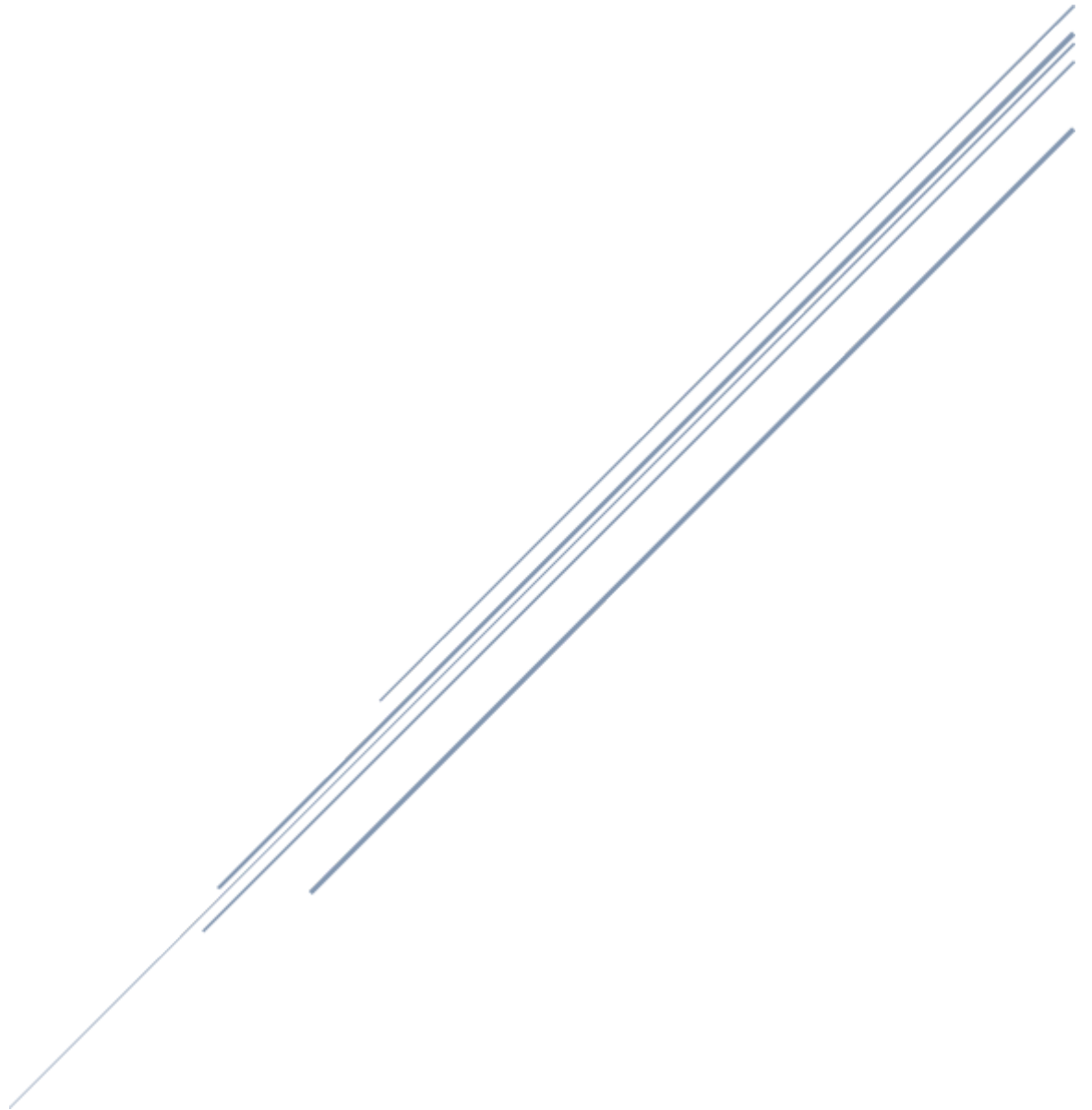


# DÉVELOPPEMENT DE PROJETS

Aire TOD – Ile-des-Sœurs



## I - Présentation du projet :

Projet d'aire TOD Astranova situé 14 et 16 place du commerce au nord de l'Île des sœurs.

Nos trois axes de développement principaux sont : la réhabilitation de deux bâtiments commerciaux, la construction d'un immeuble résidentiel de 16 étages et le développement d'équipements collectifs.

Nous nous situons à moins d'1km et moins de 5 minutes à pied de la nouvelle station du REM, zone qui va être appelée à être très attractive et idéalement située, et qui est aussi désignée aire TOD (Transit Oriented Development). C'est un développement immobilier de moyenne à haute densité, structuré autour d'une station de transport en commun à haute capacité (ici station REM), l'aire TOD conjugue notamment les déplacements actifs, la mixité sociale, le design urbain et le développement durable. Ce sont des aspects importants autour desquels nous avons développé notre projet.

Pour le projet nous avons un budget de 424 millions de \$.

## III - Aspect juridique du développement de projet

### I- Avantages Juridiques du développement d'une aire TOD

&Le terrain choisi pour cette étude opérée par le secteur Développement de Projets, est basé sur l'Île des Soeurs. Il s'étend sur 250 000 pi<sup>2</sup>. Ce terrain particulièrement attractif, se présente comme une aire TOD.

Nous avons choisi d'étudier le développement de cette dernière car elle présente plusieurs avantages d'un point de vue juridique :

- **Facilitation du processus d'approbation réglementaire** : La plupart des projets TOD étant axés sur les transports publics, peuvent bénéficier d'une procédure d'approbation réglementaire plus rapide et plus simple de la part de la ville de Montréal. Les autorités réglementaires peuvent estimer que ces projets répondent mieux aux objectifs du développement urbain durable, ce qui pourrait accélérer la procédure d'approbation.
- **Potentiel de densification** : Il existe une possibilité de densification accrue des zones environnantes de notre aire TOD. En outre, avec le développement du REM et notre projet innovant et Vert, le quartier pourrait être voué à se développer grandement dans les prochaines années. Ainsi, dans certaines circonstances, les lois municipales peuvent être modifiées pour permettre une plus grande densité dans ces zones, ce qui pourrait être avantageux pour les promoteurs immobiliers.
- **Avantages financiers** : Les autorités locales peuvent accorder des avantages financiers aux promoteurs de projets de développement axé sur les transports en commun (TOD),

tels que des allègements fiscaux ou d'autres mesures incitatives visant à promouvoir la croissance dans ces zones.

- **Augmentation de la valeur des propriétés** : La valeur des appartements construits au sein de notre aire TOD est vouée à augmenter. En outre, face à la diminution de l'offre sur l'île de Montréal en matière de logements, les travailleurs sont amenés à déménager en banlieue ou proche des axes de communication (transports). Ainsi, l'Île des Soeurs par sa position géographique et désormais grâce à la construction du REM se présente comme une zone attractive encourageant ainsi les migrations pendulaires. Notre projet est donc particulièrement attractif pour les propriétaires fonciers, qui peuvent voir la valeur de leurs biens augmenter, mais également les collectivités locales, qui peuvent voir leurs recettes fiscales augmenter.
- **Réduction des coûts d'infrastructure** : Le projet de l'Île des Soeurs est plutôt bien desservi, en particulier parce que les infrastructures de transport public sont déjà existantes et seront plus rentabilisées par une augmentation de l'utilisation de ces derniers. Cela réduit les coûts d'infrastructures des gouvernements locaux en évitant la nécessité de construire de nouvelles infrastructures.

## II- Zonage, hauteurs, zonage d'activités diversifiées, COS, densité de construction.

Comme tout projet de développement immobilier, celui de l'île des sœurs doit suivre des contraintes imposées par l'urbanisme, la ville et le gouvernement québécois.

Le **Règlement de zonage** de la ville de Montréal établit les règles qui régissent l'utilisation du sol et les normes de construction dans chaque zone de la ville. Les zones peuvent être affectées par différents types d'utilisation (résidentielle, commerciale, industrielle, etc.) et ont des exigences spécifiques en matière de hauteur de bâtiment, de densité de construction et d'aménagement paysager. Le règlement de zonage de l'Île-des-Sœurs est un document réglementaire dont les directives s'appliquent également aux zones TOD (transit-oriented development). Ce règlement vise à favoriser l'essor des TOD en encourageant l'utilisation des transports en commun, en favorisant un cadre de vie riche et varié, et en assurant une intégration harmonieuse à l'environnement urbain. Il est accompagné de la LAU qui permet aux municipalités de réglementer l'utilisation du sol sur leur propriété, notamment en fixant des normes de densité, de hauteur, d'aménagement paysager et de circulation.

Les contraintes réglementaires nous ont challengées sur notre façon de repenser les espaces.

- L'aire TOD choisie pour le développement de notre projet immobilier est soumise à des réglementations liées à la hauteur des bâtiments érigés sur le terrain. En outre, la hauteur réglementaire s'élève à 48 mètres pour les 3 parcelles de gauche de notre terrain, et à 78 mètres pour la parcelle de droite. C'est pourquoi nous nous sommes résolus à construire un bâtiment résidentiel de 16 étages, soit environ 48 mètres de haut (considérant 3m/étage) sur la parcelle de droite..
- Les densités de construction sont fortes sur les parcelles (24-T4 et 24-T6) avec des COS minimaux de 2 et aucun COS maximal, ce qui témoigne d'une réelle volonté

d'encourager la construction et la densification du secteur. Cela est donc aligné aux objectifs du Plan Particulier d'Urbanisme que nous verrons plus tard.

**Il est nécessaire de considérer également l'affectation du sol et ce qu'il est possible de construire dessus :**

- L'affectation de notre terrain est secteur d'activités diversifiées. En effet, il s'agit d'une aire à dominance économique qui peut accueillir, sous certaines conditions, l'intégration d'un usage résidentiel à proximité du réseau de transport collectif, d'où notre volonté d'ériger notre bâtiment résidentiel.
- De même, cette affectation du sol encourage l'aménagement de commerces, bureaux, et d'habitations considérant l'intensité des nuisances, des risques et la nature du cadre bâti.

**III- Plan d'aménagement : mobilités et espaces verts.**

Le PMAD précise les buts, les objectifs et les normes d'aménagement des régions métropolitaines de façon durable et harmonieuse en fonction des priorités du gouvernement du Québec. Les actions suivantes sont parmi celles que le PMAD prévoit en ce qui concerne les aires TOD :

- Densification à proximité des stations de transport public : Le PMAD soutient la densification des zones proches des stations de transport public afin de stimuler l'utilisation de ce mode de transport et de réduire la dépendance aux véhicules privés.
- **Le PMAD encourage le développement** de quartiers à vocation mixte où les activités résidentielles, commerciales et institutionnelles sont intégrées afin d'offrir aux résidents une qualité de vie complète et variée.
- **La qualité de l'environnement bâti et de l'environnement naturel** : Le PMAD favorise la préservation et la valorisation des espaces verts et des milieux naturels, ainsi que la conception et la construction de structures de qualité, durables et respectueuses de l'environnement.
- **Le PMAD stipule** que pour favoriser l'acceptation sociale et la prise en compte des besoins locaux, les projets d'aménagement doivent être réalisés en concertation avec les citoyens et les partenaires concernés.

Pour répondre aux attentes liées à l'urbanisme, nous avons pris soin de nous pencher sur trois axes principaux à savoir : les aménagements publics ainsi que la création d'espaces verts. Nous nous sommes basés essentiellement sur le PPU (Programme Particulier d'Urbanisme du Québec) pour répondre aux attentes de l'urbanisme. Concernant les Aménagement publics :

- Le PPU prévoit la création d'aménagements publics sur les aires TOD qui incluent : des espaces verts, places publiques, rues piétonnes (Carbone neutre). L'urbanisme vise en

effet une augmentation de 50% par rapport à la superficie actuelle des parcs et espaces verts. - Compte tenu de la densité de notre projet, il est nécessaire de considérer la création d'axes piétonniers reliant les principales destinations à savoir : nos 3 bâtiments, le jardin intersaison, et l'accès au REM et autres transports en commun.

### **Mobilité :**

**La Politique de stationnement de Montréal** vise à encourager l'utilisation du transport en commun, du vélo et de la marche tout en réduisant l'offre de stationnement pour les voitures sur le territoire de Montréal, y compris dans les zones TOD.

- Le PPU stipule une suppression de la norme minimale de stationnements exigés pour les projets TOD. La norme maximale de stationnement est de 0,75/unité. Considérant, l'orientation "verte, Carbone neutre" de notre projet nous avons décidé de remplacer le parking extérieur existant par des espaces verts et des lieux de rassemblement ou l'esprit semi-communautaire d' Astranova résidera. Ainsi nous conserverons seulement le parking existant qui siège sous le bâtiment culturel et commercial et nous créerons un petit parking sous le bâtiment résidentiel. Ce parking sera bien moins important que prévu, environ X stationnements supplémentaires + les X existants sous le bâtiment 1 ce qui revient à environ X stationnements / unité, bien en deçà de ce qui est exigé par le PPU.
- Notre volonté de promouvoir un projet vert nécessite évidemment des installations alignées à nos ambitions. Ainsi il nous semble nécessaire d'encourager des moyens de locomotions alternatifs. Une station de vélo (Bixi) sera installée au sein du microcosme pour encourager les déplacements en vélo à l'intérieur de l'aire mais aussi à l'extérieur (tout le long de la période saisonnière propice à Montréal). De même, nous souhaitons sensibiliser les résidents à se responsabiliser au regard de la protection de l'environnement. Ainsi nous avons créé le "Jardin Intersaison" dont la faune et la flore se voient préserver tout au long de l'année par le dôme de verre qui l'englobe. Ce dôme crée de la chaleur grâce au recyclage de l'énergie solaire et sa fonction de serre. Cela permet aux résidents de se ressourcer tout au long de l'année en dépit des longs hivers canadiens. De même, des bornes de recharge pour voitures électriques sont placées au sein de notre aire TOD. Enfin, nous avons pris soin d'encourager les déplacements piétonniers tout au long de l'année, l'été par les sentiers piétons qui relient les axes principaux du microcosme, l'hiver par la passerelle en hauteur qui permet de relier le bâtiment résidentiel au bâtiment culturel et commercial.
- Notre secteur présente l'avantage d'être desservi par quatre lignes d'autobus (12, 21, 168, 178) de la STM. Notre aire peut sembler plus attractive pour les actifs. Cependant, les citoyens ne sont pas pleinement satisfaits de ces lignes de transports collectifs qui sont considérés comme peu compétitifs comparé à l'automobile (utilisée à 75% sur l'île des sœurs). Ainsi, la création d'un terminus d'autobus est prévu pour desservir le REM. L'arrivée de ce dernier créera une opportunité de logique différente pour ce qui est de la desserte par autobus pour l'ensemble de l'île (encourage une diminution de l'utilisation de la voiture).

## **Environnement :**

**Les règles de protection de l'environnement au Québec** sont établies par la Loi sur la qualité de l'environnement (LQE). Elle restreint notamment les activités industrielles et les projets de développement immobilier afin de diminuer leur impact sur l'environnement. Le PPU de l'île des sœurs prévoit des normes environnementales strictes pour les projets de développement, notamment en ce qui concerne :

- **Le Seuil minimal d'espaces verts :**  
Garder un minimum d'espaces verts couvrant 35% de la surface du terrain, les bâtiments ayant une empreinte au sol couvrant seulement 30% de la surface du terrain, nous rentrons largement dans ces critères.
- **La gestion des déchets :**  
PMV exige projets de développement intègrent des systèmes de tri et de gestion des déchets. inclure des installations de compostage et de recyclage
- **La réduction de l'empreinte carbone :**  
Exige normes strictes en matière d'efficacité énergétique et d'utilisation de sources d'énergie renouvelable. l'isolation thermique, l'utilisation de fenêtres à haute efficacité énergétique, l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques, l'installation de panneaux solaires.

En conclusion, pour bien planifier un TOD à Montréal, il est important de tenir compte de l'ensemble des lois et règlements visant à assurer une croissance durable, écologique et harmonieuse.

## **II - Finances**

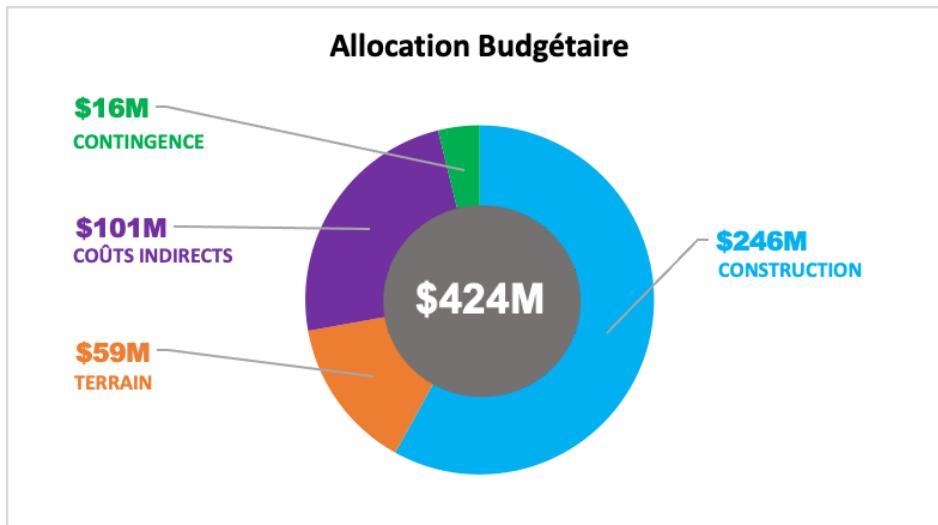
### **Budget :**

Nous nous sommes fixé un budget d'entre \$400 à \$500 millions CAD. Ce budget à principalement été réparti en 4 grandes catégories: le terrain, la construction, les coûts indirects et la contingence.

Voici un sommaire de la répartition dans ces sous catégories:

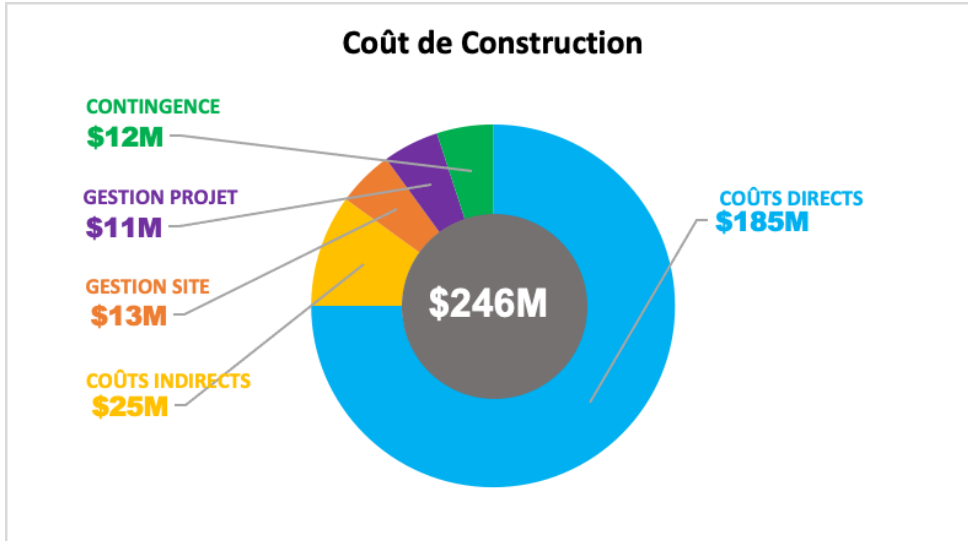
Construction	246,108,000
Terrain	59,852,000

Coûts indirects	101,760,000
Contingence	16,280,000
	<hr/>
	424,000,000

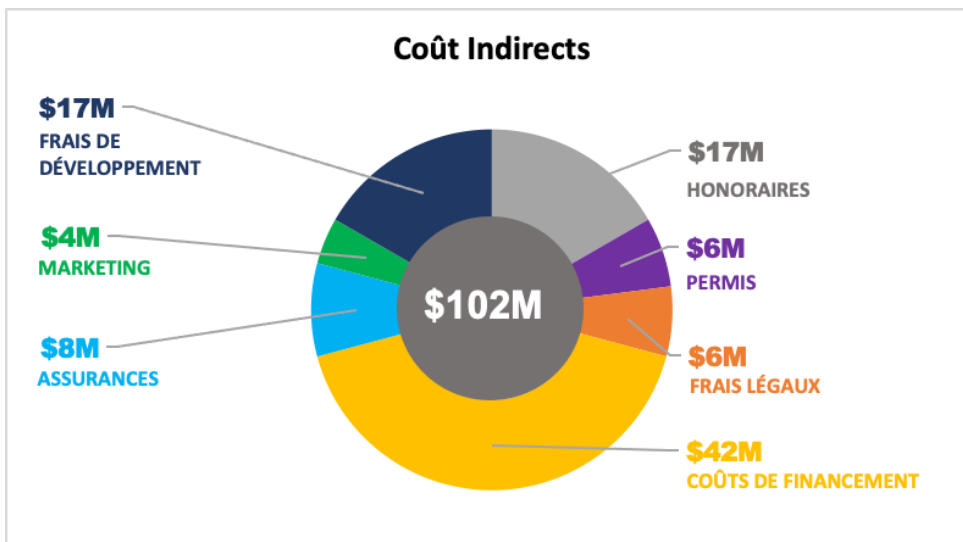


Les coûts de constructions sont divisés en 5 grandes catégories:

1. Coûts directs: comme le nom indique, on parle ici des coûts directement reliés à la construction dans le projet. C'est donc des coûts pour les matériaux, la main d'œuvre directe, les équipements utilisés, etc.
2. Coûts indirects: les coûts indirects sont souvent moins tangibles, mais essentiels à la réalisation du projet. Par exemple, des frais légaux pour l'obtention de permis, des frais reliés aux assurances, etc.
3. Gestion de projet: un projet de développement immobilier doit être surveillé de près par des gestionnaires afin de s'assurer que le projet sera livré comme prévu.
4. Gestion de site: la gestion du terrain va nécessiter des coûts afin de réaliser la construction. Ça peut être par exemple des dépenses qui concernent la circulation, la préparation du site pour le début de la construction, etc.



Il y aura évidemment des dizaines de coûts indirects à prévoir pour réaliser un projet d'une telle ampleur. L'illustration suivante permet de faire un résumé des principales dépenses pour cette famille de coûts.



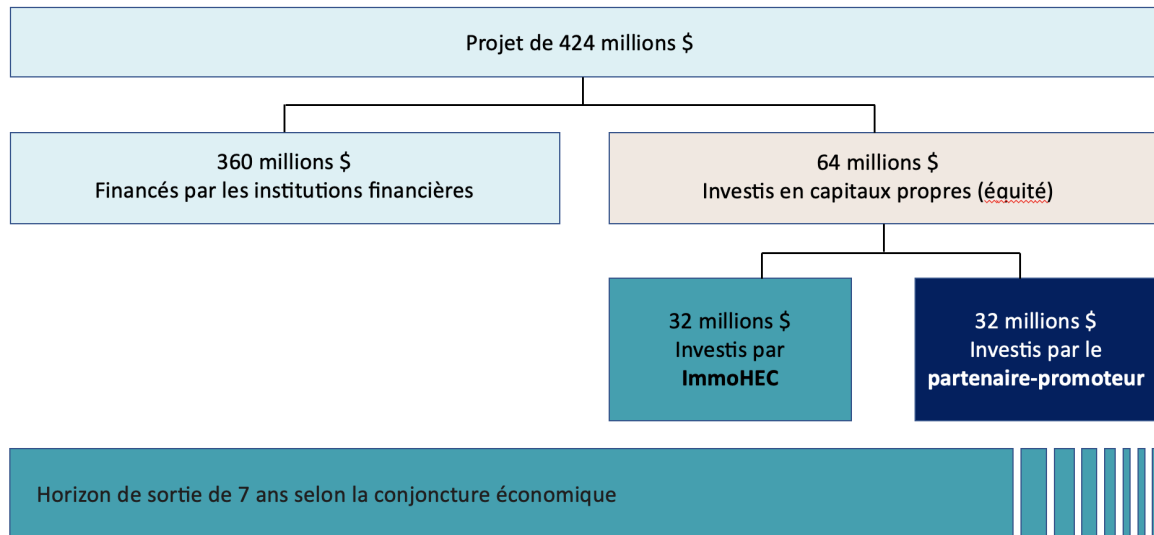
#### Structure du capital:

Pour la structure de capital, nous avons choisi que 85% du financement du projet viendrait de la dette bancaire et 15% viendrait de l'équité.



Utiliser une structure avec une proportion plus élevée en dette nous permet de bénéficier des effets d'un levier financier. Pour le taux d'intérêt sur la dette, nous avons estimé un taux de 3,8% provenant de la SCHL. L'amortissement de cette dette serait sur 40 ans et la maturité serait de 10 ans. Cela nous permet de payer moins d'intérêts par mois et de ce fait nous permet de garder un cashflow plus élevé.

Pour ce qui concerne l'équité, avoir un partenaire-promoteur va nous permettre d'injecter une somme monétaire plus faible dans le projet dès le début. Il est aussi important pour nous d'assurer un partenariat 50/50 afin d'avoir une gestion des actifs équitable envers les deux entités.



## Revenus :

Ayant 3 actifs générant des loyers qui occupent 30% du terrain, nous avons un cashflow assez intéressant.

Dès la première année d'opération, nous estimons un revenu net d'exploitation total de \$5.8M. Ce revenu provient des loyers des 3 bâtiments, net de leur dette respective. Cependant, le reste du terrain, soit 70%, ne génère aucun revenu et engendre plutôt des

coûts reliés au remboursement de la dette. Le \$5.8M devient ainsi \$515K après le paiement de la dette. Ce dernier montant s'agit donc du cashflow pour les investisseurs. Les années suivantes deviennent rapidement encore plus lucratives. Nous estimons des revenus nets de \$8.6M à l'année financière 2029, qui revient à \$3.4M aux investisseurs après le paiement de la dette du terrain.

La vente de notre projet permettra de réaliser d'excellents gains pour les investisseurs du projet. En effet, étant donné la bonne condition financière projetée et la demande fulgurante pour ces types de projet par les grands fonds de pensions et REIT, la disposition de nos actifs va rendre le projet très rentable. Avec un cap-rate de 4.30%, nous projetons un prix de vente en 2030 d'environ \$526M. Ceci s'agirait d'un taux de rendement interne de 19,81% et d'un cash-on-cash multiple de 2.43x.

	FY26	FY27	FY28	FY29	FY30	
(+) Proceeds from Sale of Property:	-	-	-	-	526,807,348	
(+) Return of Replacement Reserve:	-	-	-	-	261,166	
(-) Selling Costs:	-	-	-	-	(5,063,638)	
(+) Cash Flows to Equity Investors:	382,005	1,279,636	2,020,572	3,276,269	4,074,547	
(-) Debt Principal Repayment Upon Exit:	-	-	-	-	(338,724,833)	
(-) Initial Equity Investment:	(71,595,737)	-	-	-	-	
<b>Total Cash Flows to Equity (Leveraged IRR):</b>	<b>\$ (71,595,737)</b>	<b>\$ 382,005</b>	<b>\$ 1,279,636</b>	<b>\$ 2,020,572</b>	<b>\$ 3,276,269</b>	<b>\$ 187,354,591</b>

<b>Leveraged Internal Rate of Return (IRR):</b>	<b>19.81%</b>
<b>Cash-on-Cash Multiple:</b>	<b>2.43 x</b>

### Horizon temporel:

La figure ci-dessous permet de représenter une approximation des revenus et dépenses à travers les années financières.

Nous pouvons voir que notre capital est injecté dans le projet pendant les deux premières années et que les revenus commencent à rentrer pendant les années suivantes. Le prêt est reçu pendant les deux années de construction tandis que le capital des investisseurs est entièrement reçu lors de la première année financière.

Les revenus sont prévus de grandir à 4.5% lors de les 2 premières années d'opération et ensuite grandiront à 3.5% pour les années restantes. Cette augmentation plus considérable au début est basée sur les conditions économiques actuelles où nous pouvons observer un

délai dans l'augmentation de ces derniers. Les investisseurs observeront une augmentation des flux monétaires d'année en année en raison de l'augmentation des revenus relativement au paiement hypothécaire stable.

La disposition du projet est prévu pour se faire en 2023, mais il faudra voir en temps et lieux si cette date va toujours correspondre sera toujours idéale afin d'optimiser le taux de rendement interne.

		Construction	Stabilisation	Détection			Disposition	
Date	Totaux	FY24	FY25	FY26	FY27	FY28	FY29	FY30
<b>Budget</b>	(424,000,000)	(212,000,000)	(212,000,000)					
<b>Structure de capital</b>								
Équité (15%)	(63,600,000)	(63,600,000)						
Prêt bancaire (85%)	(360,400,000)	(180,200,000)	(180,200,000)					
<b>Revenus</b>								
Revenus net d'exploitation	19,876,926			18,052,325	18,949,957	19,690,892	20,946,589	21,744,868
Paiement hypothécaire	(17,670,320)			(17,670,320)	(17,670,320)	(17,670,320)	(17,670,320)	(17,670,320)
Disposition	506,363,785							506,363,785
Remboursement de l'hypothèque	(338,724,833)							(338,724,833)
<b>Flux monétaire (Équité)</b>	<b>115,071,981</b>	<b>(63,600,000)</b>	<b>-</b>	<b>382,005</b>	<b>1,279,636</b>	<b>2,020,572</b>	<b>3,276,269</b>	<b>171,713,499</b>
<b>Taux de rendement interne</b>	<b>19,81%</b>							

## Raisonnement Financier:

### Les hypothèses importants:

Pour le taux de croissance des loyers: Nous croyons qu'avec une possible récession, la croissance de la location d'appartement va continuer à augmenter ou du moins rester constante. La location est moins affectée par les crises que l'achat ou la vente immobilière. La possible récession pourrait pousser les gens à ne pas acheter ou vendre leur propriété, ce qui devrait en théorie faire augmenter la pression sur le prix des locations.

Taux d'inoccupation résidentiel: Du côté du taux d'inoccupation, une étude de la société canadienne d'hypothèques et de logement démontre que pour les appartements nouvellement construits le taux d'inoccupation est de 4,7% alors que sur le marché on peut observer un taux d'inoccupation de 2%. Avec une possibilité de récession, nous croyons qu'il y aura une pression à la baisse de ce taux. Nous avons décidé de mettre 3% pour les 3 premières années.

Marketing, sales: Selon l'un de nos partenaires ALT, le budget du marketing devrait représenter 1% du budget total du projet. Dans notre cas, pour un budget total de 500 millions de dollars avec un peu moins de 1% du budget, on devrait être capable de remplir nos logements. Croyant que 5 millions de dollars dans les dépenses en marketing et vente seraient trop, nous avons décidé que mettre 1 % du budget de la construction dans l'édifice résidentiel est plus raisonnable. Cela représente près de 1 million de dollars.

### Choix de location et vendre:

Nous avons fait le choix de bâtir le projet pour faire des locations pendant 5 ans et le revendre à la fin des 5 ans. Il est plus facile de vendre un projet après que ce dernier a fait des preuves qu'il est bien rentable. Cela permettrait d'attirer plus de potentiels acheteurs tels que les fiduciaires de placement immobilier (FPI) qui recherchent des projets offrant des paiements stables à long terme.

Pour trouver le prix de location des logements, nous avons utilisé la technique des comparables des locations résidentielles. Pour les trois types de logements offerts, nous avons cherché et choisi des logements à l'île des Sœurs ayant des caractéristiques similaires à ce que notre projet offre tels qu'une piscine, un gymnase et autres. Cela nous permet d'avoir un prix qui reflète plus ce que notre projet offre aux locataires.

### Les prix de locations:

Pour les locations résidentielles, les logements à une chambre seront de 700 pieds carrés et elles coûteront 1900\$ par mois aux locataires. Les logements à deux chambres seront de 1000 pieds carrés et elles coûteront 2500\$ par mois. Les logements de trois seront de 1300 pieds carrés et elles coûteront 3300\$ par mois. Finalement, pour les deux penthouses le nombre de pieds carrés sera de 4000 et elles coûteront 10000 \$ par mois. Nous arrivons à un prix moyen mensuel par pied carré de 2,59\$. Nous allons augmenter les coûts moyens mensuels par pied carré à 2,70\$. Ce prix est plus haut que la moyenne du marché, car nos logements sont neufs, l'édifice donne un accès direct au REM et nous offrons des services inclus (gymnases, piscines, etc.).

Informations sur les locations résidentielles				
Type d'appartements	Nombre d'appartements	Pieds carrés par type d'appartement	Prix de mensuel	Prix mensuel par pieds carrés
Appartement à une chambre	145	700	1900\$	2,71 \$
Appartement à deux chambre	217,5	1000	2500\$	2,50 \$
Appartement à trois chambre	72,5	1300	3300\$	2,54 \$
Penthouse	2	4000	10500\$	2,63 \$

### Structure des baux:

Du côté résidentiel et commercial, nous avons choisi d'offrir aux résidents un bail brut modifié, où le prix prend en compte de tous les coûts tels que l'assurance, la maintenance et les résidents payent pour l'eau et l'électricité. Cela nous permet de maintenir les lieux de manière adéquate. Du côté de l'hôtel, nous avons décidé d'offrir un bail triple net, où l'hôtel paye les coûts des maintenances, les réparations, à l'addition de la taxe du terrain, du prix de la location et les coûts reliés à leur opérations.

### **Diversifications des différents bâtiments:**

Les différents types de bâtiments de ce projet vont permettre de diversifier nos revenus et du même fait diminuer le risque.

### **Surplus budgétaires:**

Nous avons décidé de garder une partie du budget dans le but d'avoir des fonds, au cas où il y aurait des problèmes ou une erreur d'évaluation des certains coûts. On veut avoir la possibilité de réinjecter des fonds nous permettant d'attirer les banques vers le projet.

## **III- Architecture/Urbanisme**

### **I- Présentation du terrain et alentours**

D'un point de vue architectural, il est très important avant de commencer un projet de faire une étude de l'emplacement du terrain ainsi que ces alentours. L'aménagement du territoire et le design urbain prennent en compte l'impact physique, économique et social du projet sur l'environnement, l'écologie et la répartition de la population. L'étude de l'emplacement tient également compte des conditions climatiques et d'autres processus ou phénomènes.

Le terrain se situe sur l'île des Sœurs, précisément sur la rue Levert et mesure 250 000 pieds carrés. La population du quartier devrait s'accroître dans le futur avec tous les développements résidentiels en cours ainsi que les commerces qui s'y trouvent. La plupart des habitants sont des professionnels, des familles et des retraités, ce qui en fait un quartier calme et paisible. Le 16 place du commerce est située dans une zone commerciale de l'île, à proximité de plusieurs commerces et restaurants, ainsi que d'un centre commercial. Le quartier est bien desservi par les transports en commun, avec plusieurs arrêts de bus à proximité, ainsi qu'une station de métro accessible en quelques minutes en voiture.

Comme le quartier de l'île des Sœurs continue de croître et de se développer, il y a un potentiel de développement immobilier important pour répondre à la demande croissante de logements.

### **II- Architecture**

Notre plan architectural se base sur les dynamiques principales du projet particulier d'urbanisme de l'ÎDS. En respectant celui-ci, on s'inscrit très bien dans le projet et la dynamique de l'île.

### **Mobilité:**

Afin d'améliorer la mobilité dans le secteur comme les déplacements actifs et collectifs (vélos, transports en commun) et assurer un bon accès vers le REM, il est primordial de tourner les bâtiments aux alentours vers celui-ci.

Un des objectifs prioritaires de la Ville est de soutenir particulièrement l'encadrement du développement immobilier dans l'aire d'influence de la station du REM. Pour cela elle a décidé de construire un passage piéton sous l'autoroute, qui mène à l'entrée de la gare. Il est éclairé et équipé de caméras de surveillance, ce qui contribue à la sécurité du quartier. Le tout se trouvant à 45 secondes des résidences ce qui est très pratique pour les déplacements de ces habitants.

### **Encadrement harmonieux de la forme bâtie:**

Il est important de privilégier la transparence dans les constructions, surtout au rez-de-chaussée et en hauteur pour de nombreuses raisons. Par exemple, elle permet une utilisation plus efficace de la lumière naturelle, réduisant ainsi les coûts d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. Elle favorise également une meilleure intégration de la construction dans son environnement, offrant ainsi une meilleure qualité de vie aux habitants. Les murs des rez-de-chausser dans les trois bâtiments seront donc rebâti de larges baies vitrées.

La création d'espaces plus conviviaux et plus accueillants, soutient les interactions sociales. L'ajout de mini dômes vitrés, servant de lieu de détente, peut grandement contribuer à l'interaction des bâtiments résidentiels avec les parcours piétons. En effet, ces structures peuvent offrir une vue panoramique sur l'environnement urbain, permettant ainsi aux résidents de mieux apprécier leur quartier et de se sentir plus connectés à leur communauté. De plus, les mini dômes peuvent offrir un espace supplémentaire pour la socialisation et la détente, privilégiant ainsi les interactions sociales entre les résidents. Les parcours piétons peuvent ainsi devenir des espaces de rencontre et de convivialité, plutôt que de simples voies de circulation. Les dômes seront modulaires avec cadre en aluminium et panneaux de verre clair ajoutent une touche esthétique et architecturale intéressante aux bâtiments résidentiels, les rendant plus attrayants et plus uniques.

### **Gestion écologique des sites**

Avec des pratiques innovantes et durables, nous allons encourager la gestion écologique du site, durable ainsi que favoriser l'implantation de projets immobiliers ou d'espaces collectifs avec certification environnementale (LEED, ISO 14001, etc.)

En commençant avec la réhabilitation et conversion des bâtiments existants. Sans compter les avantages économiques, la conversion de bâtiment a plusieurs avantages. En effet, la récupération des nombreux éléments d'origine permet de diminuer considérablement l'impact environnemental des travaux. Il n'est pas nécessaire de produire et transporter beaucoup de

matières et ceux-ci peuvent donc être évités de se retrouver dans des sites d'enfouissement. De plus, le temps de construction est beaucoup moins long qu'un immeuble neuf.

- Bâtiments bien rénovés, zéro émission et zéro déchet
- Aucune démolition, le 14, place du Commerce conservé

Ensuite, il est important de prendre en compte les infrastructures existantes sur les terrains, comme les conduites d'eau, les égouts, les réseaux électriques et de télécommunication. De ce fait, nous allons essayer de conserver le plus d'éléments possibles qui consistent l'immeuble, notamment les escaliers d'issue, les panneaux tympans, les chambres électriques, les conduites maîtresses pour les gicleurs et les événements de plomberie principaux ainsi que la structure en béton. Il est toutefois important d'inspecter tous ces éléments pour voir s'ils sont adéquats aux normes de construction.

Finalement, le végétal est à diversifier avec un minimum de 35% de canopée sur le terrain. Alors pour mettre en valeur le paysage et le verdissement des sols, la fontaine extérieure sera rénovée et il y aura la plantation de plusieurs arbres et arbustes autour des zones piétonnes.

L'architecture proposée du bâtiment permet de le qualifier comme un bâtiment repère, se distinguant des autres bâtiments par son traitement architectural et sa position comme marqueur de l'entrée de ville et de l'entrée du quartier.

### III- Fonctionnalités des bâtiments

#### **Bâtiment 1: Logements résidentiels**

Le premier bâtiment sera construit afin être une résidence de 16 étages. Il y aura 10 apt d'une chambre, 15 apt de deux chambres, 5 apt de 3 chambres par étages pour un total de 435 apt dans le bâtiment. De plus, il y aura l'ajout de deux penthouses dans le dernier étage. En termes de statistiques, cela fera 85% d'occupation de chambre par étage et 15% dédiés aux espaces communs comme les couloirs, ascenseurs et escaliers. Il y aura notamment une piscine ouverte, des chaises longues et d'une terrasse avec un grill de barbecue sur le toit qui seront ouverts durant l'été (mai-septembre).

#### **Bâtiment 2: Centre de commerce et loisirs**

Le deuxième bâtiment, originalement de 10 étages, sera réhabilité pour être un bâtiment commercial et de services. Il y aura des commerces au rez de chaussée (épicerie, restaurant), le deuxième pour les services (pharmacie, coiffeur), troisième étage sera dédié à une salle de jeu/garderie pour les enfants, le 4e et 5e étage à un gym intérieur avec tous les équipements, le

6e étage une salle de cinéma intérieure auquel les résidents doivent réserver avant d'y accéder, le 7e 8e et 9e espace coworking et aire de détente (sofa, télévision, tables...), et enfin, le 10e étage sera un restaurant (incluant la cuisine). Le toit entier sera couvert en forme de dôme vitré pour l'esthétisme et ajoutera un côté rêveur (ciel étoilé la nuit, rayons du soleil le jour).

Finalement, il y aura une passerelle surélevée entre le bâtiment des résidences et celui-ci afin de faciliter le déplacement surtout durant les mois d'hivers

### **Bâtiment 3: Hôtel**

La construction d'un hôtel sera dédié aux professionnels en voyage d'affaires qui souhaitent être hébergés dans un endroit paisible, mais en proximité du centre-ville de Montréal où la plupart des plus grandes activités s'y trouvent. De plus, la région offre une forte demande pour des hébergements pour les voyageurs, les touristes et les voyageurs d'affaires. Il comportera une réception au rez-de chaussée, environ 100 chambres et une salle de conférence (à réserver) pour les employés qui voyagent en grand groupe.

## **III- Marketing de projet**

### **I- Présentation du Persona**

Nos logements s'adressent à des actifs, seuls ou en famille. L'idée est de créer un microcosme qui rassemble des professionnels (plutôt Hommes et Femmes d'affaires) travaillant sur l'île de Montréal mais qui souhaiteraient un pied à terre dans le calme de l'île des sœurs. L'idée c'est de créer un espace de vie où peut s'articuler : vie de famille/ personnelle et vie professionnelle (au regard des nouveaux modes de travail : télétravail). Les activités culturelles et sportives, les espaces de travail et le calme et l'intimité d'un "chez soi". Nos clients cibles sont tout de même des familles ou professionnels célibataires avec une certaine aisance financière au regard des loyers proposés et du luxe de notre complexe. Les familles disposent d'un cadre de vie idéal et pensé pour elles : garderie, parc de jeu pour enfant couvert par le dôme, lieux d'activités culturelles, espace sécuritaire car complètement piétonnier.





Île-des-soeurs

 25 à 29 ans – jeune adulte  
Francophone

 Endroit sécuritaire, paisible  
Profession: Affaires, V&S

 Locataire – 20% du revenu  
\$100 300/an

## II - Liens vers les ressources de marketing :

Site Web de notre projet (version ordinateur) : <https://astranova.my.canva.site/>

Plaquette commerciale version mobile :

