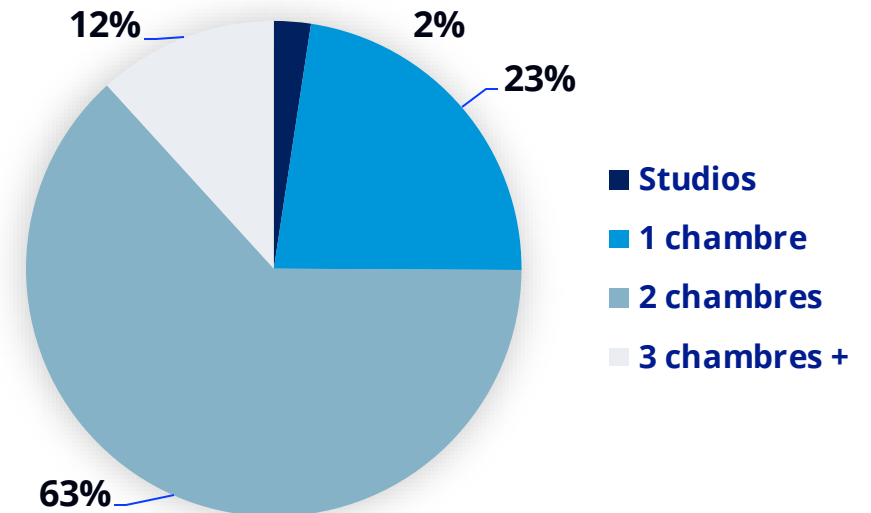
Source: SCHL portail de l'habitation

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Répartition des types de logements

%, 2023, Laval



Constat

La **majorité** des logements sont de **type «3 ½ » et «4 ½ »**, une tendance qui devra se refléter dans le projet pour **adapter notre offre** à la demande

01

Analyse de l'environnement

02

Présentation du projet

03

Plan de développement

04

Plan de financement



Skandia
Condos locatifs

Skandia

Un immeuble multi-résidentiel d'exception

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Le **Skandia** est un complexe de condos locatifs **haut-de-gamme** de **369 unités** réparties sur un total de **15 étages** doté d'une architecture **unique** et **moderne**





Typologie des unités

37 Studios

de 450 pieds carrés à **1090\$/mois**

141 - 1 Chambre

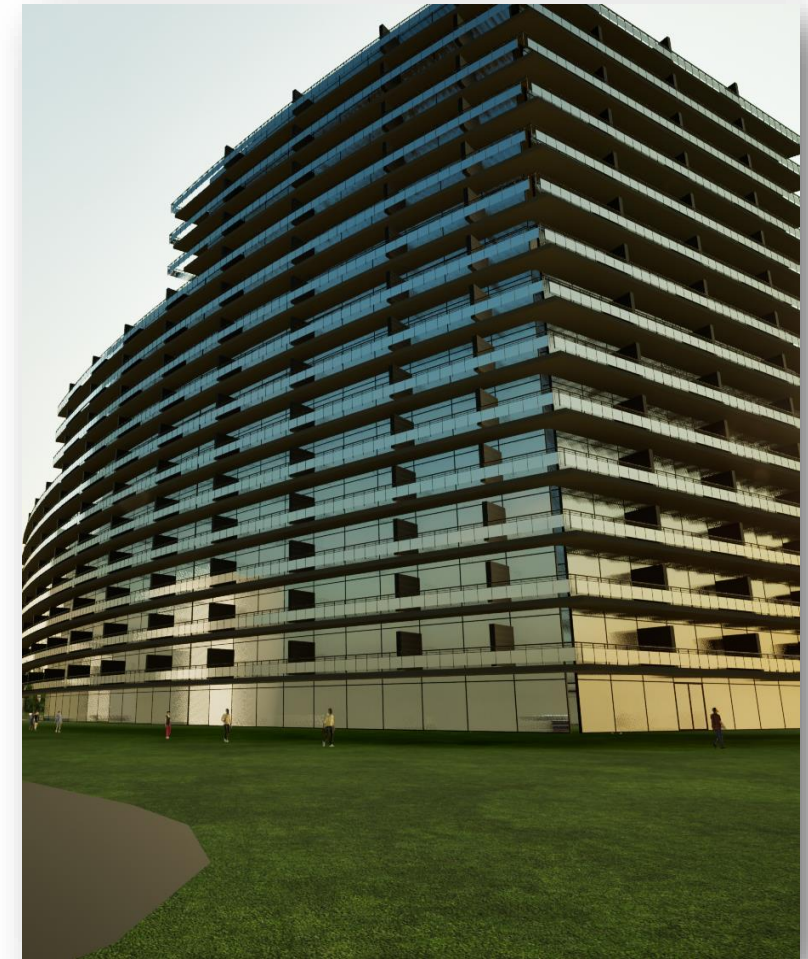
de 650 pieds carrés à **1550\$/mois**

161 - 2 Chambres

de 800 pieds carrés à **2000\$/mois**

30 - 3 Chambres

de 1000 pieds carrés à **2450\$/mois**





Commodités extérieures

Spa scandinave

pour des moments de détente précieux

Piscine au toit

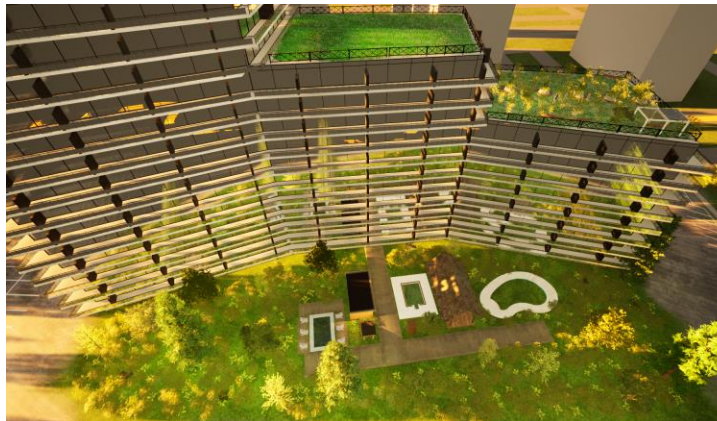
pour que les tout-petits puissent s'amuser

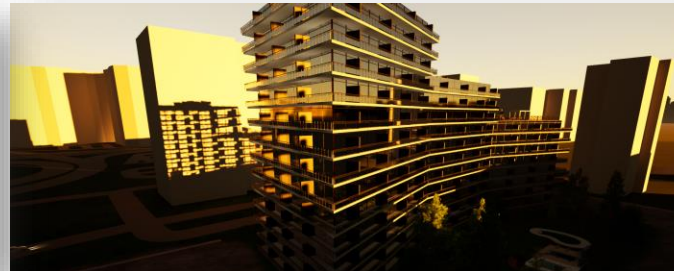
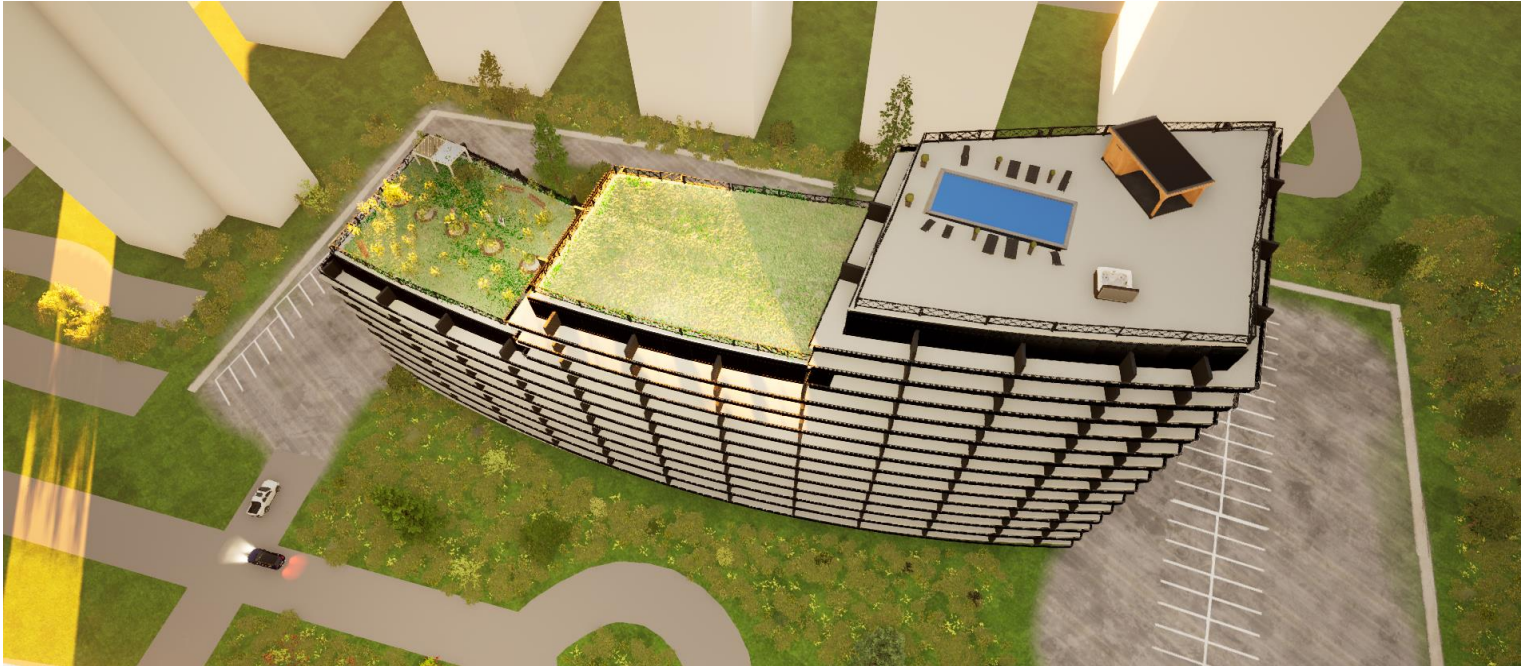
Espaces verts

pour profiter du beau temps

Jardin communautaire

pour faire pousser les tomates les plus rouges





Commodités intérieures

Chalet urbain

pour recevoir la grande famille

Salle de musculation

pour maintenir un mode de vie actif

Espace de coworking

pour les amateurs du télé-travail

Hall d'entrée

qui met en valeur la splendeur de l'immeuble

Le M Lorraine

Source d'inspiration



Points d'inspiration

Légère courbure

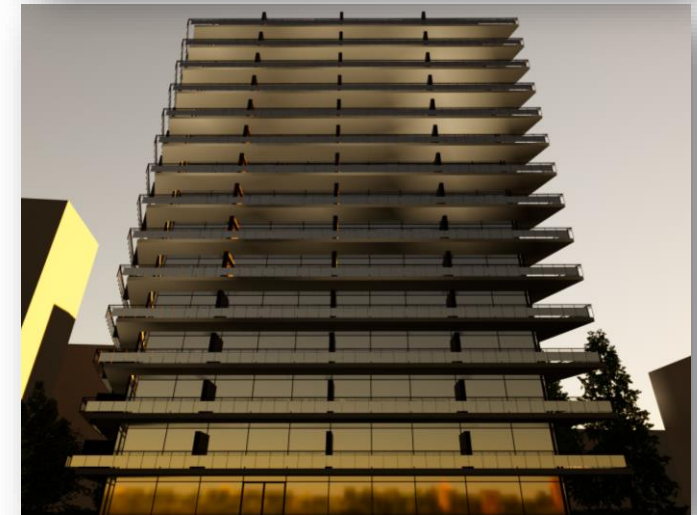
afin de créer un espace plus intime à l'arrière de l'immeuble, pour le coin spa

Dimensions allongées

Pour une adaptation optimale aux dimensions du terrain

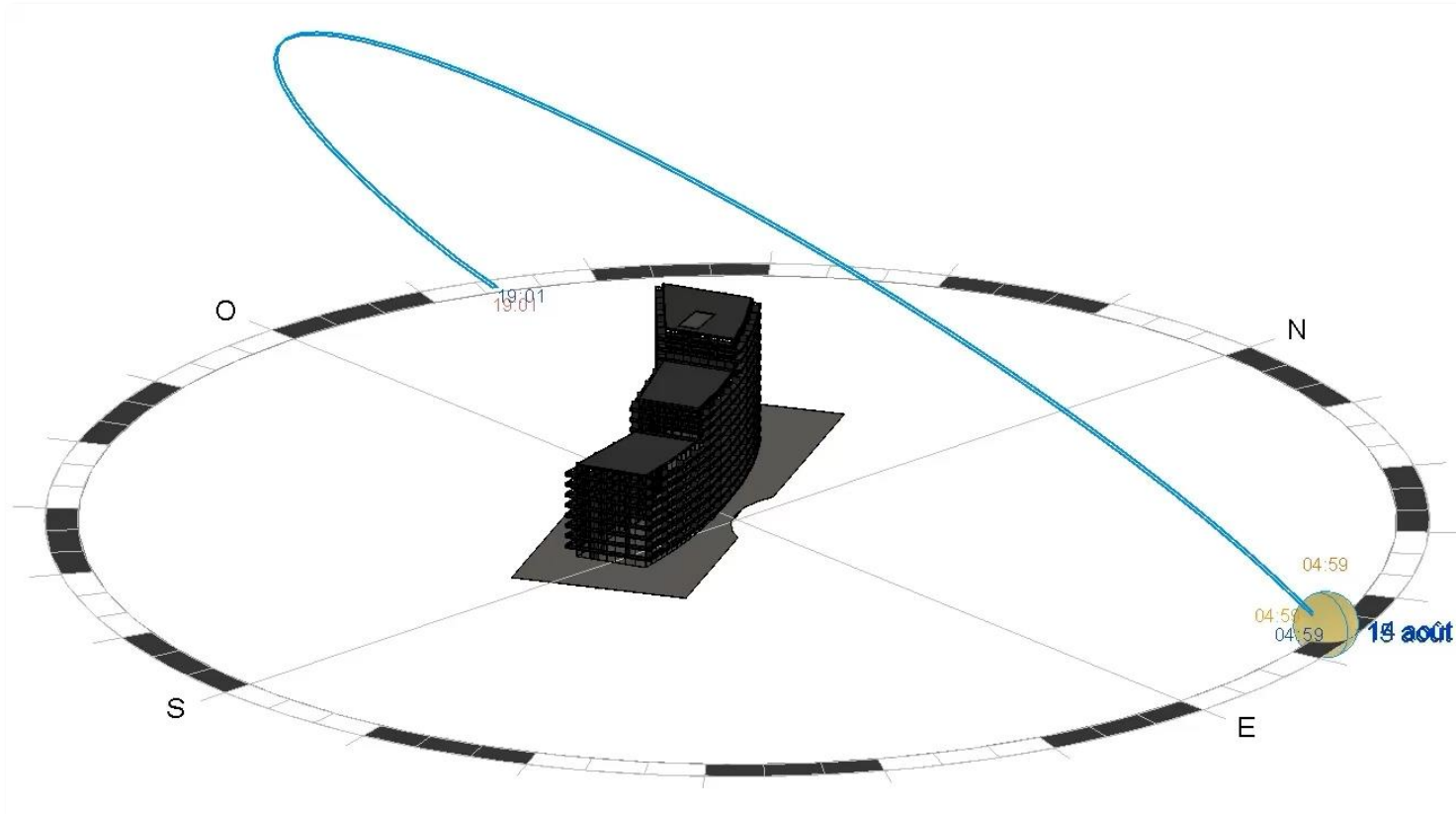
Murs rideaux

Pour bénéficier d'un maximum de luminosité et donner un rendu classe



Orientation du soleil par rapport à l'immeuble

durant la période d'ensoleillement, en août



Orientation stratégique

Couché de soleil spectaculaire

créant des moments magiques pour les usagers du spa scandinave

Angle de frappe optimal

réduisant ainsi les coûts d'électricité et de chauffage des habitants

Efficacité énergétique accrue

Grâce à un choix de matériaux

01

Analyse de l'environnement

02

Présentation du projet

03

Plan de développement

04

Plan de financement

Échéancier global

5 phases : Une synergie



Périodes	T3-24	T4-24	T1-25	T2-25	T3-25	T4-25	T1-26	T2-26	T3-26	T4-26	T1-27	T2-27
Phases												
Pré-développement												
Développement												
Pré-construction												
Construction												
Location												

Source: Échéancier – Dev A2024.xlsx

Périodes	T3-24	T4-24	T1-25	T2-25	T3-25	T4-25	T1-26	T2-26	T3-26	T4-26	T1-27	T2-27
Phases												
Pré-développement												



Étapes clés

- Acquisition du terrain
- Étude de marché
- Vérifications municipals
- Analyse de viabilité
- Études environnementales



Enjeux

- Mauvaise évaluation du terrain
- Études insuffisantes
- Délais administratifs
- Identification de problèmes environnementaux
- Manque de viabilité financière



Parties prenantes

- Propriétaire du terrain
- Firme d'analyse de marché
- Ville de Laval
- Département investissement
- Expert environnementaux

Source: Échéancier – Dev A2024.xlsx



Périodes	T3-24	T4-24	T1-25	T2-25	T3-25	T4-25	T1-26	T2-26	T3-26	T4-26	T1-27	T2-27
Phases												
Développement												



Étapes clés

- Conception des plans
- Plan de financement
- Budgets prévisionnels
- Levée de fonds
- Évaluation du projet



Enjeux

- Conception inefficace
- Financement mal structuré
- Réglementations mal respectées
- Adapter les plans pour obtenir l'approbation de la ville



Parties prenantes

- Firma d'architecture
- Banquiers
- Investisseurs externes
- Comité consultatif d'urbanisme (CCU) de Laval
- Analystes financiers

Source: Échéancier – Dev A2024.xlsx



Analyse



Projet



Développement



Financement



Périodes	T3-24	T4-24	T1-25	T2-25	T3-25	T4-25	T1-26	T2-26	T3-26	T4-26	T1-27	T2-27
Phases												
Pré-construction												



Étapes clés

- Obtention permis d'excavation et des permis de construction
- Préparation du site
- Installations temporaires
- Planification de la logistique de chantier



Enjeux

- Retards dans les permis
- Problèmes logistiques
- Coordination inadéquate
- Les précisions sur le contrat et ses spécificités avec le contracteur



Parties prenantes

- Comité consultatif d'urbanisme (CCU) de Laval
- Constructeur, ce projet sera entrepris par le constructeur QMD
- Équipe de ventes

Source: Échéancier – Dev A2024.xlsx



Analyse



Projet



Développement



Financement

Périodes	T3-24	T4-24	T1-25	T2-25	T3-25	T4-25	T1-26	T2-26	T3-26	T4-26	T1-27	T2-27
Phases												
Construction												



Étapes clés

- Mécanique, électricité, plomberie
- Cloisonnement intérieur et finitions
- Terrassement et aménagement extérieur



Enjeux

- Sécurité et normes sur le chantier
- Problèmes techniques
- Respect des délais
- Qualité de la construction et des finitions



Parties prenantes

- Constructeur (QMD)
- Sous-traitants
- Chargé de projet
- Investisseurs externes

Source: Échéancier – Dev A2024.xlsx

La phase de commercialisation

L'entrée des premiers locataires

Périodes	T3-24	T4-24	T1-25	T2-25	T3-25	T4-25	T1-26	T2-26	T3-26	T4-26	T1-27	T2-27
Phases												
Location												



Étapes clés

- Mettre de l'avant l'image de marque et promouvoir l'immeuble
- Service à la clientèle
- Investissement marketing
- Location des unités



Enjeux

- Stratégie de marketing inefficace
- Retard dans la livraison aux clients des logements
- Problèmes de gestion locative et d'administration



Parties prenantes

- Locataires potentiels
- Premiers locataires
- Chargé de projet
- Équipe de vente et de marketing
- Équipe de service à la clientèle et d'administration

Source: Échéancier – Dev A2024.xlsx



Analyse



Projet



Développement



Financement

La phase de commercialisation

Réduire le risque autant que possible

Périodes	T3-24	T4-24	T1-25	T2-25	T3-25	T4-25	T1-26	T2-26	T3-26	T4-26	T1-27	T2-27
Phases												

Processus complexe comprenant une multitude d'étapes

Implication de **nombreuse parties prenantes** tout au long de la **construction**

Une gestion rigide est essentielle pour mener le tout à terme et pour respecter nos prévisions

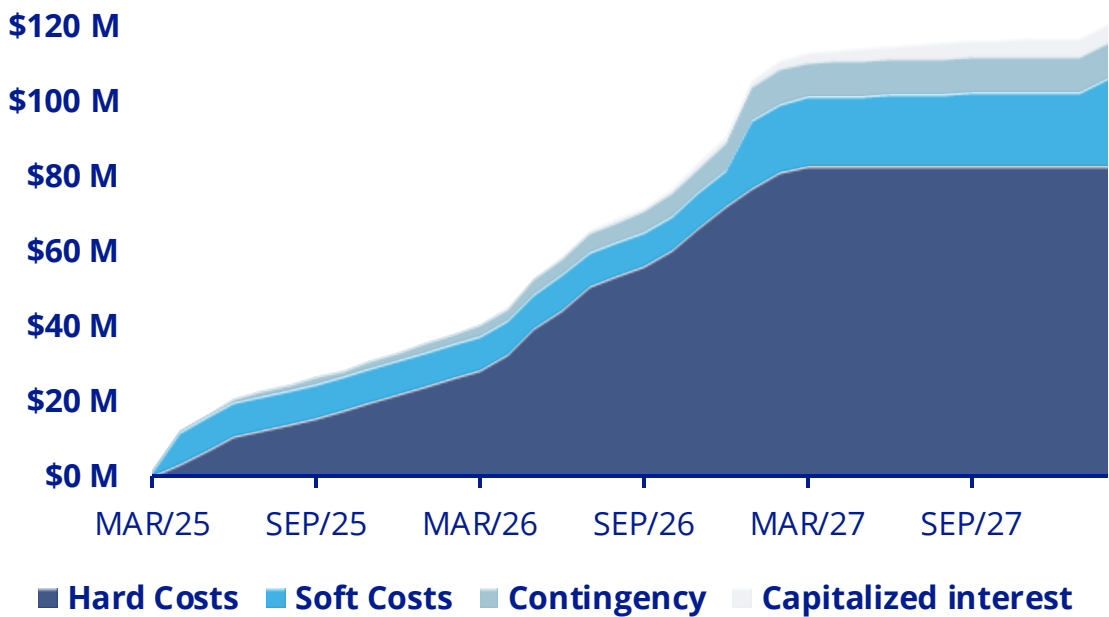
Source: Échéancier – Dev A2024.xlsx

Budget de construction

Une répartition des coûts inégale

Évolution des coûts de construction

En millions de dollars, durant la phase de construction



Le choix d'un entrepreneur général de confiance pour la construction du projet est essentielle à sa réussite

Observations

Forte croissance des **coûts directs** de construction durant l'année 2026

Forte augmentation des **coûts indirects** en janvier 2027 en raison de l'autocotisation

Répartition des coûts

82,8 M\$
en coûts directs

16,3 M\$
en coûts indirects

4,9 M\$
en intérêts

10,6 M\$
en contingence

Source : Altus Cost Guide, QMD



Analyse



Projet



Développement



Financement

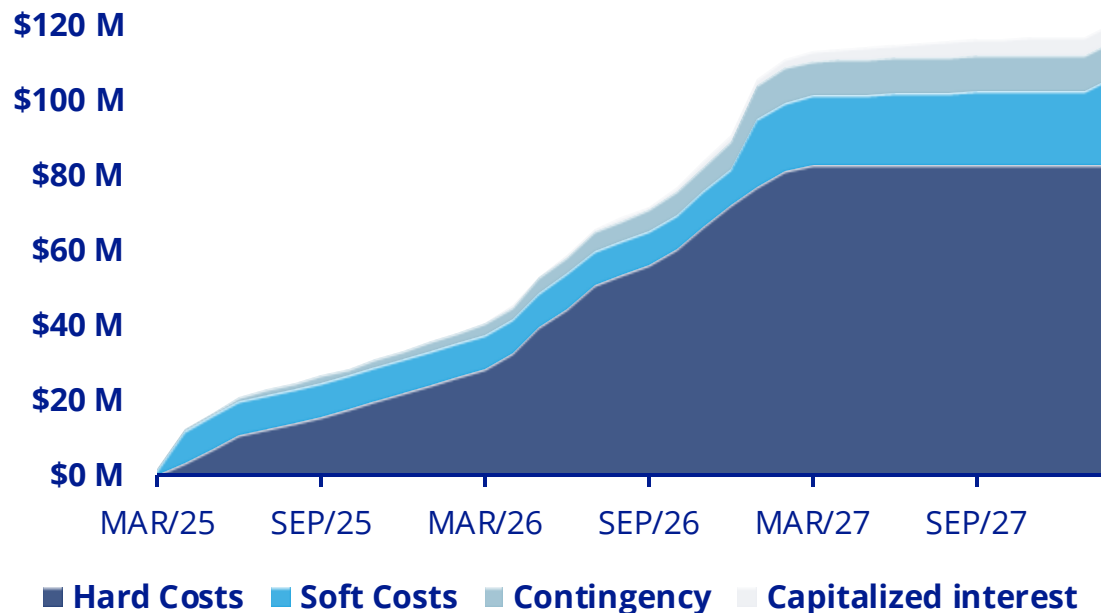
Budget de construction

Une répartition des coûts inégale



Évolution des coûts de construction

En millions de dollars, durant la phase de construction



Le choix d'un entrepreneur général de confiance pour la construction du projet est **essentielle** à sa réussite

Observations

Forte croissance des **coûts directs** de construction durant l'année **2026**

Forte augmentation des **coûts indirects** en **janvier 2027** en raison de **l'autocotisation**

Répartition des coûts

82,8 M\$
en coûts directs

16,3 M\$
en coûts indirects

4,9 M\$
en intérêts

10,6 M\$
en contingence

Source : Altus Cost Guide, QMD



Analyse



Projet



Développement



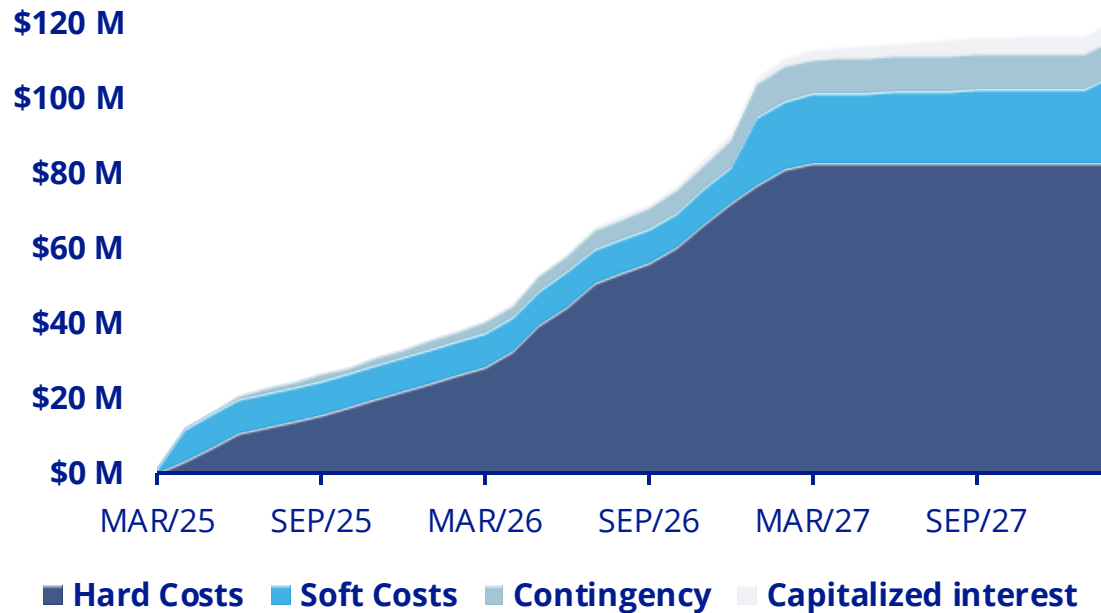
Financement

Budget de construction

Une répartition des coûts inégale

Évolution des coûts de construction

En millions de dollars, durant la phase de construction



Le choix d'un entrepreneur général de confiance pour la construction du projet est essentielle à sa réussite

Observations

Forte croissance des **coûts directs** de construction durant l'année **2026**

Forte augmentation des **coûts indirects** en **janvier 2027** en raison de l'**autocotisation**

Répartition des coûts

82,8 M\$
en coûts directs

16,3 M\$
en coûts indirects

4,9 M\$
en intérêts

10,6 M\$
en contingence

Source : Altus Cost Guide, QMD



Analyse



Projet



Développement



Financement

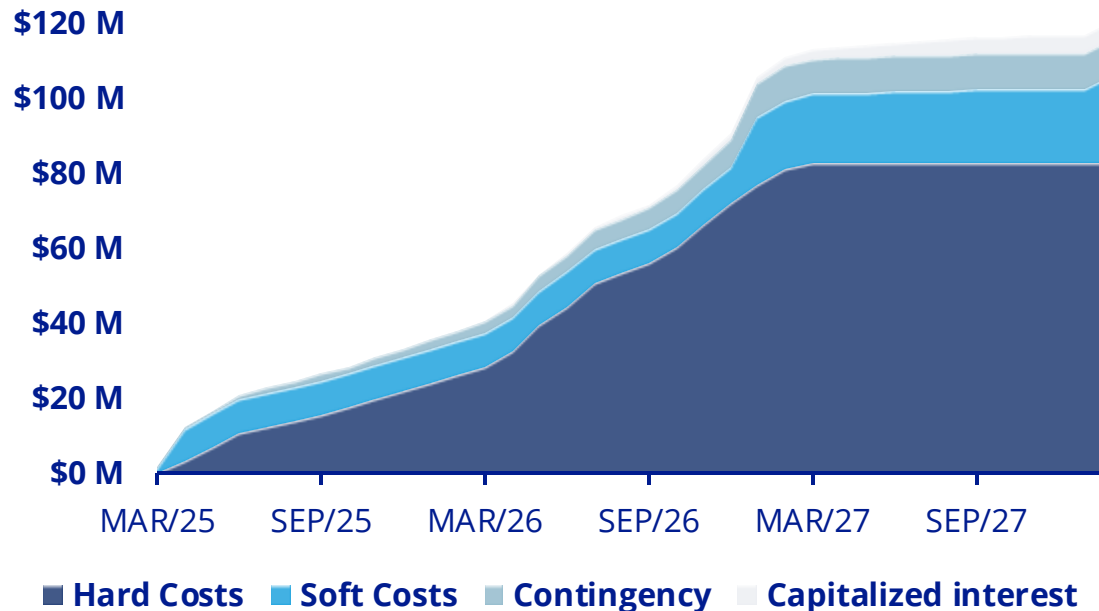
Budget de construction

Une répartition des coûts inégale



Évolution des coûts de construction

En millions de dollars, durant la phase de construction



Le **choix** d'un **entrepreneur** général de confiance pour la construction du projet est **essentielle** à sa **réussite**

Observations

Forte croissance des **coûts directs** de construction durant l'année **2026**

Forte augmentation des **coûts indirects** en **janvier 2027** en raison de **l'autocotisation**

Répartition des coûts

82,8 M\$
en coûts directs

16,3 M\$
en coûts indirects

4,9 M\$
en intérêts

10,6 M\$
en contingence

Source : Altus Cost Guide, QMD



Analyse



Projet



Développement



Financement

QMD – Entrepreneur Général

Un constructeur d'expérience

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Domaines d'expertise

Industriel

Institutionnel

Multi-
résidentiel

Commercial

L'entreprise **QMD** est un constructeur établi depuis 2006 et fort d'une **excellente réputation**, maintenant perçus comme un **partenaire de confiance**



Apt. Rockhill
Ville de Montréal



Université McGill
Ville de Montréal



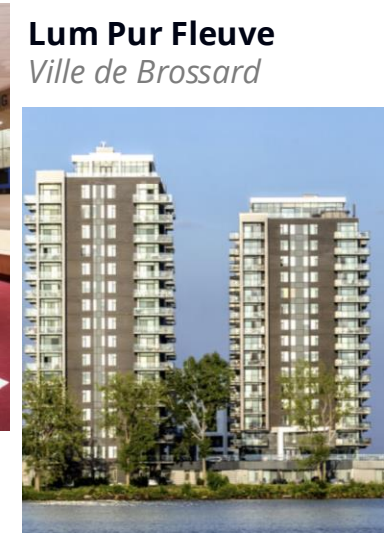
Cégep Garneau
Ville de Québec



Château Frontenac
Ville de Québec



Centre Bell
Ville de Montréal



Lum Pur Fleuve
Ville de Brossard

Source: QMD

Budget de construction

Les coûts directs en détails

Répartitions des postes de coûts directs

En pourcentage, par rapport aux coûts directs totaux

Accessibilité et sécurité

Rampe d'accès, portes automatiques, garde-corps, cameras de surveillance, ascenceurs

Finitions extérieures

Toiture, étanchéité, portes, fenêtres, blacons, terrasses, revêtement

Mobiliers et équipements communs

Électroménagers, équipements pour salle de musculation, etc

Cloisons et finitions intérieures

Cusines, salles de bains, revêtements, plafonds, planchers, mur non-porteurs

Excavation, fondation et structure

Machinerie, charpente, main d'oeuvre, murs porteurs, etc

Stationnements

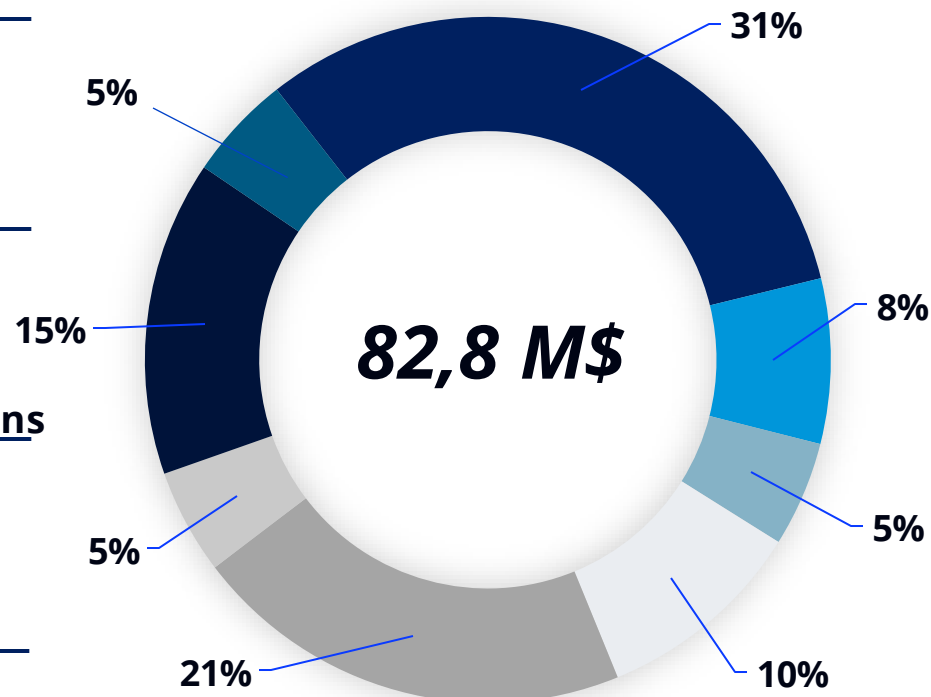
250 stationnements intérieurs et 193 extérieurs, pour residents et visiteurs

Aménagement extérieur

Terrassement, espace spa scandinave, espace verts, paysagement

Plomberie, électricité et CVC

Main d'oeuvre, système de ventilation et chauffage, climatisation, etc



Les postes liés à la fondation, la structure et les cloisons représentent plus de 50% des coûts directs.

Source: Altus, Ville De Laval, DevMeta

Budget de construction

Les coûts directs en détails

Répartitions des postes de coûts directs

En pourcentage, par rapport aux coûts directs totaux

Accessibilité et sécurité

Rampe d'accès, portes automatiques, garde-corps, cameras de surveillance, ascenceurs

Finitions extérieures

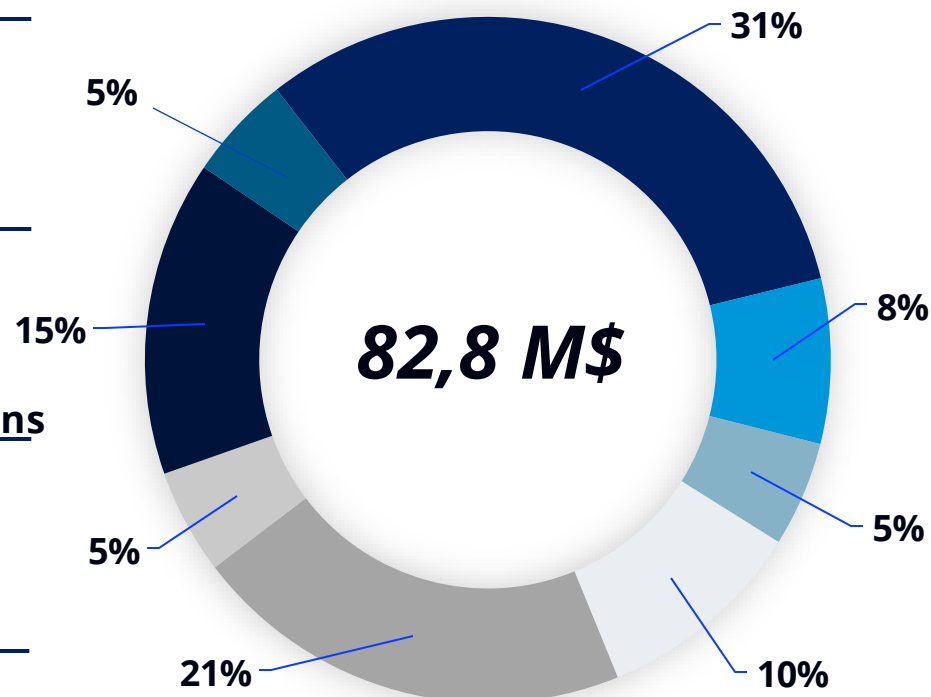
Toiture, étanchéité, portes, fenêtres, blacons, terrasses, revêtement

Mobiliers et équipements communs

Électroménagers, équipements pour salle de musculation, etc

Cloisons et finitions intérieures

Cusines, salles de bains, revêtements, plafonds, planchers, mur non-porteurs



Excavation, fondation et structure

Machinerie, charpente, main d'oeuvre, murs porteurs, etc

Stationnements

250 stationnements intérieurs et 193 extérieurs, pour residents et visiteurs

Aménagement extérieur

Terrassement, espace spa scandinave, espace verts, paysagement

Plomberie, électricité et CVC

Main d'oeuvre, système de ventilation et chauffage, climatisation, etc

Les postes liés à la **fondation**, la **structure** et les **cloisons** représentent **plus de 50%** des coûts directs.

Source: Altus, Ville De Laval, DevMeta

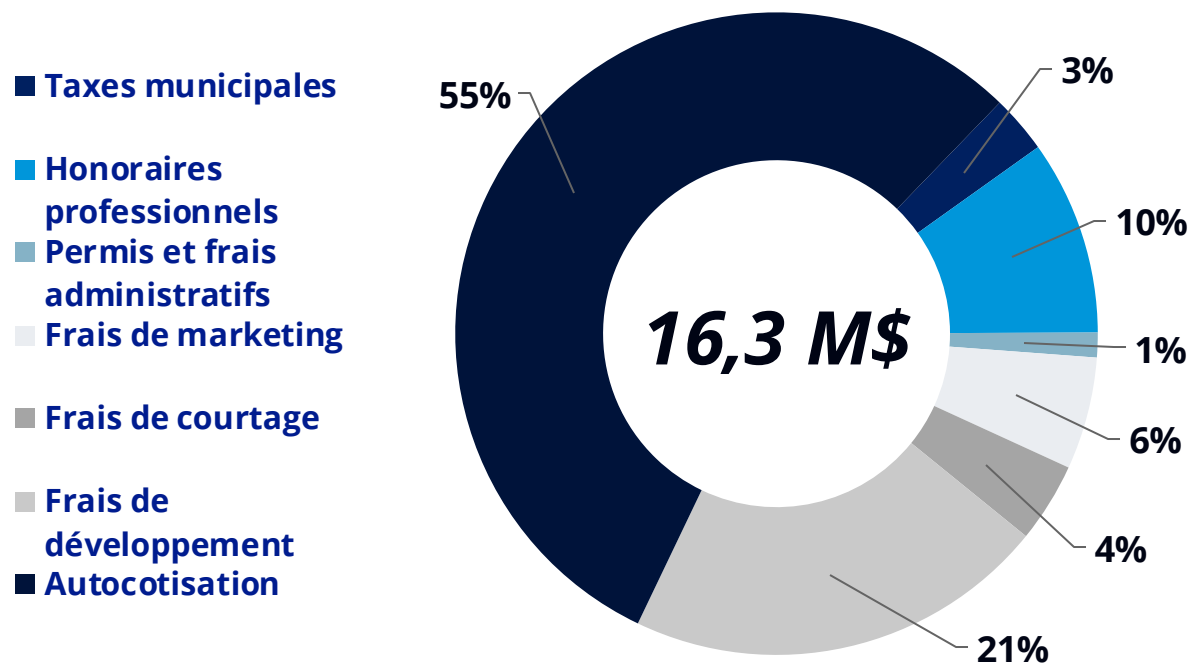
Budget de construction

Les coûts indirects en détails



Répartitions des postes de coûts indirects

En pourcentage, %



Une gestion des coûts **rigide** sera nécessaire afin de **respecter** le budget de construction

Source Barricad Fiscalistes, V2 Modèle Financier DevMeta.xlsx (Constructin Budget), Ville de Laval, DevMeta

Postes de dépenses principaux

Honoraires professionnels

- Études environnementales
- Frais d'architecture
- Consultation en urbanisme
- Frais d'ingénierie
- Avocats et notaires

1,6 M\$

Frais de développement

- Études de faisabilité
- Gestion du projet
- Supervision du chantier
- Analyse financière
- Structuration du capital

3,5 M\$

Autocotisation

Réputée à être payable à la plus tardive des deux dates suivantes :

- Signature du premier bail
- Immeuble construit à 90%

9,0 M\$

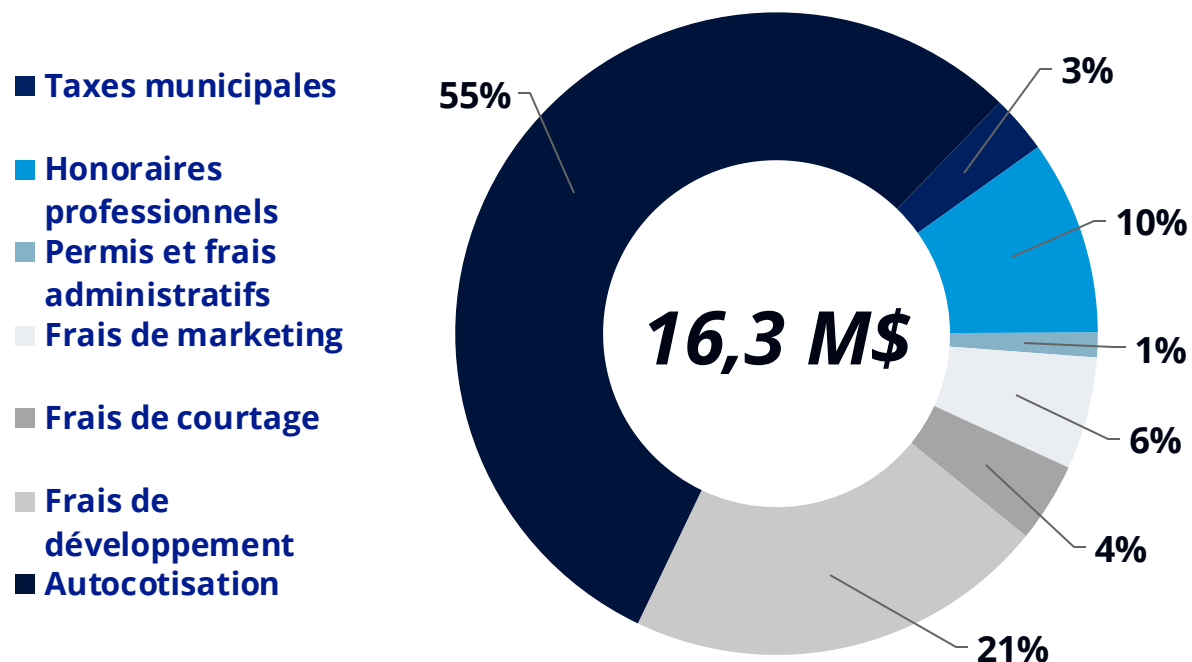
Budget de construction

Les coûts indirects en détails



Répartitions des postes de coûts indirects

En pourcentage, %



Une gestion des coûts **rigide** sera nécessaire afin de **respecter** le budget de construction

Source Barricad Fiscalistes, V2 Modèle Financier DevMeta.xlsx (Constructin Budget), Ville de Laval, DevMeta

Postes de dépenses principaux

Honoraires professionnels

- Études environnementales
- Frais d'architecture
- Consultation en urbanisme
- Frais d'ingénierie
- Avocats et notaires

1,6 M\$

Frais de développement

- Études de faisabilité
- Gestion du projet
- Supervision du chantier
- Analyse financière
- Structuration du capital

3,5 M\$

Autocotisation

Réputée à être payable à la plus tardive des deux dates suivantes :

- Signature du premier bail
- Immeuble construit à 90%

9,0 M\$

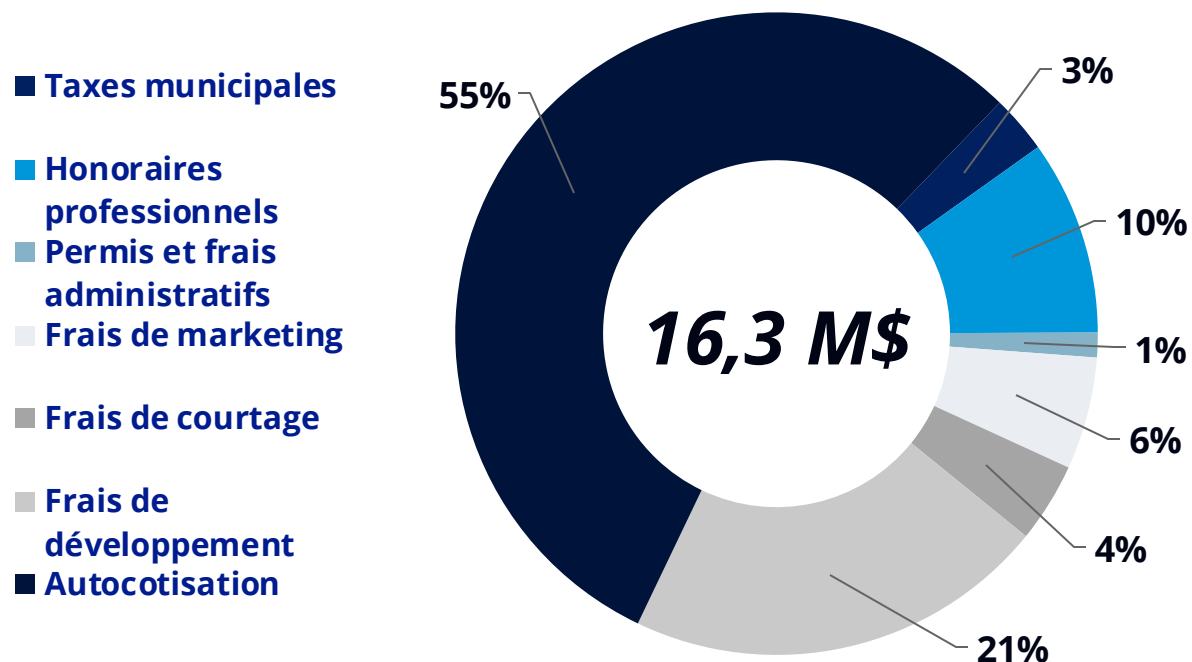
Budget de construction

Les coûts indirects en détails



Répartitions des postes de coûts indirects

En pourcentage, %



Une gestion des coûts **rigide** sera nécessaire afin de **respecter** le budget de construction

Source Barricad Fiscalistes, V2 Modèle Financier DevMeta.xlsx (Constructin Budget), Ville de Laval, DevMeta

Postes de dépenses principaux

Honoraires professionnels

- Études environnementales
- Frais d'architecture
- Consultation en urbanisme
- Frais d'ingénierie
- Avocats et notaires

1,6 M\$

Frais de développement

- Études de faisabilité
- Gestion du projet
- Supervision du chantier
- Analyse financière
- Structuration du capital

3,5 M\$

Autocotisation

Réputée à être payable à la plus tardive des deux dates suivantes :

- Signature du premier bail
- Immeuble construit à 90%

9,0 M\$

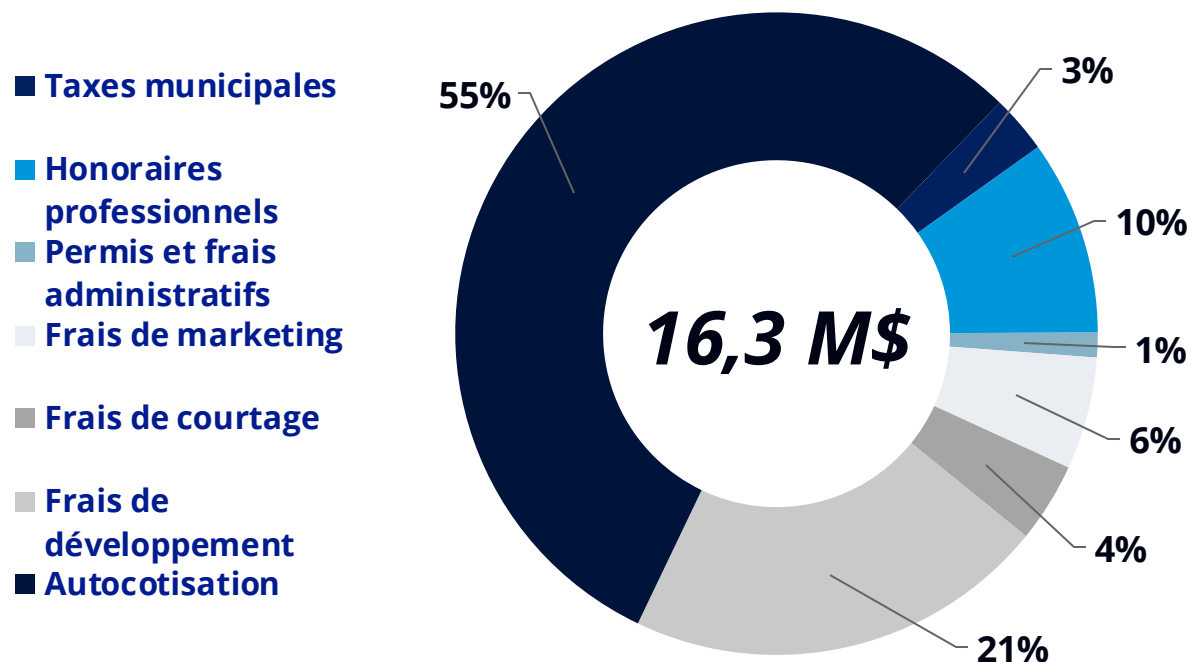
Budget de construction

Les coûts indirects en détails



Répartitions des postes de coûts indirects

En pourcentage, %



Une gestion des coûts **rigide** sera nécessaire afin de **respecter** le budget de construction

Source Barricad Fiscalistes, V2 Modèle Financier DevMeta.xlsx (Constructin Budget), Ville de Laval, DevMeta

Postes de dépenses principaux

Honoraires professionnels

- Études environnementales
- Frais d'architecture
- Consultation en urbanisme
- Frais d'ingénierie
- Avocats et notaires

1,6 M\$

Frais de développement

- Études de faisabilité
- Gestion du projet
- Supervision du chantier
- Analyse financière
- Structuration du capital

3,5 M\$

Autocotisation

Réputée à être payable à la plus tardive des deux dates suivantes :

- Signature du premier bail
- Immeuble construit à 90%

9,0 M\$

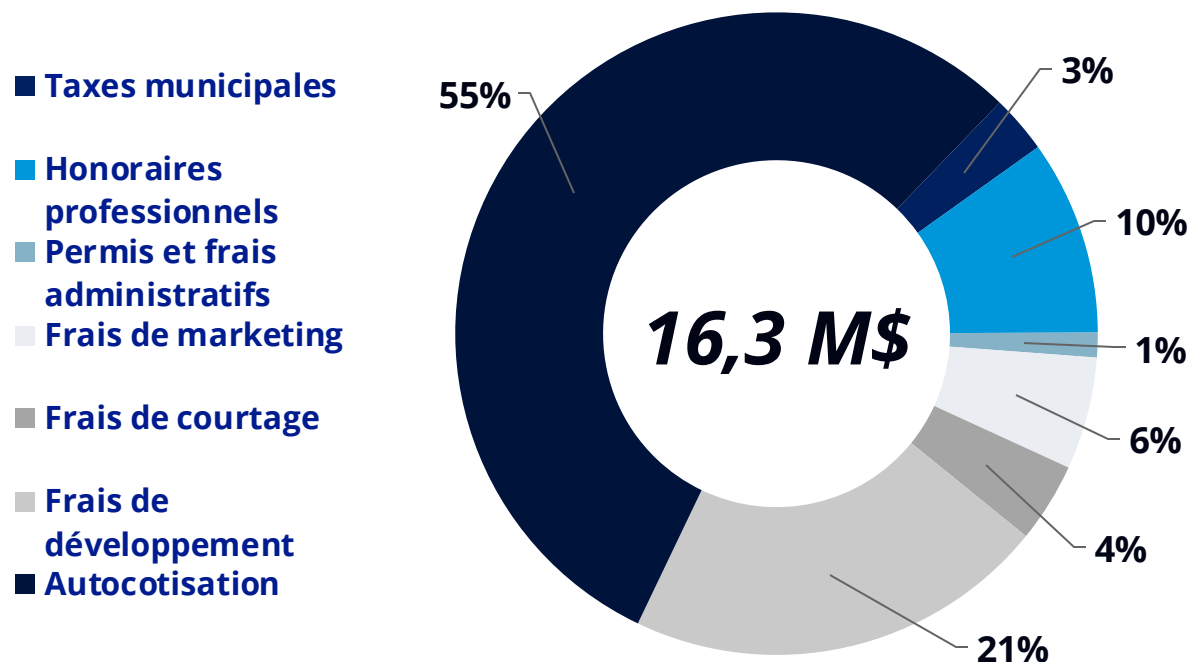
Budget de construction

Les coûts indirects en détails



Répartitions des postes de coûts indirects

En pourcentage, %



Une gestion des coûts **rigide** sera nécessaire afin de **respecter** le budget de construction

Source Barricad Fiscalistes, V2 Modèle Financier DevMeta.xlsx (Construtin Budget), Ville de Laval, DevMeta

Postes de dépenses principaux

Honoraires professionnels

- Études environnementales
- Frais d'architecture
- Consultation en urbanisme
- Frais d'ingénierie
- Avocats et notaires

1,6 M\$

Frais de développement

- Études de faisabilité
- Gestion du projet
- Supervision du chantier
- Analyse financière
- Structuration du capital

3,5 M\$

Autocotisation

Réputée à être payable à la plus tardive des deux dates suivantes :

- Signature du premier bail
- Immeuble construit à 90%

9,0 M\$

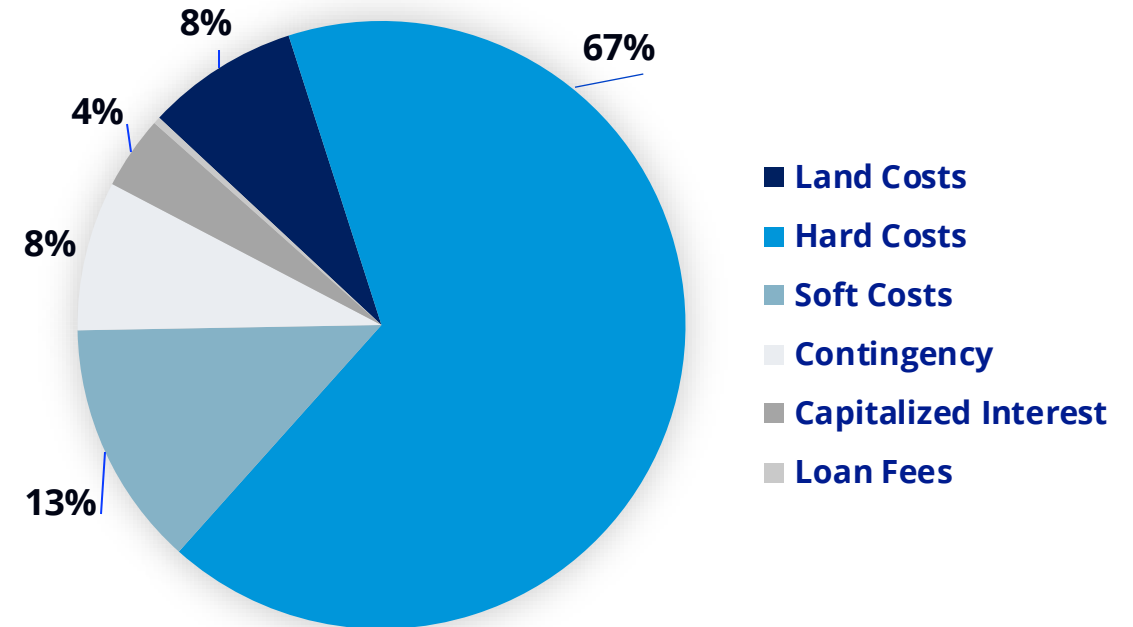
Budget de développement

Des coûts concurrentiels

Type de coût	Montant
Acquisition du terrain	10,1 M\$
Frais de prêts	0,5 M\$
Coûts directs	82,8 M\$
Coûts indirects	16,3 M\$
Intérêts	4,9 M\$
Contingence	10,6 M\$
Total	125,2 M\$

Répartition des coûts de développement totaux

En pourcentage, par rapport aux coûts totaux



L'expertise et la bonne exécution de notre constructeur permet d'avoir des **coûts compétitifs**.

Source:

Budget de développement

Des coûts concurrentiels

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Type de coût	Montant
Acquisition du terrain	10,1 M\$
Frais de prêts	0,5 M\$
Coûts directs	82,8 M\$
Coûts indirects	16,3 M\$
Intérêts	4,9 M\$
Contingence	10,6 M\$
Total	125,2 M\$

Coût par unité

337 387\$

Coût par pied carré

466\$

Rendement stabilisé sur le coût

5.16%

L'expertise et la bonne exécution de notre constructeur permet d'avoir des **coûts compétitifs**.

Source:



Analyse



Projet



Développement



Financement

Budget de développement

Des coûts concurrentiels

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Type de coût	Montant
Acquisition du terrain	10,1 M\$
Frais de prêts	0,5 M\$
Coûts directs	82,8 M\$
Coûts indirects	16,3 M\$
Intérêts	4,9 M\$
Contingence	10,6 M\$
Total	125,2 M\$

Coût par unité

337 387\$

Coût par pied carré

466\$

Rendement stabilisé sur le coût

5.16%

L'expertise et la bonne exécution de notre constructeur permet d'avoir des **coûts compétitifs**.

Source:



Analyse



Projet



Développement



Financement

Budget de développement

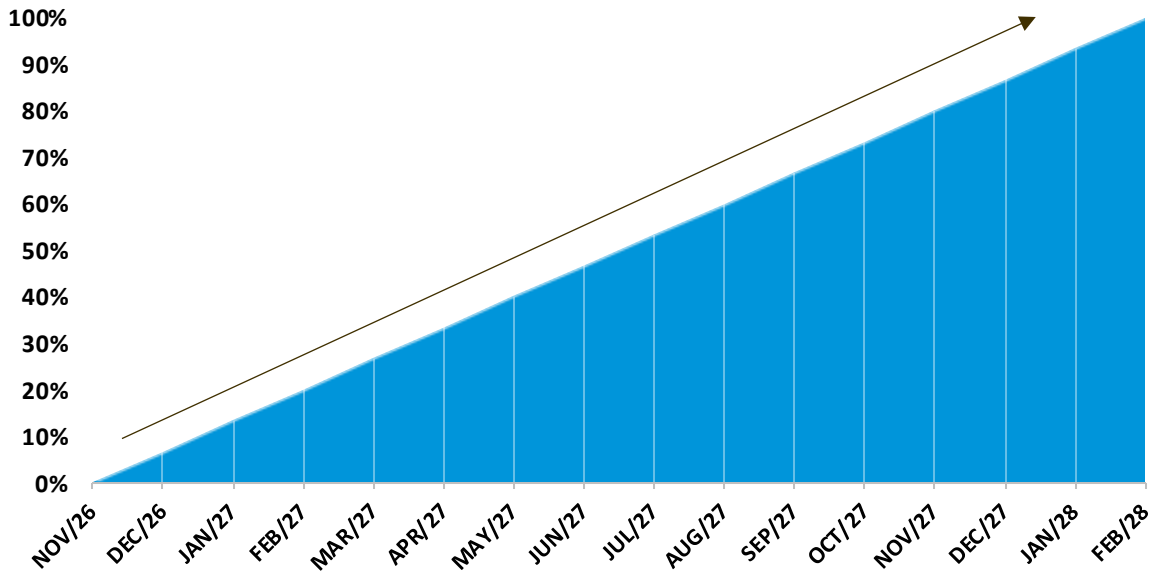
Les coûts pour mener à bien le projet

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Taux de location de l'immeuble

En pourcentage, %



Une **stratégie marketing** bien exécutée est essentielle afin d'atteindre un **tel taux de location** mensuel

Mise en marché

Complétion et disponibilités des unités linéaire



Demande du marché locative élevée

Taux de location linéaire

Période de location de 15 mois

Unités louées
mensuellement
24 unités

Taux d'absorption
pour le projet
6,5 %

Revenu locatif brut stabilisé
770 000\$

Source:



Analyse



Projet



Développement



Financement

Budget de développement

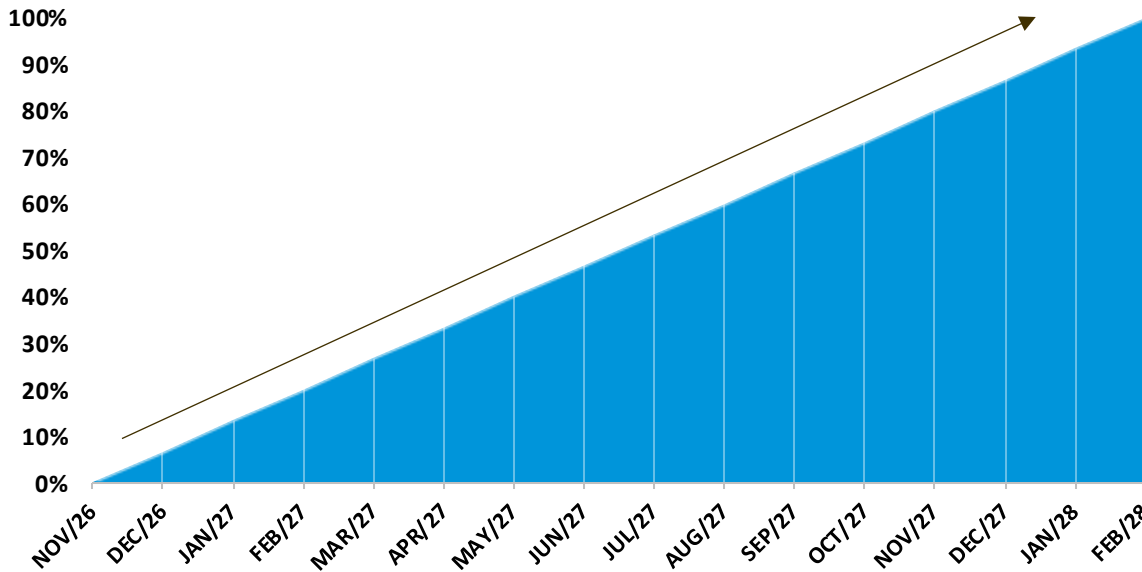
Les coûts pour mener à bien le projet

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Taux de location de l'immeuble

En pourcentage, %



Une **stratégie marketing** bien exécutée est essentielle afin d'atteindre un **tel taux de location** mensuel

Mise en marché

Complétion et disponibilités des unités linéaire



Demande du marché locative élevée

Taux de location linéaire

Période de location de 15 mois

Unités louées
mensuellement
24 unités

Taux d'absorption
pour le projet
6,5 %

Revenu locatif brut stabilisé
770 000\$

Source:



Analyse



Projet



Développement



Financement

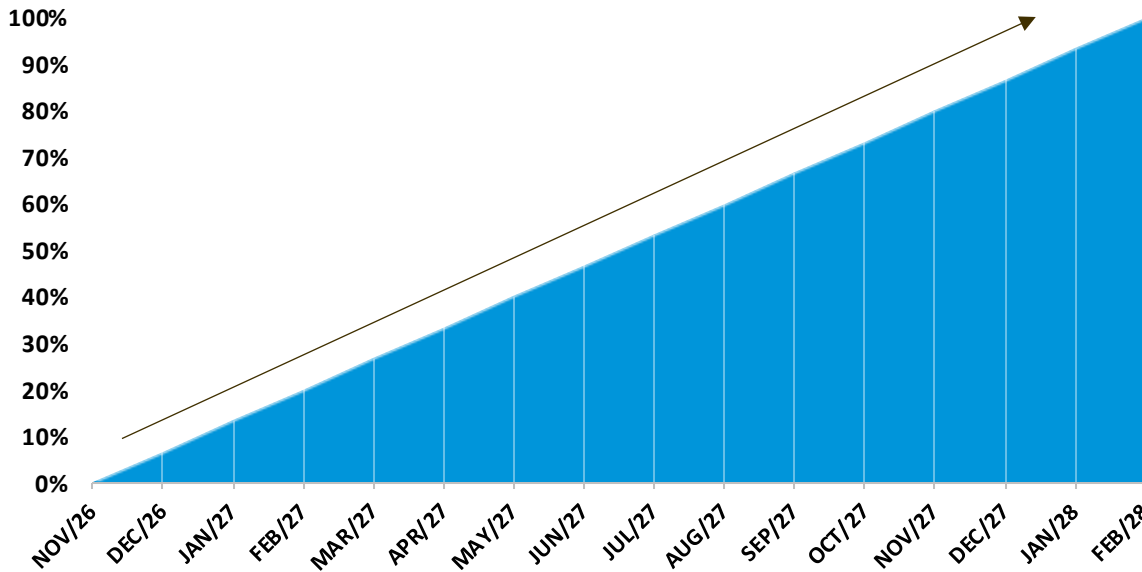
Budget de développement

Les coûts pour mener à bien le projet



Taux de location de l'immeuble

En pourcentage, %



Une **stratégie marketing** bien exécutée est essentielle afin d'atteindre un **tel taux de location** mensuel

Mise en marché

Complétion et disponibilités des unités linéaire



Demande du marché locative élevée

Taux de location linéaire

Période de location de 15 mois

Unités louées
mensuellement
24 unités

Taux d'absorption
pour le projet
6,5 %

Revenu locatif brut stabilisé
770 000\$

Source:



Analyse



Projet



Développement



Financement

Budget de développement

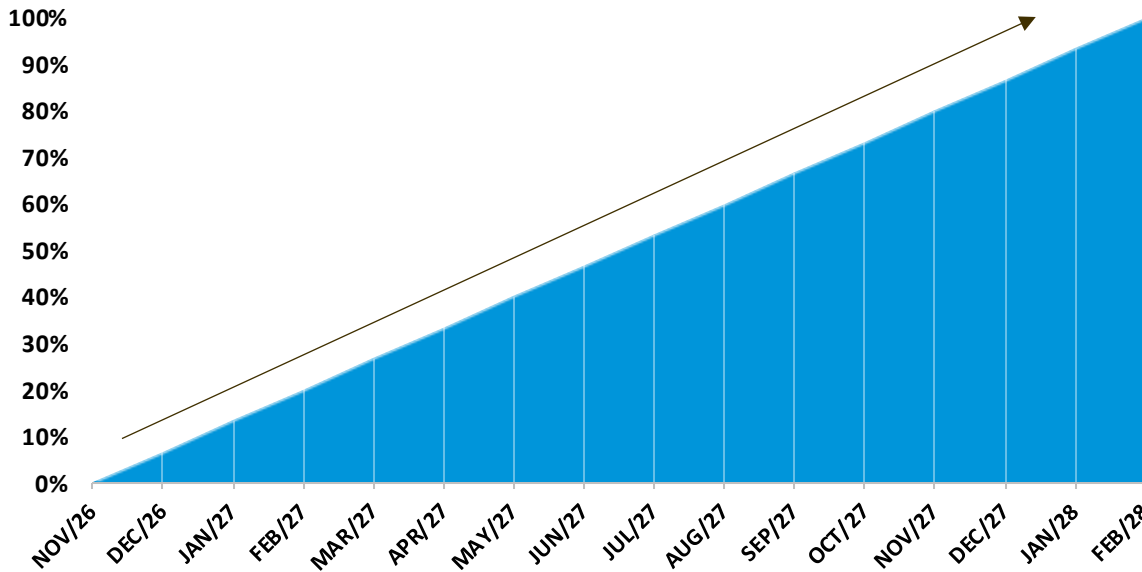
Les coûts pour mener à bien le projet

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Taux de location de l'immeuble

En pourcentage, %



Une **stratégie marketing** bien exécutée est essentielle afin d'atteindre un **tel taux de location mensuel**

Mise en marché

Complétion et disponibilités des unités linéaire



Demande du marché locative élevée

Taux de location linéaire

Période de location de 15 mois

Unités louées
mensuellement
24 unités

Taux d'absorption
pour le projet
6,5 %

Revenu locatif brut stabilisé
770 000\$

Source:



Analyse



Projet



Développement



Financement

01

Analyse de l'environnement

02

Présentation du projet

03

Plan de développement

04

Plan de financement

Le financement terrain

Le premier d'une série de prêts

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Caractéristiques et souscription

Loan-To-Cost	Montant du Prêt	Taux de Base	Spread	Terme du Prêt
65%	\$6,500,000	Prime	1.00%	10 Mois



Déboursé à l'achat du terrain



Paiement de **capital** et d'**intérêt capitalisés**



Délai maximal de remboursement: **36 mois**

Structure de remboursement

Remboursé à l'aide du Prêt Construction

Au premier débours du Prêt Construction

Capital et intérêts remboursés

Montant du remboursement
\$7,261,726

Le financement du terrain est de **courte durée**, mais demeure un **pilier** du déroulement du projet

Source:



Analyse



Projet



Développement



Financement

Le financement construction

Un élément opérationnel crucial

Souscription du Prêt

Loan-
To-Cost
75%

Montant du
Prêt
\$99,371,738

Swingline
\$10M

Taux de
Base
Prime

Spread
1.00%

Terme
du Prêt
44 Mois

Frais de
Prêteur
0.5%

Caractéristiques

Montant du Prêt

Basé sur les **coûts**

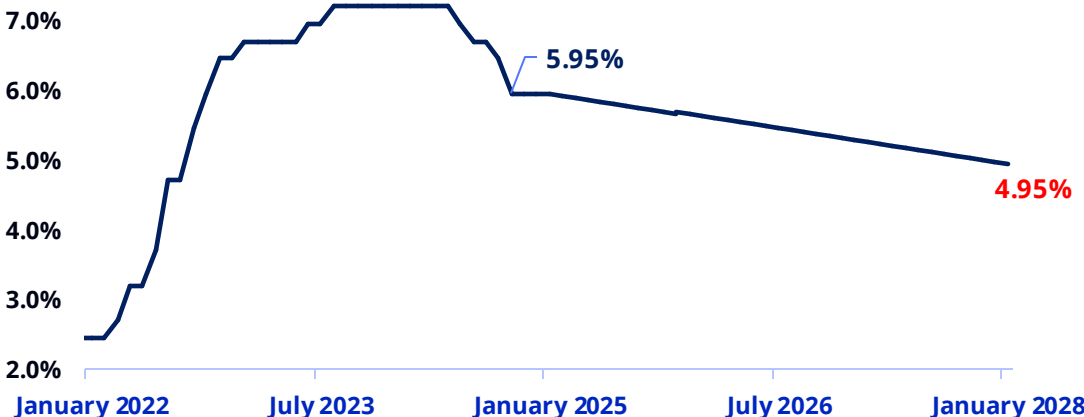
Remboursements

Capital et Intérêts
Capitalisés

Débours Progressifs

Intervalle de **4 mois**

Prévision du Taux Préférentiel



Le financement **construction** est **flexible**, mais reste **essentiel** au **succès** du **projet**

Source: Banque Nationale, TD, Banque Du Canada,



Analyse



Projet



Développement



Financement

Le financement long-terme

APH Select : Un programme favorable

Souscription du Prêt

Assurance APH Select	Loan-To-Value 90%	Montant du Prêt \$131,632,421	Terme du Prêt 600 Mois	DSCR 1.10x	Taux de Base GOC 5 Year (3.03%)	Spread 0.85%	Terme 600 mois	Frais du Prêteur 0.5%
--------------------------------	-----------------------------	---	----------------------------------	----------------------	--	------------------------	--------------------------	---------------------------------

Caractéristiques

Montant du Prêt

Basé sur la JVM

Débours

Achèvement des travaux

Retrait d'équité

Supérieur au retrait conventionnel (80%)



APH Select – 100 Points

Efficacité Énergétique

Niveau 1 – 20 Points

20% plus efficace que le CNÉB/CNB

Abordabilité

Niveau 1 – 80 Points

10% des logements abordables durant 20 ans

Certification d'un consultant énergétique

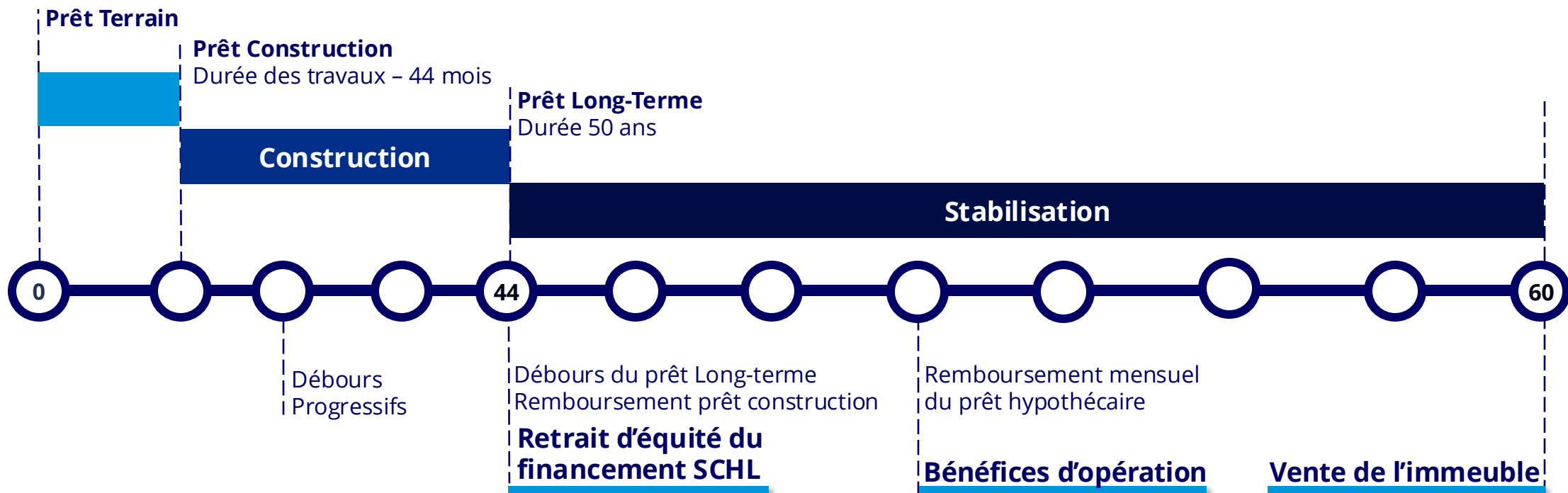
Suivi annuel d'abordabilité

Permet la **viabilité** du projet grâce au **dégagement** d'un bénéfice **opérationnel** dû à l'**assouplissement** de la **dette**

Source: Banque du Canada, Banque Nationale, SCHL

Rendements

Analyse : Un contexte favorable



Source:

La Valorisation

La clé de la précision

ImmoHEC
L'immobilier de demain

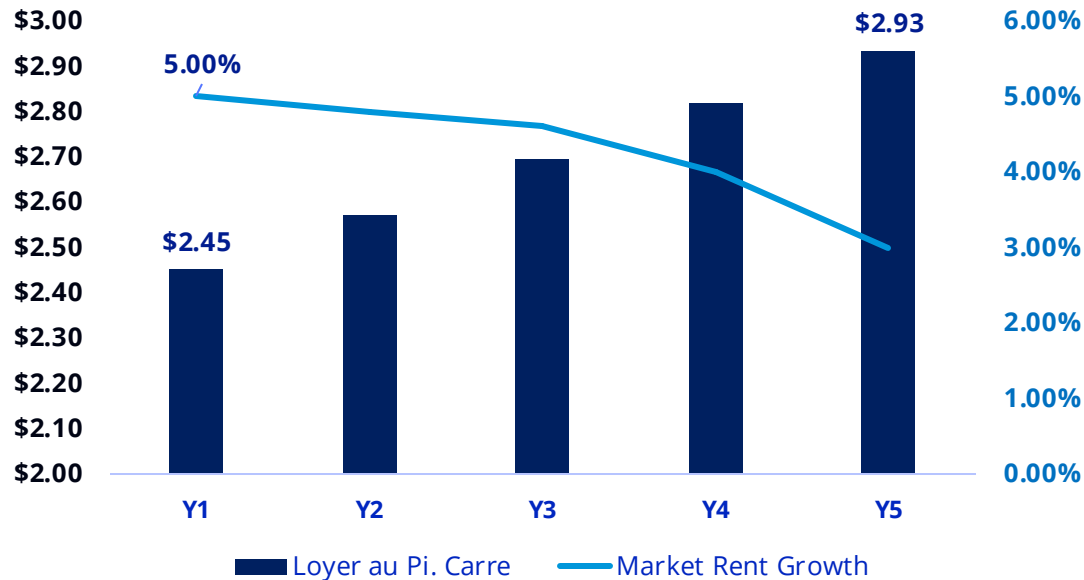


Hypothèses

Stabilisation Mois 44	Market Rent Growth 5.0%	NOI Stabilisé 6 424K	Going-In Cap Rate 4.50%	Exit Cap Rate 4.75%	Hold Period 60 mois	Op. Expense Growth 3%	Sales Cost 2%
---------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	---------------------------------	-------------------------

Évolution des Loyers

\$/PI²



Croissance des baux

- Usage du taux de croissance actuel des baux.
- Ralentissement de la croissance en conformité avec le contexte économique actuel.

Selection du Cap Rate

- Observation des **Cap Rate** historiques
- Considération des **Investment Outlook** lors du choix du Cap Rate

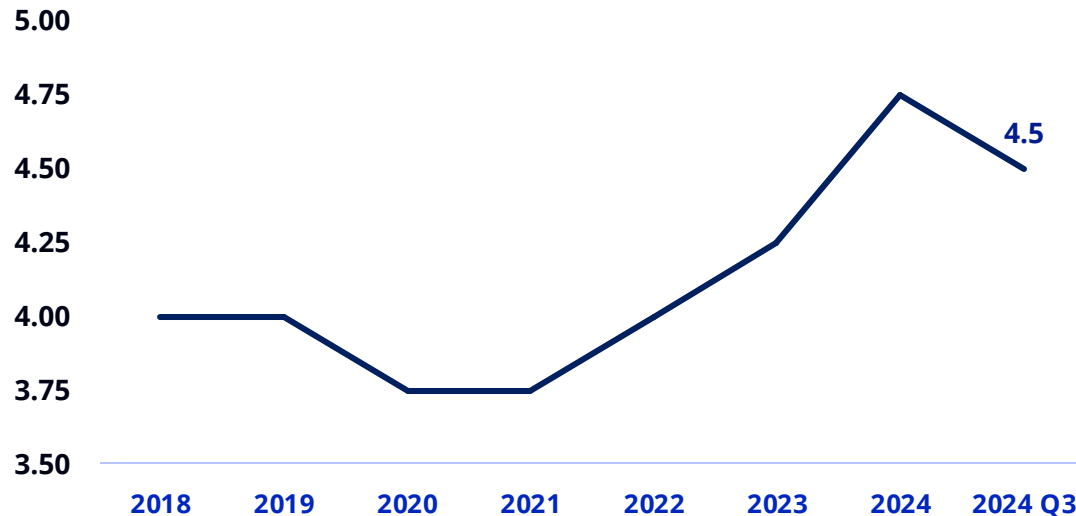
Source: Yardi, Statistique Canada

Hypothèses

Stabilisation Mois 44	Market Rent Growth 5.0%	NOI Stabilisé 6 424K	Going-In Cap Rate 4.50%	Exit Cap Rate 4.75%	Hold Period 60 mois	Op. Expense Growth 3%	Sales Cost 2%
--------------------------	-------------------------------	-------------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------	-----------------------------	---------------------

Cap Rate Montreal Multifamily High-Rise A

2018-2024, %



Croissance des baux

- Usage du taux de croissance actuel des baux.
- Ralentissement de la croissance en conformité avec le contexte économique actuel.

Selection du Cap Rate

- Observation des **Cap Rate** historiques
- Considération des **Investment Outlook** lors du choix du Cap Rate

Source: Yardi, Statistiques Canada, CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield



Analyse



Projet



Développement



Financement

Rendements

Une Valorisation Terminale Non-Négligeable

Hypothèses

Stabilisation Mois 44	Market Rent Growth 5.0%	NOI Stabilisé 6 424K	Going-In Cap Rate 4.50%	Exit Cap Rate 4.75%	Hold Period 60 mois	Op. Expense Growth 3%	Sales Cost 2%
---------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	---------------------------------	-------------------------

Flux de trésorerie négatifs

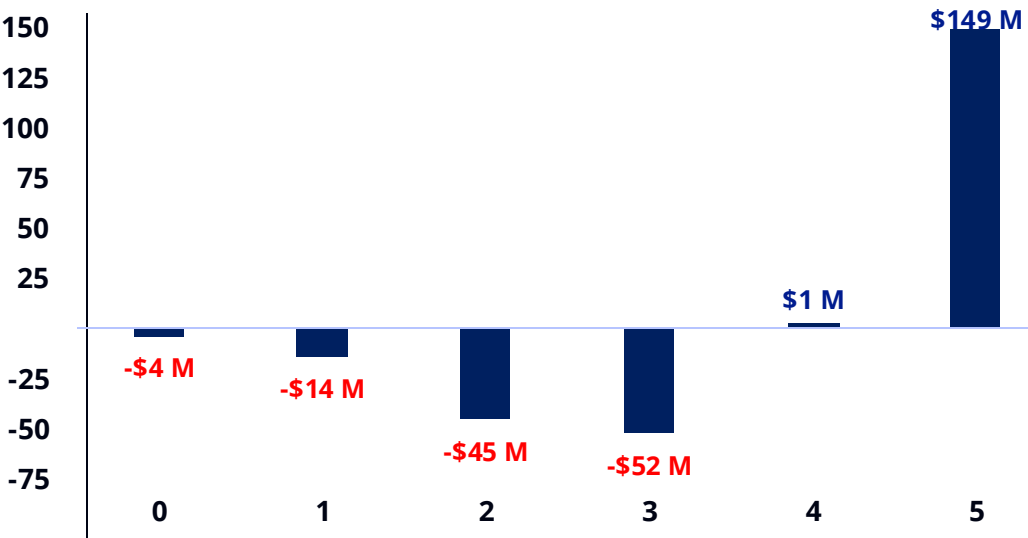
Développement et construction en pleine action

Aucun revenu locatif avant le mois 30

Vente de l'actif au mois 60

Unlevered annual cashflow

\$, Millions



Source:



Analyse



Projet



Développement



Financement

Rendements

Une Valorisation Terminale Non-Négligeable

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Hypothèses

Stabilisation	Market Rent Growth	NOI Stabilisé	Going-In Cap Rate	Exit Cap Rate	Hold Period	Op. Expense Growth	Sales Cost
Mois 44	5.0%	6 424K	4.50%	4.75%	60 mois	3%	2%

Retrait d'équité refinancement SCHL

NOI Année 4
\$6 424K

Going-In Cap Rate :
4.50%

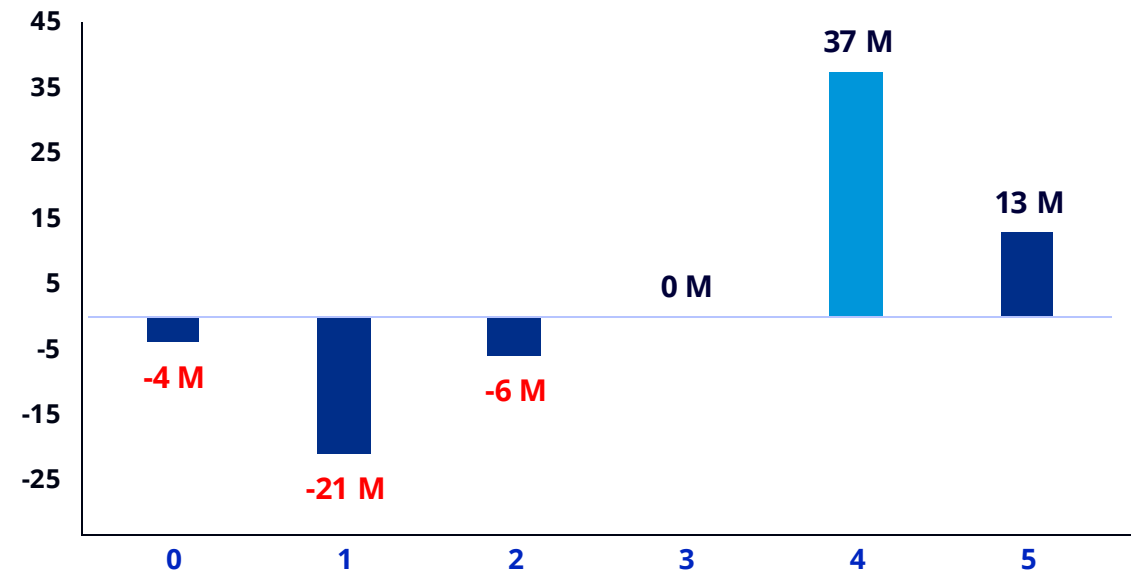
Valeur marchande au mois 44
146 258 246\$

Prêt long-terme
\$131,632,421

Prêt construction
\$94,418,365

Montant du retrait d'équité
\$37.2M

Levered Annual Cashflow \$, Millions



Source:

Rendements

Une Valorisation Terminale Non-Négligeable

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Hypothèses

Stabilisation	Market Rent Growth	NOI Stabilisé	Going-In Cap Rate	Going-Out Cap Rate	Hold Period	Op. Expense Growth	Sales Cost
Mois 44	5.0%	6 424K	4.50%	4.75%	60 mois	3%	2%

Liquidation de l'actif

NOI Année 5
\$6 913K

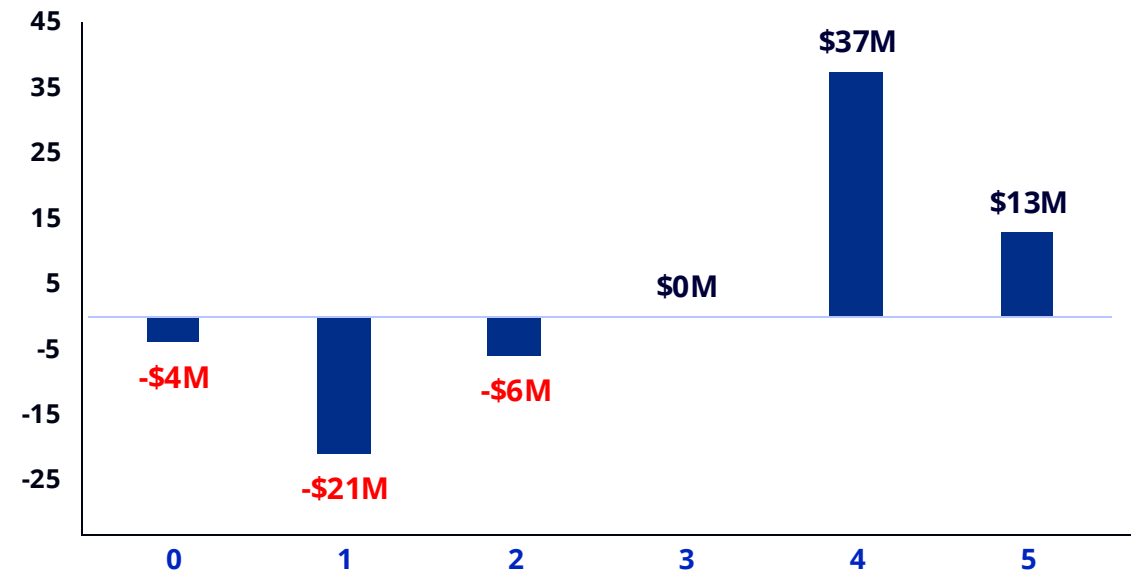
Going-Out Cap Rate :
4.75%

Valeur terminale
145 553 702\$

Remboursement du prêt long-terme
130 457 176\$

Profits de la vente
\$12.2M

Levered Annual Cashflow \$, Millions



Source:

La Valorisation

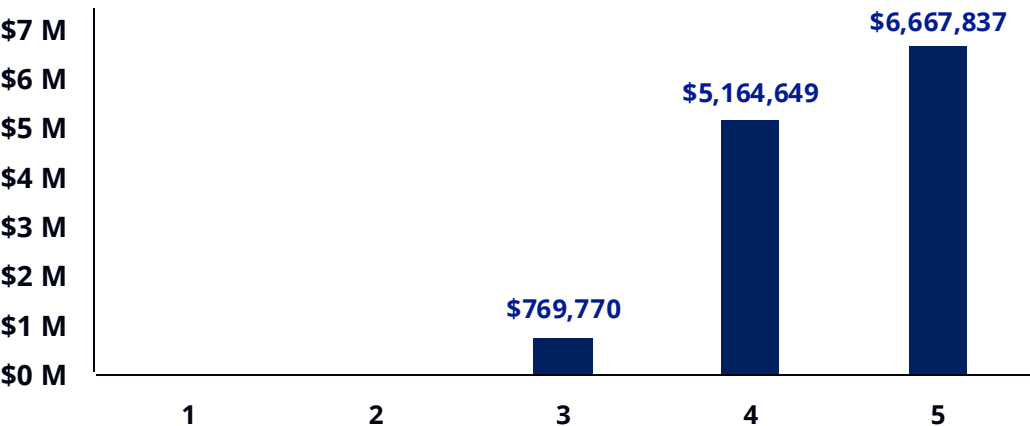
La clé de la précision

Hypothèses

Stabilisation Mois 44	Market Rent Growth 5.0%	NOI Stabilisé 6.42M	Going-In Cap Rate 4.50%	Exit Cap Rate 4.75%	Hold Period 60 mois	Op. Expense Growth 3%	Sales Cost 2%
---------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	---------------------------------	-------------------------

Bénéfices net d'opération

\$, Millions



Unlevered Metrics

IRR: 8.78%

Equity Multiple : 1.30x

Avg. Stabilized Cash-on-Cash Return : 0.30%

Levered Metrics

IRR: 16.16%

Equity Multiple : 1.59x

Avg. Stabilized Cash-on-Cash Return : 1.12%

Total Profits
18,427,419\$

Valeur Terminale
145,553,702\$

Source: Yardi, Statistiques Canada, CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield



Analyse



Projet



Développement



Financement

Provenance du capital

Partenariats limités potentiels

Institutionnel



Fonds de solidarité de la Fédération
des travailleurs et travailleuses du
Québec

Source:

Provenance du capital

Partenariats limités potentiels

Institutionnel



Fonds de solidarité de la Fédération
des travailleurs et travailleuses du
Québec

Privé



KingSett Capital est un des plus
grands gestionnaires de fonds
immobiliers privés au Canada

Source:



Analyse



Projet



Développement



Financement

Provenance du capital

Partenariats limités potentiels

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Institutionnel



Fonds de solidarité de la Fédération
des travailleurs et travailleuses du
Québec

Privé



KingSett Capital est un des plus
grands gestionnaires de fonds
immobiliers privés au Canada

Fond étudiant



ImmoHEC est la plus grande
association étudiante immobilière au
Canada

Source:



Analyse



Projet



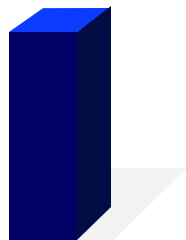
Développement



Financement

Sommaire exécutif

MANDAT



Planifier la totalité d'un projet de **développement immobilier**, situé au 3635 rue Jean-Béraud, Laval

ÉLÉMENTS CLÉS

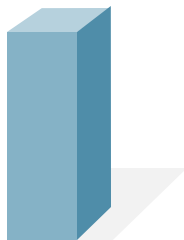


Identification du **spectre de possibilités** plausibles

Élaboration d'un **budget de construction** réaliste

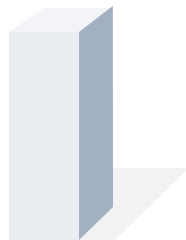
Proposition d'une **structure du capital** optimale

RECOMMANDATION



Un immeuble multi-résidentiel locatif de **369 unités** réparties sur 15 étages

IMPACTS



Un taux de rendement interne de **16,16%**

Un profit de **18,4 M\$**

Remerciements

Un partenaire d'une très grande aide



Annexes

Table des matières - Présentation

Liens de références

1. Analyse microéconomique

- [1.1. Identification du terrain](#)
- [1.2. Immeubles avoisinants](#)
- [1.3. Analyse de l'environnement](#)
- [1.4. Grille de zonage](#)

2. Analyse macroéconomique

- [2.1. Comparaison des prix](#)
- [2.2. Comparaison de la vélocité](#)
- [2.3. Comparaison des besoins impérieux](#)
- [2.4. Bilan de comparaison](#)
- [2.5. Analyse de la population](#)

3. Présentation de l'immeuble

- [3.1. Logo de l'immeuble](#)
- [3.2. Typologie de l'immeuble](#)
- [3.3. Commodités extérieures](#)
- [3.4. Commodités intérieures](#)

4. Détails architecturaux

- [4.1. Architecture de l'immeuble](#)
- [4.2. Étude d'ensoleillement](#)

5. Échéancier

- [5.1. Échéancier global](#)
- [5.2. Pré-développement](#)
- [5.3. Développement](#)
- [5.4. Pré-construction](#)
- [5.5. Construction](#)

6. Budgets

- [6.1. Construction](#)
- [6.2. Coûts directs](#)
- [6.3. Coûts indirects](#)
- [6.4. Développement](#)
- [6.5. Location](#)

7. Financement

- [7.1. Prêt terrain](#)
- [7.2. Prêt construction](#)
- [7.3. Prêt long-terme](#)

8. Rendements

- [8.1. Valorisation](#)
- [8.2. Unlevered annual cashflows](#)
- [8.3. Levered annual cashflows](#)
- [8.4. Métriques financières](#)

Table des matières - Annexes

Liens de références

1. Analyse microéconomique

- [1.1. Projet d'expansion du metro](#)
- [1.2. Cartographie des milieux humides](#)
- [1.3. Cartographie des zones contaminées](#)
- [1.4. Plan global – Marquise](#)
- [1.5. Plan unité 106 – Marquise](#)
- [1.6. Devis technique – Marquise](#)
- [1.7. Processus d'achat - Marquise](#)

2. Sommaire financier

- [2.1. Sommaire de la propriété](#)
- [2.2. Dépenses opérationnelles](#)
- [2.3. Revenus locatifs](#)
- [2.4. Budget de construction](#)
- [2.5. Flux monétaires annuels](#)
- [2.6. Prêt construction](#)

3. Présentation de l'immeuble

- [3.1. Image de marque](#)
- [3.2. Le M Lorraine](#)

4. Analyse de sensibilité

- [4.1. Table de sensibilité](#)

5. Échéancier

- [5.1. Pré-développement et développement](#)
- [5.2. Pré-construction et construction](#)
- [5.3. Post-construction et commercialisation](#)

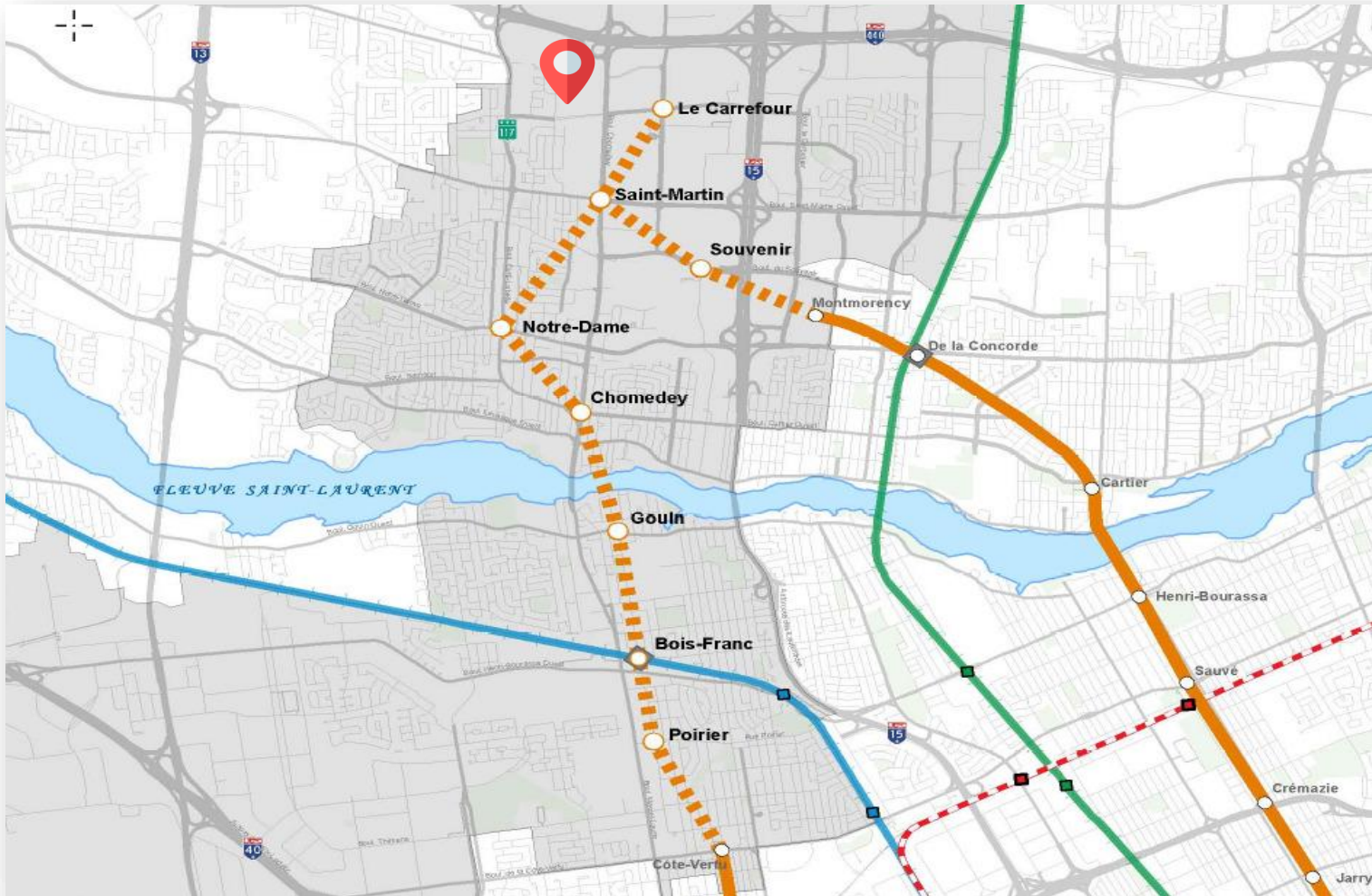
6. Ville de Laval

- [6.1. Évolution du taux de taxation](#)
- [6.2. Tarification permis construction](#)
- [6.3. PIIA Bâtiment de grande ou moyenne hauteur](#)
- [6.4. Grille de zonage 3036](#)

1. Analyse microéconomique

Projet soumis au ministère des transports

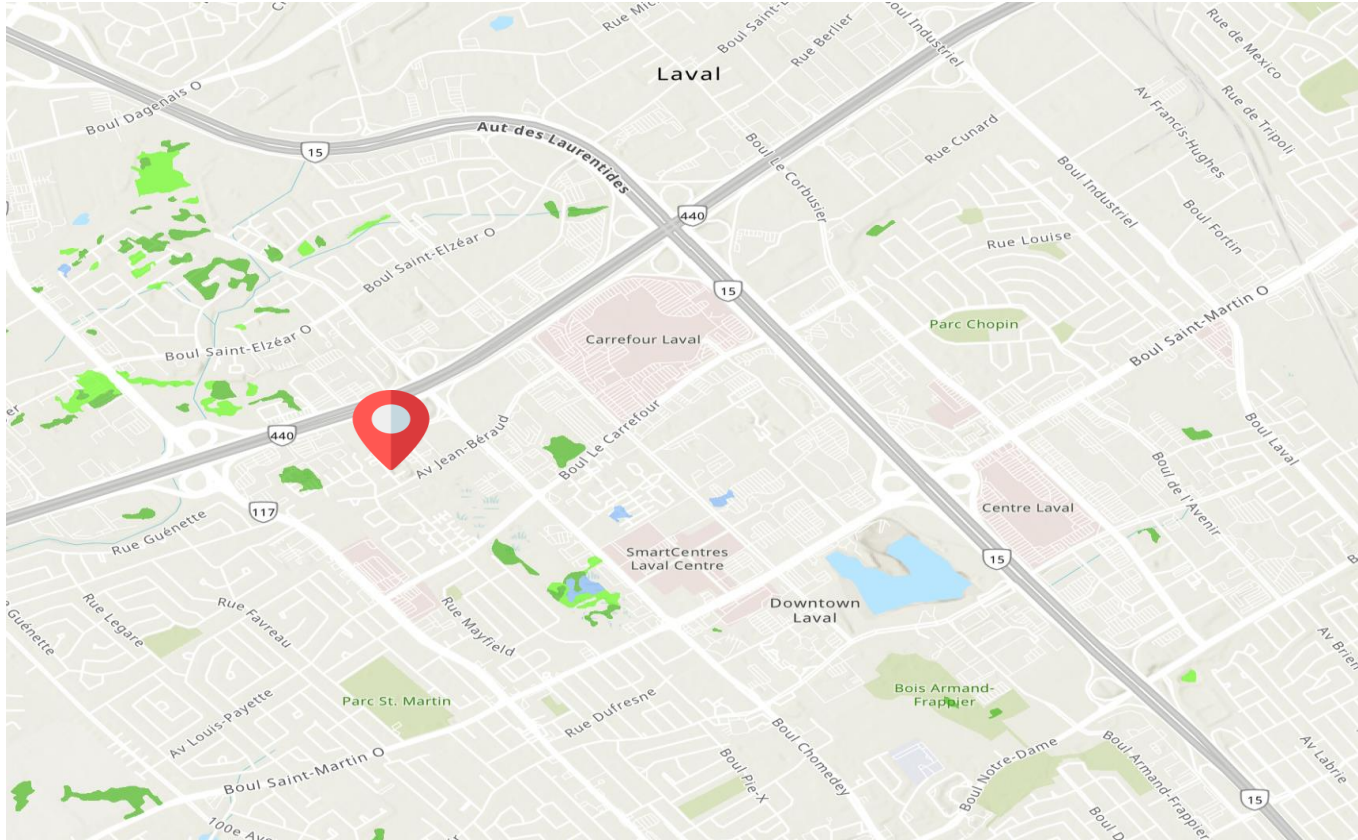
1.1. Cartographie de la proposition de l'expansion du métro



1. Analyse microéconomique

Canards illimités

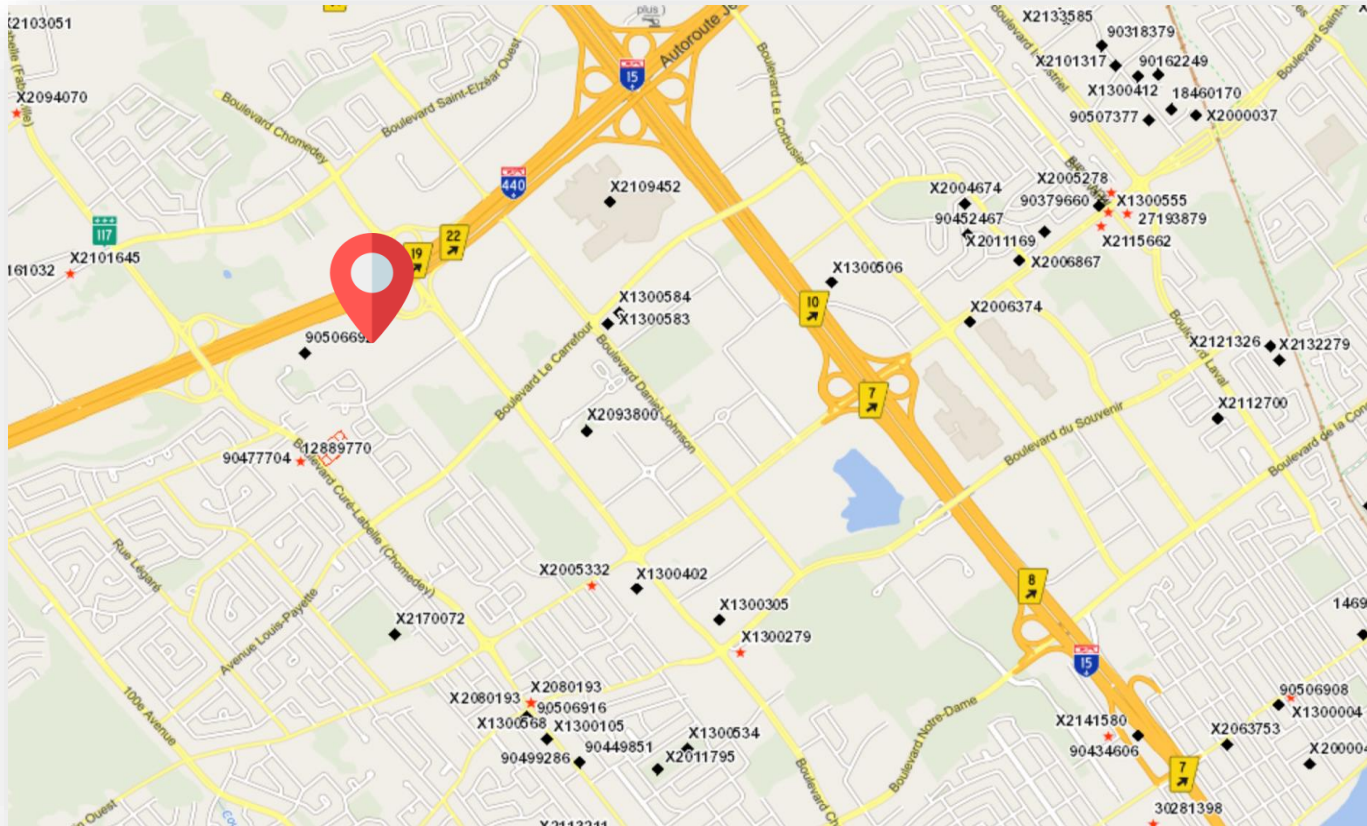
1.2. Cartographie des milieux humides à Chomdey



Ministère de l'environnement

Ministère de l'environnement

1.3. Cartographie des zones contaminées à Chomedey



1. Analyse microéconomique

Développement la Marquise

1.4. Plan d'aménagement – La Marquise



1. Analyse microéconomique

Développement la Marquise

1.5. Plan détaillé – Unité 106



1.5. Plan détaillé – Unité 106 (suite)



1. Analyse microéconomique

Développement la Marquise



1.6. Devis technique

	DEVIS TECHNIQUE	
SERVICES ET ESPACES COMMUNS - Grand hall d'entrée de type lounge. - Piscine extérieure partagée avec phase 6 avec terrasse aménagée et mobilier haut de gamme. - Gym multifonctionnel et salle d'exercice largement fenestré, avec vue sur la piscine. - Chalet urbain avec bar, cuisine tout équipée, coin repas et espace détente au salon. - Espace de travail collaboratif avec salles privées. - Salle de réception de colis avec boîtiers sécurisés. - Deux ascenseurs. - Stationnement intérieur avec accès contrôlé. - Bornes extérieures pour voitures électriques avec utilisation payante. - Espace de rangement (casier) pour chaque unité.		Insonorisation - Toutes les parties privées offrent une note STC d'au moins 50 entre les unités. Sous le plancher de bois d'ingénierie, une membrane acoustique est installée afin de désolidariser le revêtement de sol, pour assurer une transmission sonore minimale. CARACTÉRISTIQUES DU BÂTIMENT Général - Bâtiment de 15 étages. - Design signé par Groupe Marchand Architecture & Design (GMAD). - Grands balcons-terrasses pour toutes les unités. - Fenêtres en aluminium conçues spécialement pour les immeubles de grandes hauteurs, offrant des performances supérieures. Fenêtres d'une hauteur de 7' en général, 8' au rez-de-chaussée et 8' au 16^e. - Revêtement extérieur en blocs de béton architecturaux de finition classique. - Structure de béton armé, avec dalles de 9 pouces d'épaisseur. - Plafonds à 9' de hauteur dalle à dalle, sauf les rez-de-chaussée à 10', et 16^e étage à 10'. La hauteur est approximative et est sujette à changement, selon la pièce et les retombées requises ainsi que les épaisseurs de finis de plancher et du plafond. À titre d'exemples, des retombées de 1' sont requises dans les halls d'entrée, cuisines, salles de bains et garde-robes. - Garde-corps en verre avec cadre en aluminium. - Terrain soigneusement aménagé avec système d'irrigation automatique. CARACTÉRISTIQUES MÉCANIQUES ET ÉLECTRIQUES Systèmes de sécurité - Système central de détection et gicleurs dans toutes les unités. - Système de détection et contrôle de monoxyde de carbone dans le stationnement intérieur. - Système de surveillance de caméras 24 heures. - Système de contrôle à puce pour l'accès au bâtiment et aux espaces communs. - Système d'interphone entre le lobby et chaque unité pour l'accès aux visiteurs. Appareils électriques - Chauffage par plinthes électriques avec thermostat digital. - Panneau électrique avec une capacité minimale de 100 ampères dans chaque unité. - Préfilage pour le téléphone et le câble (1 prise téléphone, 1 prise de câble dans le salon et chacune des chambres). - Appareils d'éclairage encastrés fournis dans la salle de bain, la cuisine et dans les « walk-in ». - Boîtes de raccordements prêtes à accueillir les luminaires choisis par le propriétaire dans la salle à manger et dans les chambres. Alimentation électrique d'urgence - Une génératrice assurera l'alimentation électrique des services essentiels à la sécurité des occupants de l'immeuble, incluant les ascenseurs. Système mécanique - Système de distribution d'eau chaude centralisé. - Échangeur d'air dans chacune des unités. - Thermopompe (climatisation et chauffage) à distribution centrale pour chaque habitation, assurant la distribution de l'air dans l'ensemble des pièces (système VRF). Facturation énergétique - Chaque unité recevra une facture d'électricité d'Hydro-Québec pour la consommation électrique individuelle. - Frais d'utilisation de la thermopompe (climatisation et chauffage) inclus dans les frais de condo. CARACTÉRISTIQUES SUPPLÉMENTAIRES - Chute à déchets et à recyclage à chacun des étages. - Plan de Garantie Habitation des Maîtres Bâtitseurs, ou un autre programme de garantie de nature similaire. - Station de toilettagage pour chien. - Espace pour laver sa voiture.

1. Analyse microéconomique

Développement la Marquise

ImmoHEC
L'immobilier de demain



1.7. Processus d'achat



PROCESSUS D'ACHAT

- 01 LA VISITE — Aujourd'hui**
Vous serez guidé par l'un de nos conseillers lors de votre première visite. Ce dernier vous présentera les différentes unités disponibles et leurs principaux atouts. Nous serons à votre disposition pour répondre à toutes vos questions, que cela soit sur le détail des plans, sur les finitions ou bien sur l'exactitude des prix.
- 02 SIGNATURE DE L'ENTENTE PRÉLIMINAIRE**
C'est lors de cette rencontre que l'acquisition de votre future propriété se concrétise. Votre premier dépôt de 15% sera déduit de votre paiement total au notaire.
- 03 DATE LIMITE D'OBTENTION DE L'APPROBATION HYPOTHÉCAIRE — Dans les 20 jours suivants**
Le contrat préliminaire que vous avez rempli pour l'achat de votre propriété est conditionnel à la réception par le promoteur d'une approbation bancaire. Si tel n'est pas le cas, votre unité sera malheureusement remise sur le marché.
- 04 CHOIX DES FINITIONS**
Notre équipe du département design a soigneusement sélectionné les choix de finitions de votre unité Marquise selon les tendances 2024-2025.

- 05 2^e DÉPÔT — 10 ou 15 jours après la signature du contrat**
Nous vous contacterons de nouveau pour le versement de votre 2^e dépôt de 5% du prix de vente total. Par la même occasion, des photos de l'avancement du chantier vous seront envoyées.
- 06 VISITE D'INSPECTION**
Peu avant la livraison de votre condominium, vous procédez à l'inspection initiale de votre unité avec le représentant du constructeur. Vous vérifiez alors que tout est conforme à votre sélection. Un formulaire où sont inscrits les travaux à parachever (s'il y a lieu) est alors rempli et annexé au document de garantie. Les parties signent ce Certificat de Parachèvement avant de passer chez le notaire.
- 07 ACTE NOTARIÉ — À être déterminé**
Il est désormais temps de signer l'acte notarié. Le notaire procède aux ajustements requis (taxes municipales et scolaires, frais de prévoyance, frais de condos) et vous remet une copie de la déclaration de copropriété, votre certificat de localisation ainsi que l'acte de vente de votre propriété.
- 08 EMMÉNAGEMENT — Printemps - été 2025**
Un responsable de l'équipe de constructeur vous assiste dans la programmation de votre déménagement. Bon succès!

2. Sommaire financier

Vue d'ensemble



2.1. Sommaire de la propriété

Property Details	
Number of Units	369
Net Buildable SF	356200
Net Rentable SF	267,100
Average Unit Size	724
Net Acres	3.41
Units Per Acre	108.21
Street Address	3635 Rue Jean Béraud
City/State/Zip	Laval, Québec

Land Acquisition Information	
Land Up- front Equity	\$3,500,000
Land Acquisition Price	\$10,000,000.00
Land Acquisition LTV	65%
Closing Costs (as % of Land Price)	1.00%
Closing Costs	\$100,000
Project Start Date	2024-06-01
Land Closing Date	2024-06-01

Lease-Up Information	
Lease-Up Period Begins	Month 30
Property Stabilization	Month 44
Lease-Up Period	14 Months

Unlevered Return Metrics	
IRR	8.78%
Equity Multiple	1.30x
Average Stabilized Cash-on-Cash	0.30%

Levered Return Metrics	
IRR	16.16%
Equity Multiple	1.59x
Average Stabilized Cash-on-Cash	1.12%

Construction Financing Information	
Construction Loan Amount	\$93,952,221
Loan-To-Cost (LTC)	75%
Interest Rate Index	PRIME
Interest Rate Spread	1.00%
Loan Fee (as % of Loan Proceeds)	0.50%
Term	44 Months

Permanent Financing Information	
Refinance Month	Month 44
Loan Amount	\$131,632,421
Cap Rate Used For Valuation	4.50%
Loan-To-Value (LTV)	90%
Going-In DSCR	1.10x
Going-In Debt Yield	5.00%
Interest Rate Index	3.03%
Interest Rate Spread	0.85%
Interest-Only Period	0 Months
Loan Fee (as % of Loan Proceeds)	0.50%
Amortization	600 Months

Total Cost Details	
Total Project Costs	\$125,269,628
Total Project Costs/Unit	\$339,484
Total Project Costs/SF	\$469
Stabilized Return on Cost	5.13%

Sale Details	
Sale Price	\$145,553,702
Sale Price/Unit	\$394,454
Sale Price/SF	\$545
Costs of Sale	\$2,911,074
Closing Costs (as % of Sale Price)	2.00%
Exit Cap Rate	4.75%
Hold Period	60 Months

Sources (Construction Financing)	
Equity	\$31,317,407
Debt	\$93,952,221
Total	\$125,269,628

Uses (Construction Financing)	
Land Acquisition Price	\$10,000,000
Closing Costs	\$100,000
Hard Costs	\$82,832,382
Soft Costs	\$16,316,059
Contingency	\$10,593,581
Capitalized Interest	\$4,922,913
Construction Loan Fees	\$469,761
Operating Expense Shortfalls	\$34,933
Total	\$125,269,628

2. Sommaire financier

Vue d'ensemble



2.2. Dépenses opérationnelles

Stabilized Operating Expenses		
Expenses	Unit/Year	Total
Payroll	\$339	\$125,000
General & Administrative	\$68	\$25,000
Marketing	\$0	\$0
Repairs & Maintenance	\$150	\$55,350
Turnover	\$13	\$4,780
Contract Services	\$100	\$36,900
Utilities	\$600	\$221,400
Utility Bill-Back	\$0	\$0
Insurance	\$300	\$110,700
Total	\$1,569	\$579,130

Property Tax Growth Rates									
Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10
50.00%	25.00%	479.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%
10.00%	5.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%

Other Expense Assumptions	
Annual Expense Growth	3.00%
Capital Expense Reserve/Unit	\$250
Property Management Fee (as % of EGR)	4.00%

Property Tax Information	
Millage Rate	0.00%
Reassessed Upon Sale	No
% of Value Assessed	100%

Hold Period Property Taxes										
Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11
\$141,020	\$211,530	\$264,413	\$1,530,948	\$1,530,948	\$1,530,948	\$1,576,877	\$1,576,877	\$1,576,877	\$1,624,183	\$1,624,183

2. Sommaire financier

Vue d'ensemble

2.3. Revenus locatifs

Stabilized Rents					Stabilized Other Income			
# of Units	Unit Type	SF	Rent/Month	Rent/SF	Item	\$/Unit/Month	\$/Month	\$/Year
37	Studio	450	\$1,090	\$2.42	Application Fees	\$0	\$0	\$0
141	3 1/2	650	\$1,550	\$2.38	Late Fees	\$0	\$0	\$0
161	4 1/2	800	\$2,000	\$2.50	Pet Rent	\$0	\$0	\$0
30	5 1/2	1,000	\$2,450	\$2.45	Pet Fees	\$0	\$0	\$0
0	BR - BA	0	\$0	\$0.00	Garage Income	\$20	\$7,400	\$88,800
0	BR - BA	0	\$0	\$0.00	Storage Income	\$4	\$1,500	\$18,000
0	BR - BA	0	\$0	\$0.00	Other	\$0	\$0	\$0
0	BR - BA	0	\$0	\$0.00	Other	\$0	\$0	\$0
0	BR - BA	0	\$0	\$0.00	Other	\$0	\$0	\$0
0	BR - BA	0	\$0	\$0.00	Other	\$0	\$0	\$0
0	BR - BA	0	\$0	\$0.00	Other	\$0	\$0	\$0
0	BR - BA	0	\$0	\$0.00	Other	\$0	\$0	\$0
0	BR - BA	0	\$0	\$0.00	Other	\$0	\$0	\$0
0	BR - BA	0	\$0	\$0.00	Other	\$0	\$0	\$0
369		723.8482385	\$1,773	\$2.45	Total	\$24	\$8,900	\$106,800

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11
Physical Vacancy	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
Bad Debt	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%
Concessions	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Other Loss	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11
Market Rent Growth	5.00%	4.80%	4.60%	4.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
Other Income Growth	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%

2. Sommaire financier

Vue d'ensemble

2.4. Budget de construction

Hard Costs						
Item	Total	Per Unit	%	Month Start	Month End	Total Months
Excavation et fondations	\$4,109,817	\$11,138	5%	10	15	6
Structure du bâtiment	\$16,426,888	\$44,517	19.83%	16	23	8
Toiture et système d'étanchéité	\$4,109,817	\$11,138	4.96%	23	25	3
Murs extérieurs	\$8,207,255	\$22,242	9.91%	22	25	4
Cloisons intérieurs	\$4,109,817	\$11,138	4.96%	28	32	5
Plomberie, CVC, électricité et systèmes de sécurité	\$8,207,255	\$22,242	9.91%	23	27	5
Revêtements de sol et de mur	\$6,573,231	\$17,814	7.94%	29	33	5
Menuiserie et finitions intérieures	\$6,573,231	\$17,814	7.94%	28	32	5
Aménagements extérieurs	\$4,109,817	\$11,138	4.96%	28	30	3
Infrastructures et réseaux	\$5,743,840	\$15,566	6.93%	10	12	3
Accessibilité et sécurité	\$4,109,817	\$11,138	4.96%	25	32	8
Mobiliers et équipements communs	\$4,109,817	\$11,138	4.96%	25	33	9
Stationnements intérieurs	\$6,031,653	\$16,346	7.28%	10	15	6
Stationnements extérieurs	\$410,128	\$1,111	0.50%	20	28	9
Subtotal	\$82,832,382	\$224,478	100%	10	33	24

Soft Costs						
Item	Total	Per Unit	%	Month Start	Month End	Total Months
Capitalized Real Estate Taxes	\$475,628	\$1,289	3%	1	29	29
Honoraires des professionnels	\$1,600,000	\$4,336	10%	1	12	12
Permis, licences et frais administratifs	\$203,029	\$550	1%	9	12	4
Frais de marketing	\$922,500	\$2,500	6%	28	43	16
Frais de location (courtage)	\$654,380	\$1,773	4%	32	43	12
Honoraires de développement (4% des coûts)	\$3,467,517	\$9,397	21%	44	44	1
Autocotisation (9,975% Const. Cost)	\$8,993,005	\$24,371	55%	31	31	1
Subtotal	\$16,316,059	\$44,217	100%	1	44	44

Total Construction Budget						
Item	Total	Per Unit	Month Start	Month End	Total Months	
Contingency	\$10,593,581	\$28,709	1	44	44	
Total Construction Budget	\$109,742,02	\$297,40	1	44	44	

2. Sommaire financier

Vue d'ensemble



2.5. Flux monétaires mensuels

Year Ending	2021.06.30	2022.06.30	2023.06.30	2024.06.30	2025.06.30	2026.06.30	2027.06.30	2028.06.30	2029.06.30	2030.06.30	2031.06.30	2032.06.30	2033.06.30	2034.06.30
Revenue														
Gross Potential Rental Revenue	\$0	\$0	\$5,194,120	\$9,202,972	\$9,528,539	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Physical Vacancy	\$0	\$0	(\$3,803,830)	(\$1,531,578)	(\$285,856)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Bad Debt	\$0	\$0	(\$3,476)	(\$19,178)	(\$23,107)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Concessions	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Other Loss	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Net Rental Income	\$0	\$0	\$1,386,814	\$7,652,216	\$9,219,576	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Other Income														
Application Fees	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Late Fees	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Pet Rent	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Pet Fees	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Garage Income	\$0	\$0	\$14,983	\$83,192	\$10,1312	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Storage Income	\$0	\$0	\$3,037	\$16,863	\$20,536	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Other	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Other	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Other	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Other	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Other	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Other	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Total Other Income	\$0	\$0	\$18,020	\$10,056	\$12,168	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Effective Gross Revenue	\$0	\$0	\$1,404,834	\$7,762,272	\$9,341,424	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Operating Expenses														
Payroll	\$0	\$0	(\$78,898)	(\$138,459)	(\$142,613)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
General & Administrative	\$0	\$0	(\$15,780)	(\$27,692)	(\$28,523)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Marketing	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Repairs & Maintenance	\$0	\$0	(\$34,936)	(\$61,310)	(\$63,149)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Turnover	\$0	\$0	(\$3,017)	(\$5,295)	(\$5,454)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Contract Services	\$0	\$0	(\$23,291)	(\$40,873)	(\$42,099)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Utilities	\$0	\$0	(\$139,744)	(\$245,239)	(\$252,596)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Utility Bill-Back	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Insurance	\$0	\$0	(\$68,508)	(\$120,965)	(\$124,594)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Property Taxes	\$0	\$0	(\$157,609)	(\$153,6897)	(\$153,7075)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Property Management Fee	\$0	\$0	(\$56,193)	(\$310,091)	(\$373,657)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Capital Expense Reserves	\$0	\$0	(\$57,090)	(\$100,804)	(\$103,828)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Total Operating Expenses	\$0	\$0	(\$835,065)	(\$2,587,823)	(\$2,673,587)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Net Operating Income	\$0	\$0	\$769,770	\$5,164,649	\$6,667,837	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Construction Expenses	(\$14,022,110)	(\$45,211,018)	(\$52,828,534)	(\$4,646,504)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Cash Flow Before Debt Service	(\$14,022,110)	(\$45,211,018)	(\$52,058,764)	\$51,8145	\$6,667,837	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Debt Service														
Interest Payment	\$0	\$0	(\$804,703)	(\$4,573,269)	(\$5,080,493)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Principal Payment	\$0	\$0	\$0	(\$288,145)	(\$887,100)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Total Debt Service	\$0	\$0	(\$804,703)	(\$4,861,414)	(\$5,967,593)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Cash Flow After Debt Service	(\$14,022,110)	(\$45,211,018)	(\$52,863,467)	(\$4,343,269)	\$70,0245	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Acquisition & Sale Information														
Land Acquisition Price	(\$3,500,000)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Closing Costs	(\$100,000)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Sale Proceeds	\$0	\$0	\$0	\$0	\$14,553,702	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Costs of Sale	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$2,911,074)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Total Unlevered Cash Flow	(\$3,600,000)	(\$14,022,110)	(\$45,211,018)	(\$52,058,764)	\$51,8145	\$14,9310,465	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Loan Information														
Construction Loan Draws	\$0	\$0	\$31,985,482	\$52,863,467	\$4,646,504	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Permanent Loan Funding	\$0	\$0	\$0	\$0	\$13,1832,421	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Loan Payoff	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$94,418,365)	(\$130,457,176)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Loan Fees	(\$469,761)	\$0	\$0	\$0	(\$658,162)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Total Levered Cash Flow	(\$4,069,761)	(\$14,022,110)	(\$13,225,536)	\$0	\$38,859,129	\$12,885,697	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0

2. Sommaire financier

Vue d'ensemble



2.6. Flux monétaires mensuels

Equity Financing																	
Month	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Month Ending	2024-06-01	2024-07-31	2024-08-31	2024-09-30	2024-10-31	2024-11-30	2024-12-31	2025-01-31	2025-02-28	2025-03-31	2025-04-30	2025-05-31	2025-06-30	2025-07-31	2025-08-31	2025-09-30	2025-10-31
Starting Equity Balance	\$31,317,407	\$27,247,646	\$27,188,089	\$27,094,640	\$26,956,895	\$26,770,484	\$26,541,457	\$26,287,335	\$26,033,213	\$25,804,186	\$25,565,012	\$21,515,627	\$17,362,291	\$13,225,536	\$11,277,532	\$9,382,228	\$7,588,045
Equity Draws	\$4,069,761	\$59,557	\$93,449	\$137,745	\$186,412	\$229,027	\$254,122	\$254,122	\$229,027	\$239,174	\$4,049,385	\$4,153,336	\$4,136,755	\$1,948,005	\$1,895,304	\$1,794,183	\$7,588,045
Ending Equity Balance	\$27,247,646	\$27,188,089	\$27,094,640	\$26,956,895	\$26,770,484	\$26,541,457	\$26,287,335	\$26,033,213	\$25,804,186	\$25,565,012	\$21,515,627	\$17,362,291	\$13,225,536	\$11,277,532	\$9,382,228	\$7,588,045	\$0
Construction Financing																	
Month	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30		
Month Ending	2025-10-31	2025-11-30	2025-12-31	2026-01-31	2026-02-28	2026-03-31	2026-04-30	2026-05-31	2026-06-30	2026-07-31	2026-08-31	2026-09-30	2026-10-31	2026-11-30	2026-12-31		
Starting Loan Balance	\$0	\$2,152,374	\$4,419,886	\$6,827,255	\$9,314,140	\$11,858,609	\$14,354,819	\$18,978,225	\$26,786,412	\$32,676,002	\$39,499,291	\$42,674,345	\$45,853,753	\$51,129,779	\$57,935,299		
Construction Loan Draws	\$2,140,424	\$2,243,072	\$2,369,775	\$2,435,809	\$2,479,712	\$2,418,150	\$4,520,640	\$7,663,753	\$5,714,147	\$6,612,115	\$2,947,883	\$2,936,363	\$5,006,186	\$6,501,090	\$6,571,559		
Up-Front Financing Costs	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0		
Interest Expense	\$11,951	\$24,439	\$37,595	\$51,076	\$64,757	\$78,059	\$102,766	\$144,434	\$175,443	\$211,174	\$227,171	\$243,046	\$269,840	\$304,430	\$339,258		
Capitalized Interest	\$11,951	\$24,439	\$37,595	\$51,076	\$64,757	\$78,059	\$102,766	\$144,434	\$175,443	\$211,174	\$227,171	\$243,046	\$269,840	\$304,430	\$339,258		
Loan Payoff	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0		
Ending Loan Balance	\$2,152,374	\$4,419,886	\$6,827,255	\$9,314,140	\$11,858,609	\$14,354,819	\$18,978,225	\$26,786,412	\$32,676,002	\$39,499,291	\$42,674,345	\$45,853,753	\$51,129,779	\$57,935,299	\$64,846,116		
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44				
2027-01-31	2027-02-28	2027-03-31	2027-04-30	2027-05-31	2027-06-30	2027-07-31	2027-08-31	2027-09-30	2027-10-31	2027-11-30	2027-12-31	2028-01-31	2028-02-29				
\$64,846,116	\$80,132,037	\$85,349,904	\$87,668,712	\$88,134,975	\$88,586,457	\$89,006,220	\$89,478,620	\$89,877,565	\$90,188,654	\$90,406,337	\$90,533,121	\$90,579,093	\$90,604,096				
\$14,881,229	\$4,835,761	\$1,974,855	\$170,452	\$204,273	\$221,702	\$218,048	\$194,415	\$157,162	\$115,167	\$76,467	\$45,972	\$25,004	\$3,814,268				
\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0				
\$417,461	\$442,934	\$453,199	\$453,836	\$454,375	\$454,731	\$454,796	\$455,008	\$454,759	\$454,027	\$452,833	\$451,218	\$449,245	\$465,972				
\$404,692	\$382,105	\$343,953	\$295,811	\$247,210	\$198,061	\$254,351	\$204,531	\$153,927	\$102,516	\$50,316	\$0	\$0	\$0				
\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$94,418,365)				
\$80,132,037	\$85,349,904	\$87,668,712	\$88,134,975	\$88,586,457	\$89,006,220	\$89,478,620	\$89,877,565	\$90,188,654	\$90,406,337	\$90,533,121	\$90,579,093	\$90,604,096	\$0				

3. Présentation de l'immeuble

Explication des détails

3.1.Évolution du logo



3. Présentation de l'immeuble

Vidéo de présentation du projet

3.2. Le M Lorraine



4. Analyse de sensibilité

Vue d'ensemble

4.1. Tables de sensibilité

Effect on Levered IRR						
Interest Rate Index	Exit Cap Rate					
	16.16%	4.25%	4.50%	4.75%	5.00%	5.25%
	2.50%	28.45%	22.52%	16.81%	11.31%	5.98%
	2.75%	28.18%	22.23%	16.51%	10.98%	5.64%
	3.00%	27.90%	21.94%	16.20%	10.66%	5.29%
	3.25%	27.62%	21.64%	15.89%	10.33%	4.95%
	3.50%	27.34%	21.35%	15.58%	10.00%	4.60%

Effect on Equity Multiple						
Interest Rate Index	Exit Cap Rate					
	1.59x	4.25%	4.50%	4.75%	5.00%	5.25%
	2.53%	2.07x	1.80x	1.55x	1.32x	1.12x
	2.78%	2.06x	1.78x	1.53x	1.31x	1.11x
	3.03%	2.04x	1.77x	1.52x	1.30x	1.09x
	3.28%	2.01x	1.75x	1.50x	1.28x	1.08x
	3.53%	1.98x	1.73x	1.49x	1.27x	1.07x

5. Échéancier détaillé

Vue d'ensemble

5.1. Pré-développement et développement

						2024-06-01	2024-07-01	2024-08-01	2024-09-01	2024-10-01	2024-11-01	2024-12-01	2025-01-01	2025-02-01	2025-03-01	2025-04-01	2025-05-01
						Month 1	Month 2	Month 3	Month 4	Month 5	Month 6	Month 7	Month 8	Month 9	Month 10	Month 11	Month 12
Pré-Développement																	
	Acquisition du terrain	DévMeta	2024-06-01	2024-06-30	1												
	Étude de marché	JLL/Altus ou autre	2024-06-01	2024-07-31	2												
	Conception initiale	Urbanisme	2024-06-01	2024-08-31	3												
	Vérifications municipales	DévMeta	2024-06-01	2024-08-31	3												
	Étude de faisabilité	DévMeta + QMD	2024-06-01	2024-08-31	3												
	Études géotechniques	Firme d'ingénierie	2024-06-01	2024-09-30	4												
	Études environnementales	Firme environnementale	2024-06-01	2024-09-30	4												
Développement																	
	Conception des plans détaillés	Firme d'architecture	2024-09-01	2025-05-31	9												
	Budget Prévisionnels	DévMeta + QMD	2024-09-01	2025-01-31	5												
	Élaboration plan de financement	DévMeta + Banquier	2024-09-01	2025-05-31	9												
	Levée de fonds (investisseurs externes)	DévMeta	2024-10-01	2025-03-31	6												
	Dépot de demande de permis de construction	DévMeta	2025-02-01	2025-02-28	1												
	Réception permis d'excavation	DévMeta	2025-02-01	2025-02-28													
	Évaluation du projet par le CCU	Ville de Laval	2025-02-01	2025-05-31	4												

5. Échéancier détaillé

Vue d'ensemble



5.2. Pré-construction et construction

					2025-02-01	2025-03-01	2025-04-01	2025-05-01	2025-06-01	2025-07-01	2025-08-01	2025-09-01	2025-10-01	2025-11-01	2025-12-01	2026-01-01	2026-02-01	2026-03-01	2026-04-01	2026-05-01	2026-06-01	2026-07-01	2026-08-01	2026-09-01	2026-10-01	2026-11-01	2026-12-01	2027-01-01	2027-02-01							
					Nb of Months	Month 9	Month 10	Month 11	Month 12	Month 13	Month 14	Month 15	Month 16	Month 17	Month 18	Month 19	Month 20	Month 21	Month 22	Month 23	Month 24	Month 25	Month 26	Month 27	Month 28	Month 29	Month 30	Month 31	Month 32	Month 33						
Acteur					Month Sart Date	Month End Date																														
Pré-Construction																																				
Pemis d'excavation	Ville de Laval	2025-02-01	2025-02-01	1																																
Préparation de l'emplacement	QMD	2025-02-02	2025-05-01	3																																
Installations temporaires	QMD	2025-02-02	2025-05-01	3																																
Planification de la logistique de chantier	QMD	2025-03-01	2025-05-01	3																																
Réception permis définitifs	Ville de Laval	2025-05-01	2025-05-31	1																																
Construction																																				
Terrassement et fondations	QMD	2025-06-01	2025-08-31	3																																
Structure principale	QMD	2025-09-01	2026-03-31	7																																
Mécanique, électricité et plomberie	QMD	2026-04-01	2026-08-01	5																																
Toiture + Balcons + Dernier étage	QMD	2026-04-01	2026-06-01	3																																
Cloisonnement intérieur et finitions	QMD	2026-08-02	2027-01-31	6																																
Finitions intérieures	QMD	2026-10-01	2027-02-28	5																																
Aménagement extérieur	QMD	2026-10-01	2026-11-01	2																																

5. Échéancier détaillé

Vue d'ensemble

5.3. Post-construction et commercialisation

					2026-11-01	2026-12-01	2027-01-01	2027-02-01	2027-03-01	2027-04-01	2027-05-01	2027-06-01	2027-07-01	2027-08-01	2027-09-01	2027-10-01	2027-11-01	2027-12-01
					Month 30	Month 31	Month 32	Month 33	Month 34	Month 35	Month 36	Month 37	Month 38	Month 39	Month 40	Month 41	Month 42	Month 43
Acteur																		
Month Sart Date																		
Month End Date																		
Nb of Months																		
Post-Construction																		
Inspections et contrôles qualité	QMD	2027-02-01	2027-03-31	2														
Rectifications et ajustements	QMD	2027-04-01	2027-05-31	2														
Obtention des certifications et autorisations finales	QMD	2027-06-01	2027-06-30	1														
Commercialisation																		
Location des unités	Agent de location	2026-11-01	2027-12-31	14														

6. Ville de Laval

2020 à 2023



6.1. Évolution du taux de taxation

Évolution de certains taux de taxation et de tarification

	2023	2022	2021	2020
Taux de la taxe foncière générale, par 100 \$ d'évaluation municipale (régime des taux variés)				
Taux de base	0,7046 \$	0,7252 \$	0,7580 \$	0,7699 \$
Immeubles de 6 logements ou plus	0,8055 \$	0,8173 \$	0,8431 \$	0,8690 \$
Immeubles non résidentiels	2,5631 \$	2,6016 \$	2,6739 \$	2,7880 \$
Agricole	0,5636 \$	0,5294 \$	0,5088 \$	0,5685 \$
Terrains vagues desservis	1,4092 \$	1,0298 \$	1,0839 \$	1,1395 \$
Taux de la taxe foncière spéciale - Infrastructures d'eau potable et d'eaux usées, par 100 \$ d'évaluation municipale				
Taux de base	0,0175 \$	0,0186 \$	0,0199 \$	0,0202 \$
Immeubles de 6 logements ou plus	0,0177 \$	0,0185 \$	0,0194 \$	0,0200 \$
Immeubles non résidentiels	0,0510 \$	0,0533 \$	0,0560 \$	0,0584 \$
Agricole	0,0134 \$	0,0134 \$	0,0134 \$	0,0149 \$
Terrains vagues desservis	0,0350 \$	0,0264 \$	0,0285 \$	0,0299 \$
Taux sur les terrains vagues non desservis, par 100 \$ d'évaluation municipale				
Taux de base	0,7046 \$	0,3046 \$	0,3259 \$	0,3696 \$

Taux des services de l'eau

Par logement et local	321 \$	294 \$	279 \$	279 \$
Par piscine creusée	57 \$	44 \$	55 \$	55 \$
Par piscine hors terre	57 \$	44 \$	35 \$	35 \$
Terrains non exploités (par 92,9 m ²)	2,88 \$	2,64 \$	2,50 \$	2,50 \$
Min.: 46 \$ Max.: 633 \$ (Pour 2022 - Min.: 42 \$ Max.: 580 \$, pour les années 2021 et 2020 - Min.: 40 \$ Max.: 550 \$)				
Eau au compteur (par m ³)	1,4900 \$	0,9800 \$	0,9300 \$	0,9300 \$
Gros consommateur > 40 000 m ³	1,7500 \$	0,9800 \$	0,9300 \$	0,9300 \$

Tarification du transport régional

Par logement	69 \$	50 \$	45 \$	45 \$
Par local au mètre carré	2,33 \$	1,68 \$	1,51 \$	1,51 \$
Min.: 69 \$ (Pour 2022 - Min.: 50\$, pour les années 2021 et 2020 - Min.: 45 \$)				
Terrains non exploités (par 92,9 m ²)	3,31 \$	2,39 \$	2,15 \$	2,15 \$
Min.: 62 \$ Max.: 1 137 \$ (Pour 2022 - Min.: 45 \$ Max.: 821 \$, pour les années 2021 et 2020 - Min.: 40 \$ Max.: 740 \$)				

Tarifications particulières

Contrôle biologique des moustiques				
1 logement ou 1 local	13 \$	13 \$	13 \$	30 \$
Plus d'un logement	26 \$	26 \$	26 \$	60 \$
Golf	2 500 \$	2 500 \$	2 500 \$	2 500 \$
Disposition de la neige				
Mixte ou non résidentiel - au local	297 \$	282 \$	277 \$	272 \$
- au mètre linéaire	29,12 \$	27,58 \$	27,15 \$	26,61 \$

6. Ville de Laval

Département d'urbanisme

6.2. Grille tarifaire – Permis de construction

Type de demande	Tarif 2024
Permis de construction-nouvelle (PN) pour un bâtiment principal destiné à être occupé uniquement par un usage principal du groupe d'usages « Habitation (H1) », « Habitation collective (H2) » ou « Habitation de chambres (H3) »	629 \$ pour le premier logement + 550 \$ par logement supplémentaire 550 \$ par 4 chambres supplémentaires + 550 \$ par 4 chambres supplémentaires
Permis de construction-nouvelle (PN) pour un bâtiment principal destiné à être occupé par un usage principal du groupe d'usages « Maison mobile (H4) »	122 \$
Permis de construction-nouvelle (PN) pour un bâtiment principal destiné à être occupé à la fois par un usage principal de la catégorie d'usages « Habitation (H) » et un usage principal d'une autre catégorie d'usages.	5 289 \$ pour la première tranche de 1 000 m ² de superficie de plancher calculée conformément à la section 5 du chapitre 4 du titre 2, pour un usage principal d'une catégorie d'usages autre que « Habitation (H) » + 2,60 \$ par m ² ou partie de m ² de superficie de plancher supplémentaire pour un usage principal d'une catégorie d'usages autre que « Habitation (H) » 629 \$ pour le premier logement + 550 \$ par logement supplémentaire 629 \$ pour les 4 premières chambres + 550 \$ par 4 chambres supplémentaires

6. Ville de Laval

Département d'urbanisme

6.3. PIIA applicable à la zone 3036

OBJECTIF 1		
Implanter le bâtiment de manière à former un ensemble cohérent et assurer des transitions harmonieuses.		
CRITÈRES D'ÉVALUATION		
1.1	L'implantation d'un nouveau bâtiment prévoit une marge généreuse du côté d'un bâtiment de plus faible densité.	2
1.2	L'implantation et l'orientation du bâtiment maximisent l'ensoleillement et l'éclairage naturel au sein du bâtiment et dans les aires extérieures communes prévues au sein du projet.	3
1.3	L'implantation des bâtiments résidentiels favorise l'intimité des occupants en limitant les vues directes sur les balcons, terrasses adjacentes ou cours et en évitant les vis-à-vis trop rapprochés.	4
1.4	Lorsque la construction est sur un terrain d'angle, son implantation doit marquer l'intersection, et ce, de manière cohérente en étant, par exemple, localisé au plus près de l'intersection des rues.	5
1.5	L'empreinte au sol du bâtiment permet des espaces collectifs de qualité.	6
1.6	Le front bâti du nouveau bâtiment limite la création de vides et de discontinuités dans la trame urbaine.	7
1.7	L'implantation du bâtiment permet de maximiser la conservation des aires boisées ainsi que des arbres matures ou d'intérêt.	8
1.8	À l'intérieur du territoire d'application du Programme particulier d'urbanisme Centre-ville, le projet respecte les balises d'aménagement prescrites aux parties 2 et 5 de ce programme particulier d'urbanisme.	9

OBJECTIF 2		
Adapter les hauteurs d'un bâtiment à celles des bâtiments avoisinants et l'intégration de celui-ci, notamment en améliorant l'interface avec le domaine public.		
CRITÈRES D'ÉVALUATION		
2.1	Une gradation entre la hauteur d'un nouveau bâtiment et les hauteurs des bâtiments voisins existants est prévue, en privilégiant un gabarit en escalier ou une transition graduelle dans la hauteur des bâtiments.	2
2.2	Dans le cas où le projet prévoit un podium, le gabarit du podium tient compte du gabarit du cadre bâti avoisinant.	3
		
Figure 603. Intégration de podium		
2.3	Dans le cas où le projet prévoit un podium, des moyens visant à atténuer les effets de hauteur sont prévus.	4
2.4	La hauteur d'un nouveau bâtiment rappelle ou fait référence aux hauteurs dominantes ou significatives du secteur.	5
2.5	L'articulation des façades des premiers étages, les jeux de matériaux et les détails architecturaux rythment la base du bâtiment et évite les blocs monolithiques et les séquences monotones.	6
2.6	Des jeux d'avancées, de reculs et de relief dans les façades permettent de préserver et de favoriser les points de vue sur les éléments paysagers d'intérêt depuis des espaces publics.	7
2.7	Les bâtiments érigés à proximité d'une place publique ou d'un parc l'encadrent et la mettent en valeur, par leurs implantations, leurs volumétries, leurs traitements architecturaux, le positionnement de leurs entrées, le positionnement et l'intégration de leurs entrées charretières et leurs aménagements paysagers.	8
2.8	La conception architecturale d'un nouveau bâtiment doit viser l'accessibilité universelle, notamment par le niveau du rez-de-chaussée qui s'approche du niveau du trottoir, évitant ainsi les escaliers et les rampes.	9
2.9	À l'intérieur du territoire d'application du Programme particulier d'urbanisme Centre-ville, le projet respecte les balises d'aménagement prescrites aux parties 2 et 5 de ce programme particulier d'urbanisme.	10

6. Ville de Laval

Département d'urbanisme

6.4. Grille de zonage – 3036

Type de milieu applicable

SECTION 3 Urbain compact T5.3



Intention

De la catégorie « T5 Urbain compact », le type de milieux T5.3 est caractérisé par la présence de bâtiments d'habitation de grande hauteur. Il se compose majoritairement de tours d'au plus 15 étages. Dans ce type de milieux, la réglementation applicable vise à reconnaître les situations existantes tout en assurant des améliorations. Elle favorise une meilleure interface avec l'espace public, une articulation des façades principales et une minimisation de l'impact des aires de stationnement. Elle a aussi pour objectif une amélioration de l'aménagement des terrains dans une perspective de verdissement.

Type de milieu, description et application

		Type de structure	Minimum	Maximum
A	Largeur d'un bâtiment (m)	Isolé	6	-
		Jumelé	6	-
		Contigu	6	-
B	Superficie de plancher (m ²)		-	-
C	Nombre d'étages		2	15 (art. 1122.)
D	Hauteur d'un bâtiment (m)		-	54 (art. 1122.)
E	Hauteur d'un étage (m)	Rez-de-chaussée	4,2 (art. 1123.1)	-
F	Hauteur du plancher du rez-de-chaussée (m)	Habitation (H)	-	1,5
		Autre usage	-	1,5
	Plan angulaire (degré)		-	45
H	Largeur d'un plan de façade principale (m)		-	45
I	Ouverture d'une façade principale au rez-de-chaussée (%)		10	-
J	Ouverture d'une façade principale aux autres étages (%)		10	-
K	Largeur d'une façade aveugle au rez-de-chaussée (m)		-	15

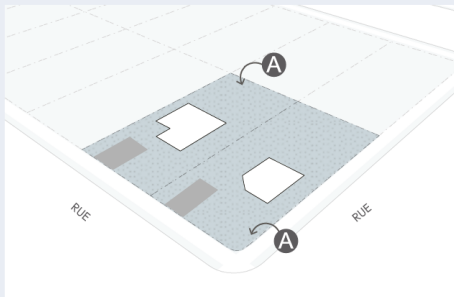
115

6. Ville de Laval

Département d'urbanisme

6.4. Grille de zonage – 3036 (suite)

Aménagement d'un terrain



	Minimum	Maximum
A Proportion d'un terrain en surface végétale (%)	25	-
Proportion d'un terrain en surface carrossable (%)	-	30 (art. 1123.)
Bande tampon	Type de milieux adjacent	
A	-	
B	T5.1	
C	T3-T4.1-T4.2-T4.3-T4.4-ZM-SZD.1	
D	T1.2	
E	-	
F	-	
G	-	
Entreposage extérieur autorisé	Aucun	
Étalage extérieur autorisé	Aucun	

Bande tampon de type B

Bande tampon de type C

Bande tampon de type D

Disposition générale - Aménagement de terrain

	Cour avant	Cour avant secondaire	Cour latérale	Cour arrière
Emplacement d'une aire de stationnement			•	•
Emplacement d'une aire de chargement et déchargement			•	•
			Minimum	Maximum
B Largeur de l'entrée charretière (m)			-	6
Nombre minimum de cases			Minimum	
Usage principal de la catégorie d'usages « Habitation (H) »	Par logement		1	
	Par chambre		0,2	
	Pour visiteur (bât. de 10 logements ou 10 chambres et plus)		0,1	
	Usage additionnel		-	
Autre usage	Usage principal		1/100 m ²	
	Usage additionnel		1/100 m ²	
	Aire de rassemblement		1/20 m ²	

Aire de chargement et déchargement

Dispositions générales - Stationnement

PIIA Stationnement hors sol