

Avalon : L'urbanité réinventée

Secteur développement de projets

Noé Libert

Abigaëlle St-Pierre

Tye McKenzie

Maxime Lembregts

Yassine Essabiri

Paul Pageot

ImmoHEC
L'immobilier de demain

Projet immobilier présenté à

JADCO
CORPORATION 

Notre équipe



Noé
Libert
Chef de secteur



Abigaëlle
St-Pierre
Associée



Tye
McKenzie
Associée



Maxime
Lembregts
Associé



Yassine
Essabiri
Analyste



Paul
Pageot
Analyste

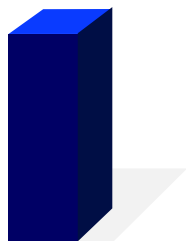
Avec la collaboration de :



Olivier Charron
**Technologue en
architecture**
-
Atelier Charron

Sommaire exécutif

MANDAT



Planifier la **totalité** d'un projet de **développement immobilier**, situé au 1553 Boul. le Corbusier, Laval

ÉLÉMENTS CLÉS



- Identification du **spectre de possibilités**
- Élaboration d'un **budget de construction** réaliste
- Proposition d'une **structure du capital** optimale

RECOMMANDATION



AVALON
L'URBANITÉ RÉINVENTÉE

14 immeubles multi-résidentiels locatifs de 15 à 25 étages pour un total de **3008 unités**

IMPACTS



- Un taux de rendement interne de **20,81%**
- Une valeur terminale de **2,529G\$**
- Un profit total de **1,627G\$**

01

Analyse de l'environnement

02

Présentation du projet

03

Impact environnemental

04

Plan de développement

05

Plan de financement

Analyse du lot

1,8 million de pieds carrés de potentiel



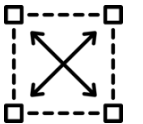
Source: Registre foncier

Caractéristiques



Terrain situé dans le **quartier**
Chomedey, Laval
Près de la **Place Bell**

Surface du terrain de **1 803 111 pi²**
Superficie construisible : **1 532 644 pi²**



Analyse du lot

1,8 million de pieds carrés de potentiel



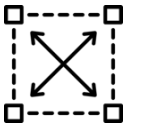
Source: Registre foncier

Caractéristiques



Terrain situé dans le **quartier**
Chomedey, Laval
Près de la **Place Bell**

Surface du terrain de **1 803 111 pi²**
Superficie construisible : **1 532 644 pi²**



Modalités d'acquisition

126 000 000\$ en décembre 2024
Mise de fonds de **36 000 000\$**
Prêt de **90 000 000\$**

Analyse du lot

1,8 million de pieds carrés de potentiel



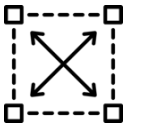
Source: Registre foncier

Caractéristiques



Terrain situé dans le **quartier Chomedey, Laval**
Près de la **Place Bell**

Surface du terrain de **1 803 111 pi²**
Superficie construisible : **1 532 644 pi²**



Modalités d'acquisition

126 000 000\$ en décembre 2024
Mise de fonds de **36 000 000\$**
Prêt de **90 000 000\$**

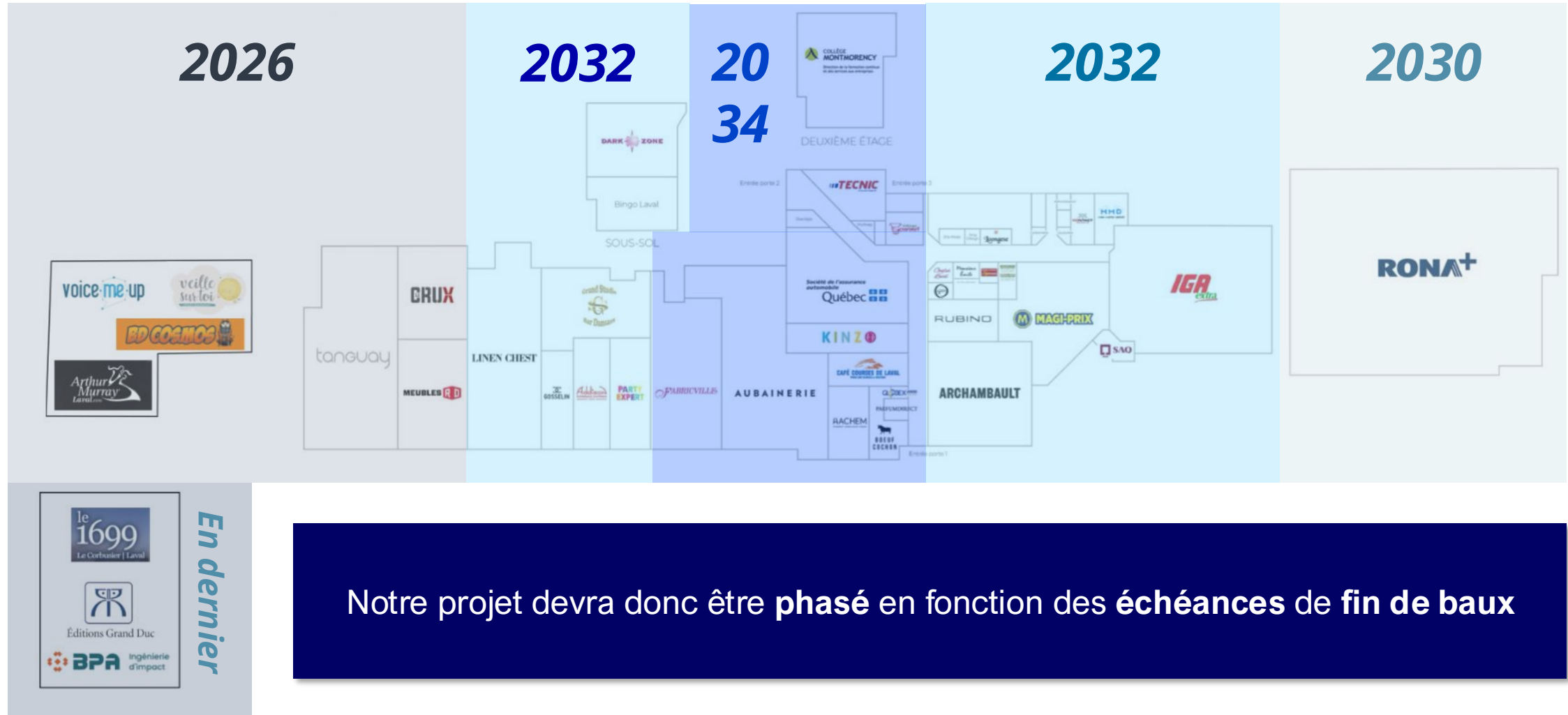
Autres informations

Actuellement les **Galeries Laval**
Zone **non-contaminée**
Aucun milieu humide

Fin des baux commerciaux : Impact sur le phasage

La reconstruction devra s'adapter au calendrier locatif

ImmoHEC
L'immobilier de demain

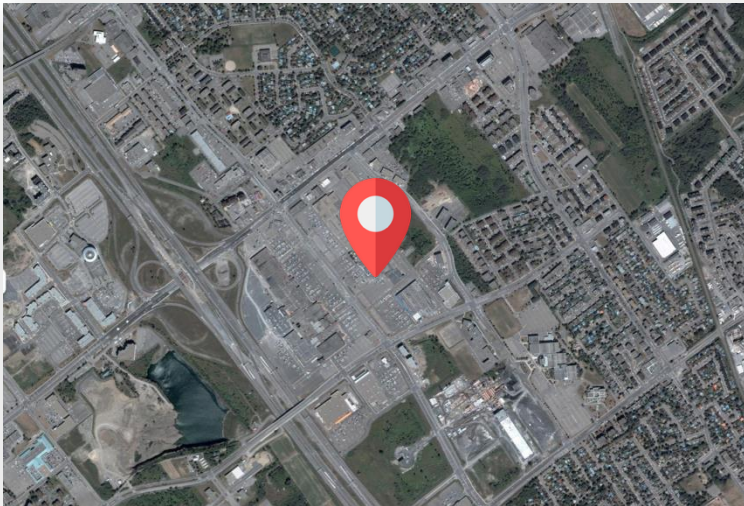


Source: Google Maps, Galeries Laval

Laval d'hier à aujourd'hui

Un secteur remodelé par l'urbanisation

2007



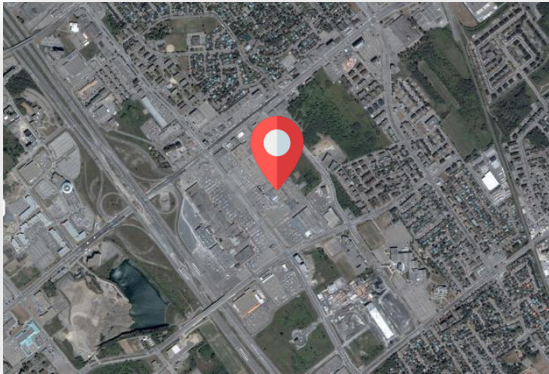
Inauguration de la station de **métro Montmorency**

Source: Google Earth

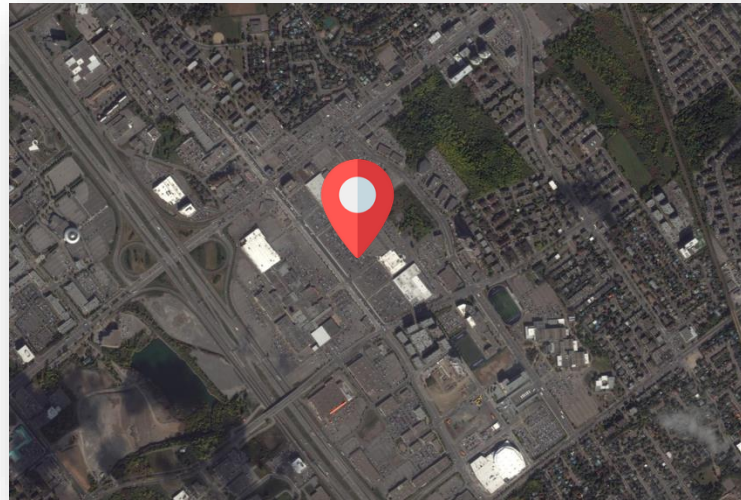
Laval d'hier à aujourd'hui

Un secteur remodelé par l'urbanisation

2007



2015



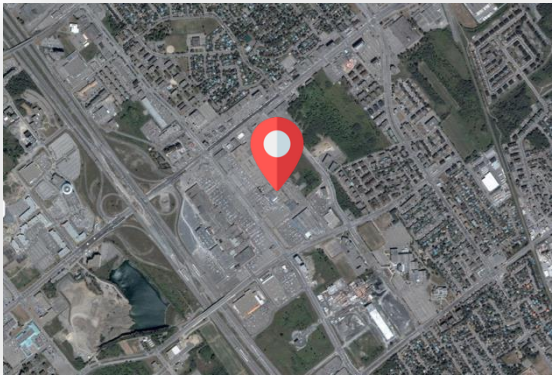
Construction de la **Place Bell** et début du développement **Urbania**

Source: Google Earth

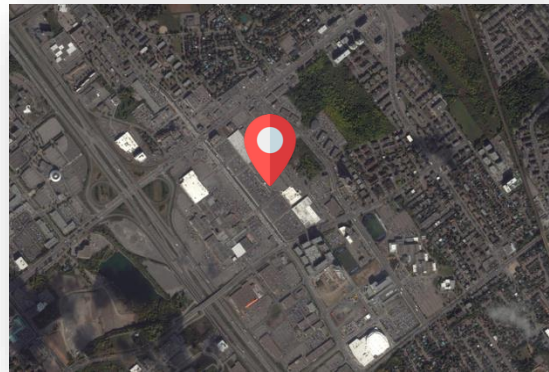
Laval d'hier à aujourd'hui

Un secteur remodelé par l'urbanisation

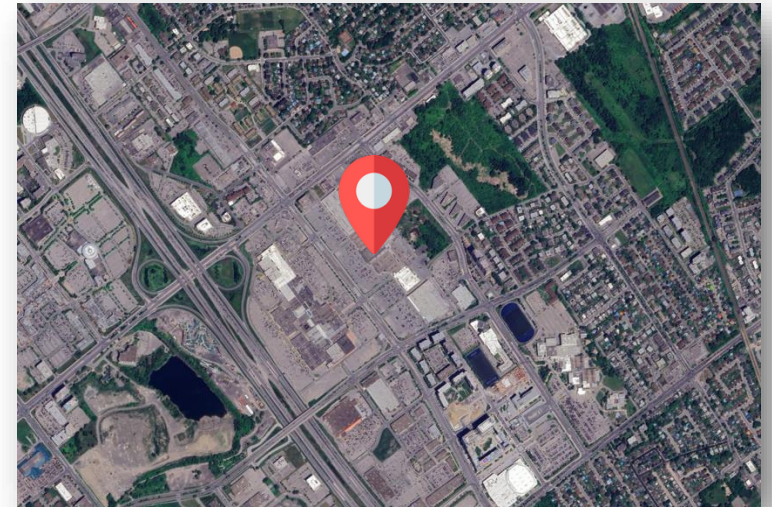
2007



2015



2025



Laval connaît un des **taux d'accroissement** parmi les plus **élevés** du **Québec**

Source: Google Earth, Statistique Québec

Analyse des environs

Un secteur mature, prêt pour une nouvelle phase de densification

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Mobilités et services



Centre d'achats



Pharmacie



Épicerie



Éducation



Transport



Place Bell

Source: Registre foncier

Analyse des environs

Un secteur mature, prêt pour une nouvelle phase de densification

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Mobilités et services



Centre d'achats



Pharmacie



Épicerie



Éducation



Transport



Place Bell

Scores de mobilité



Axes routiers

Autoroute 15
Blvd. **Corbusier**

Autoroute 440
Blvd. **Saint-Martin**

Source: Registre foncier

Analyse de l'environnement

Secteur : Immeubles avoisinants



Source: Google Earth

Espace Montmorency



Source: <https://espacemontmorency.com/fr>

Analyse de l'environnement

Secteur : Immeubles avoisinants

Projet | 2019-2022

1 300 000 pi² total

Développement mixte

700 unités locatives

180 chambres d'hôtel

22 unités commerciales

350 000 pi² d'espaces de bureaux

1 500 stationnements intérieurs

Certifications |

LEED Or aménagement

LEED Platine Tour de bureaux

Coût de réalisation |

450 000 000\$

Source: Google Earth

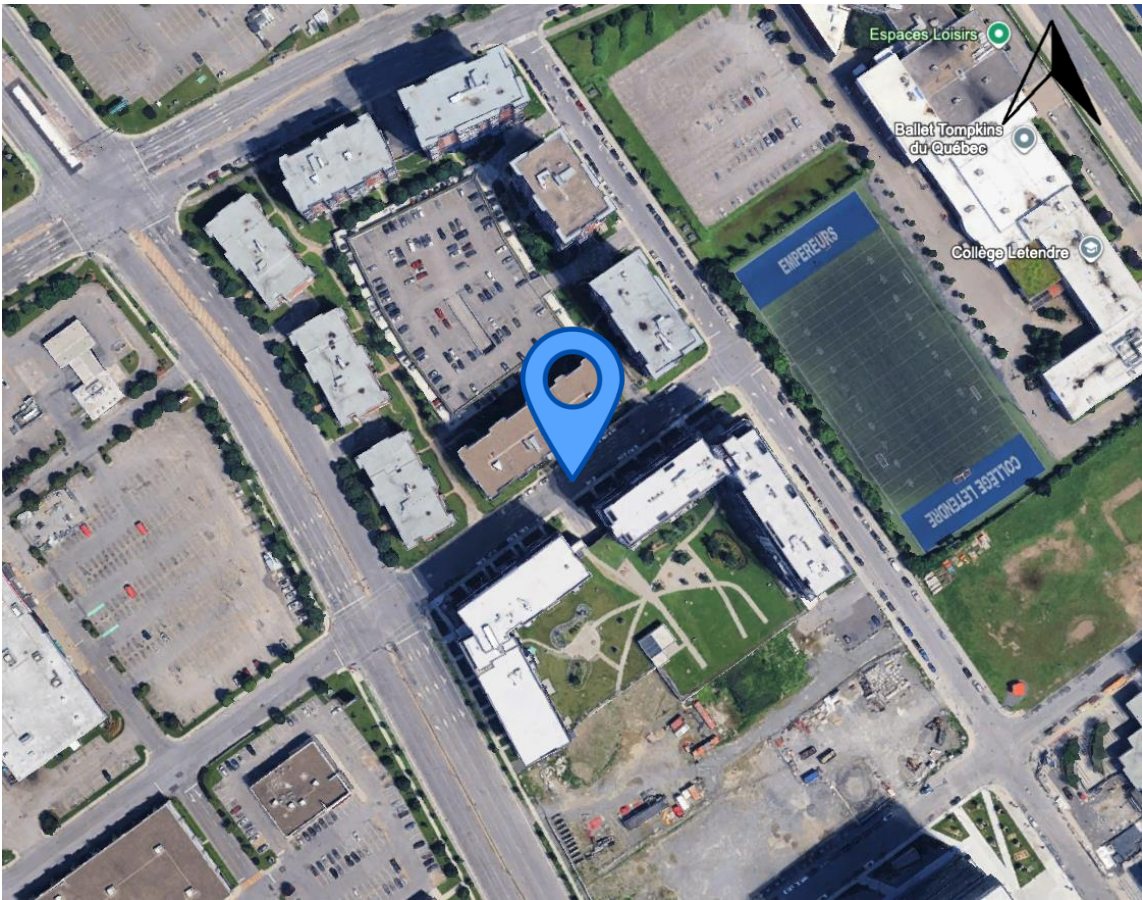
Espace Montmorency



Source: <https://espacemontmorency.com/fr>

Analyse de l'environnement

Secteur : Immeubles avoisinants



Source: Google Earth

Développement Urbania



Source: <https://www.condourbania.com/projets-urbania-laval/>

Analyse de l'environnement

Secteur : Immeubles avoisinants



Source: Google Earth

Développement Urbania



Source: <https://www.condourbania.com/projets-urbania-laval/>

Analyse du zonage

Des affectations permissives

Grille de zonage		
Zonage	T6.4	T6.5
Affectation	Mixte	
Hauteur (m)	54 (max)	86 (max)
Marges (m)	6(Ar), 3(L), 3(Av)	6(Ar), 3(L), 3(Av)
Nombre d'étages	15 (max)	25 (max)
Ratio de stationnements	0.5 (min)	0.5 (min)
Taux d'implantation (%)	85 (max)	85 (max)
Surface végétale (%)	25 (min)	25 (min)



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

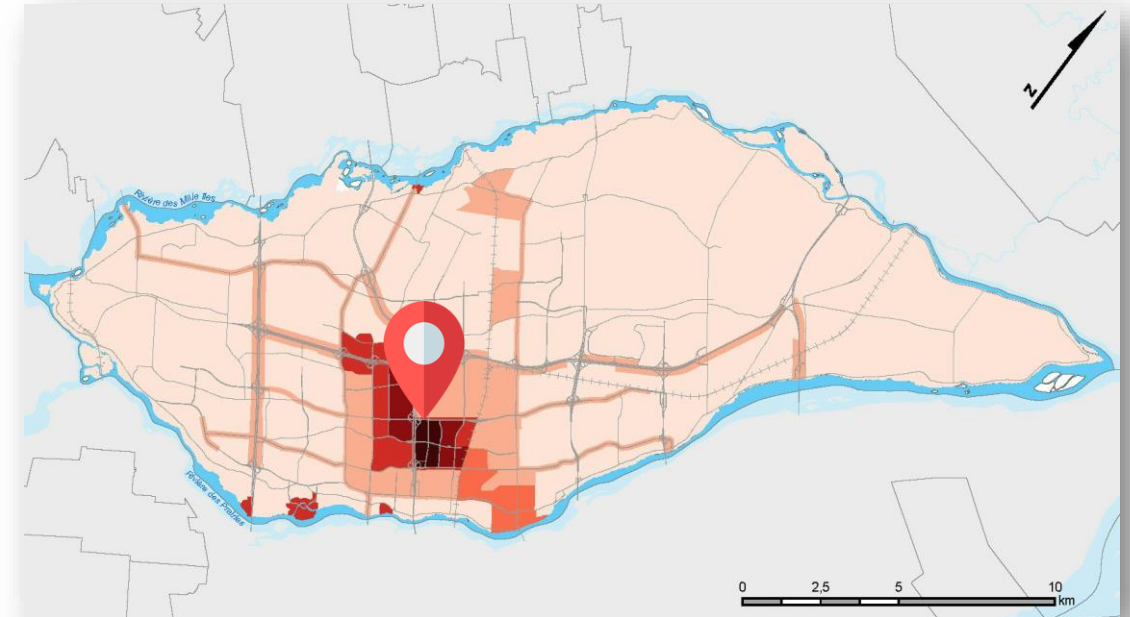
Affectations premises:
Bureaux – Commerical – Services – **Multi-résidentiel**

Source: Repensons Laval

Analyse du zonage

Des dimensions intéressantes

Grille de zonage		
Zonage	T6.4	T6.5
Affectation	Mixte	
Hauteur (m)	54 (max)	86 (max)
Marges (m)	6(Ar), 3(L), 3(Av)	6(Ar), 3(L), 3(Av)
Nombre d'étages	15 (max)	25 (max)
Ratio de stationnements	0.5 (min)	0.5 (min)
Taux d'implantation (%)	85 (max)	85 (max)
Surface végétale (%)	25 (min)	25 (min)



Le développement immobilier sera **limité** par **deux contraintes de hauteur** différentes

- **T6.5:** maximum de **15 étages** et/ou **54 mètres**
- **T6.4:** maximum de **25 étages** et/ou **86 mètres**

Source: Repensons Laval

Analyse du zonage

Des contraintes à ne pas négliger

Grille de zonage		
Zonage	T6.4	T6.5
Affectation	Mixte	
Hauteur (m)	54 (max)	86 (max)
Marges (m)	6(Ar), 3(L), 3(Av)	6(Ar), 3(L), 3(Av)
Nombre d'étages	15 (max)	25 (max)
Ratio de stationnements	0.5 (min)	0.5 (min)
Taux d'implantation (%)	85 (max)	85 (max)
Surface végétale (%)	25 (min)	25 (min)

Superficie construisible

1 532 644
Pieds carrés

Surface verte minimale

450 777
Pieds carrés

À retenir

Le terrain, grâce à un **zonage permissif et une forte constructibilité**, offre l'occasion de réaliser un **projet résidentiel d'envergure** favorisant le **développement moderne et durable** du secteur de **Laval**.

Source: Repensons Laval

Comparaison des marchés

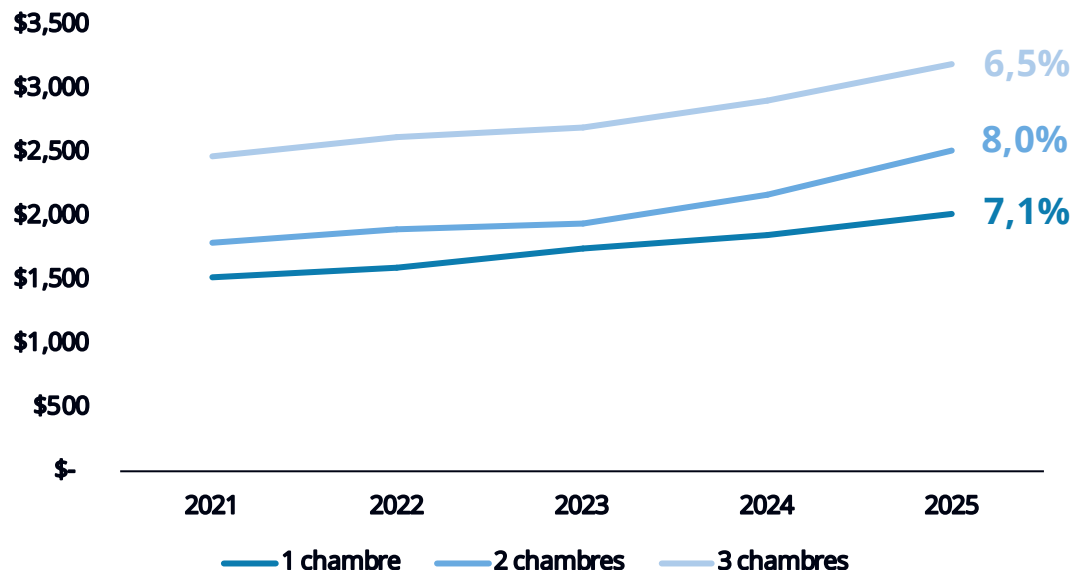
Tendances des loyers et des prix de vente

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Loyer locatifs – Laval

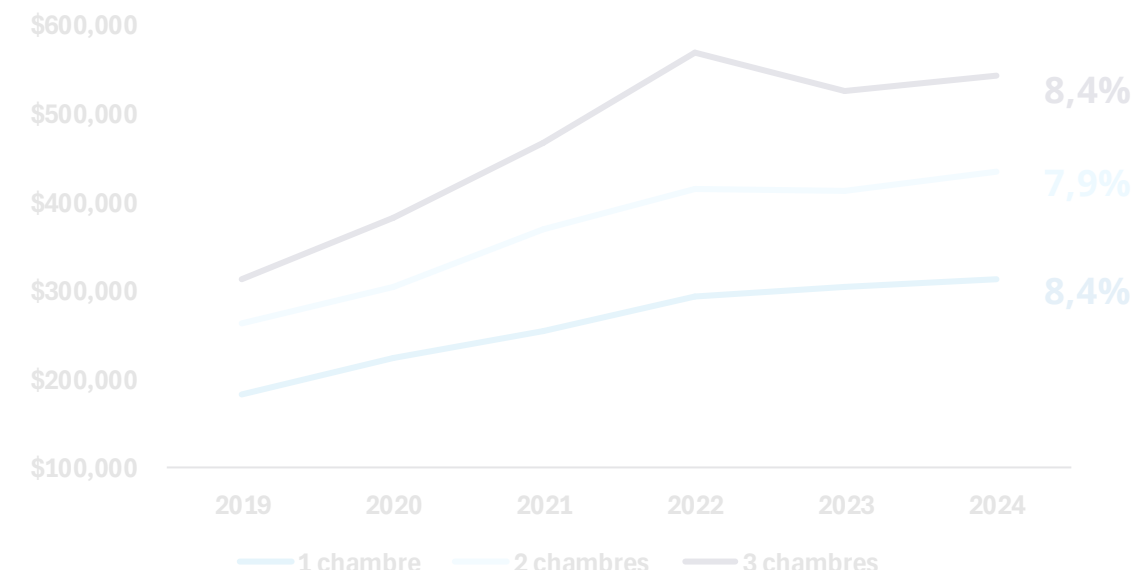
%, Croissance annuelle moyenne



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), Appartements.com

Comparaison des marchés

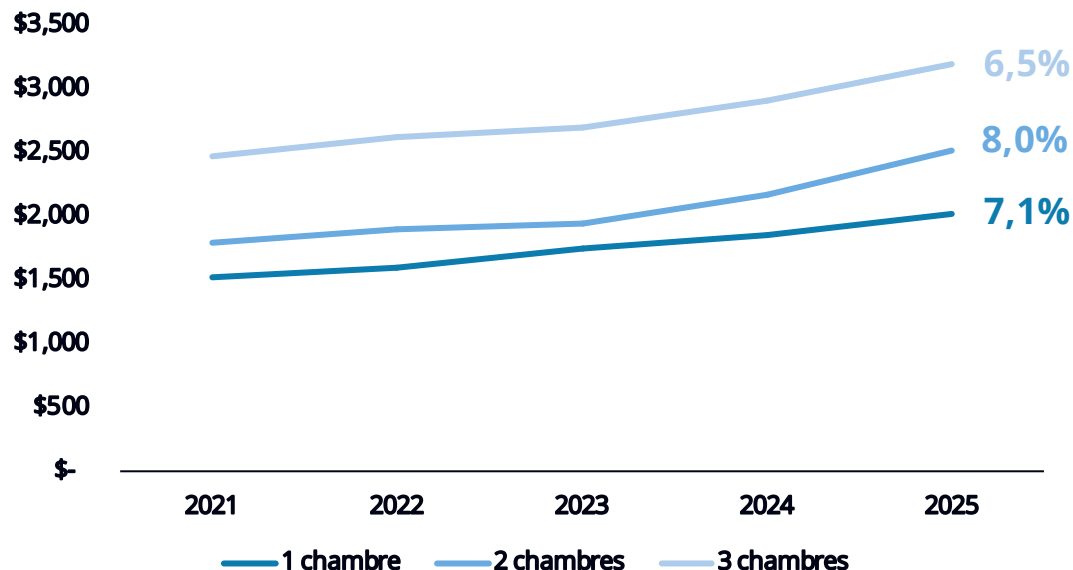
Tendances des loyers et des prix de vente

ImmoHEC
L'immobilier de demain



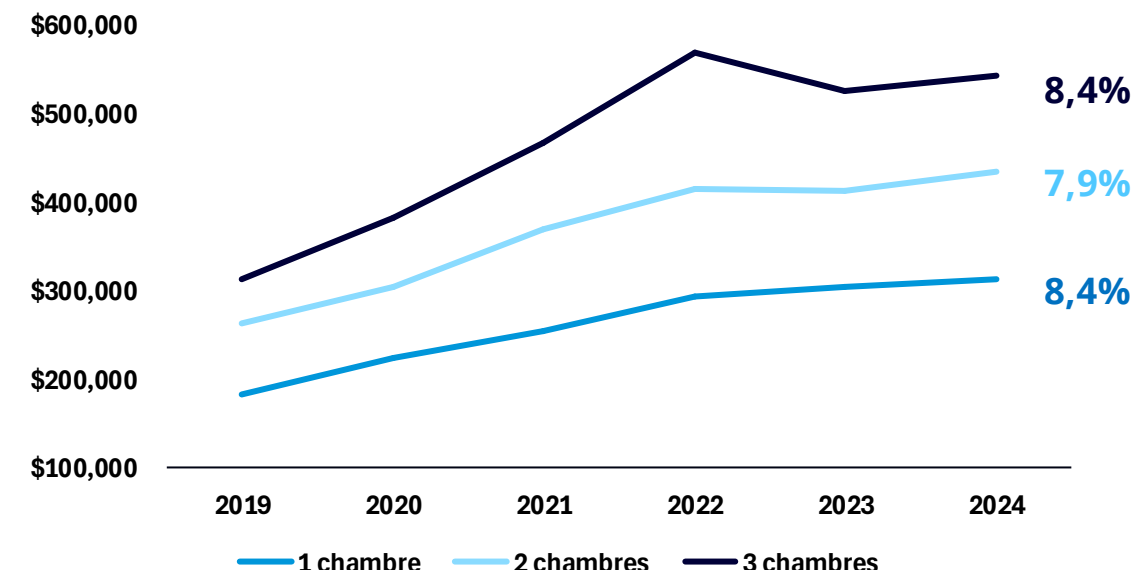
Loyer locatifs – Laval

%, Croissance annuelle moyenne



Prix de vente des copropriétés - Laval

%, Croissance annuelle moyenne



Hausse constante des loyers locatifs à Laval

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), Appartements.com

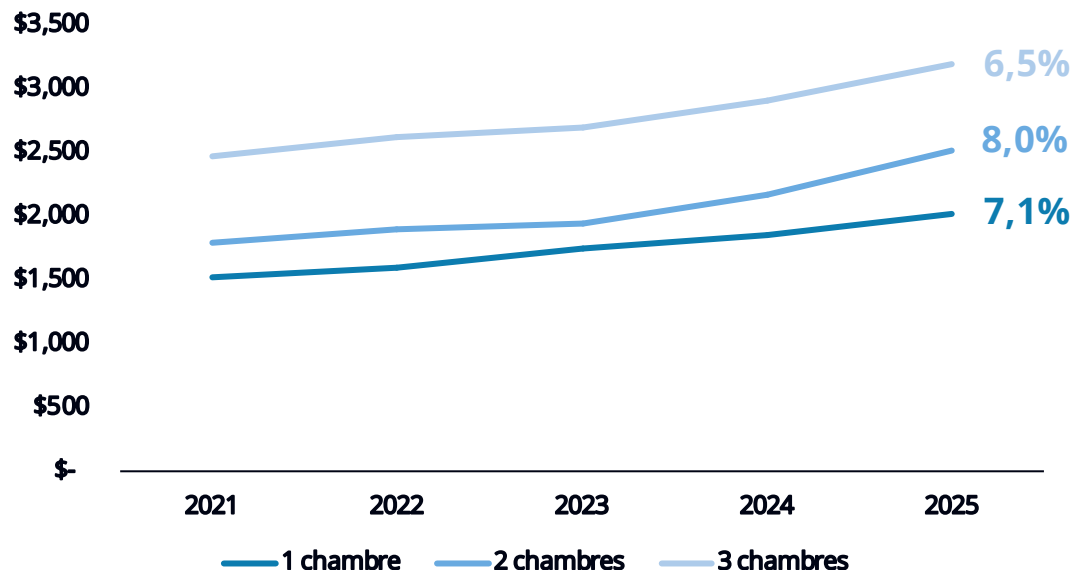
Comparaison des marchés

Tendances des loyers et des prix de vente



Loyer locatifs – Laval

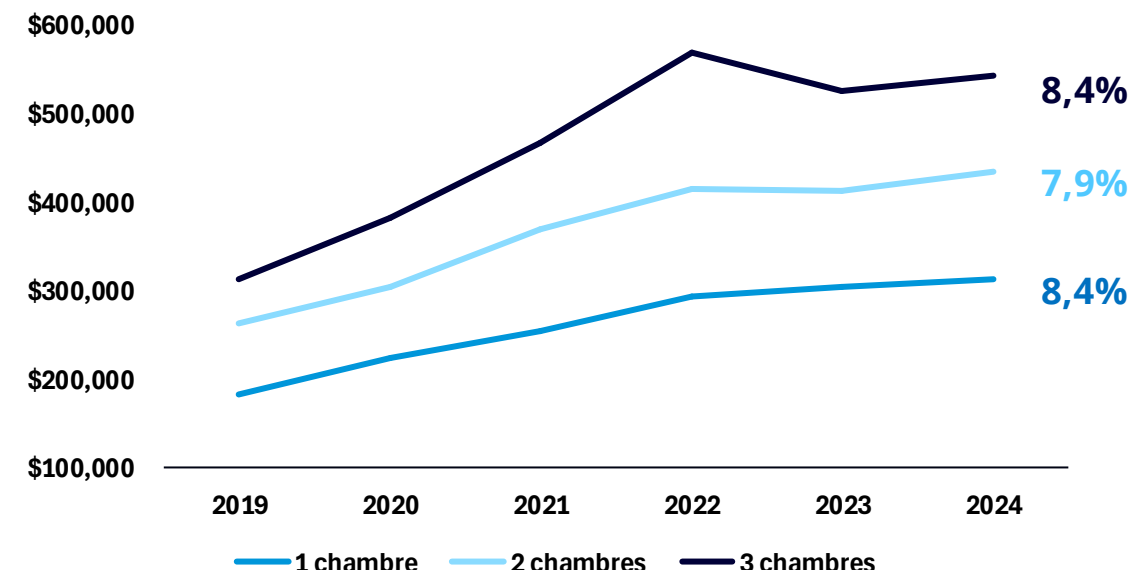
%, Croissance annuelle moyenne



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**

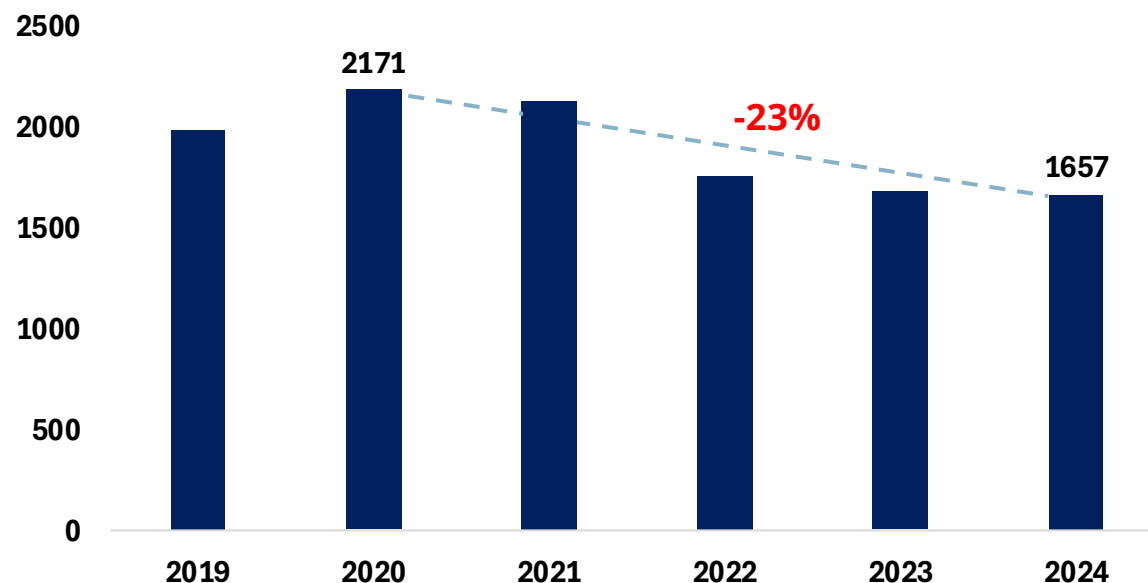
Source: SCHL Portail de l'habitation, Centris (Matrix), Appartements.com

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

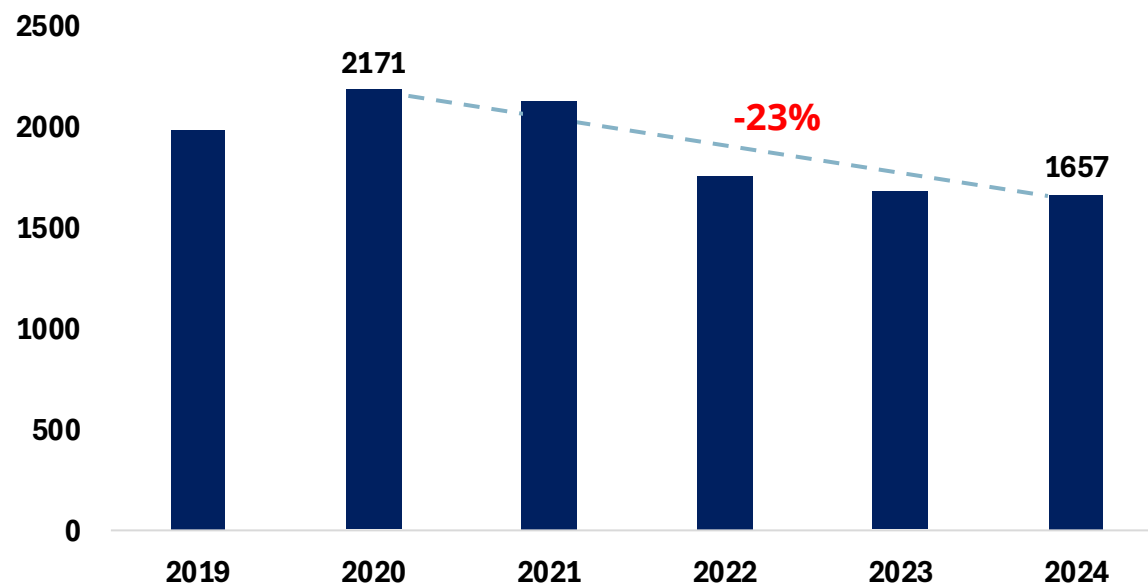
Source: Centris

Comparaison des marchés

Copropriétés: une demande à la baisse

Ventes de copropriétés

Unités par année, Laval



Ralentissement du marché depuis pandémie



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

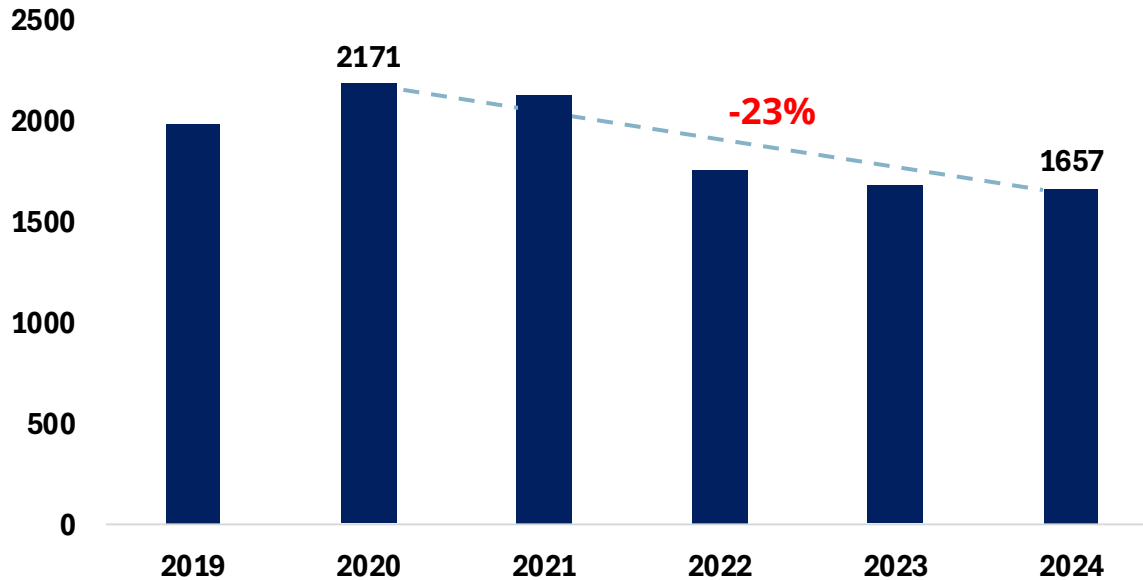
Source: Centris

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

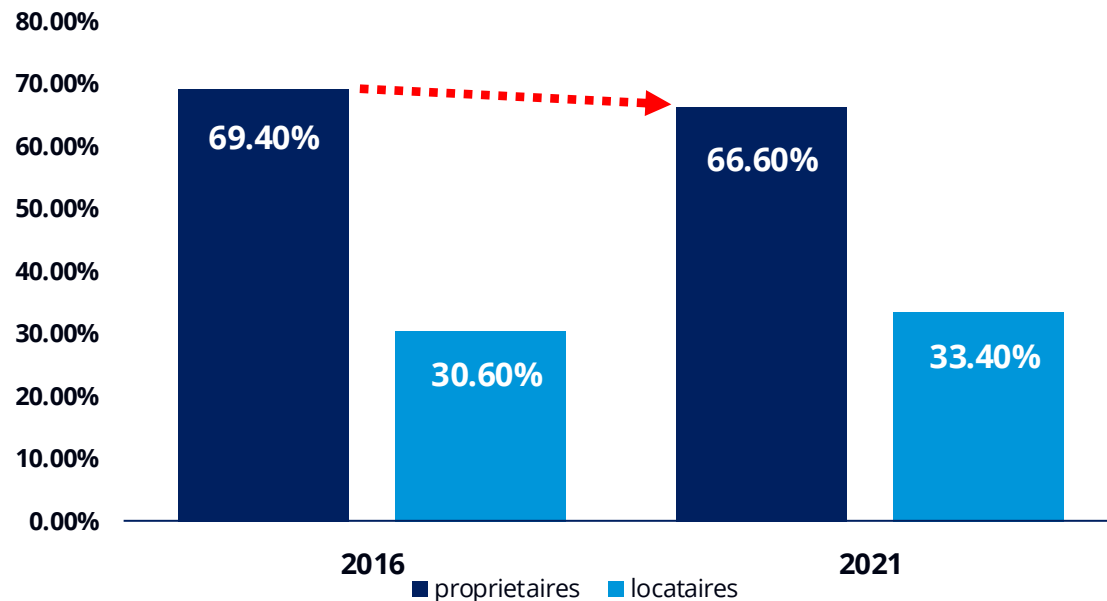
Une transition vers le locatif

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 **9,15%** depuis 2016, **malgré** une **hausse**
des **loyers** significative.

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

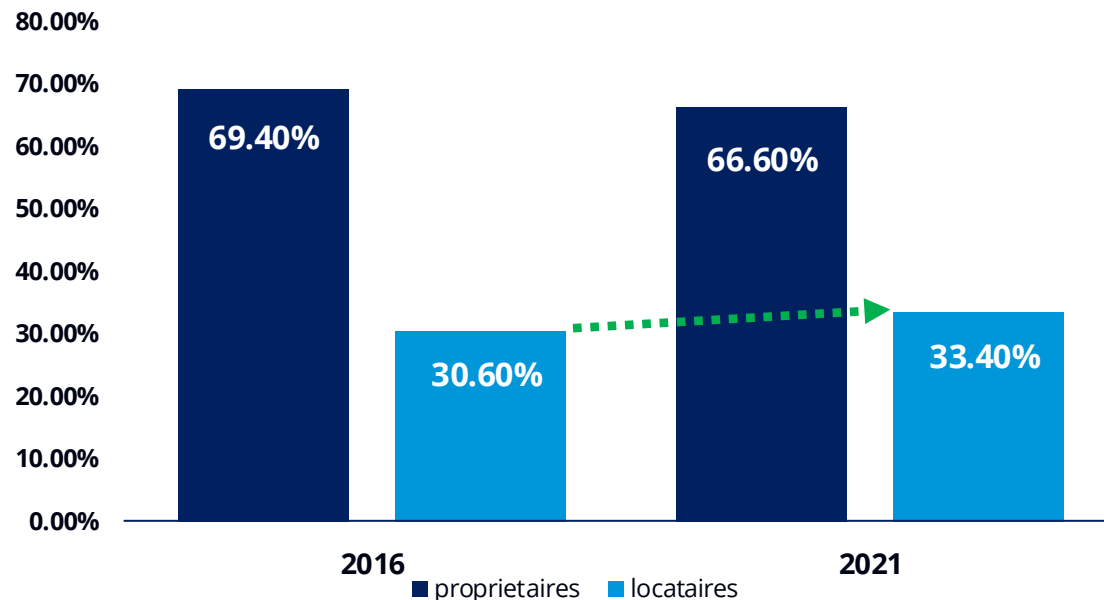
Source: CISS Ville de Laval, Centris

Comparaison des marchés

Une transition vers le locatif

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 9,15% depuis 2016, **malgré** une **hausse**
des **loyers** significative.

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

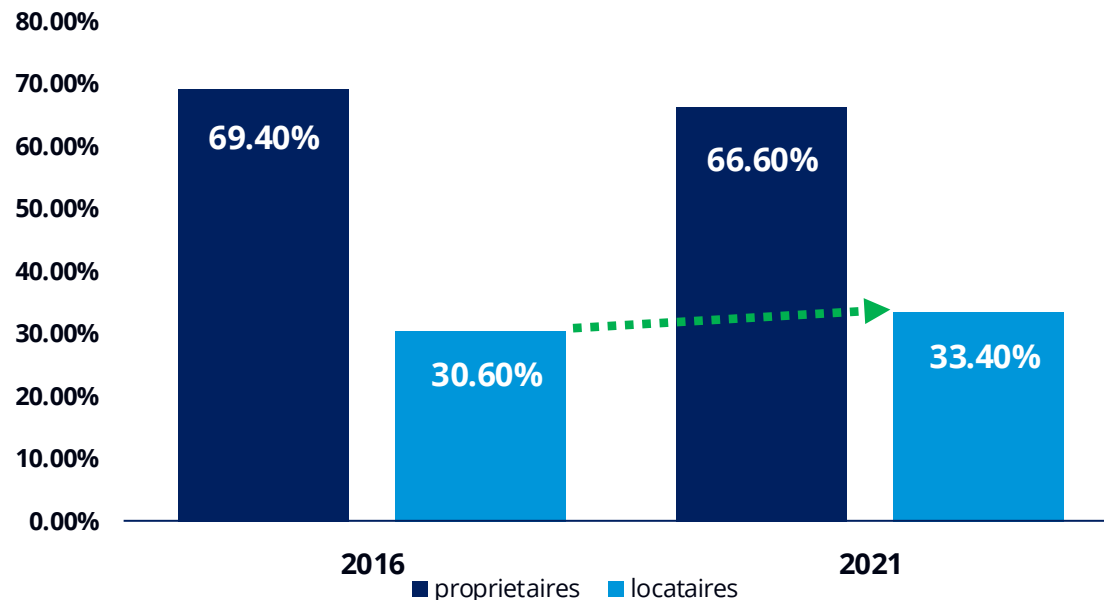
Source: CISS Ville de Laval, Centris

Comparaison des marchés

Une transition vers le locatif

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 9,15% depuis 2016, **malgré** une **hausse**
des **loyers** significative.

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

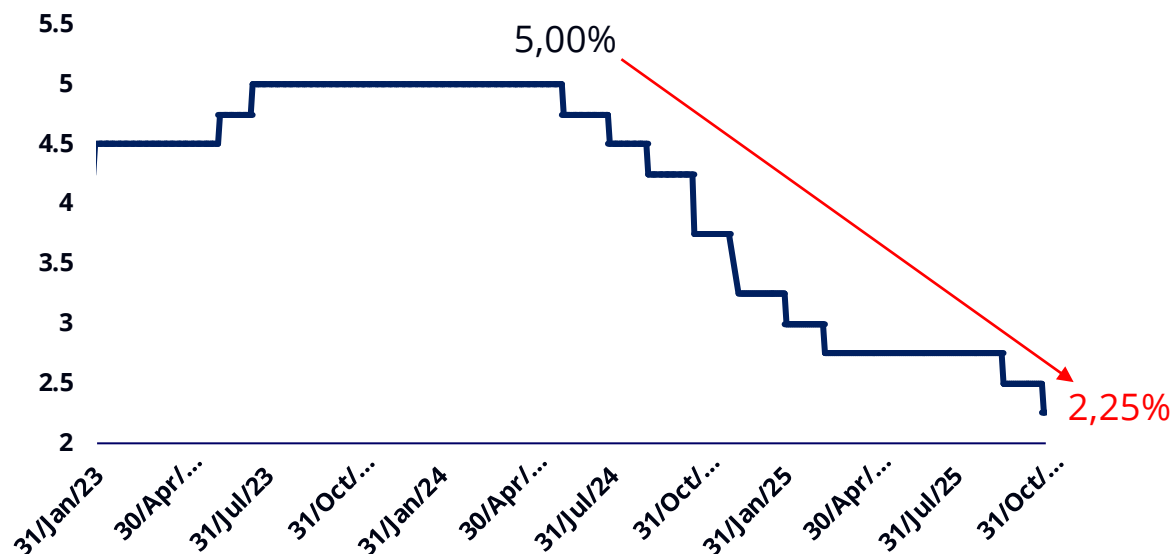
Source: CISS Ville de Laval, Centris

Analyse du contexte financier

Évolution du taux directeur et de l'inflation au Canada

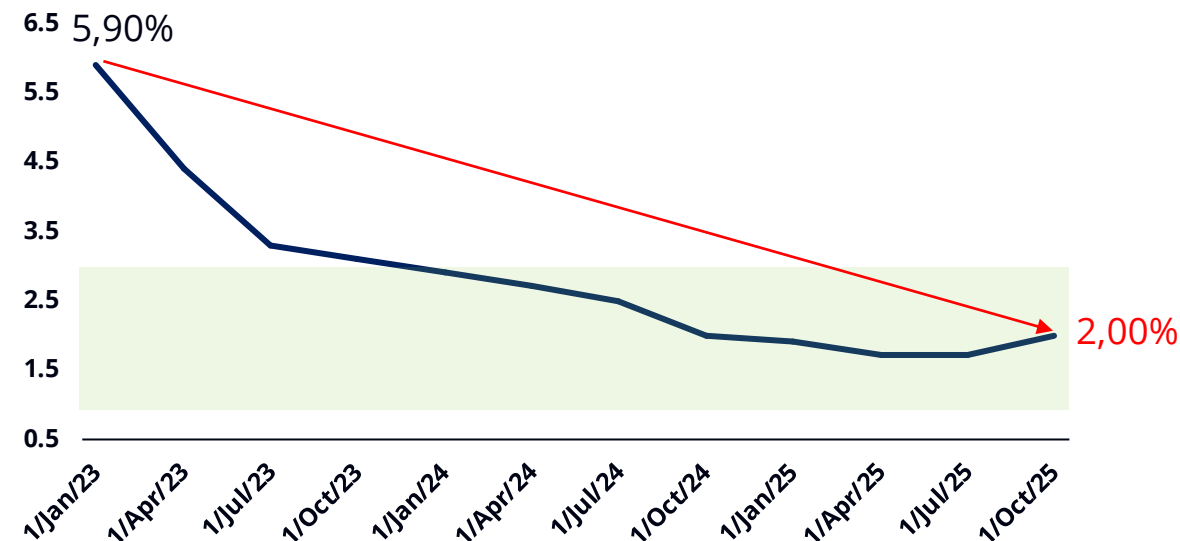
Évolution du taux directeur

%, Canada



Évolution de l'inflation

% par mois, Canada



Les **taux d'intérêts faibles** et la **chute de l'inflation** offrent une **fenêtre idéale** pour lancer **un projet d'envergure**

Source: Banque du Canada, Statistique Canada, Trading Economics

Bilan de comparaison

Marché locatif versus le marché de la vente

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

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

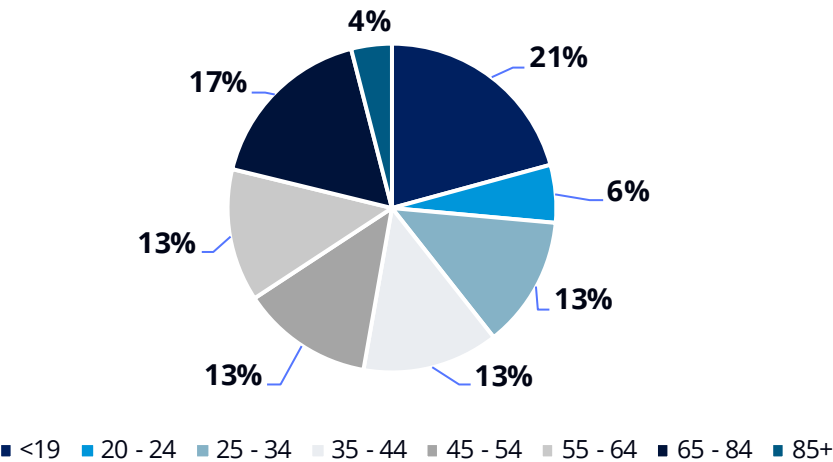
Source: CISS Ville de Laval, Centris, SCHL

Analyse de la clientèle du secteur

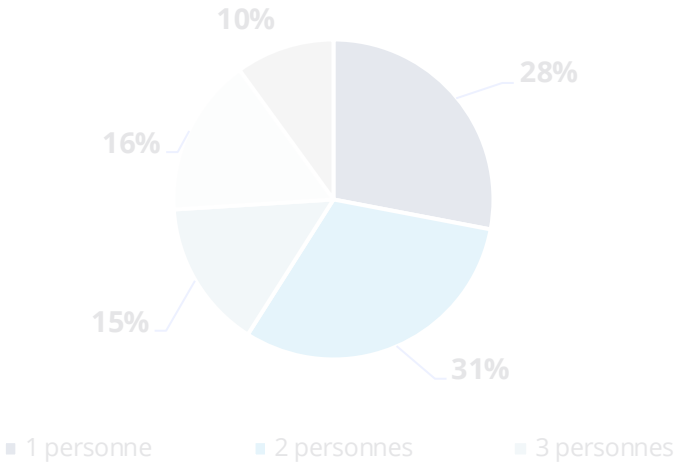
Tendances et comparaison de la clientèle



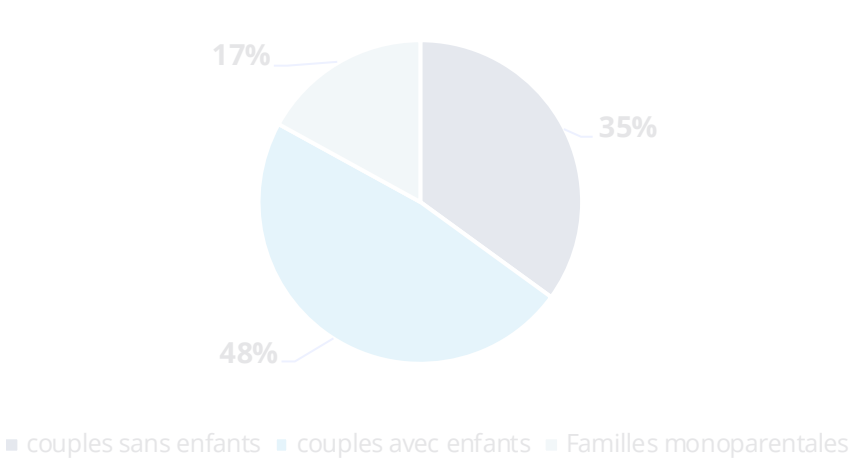
Population par groupe d'âge, Laval, 2023



Profil des ménages, Laval, 2021



Types de familles, Laval, 2021



Population à maturité

En 2023, **39,5 %** des résidents de **Laval** avaient entre **44 et 64 ans**, reflétant une population active importante.

Source: Costar

Nombre d'occupants

En 2021, **près de 72 %** des ménages de Laval était composée de **2 personnes ou plus**, influençant ainsi la demande de 4 ½ et 5 ½.

Beaucoup d'enfants

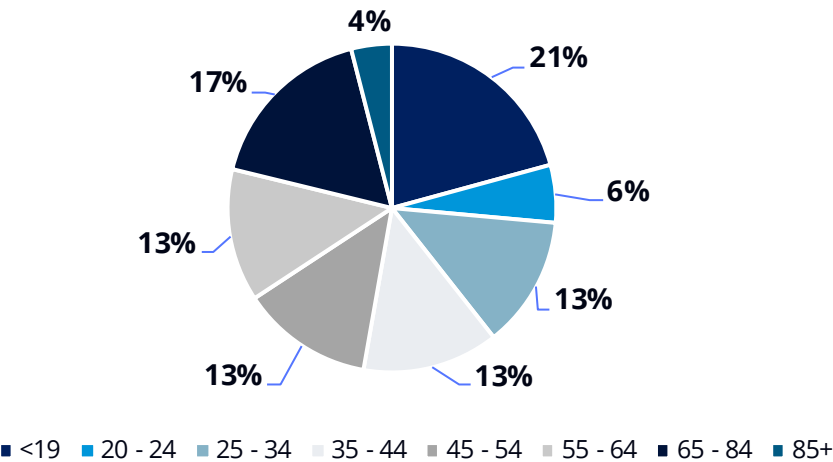
En 2021, **près de 65 %** des ménages de Laval comprenaient des **enfants**, soulignant l'importance des infrastructures éducatives.

Analyse de la clientèle du secteur

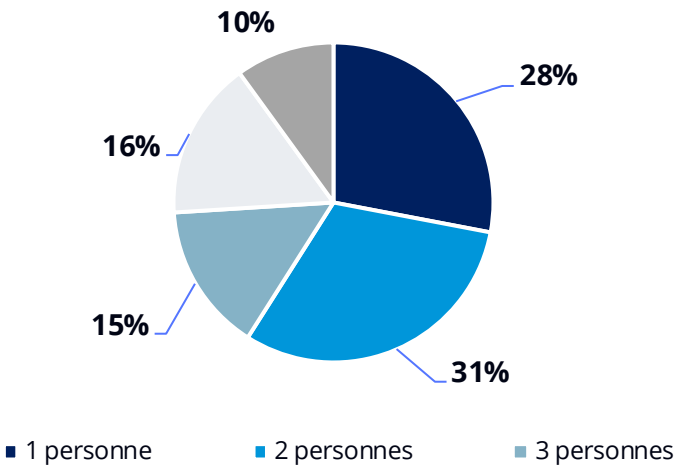
Tendances et comparaison de la clientèle



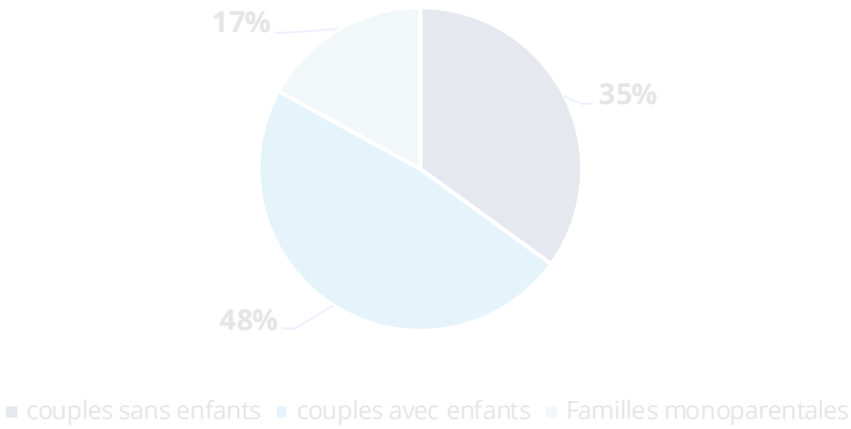
Population par groupe d'âge, Laval, 2023



Profil des ménages, Laval, 2021



Types de familles, Laval, 2021



Population à maturité

En 2023, **39,5 %** des résidents de **Laval** avaient entre **44 et 64 ans**, reflétant une population active importante.

Source: Costar

Nombre d'occupants

En 2021, **près de 72 %** des ménages de Laval était composée de **2 personnes ou plus**, influençant ainsi la demande de 4 ½ et 5 ½.

Beaucoup d'enfants

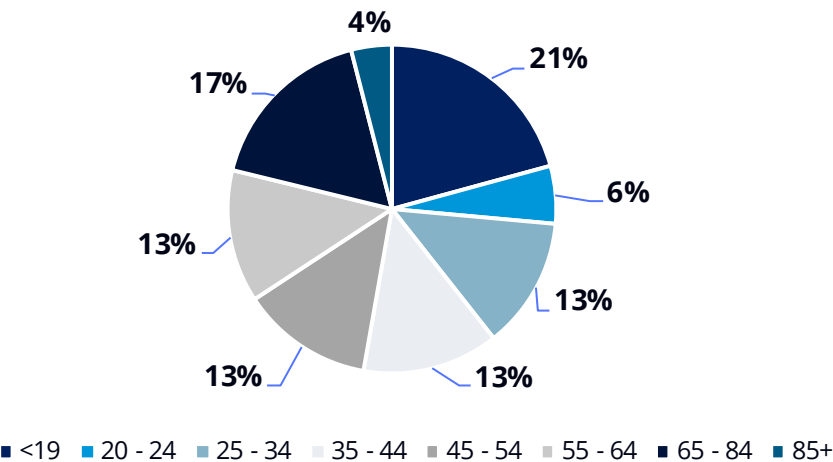
En 2021, près de **65 %** des ménages de Laval comprenaient des **enfants**, soulignant l'importance des infrastructures éducatives.

Analyse de la clientèle du secteur

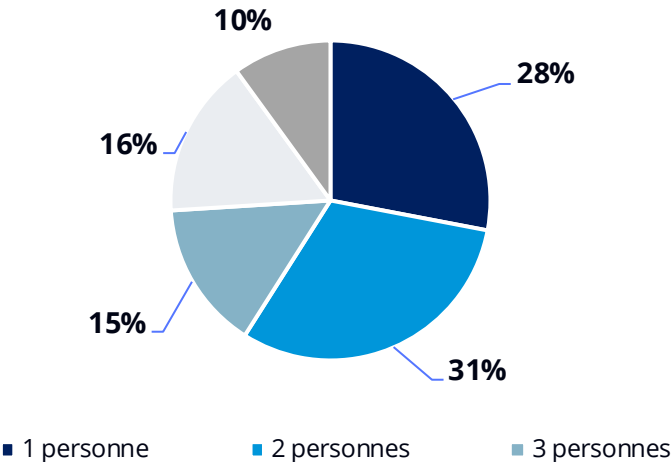
Tendances et comparaison de la clientèle



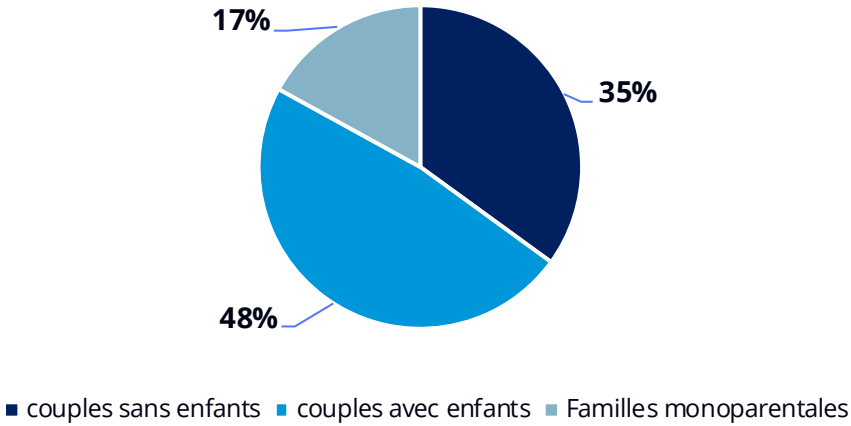
Population par groupe d'âge, Laval, 2023



Profil des ménages, Laval, 2021



Types de familles, Laval, 2021



Population à maturité

En 2023, **39,5 %** des résidents de **Laval** avaient entre **44 et 64 ans**, reflétant une population active importante.

Nombre d'occupants

En 2021, **près de 72 %** des ménages de Laval était composée de **2 personnes ou plus**, influençant ainsi la demande de 4 ½ et 5 ½.

Beaucoup d'enfants

En 2021, près de **65 %** des ménages de Laval comprenaient des **enfants**, soulignant l'importance des infrastructures éducatives.

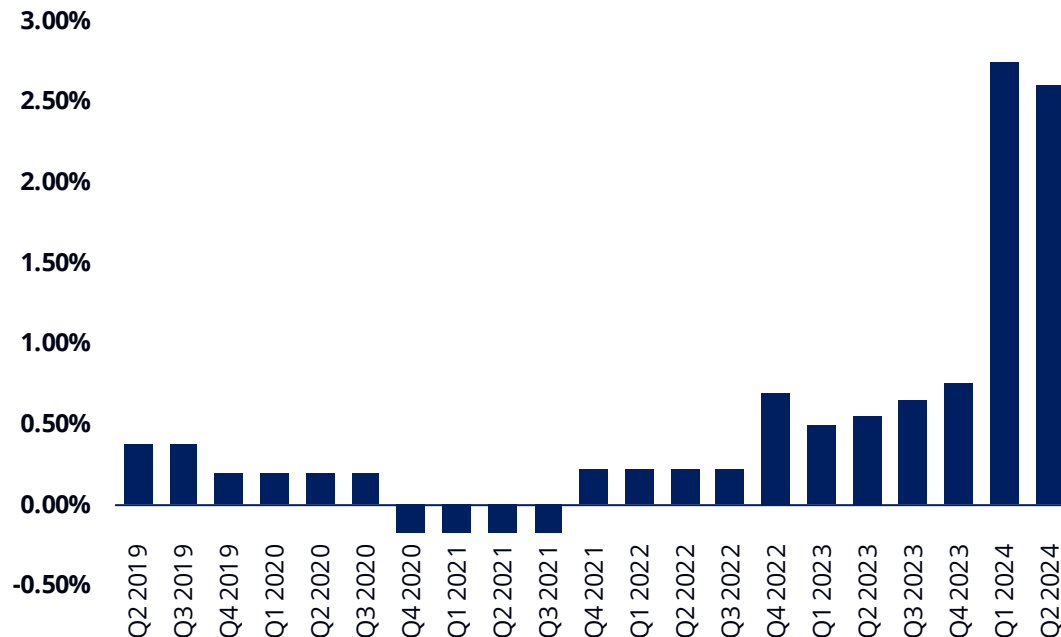
Source: Costar

Une demande soutenue pour du logement

Tendance haussière importante depuis les dernières années

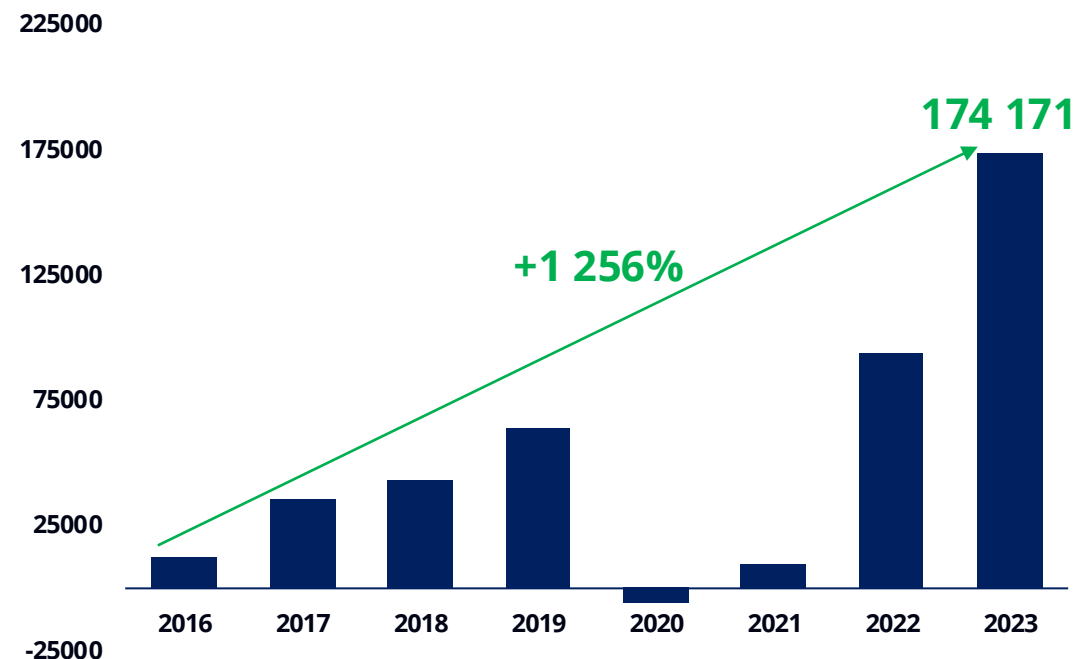
Croissance de la population

% d'augmentation trimestriel, Grand Montréal



Évolution de l'immigration temporaire

Immigration annuelle au Québec



La **demande** de logements reste **élevée** en raison de la **croissance démographique rapide**, soutenue par l'**immigration continue**, qui amplifie les besoins en nouvelles habitations.

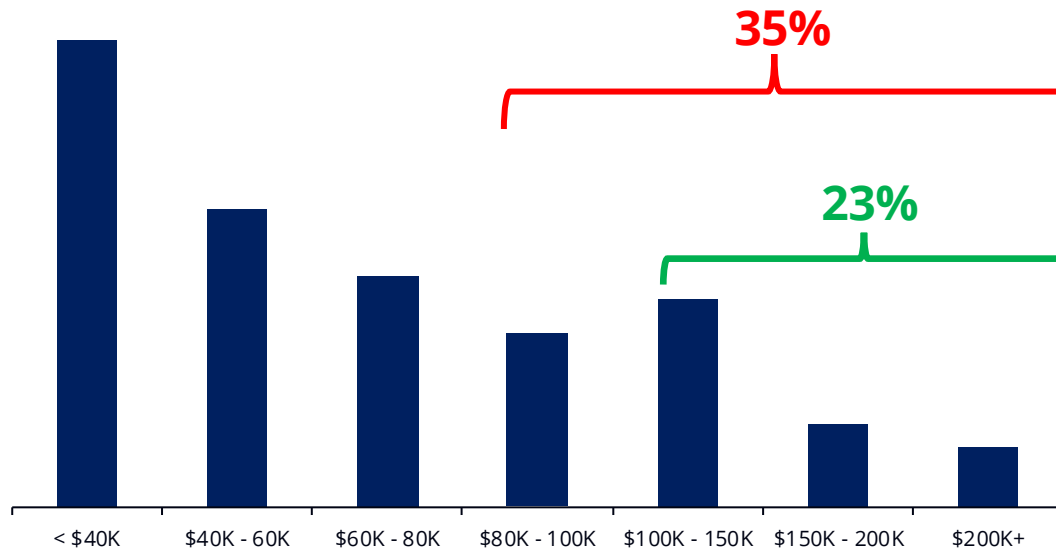
Source: Avison Young, Institut de la statistique du Québec

Analyse de la population

Un bassin de locataires potentiels intéressant

Répartition des revenus des locataires

\$, Avant impôts, 2023, 5km aux alentours du terrain



Observation

Environ **35% des lavallois** gagnent plus de 80 000\$ annuellement, une **cible intéressante** dans le cadre d'un développement neuf

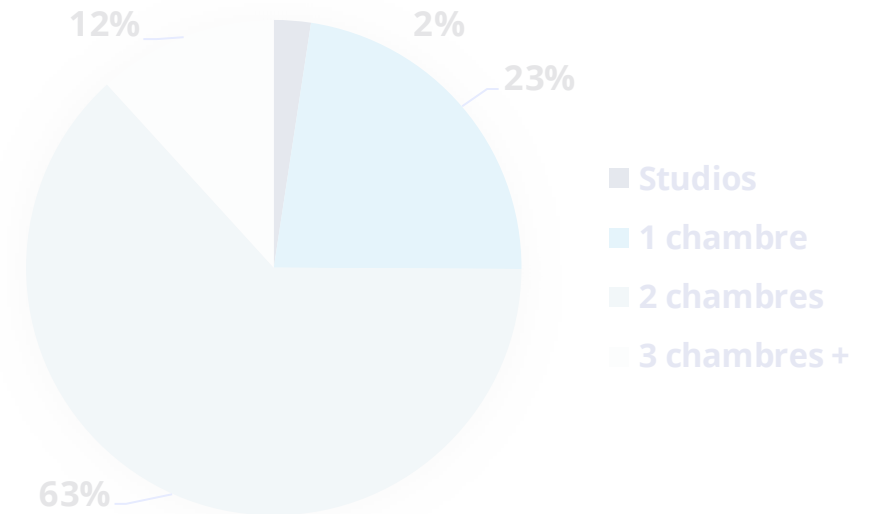
Source: SCHL portail de l'habitation, Costar

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Répartition des types de logements

%, 2023, Laval



Constat

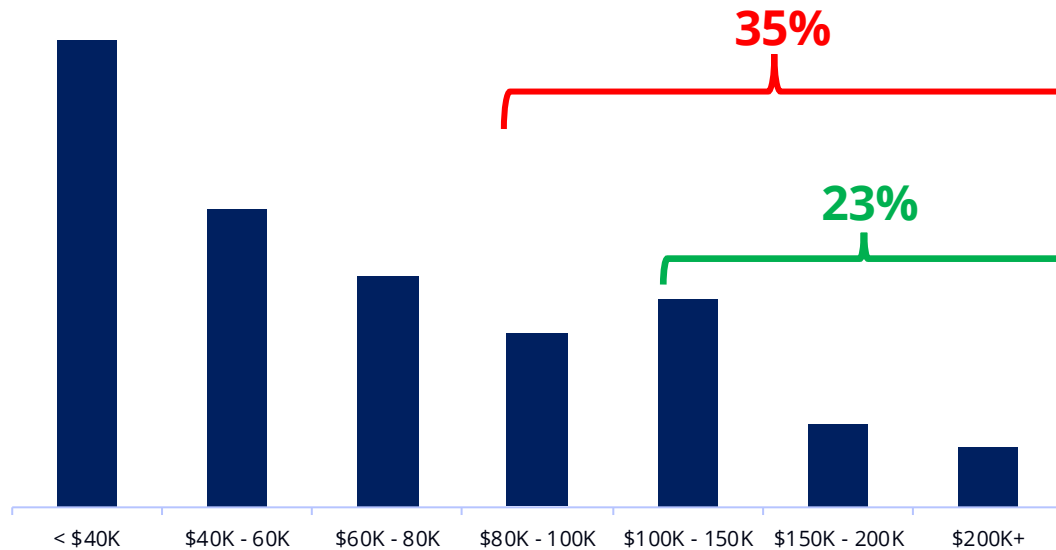
La **majorité** des logements sont de type «3 ½ » et «4 ½ », une tendance qui devra se refléter dans le projet pour **adapter notre offre** à la demande

Analyse de la population

Un bassin de locataires potentiels intéressant

Répartition des revenus des locataires

\$, Avant impôts, 2023, 5km aux alentours du terrain



Observation

Environ **35% des lavallois** gagnent plus de 80 000\$ annuellement, une **cible intéressante** dans le cadre d'un développement neuf

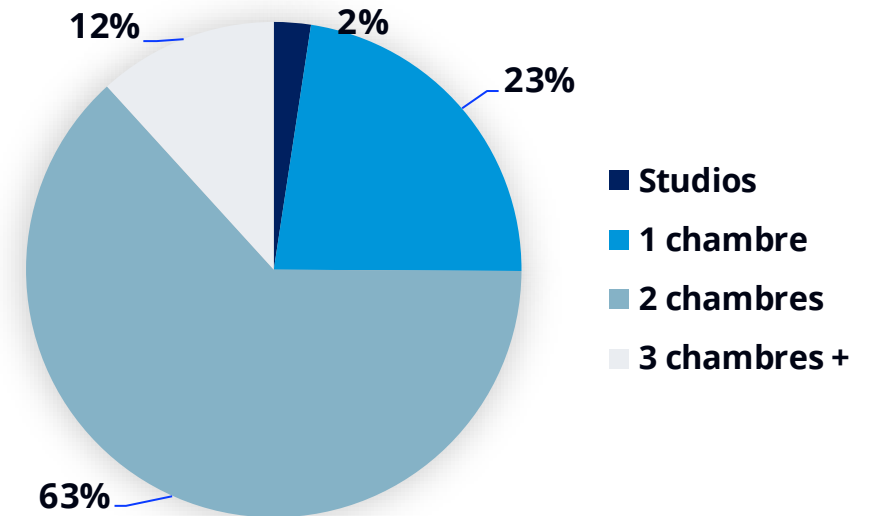
Source: SCHL portail de l'habitation, Costar

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

Clientèle cible

Richard et Nathalie : Couple sans enfant

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Profil

Âge : 62 et 58 ans
État matrimonial : Conjoint de fait
Emploi : Gestionnaire et avocate

Situation professionnelle

Professionnels en fin de carrière
Équilibre entre vie professionnel et personnel
Gradués d'un baccalauréat et d'une maîtrise
Salaire familial brut : 275 000\$

Besoins

Une chambre et un bureau
Cuisine moderne
Stationnement intérieur avec borne de recharge

Mode de vie



Un logement **4 ½** semble le mieux adapté aux besoins de ce type de locataires

Clientèle cible

Éric et Sana : Famille urbaine

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Profil

Âge : 44 et 42 ans
État matrimonial : Mariés
Emploi : Ingénieur et enseignante
Enfants : 16 et 14 ans

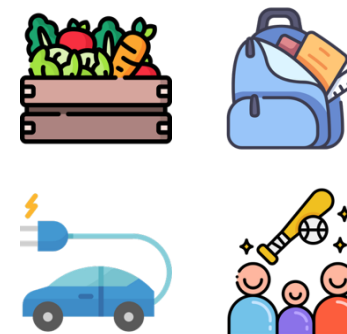
Situation professionnelle

Emploi à temps plein
Gradués d'un baccalauréat
Salaire familial brut : 150 000\$

Besoins

Proximité d'une école, d'un parc et de services
Bonne isolation thermique et acoustique
Espace de rangement

Mode de vie



Un logement **5 ½** semble le mieux adapté aux besoins de ce type de locataires

Clientèle cible

Camille : Jeune professionnelle

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Profil

Âge : 32 ans
État matrimonial : Célibataire
Emploi : Associée dans une firme conseil

Situation professionnelle

Emploi à temps plein
Hybride (3 jours au bureau)
Graduée d'une maîtrise à l'UdeM
Salaire annuel brut : 105 000\$

Besoins

Espace de télé-travail lumineux
Proximité des transports en commun et commerces
Espace sécuritaire

Mode de vie



Un logement **3 ½** semble le mieux adapté aux besoins de ce type de locataire

01

Analyse de l'environnement

02

Présentation du projet

03

Impact environnemental

04

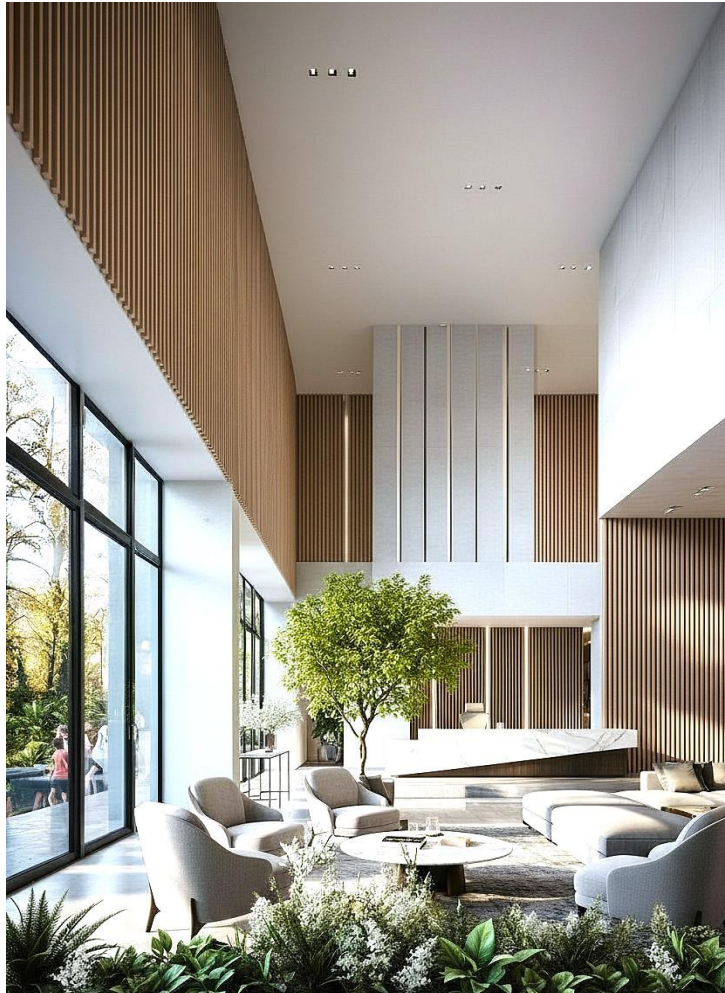
Plan de développement

05

Plan de financement

Avalon

La douceur d'un ailleurs, ici même



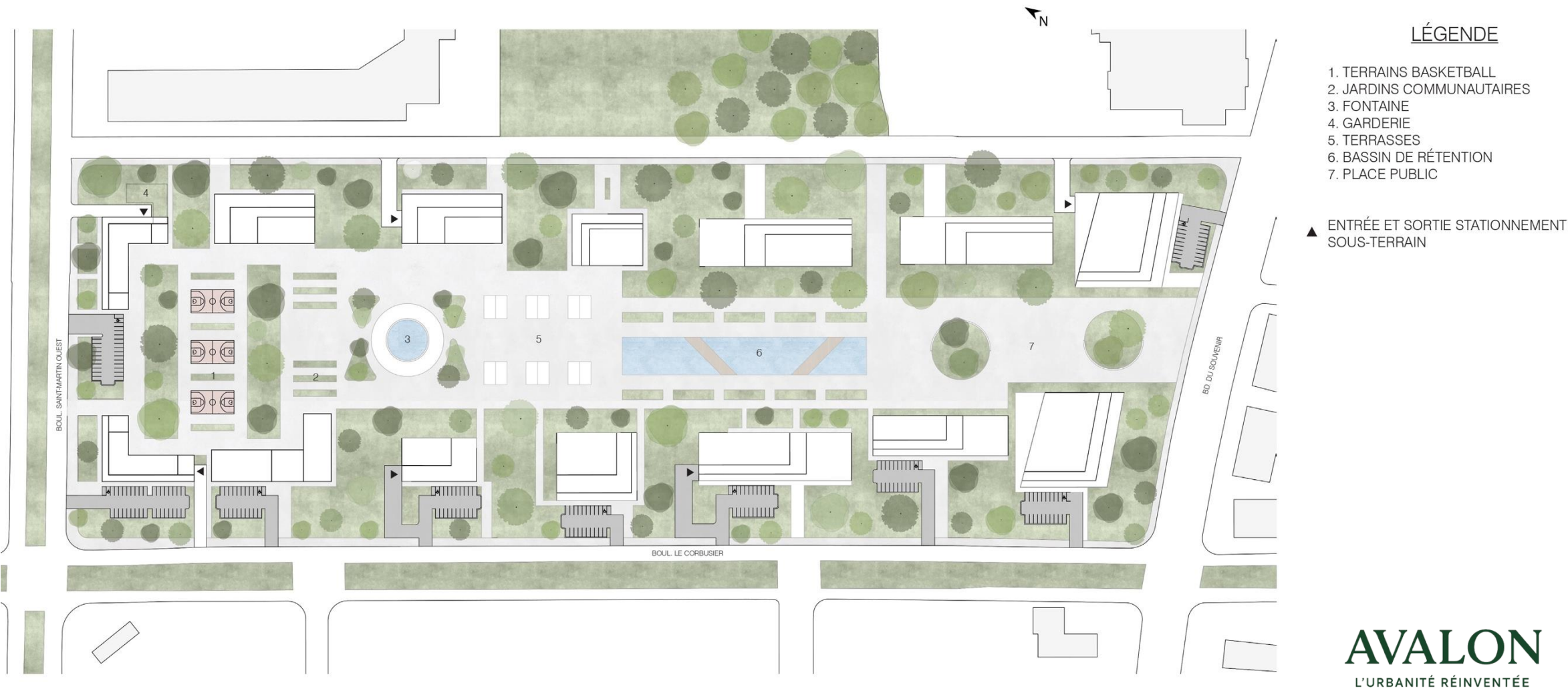
« Ile mythique où le temps se fait plus doux. Lieu hors du monde, sanctuaire de guérison et de repos. Un lieu qui **n'existe que dans l'imaginaire collectif** ; un refuge légendaire où l'on retrouve **la paix, le renouveau et la plénitude.** »



Source: Atelier Charron

Avalon

Une progression planifiée et maîtrisée



Source: Atelier Charron

AVALON
L'URBANITÉ RÉINVENTÉE

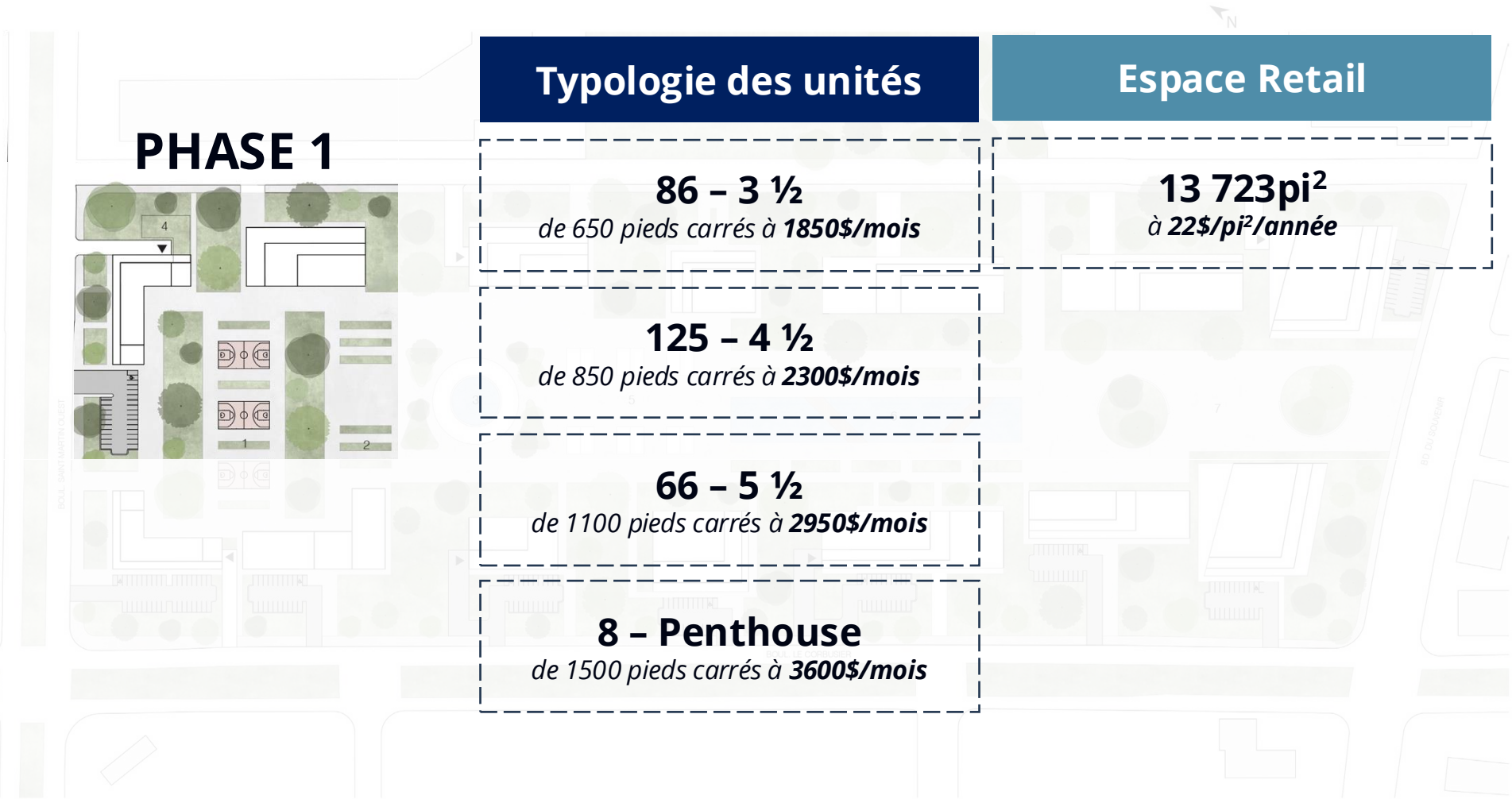
Avalon

Une progression planifiée et maîtrisée

LÉGENDE

- 1. TERRAINS BASKETBALL
- 2. JARDINS COMMUNAUTAIRES
- 3. FONTAINE
- 4. GARDERIE
- 5. TERRASSES
- 6. BASSIN DE RÉTENTION
- 7. PLACE PUBLIC

▲ ENTRÉE ET SORTIE STATIONNEMENT SOUS-TERRAIN



Source: Atelier Charron

AVALON
L'URBANITÉ RÉINVENTÉE

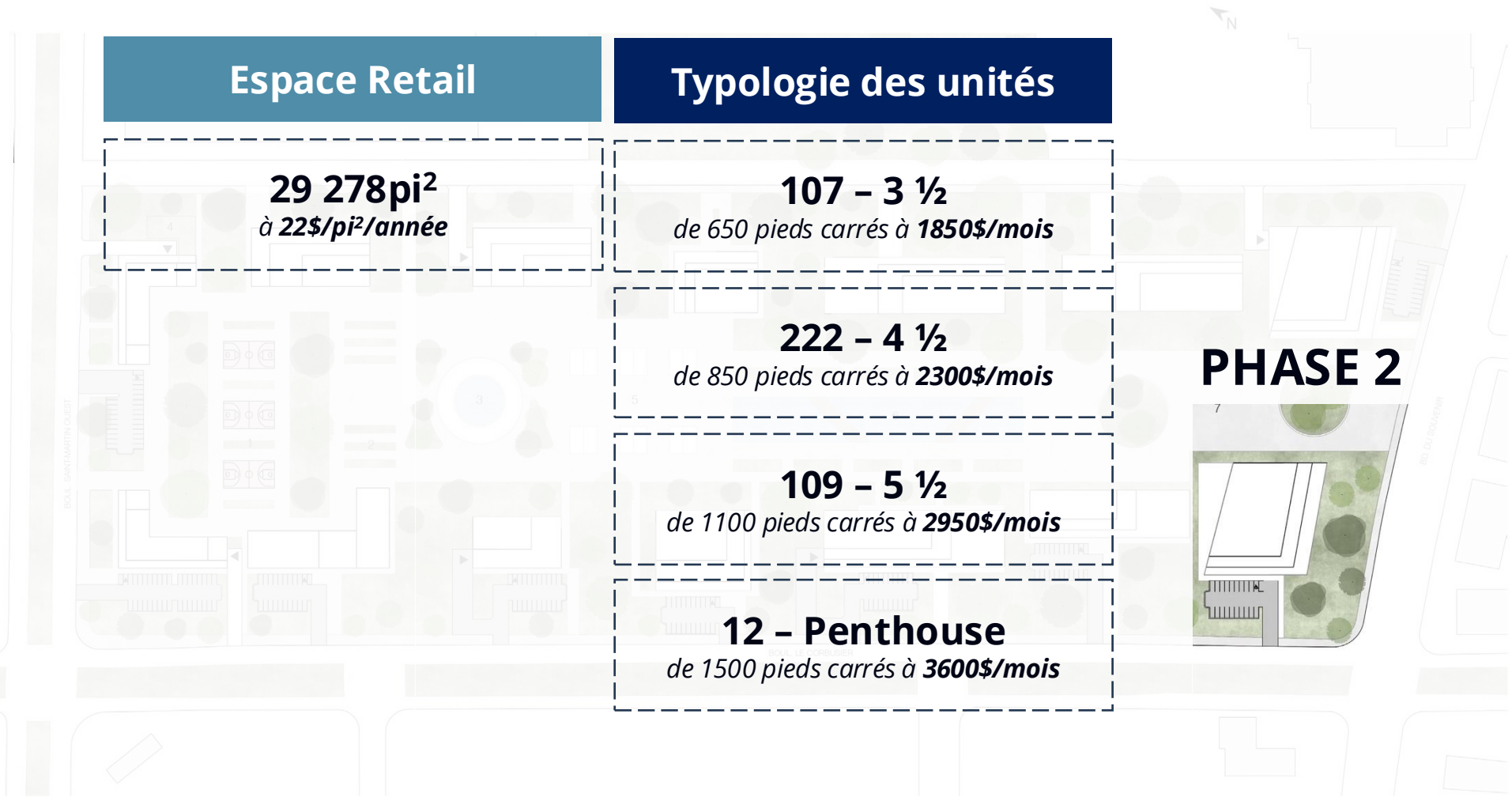
Avalon

Une progression planifiée et maîtrisée

LÉGENDE

- 1. TERRAINS BASKETBALL
- 2. JARDINS COMMUNAUTAIRES
- 3. FONTAINE
- 4. GARDERIE
- 5. TERRASSES
- 6. BASSIN DE RÉTENTION
- 7. PLACE PUBLIC

▲ ENTRÉE ET SORTIE STATIONNEMENT
SOUS-TERRAIN



Source: Atelier Charron

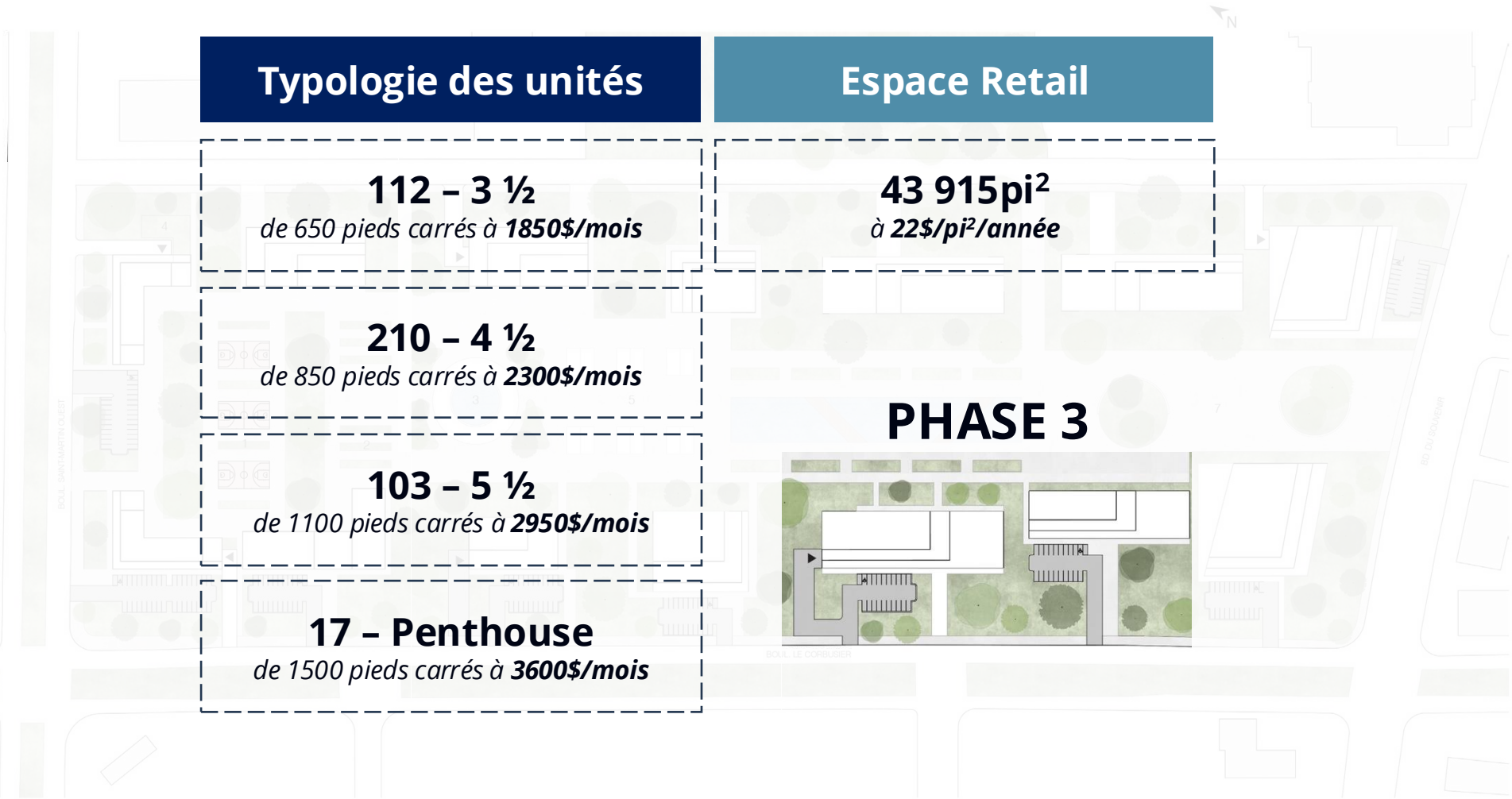
AVALON

L'URBANITÉ RÉINVENTÉE

LÉGENDE

- 1. TERRAINS BASKETBALL
- 2. JARDINS COMMUNAUTAIRES
- 3. FONTAINE
- 4. GARDERIE
- 5. TERRASSES
- 6. BASSIN DE RÉTENTION
- 7. PLACE PUBLIC

▲ ENTRÉE ET SORTIE STATIONNEMENT
SOUS-TERRAIN



Source: Atelier Charron

AVALON

L'URBANITÉ RÉINVENTÉE

Avalon

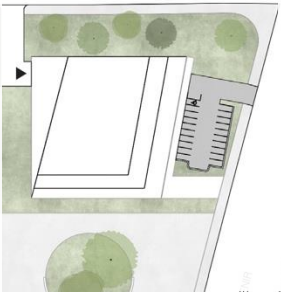
Une progression planifiée et maîtrisée

LÉGENDE

- 1. TERRAINS BASKETBALL
- 2. JARDINS COMMUNAUTAIRES
- 3. FONTAINE
- 4. GARDERIE
- 5. TERRASSES
- 6. BASSIN DE RÉTENTION
- 7. PLACE PUBLIC

▲ ENTRÉE ET SORTIE STATIONNEMENT SOUS-TERRAIN

PHASE 4



Espace Retail

29 278pi²
à **22\$/pi²/année**

Typologie des unités

107 – 3 ½
de 650 pieds carrés à **1850\$/mois**

222 – 4 ½
de 850 pieds carrés à **2300\$/mois**

109 – 5 ½
de 1100 pieds carrés à **2950\$/mois**

12 – Penthouse
de 1500 pieds carrés à **3600\$/mois**

Source: Atelier Charron

AVALON
L'URBANITÉ RÉINVENTÉE

Avalon

Une progression planifiée et maîtrisée

ImmoHEC
L'immobilier de demain



LÉGENDE

1. TERRAINS BASKETBALL
2. JARDINS COMMUNAUTAIRES
3. FONTAINE
4. GARDERIE
5. TERRASSES
6. BASSIN DE RÉTENTION
7. PLACE PUBLIC

▲ ENTRÉE ET SORTIE STATIONNEMENT
SOUS-TERRAIN

Typologie des unités

PHASE 5

91 – 3 ½

de 650 pieds carrés à **1850\$/mois**

100 – 4 ½

de 850 pieds carrés à **2300\$/mois**

54 – 5 ½

de 1100 pieds carrés à **2950\$/mois**

6 – Penthouse

de 1500 pieds carrés à **3600\$/mois**

Espace Retail

12 810pi²

à **22\$/pi²/année**

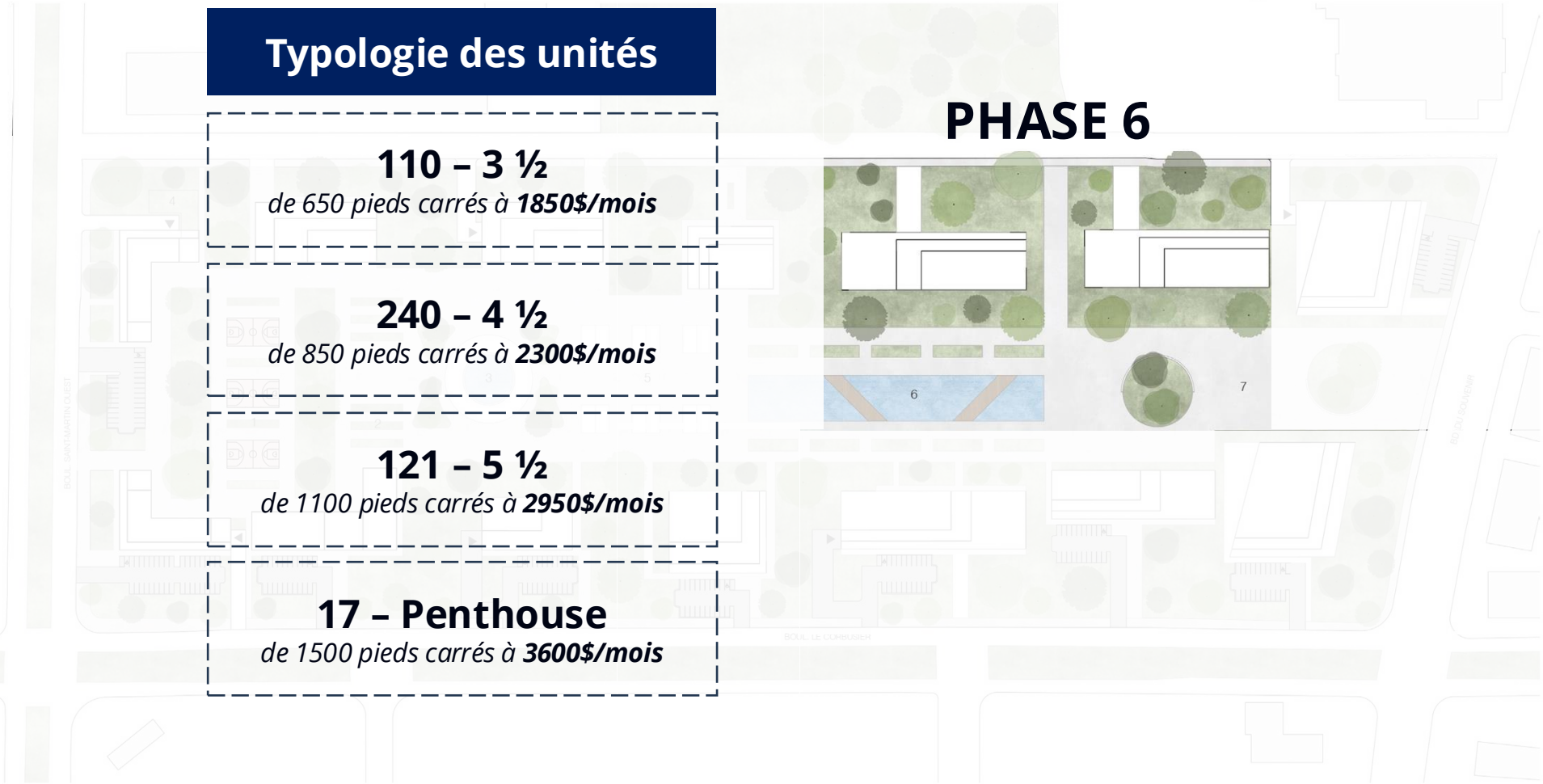
AVALON
L'URBANITÉ RÉINVENTÉE

Source: Atelier Charron

LÉGENDE

- 1. TERRAINS BASKETBALL
- 2. JARDINS COMMUNAUTAIRES
- 3. FONTAINE
- 4. GARDERIE
- 5. TERRASSES
- 6. BASSIN DE RÉTENTION
- 7. PLACE PUBLIC

▲ ENTRÉE ET SORTIE STATIONNEMENT SOUS-TERRAIN



AVALON
L'URBANITÉ RÉINVENTÉE

Source: Atelier Charron

Avalon

Une progression planifiée et maîtrisée

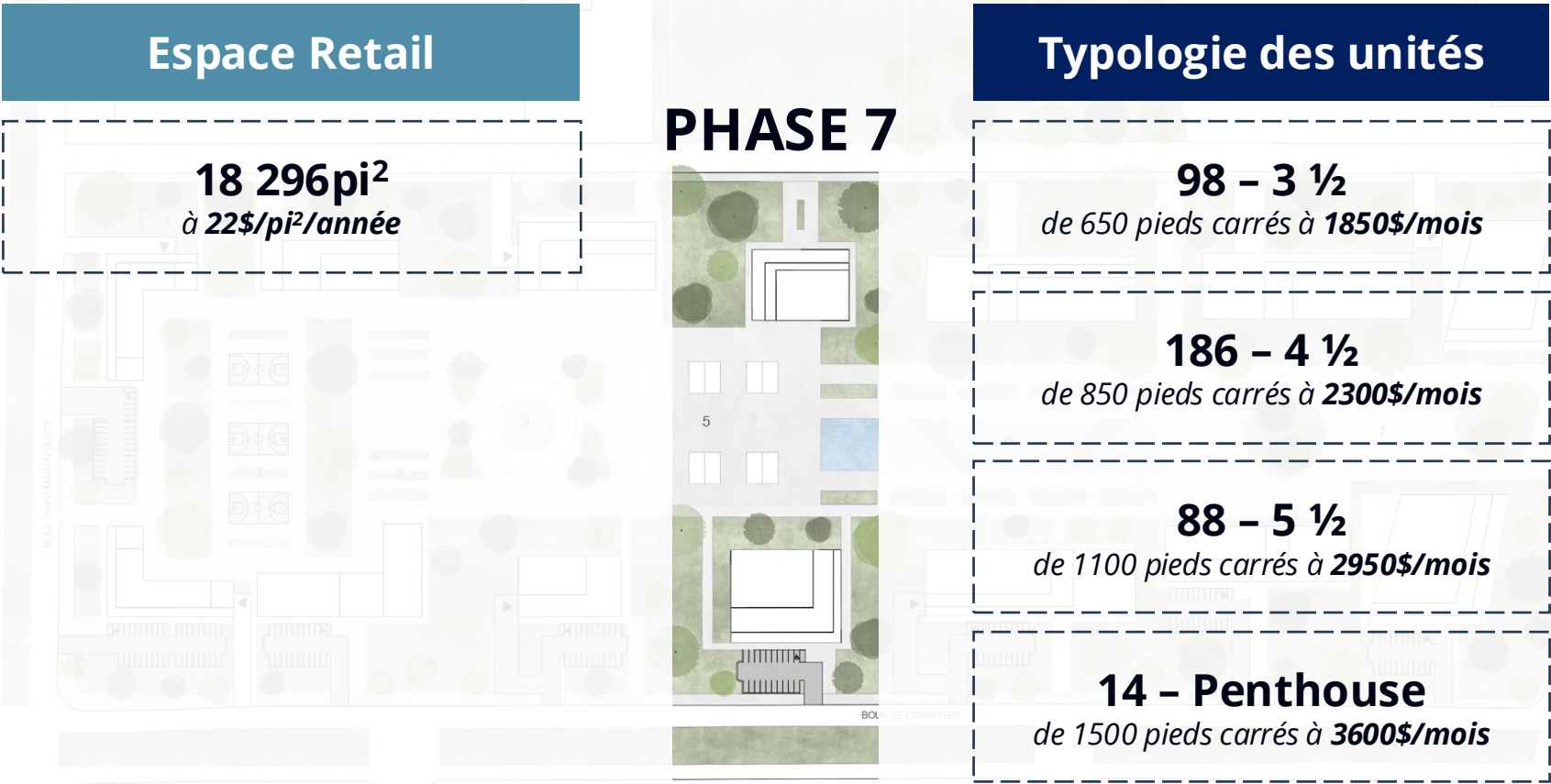
LÉGENDE

- 1. TERRAINS BASKETBALL
- 2. JARDINS COMMUNAUTAIRES
- 3. FONTAINE
- 4. GARDERIE
- 5. TERRASSES
- 6. BASSIN DE RÉTENTION
- 7. PLACE PUBLIC

▲ ENTRÉE ET SORTIE STATIONNEMENT
SOUS-TERRAIN

AVALON

L'URBANITÉ RÉINVENTÉE



Source: Atelier Charron

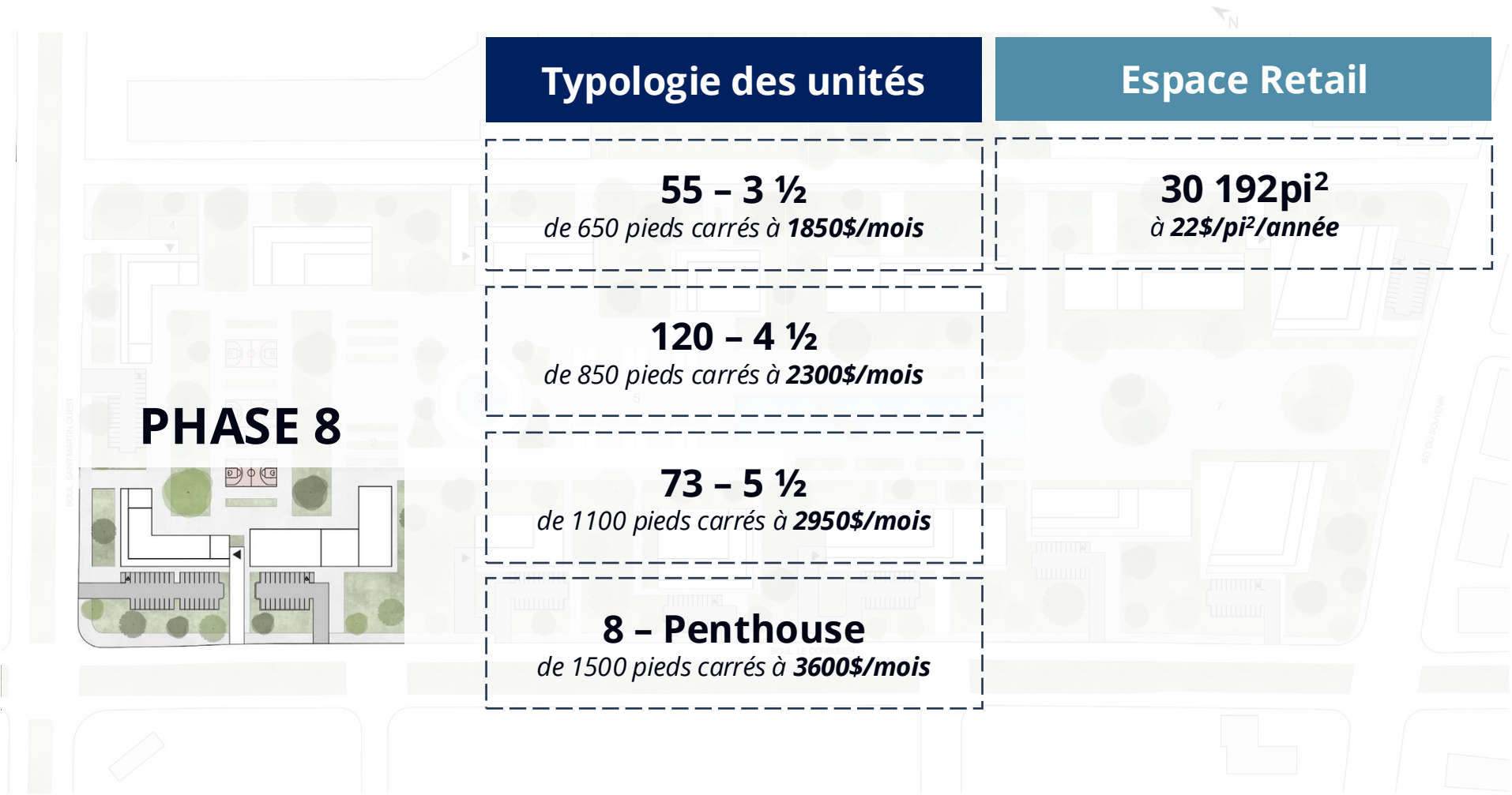
Avalon

Une progression planifiée et maîtrisée

LÉGENDE

- 1. TERRAINS BASKETBALL
- 2. JARDINS COMMUNAUTAIRES
- 3. FONTAINE
- 4. GARDERIE
- 5. TERRASSES
- 6. BASSIN DE RÉTENTION
- 7. PLACE PUBLIC

▲ ENTRÉE ET SORTIE STATIONNEMENT
SOUS-TERRAIN



AVALON
L'URBANITÉ RÉINVENTÉE

Source: Atelier Charron



Typologie des unités

766 – 3 ½

de 650 pieds carrés à **1850\$/mois**

1425 – 4 ½

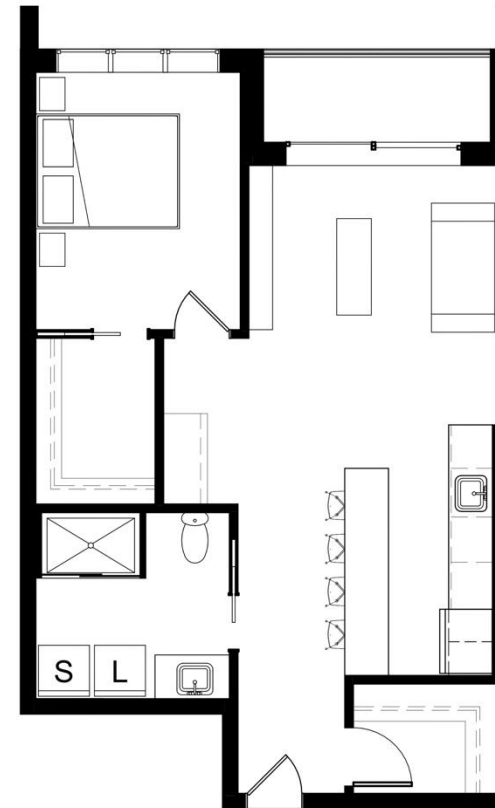
de 850 pieds carrés à **2300\$/mois**

723 – 5 ½

de 1100 pieds carrés à **2950\$/mois**

94 – Penthouse

de 1500 pieds carrés à **3600\$/mois**



Source: Atelier Charron



Typologie des unités

766 – 3 ½

de 650 pieds carrés à 1850\$/mois

1425 – 4 ½

de 850 pieds carrés à 2300\$/mois

723 – 5 ½

de 1100 pieds carrés à 2950\$/mois

94 – Penthouse

de 1500 pieds carrés à 3600\$/mois



Source: Atelier Charron



Typologie des unités

766 – 3 ½

de 650 pieds carrés à 1850\$/mois

1425 – 4 ½

de 850 pieds carrés à 2300\$/mois

723 – 5 ½

de 1100 pieds carrés à 2950\$/mois

94 – Penthouse

de 1500 pieds carrés à 3600\$/mois



Source: Atelier Charron

Avalon

Un espace de respiration, de détente et de rencontres.

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Le corridor

Parc extérieur

espaces verts pour un moment de détente

Terrains de sports

le bien-être, à ciel ouvert

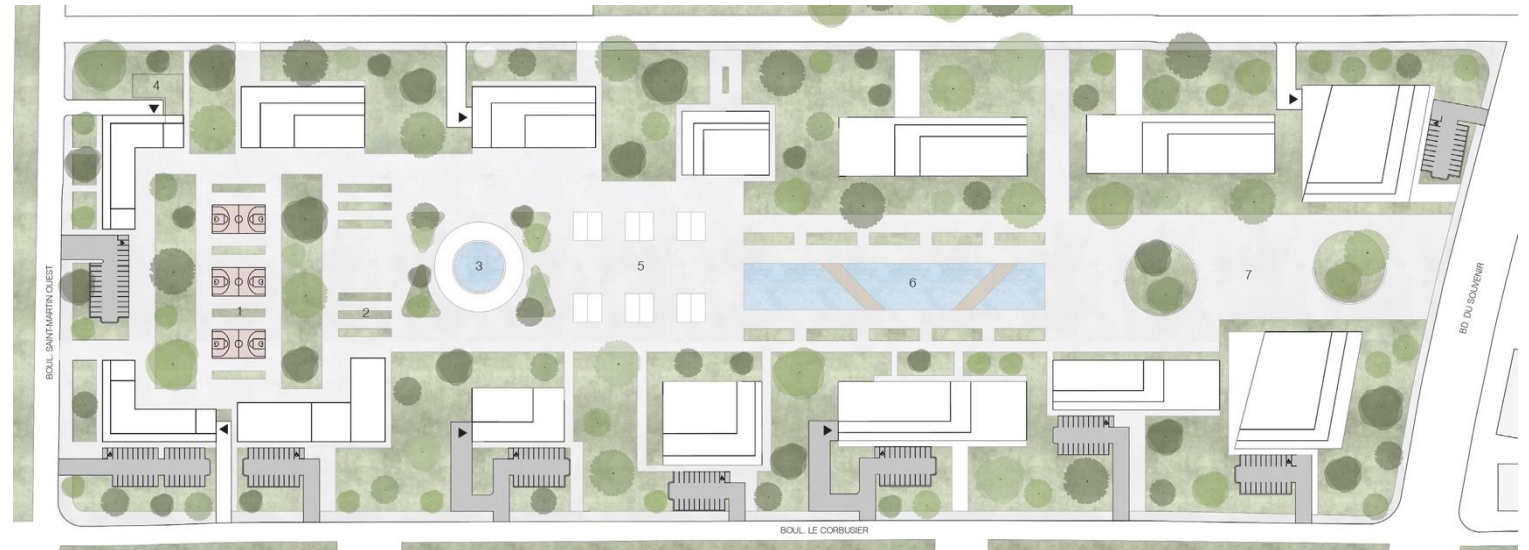
Terrasses de restaurants

les meilleures idées naissent autour d'une table

Jardin communautaire

parce que tout pousse mieux en communauté

Source: Atelier Charron



Avalon

Pour que rentrer à la maison soit un plaisir



Commodités

Terrasse urbaine

pour partager un verre... et la vue

Salle de sport

parce que se sentir bien, c'est essentiel

Espace de travail

l'endroit parfait pour les bonnes idées

Stationnement intérieur

le luxe de rentrer au sec

Source: Google images

Avalon

Pour enrichir le quotidien du quartier

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Source: Google images

Espaces Retail

Garderie

pour simplifier la vie des familles

Spa

pour se détendre, le temps d'un instant

Restaurants

le plaisir d'un bon repas, tout près

Boulangerie

le pain chaud, à deux pas de chez soi

01

Analyse de l'environnement

02

Présentation du projet

03

Impact environnemental

04

Plan de développement

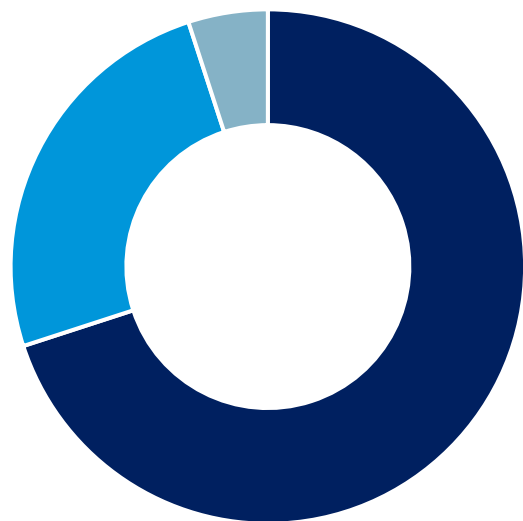
05

Plan de financement

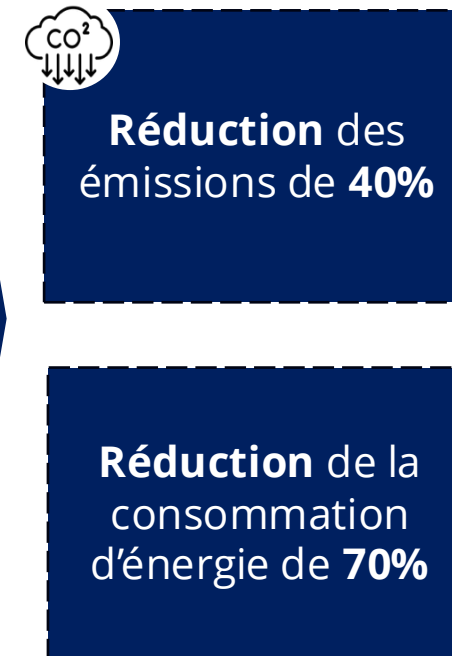
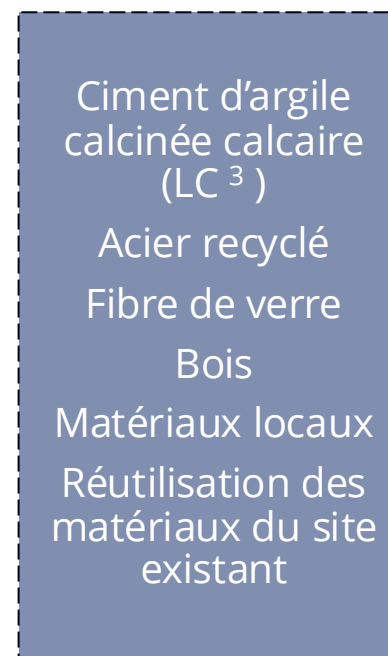
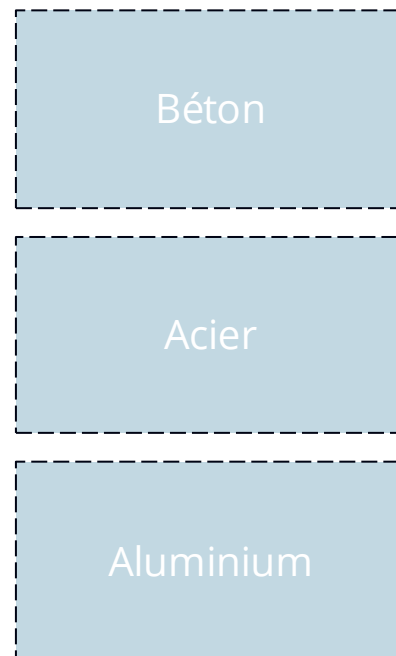
Bilan Carbone

Les avantages multiples des bâtiments durables

Émissions par catégorie



■ Incorporé ■ Opérationnel ■ Fin de vie



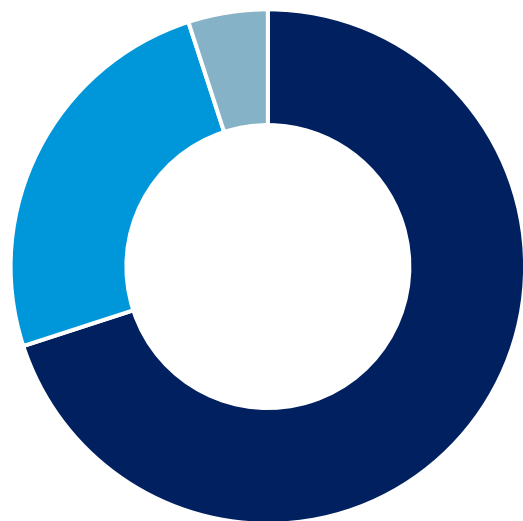
Objectif de réduction du carbone incorporé total de 50% lors de la construction.

Source: Climate Works, SSAB, Metanox, Carbon Leader Forum

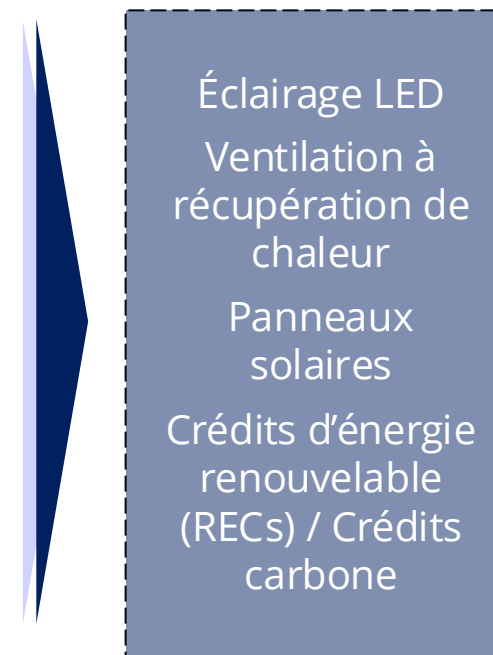
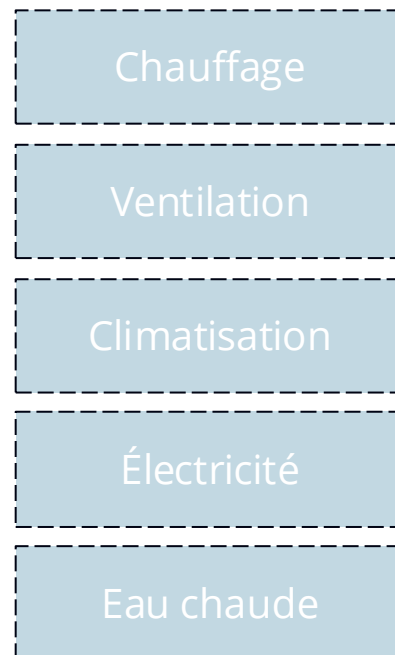
Bilan Carbone

Les avantages multiples des bâtiments durables

Émissions par catégorie



■ Incorporé ■ Opérationnel ■ Fin de vie



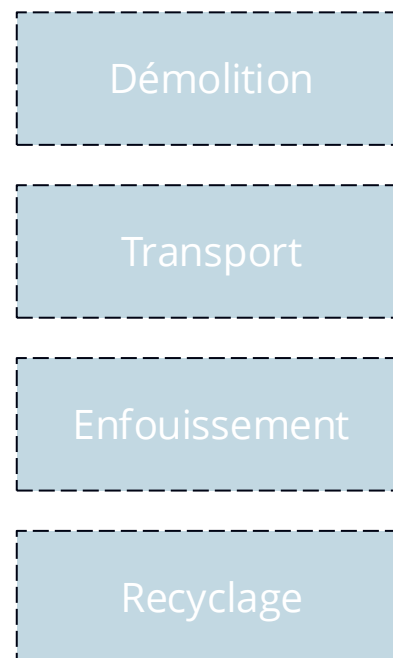
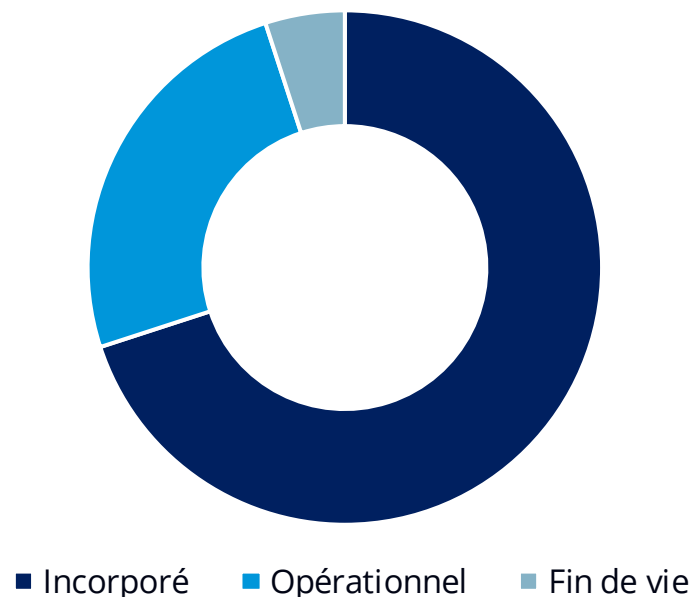
Objectif de réduction du carbone opérationnel total de 100% lors des opérations.

Source: Energysage, Exinda, Carbone Québec

Bilan Carbone

Les avantages multiples des bâtiments durables

Émissions par catégorie



Objectif de recyclage du carbone de fin de vie à l'aide d'un plan de gestion des matières résiduelles de construction et de démolition.

Source: APCHQ

Un projet à fort impact environnemental

Matrice décisionnelle



	BOMA BEST	LEED	BREEAM
Coût d'implantation			
Reconnaissance au Canada			
Alignement ESG			
Facilité d'atteinte			

Source: BOMA BEST, LEED (CAGBC & USGBC), BREEAM

Un projet à fort impact environnemental

Certification BOMA BEST Durable 4.1

Immeubles résidentiels à logements multiples

Destiné pour les immeubles résidentiels à logements multiples comprenant des logements reliés par une entrée commune et des accès intérieurs partagés.



Entretien préventif et gestion intelligente des bâtiments



Renforcement de l'image corporative



Optimisation des coûts d'exploitation



Favorise la santé, la sécurité et le confort des résidents

Conformément à sa mission d'atteindre la carboneutralité d'ici 2030, Jadco **gagne à viser la certification BOMA BEST** pour formaliser et faire reconnaître ses efforts.

Source: BOMA BEST

Un projet à fort impact environnemental

Certification BOMA BEST Durable 4.1

Immeubles résidentiels à logements multiples

Destiné pour les immeubles résidentiels à logements multiples comprenant des logements reliés par une entrée commune et des accès intérieurs partagés.



Source: BOMA BEST

Un projet à fort impact environnemental

Certification BOMA BEST Durable 4.1

Immeubles résidentiels à logements multiples

Destiné pour les immeubles résidentiels à logements multiples comprenant des logements reliés par une entrée commune et des accès intérieurs partagés.



Source: BOMA BEST

01

Analyse de l'environnement

02

Présentation du projet

03

Impact environnemental

04

Plan de développement

05

Plan de financement

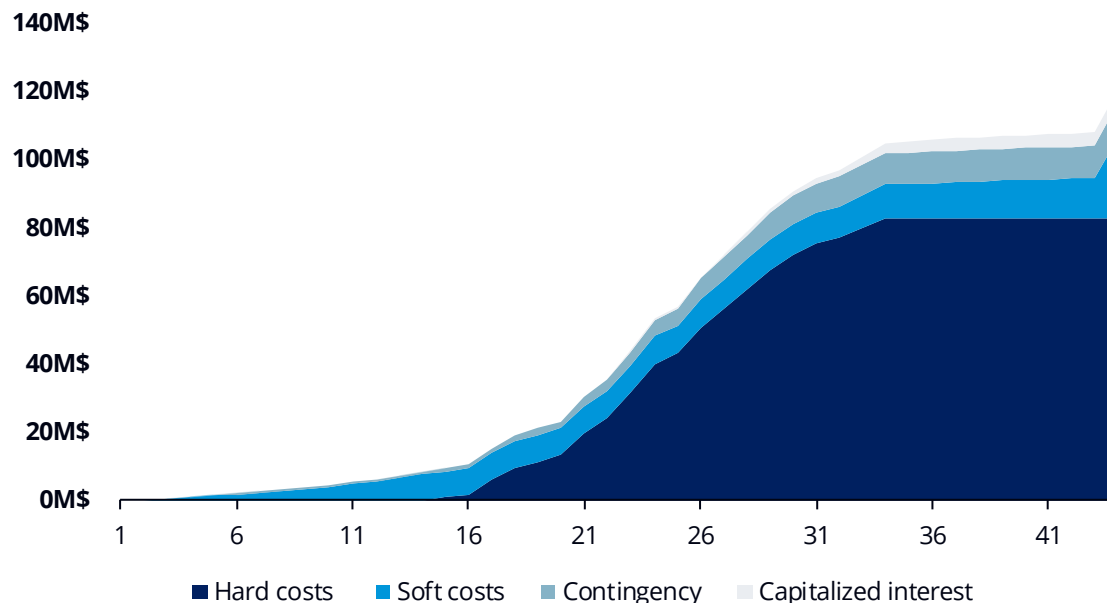
Budget de construction phase 1

Une répartition des coûts inégale



Évolution des coûts de construction

En millions de dollars, durant la phase de construction



La création de la **phase 1**, comprenant **285 unités** nous coûtera **120.8M\$**

Observations

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

Forte augmentation des **coûts indirects** en **janvier 2025** en raison de **l'autocotisation**

Répartition des coûts

83 M\$
en coûts directs

23,3 M\$
en coûts indirects

3,9 M\$
en intérêts

10,6 M\$
en contingence

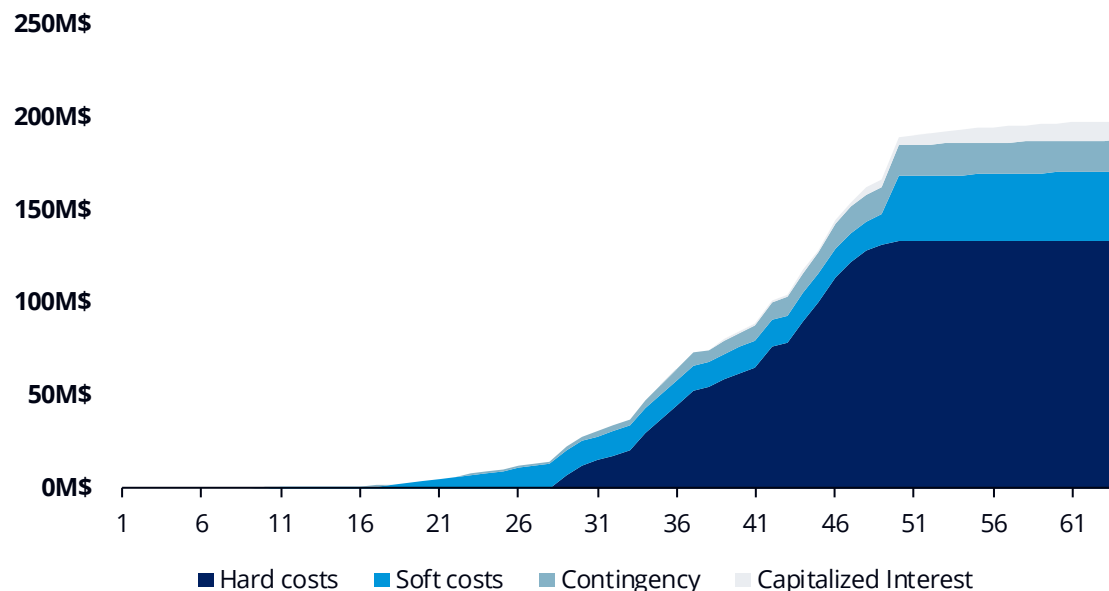
Source : Altus Cost Guide

Budget de construction phase 2

Une répartition des coûts inégale

Évolution des coûts de construction

En millions de dollars, durant la phase de construction



La création de la **phase 2**, comprenant **450 unités** nous coûtera **198M\$**

Observations

Forte croissance des **coûts directs** de construction durant l'année **2027**

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

Répartition des coûts

133,4 M\$
en coûts directs

37,5 M\$
en coûts indirects

10,2 M\$
en intérêts

17,1 M\$
en contingence

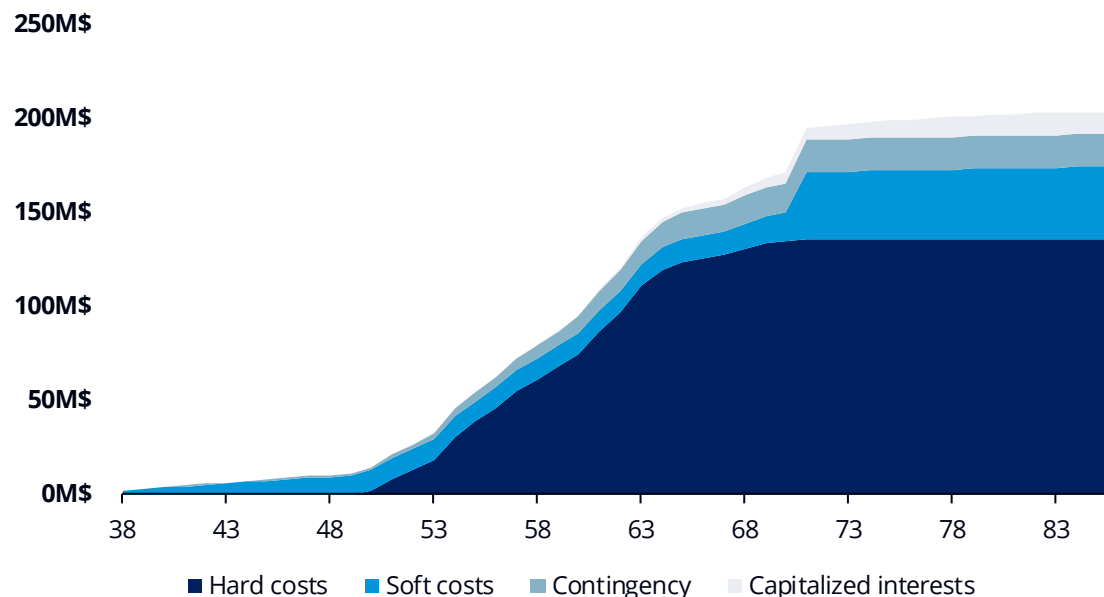
Source : Altus Cost Guide

Budget de construction phase 3

Une répartition des coûts inégale

Évolution des coûts de construction

En millions de dollars, durant la phase de construction



La création de la **phase 3**, comprenant **442 unités** nous coûtera **197M\$**

Observations

Forte croissance des **coûts directs** de construction durant l'année **2029**

Forte augmentation des **coûts indirects** en **janvier 2028** en raison de **l'autocotisation**

Répartition des coûts

133,7 M\$
en coûts directs

34,7 M\$
en coûts indirects

11,4 M\$
en intérêts

17,2 M\$
en contingence

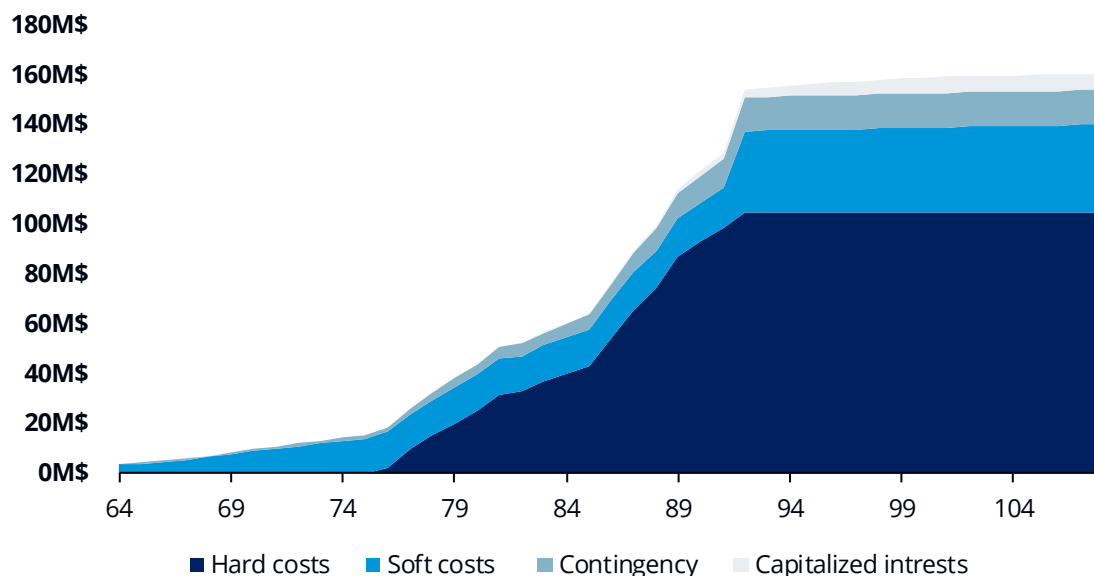
Source : Altus Cost Guide

Budget de construction phase 4

Une répartition des coûts inégale

Évolution des coûts de construction

En millions de dollars, durant la phase de construction



La création de la **phase 4**, comprenant **450 unités** nous coûtera **158M\$**

Observations

Forte croissance des **coûts directs** de construction durant l'année **2031**

Forte augmentation des **coûts indirects** en **mars 2030** en raison de **l'autocotisation**

Répartition des coûts

104,7 M\$
en coûts directs

35,5 M\$
en coûts indirects

3,7 M\$
en intérêts

14 M\$
en contingence

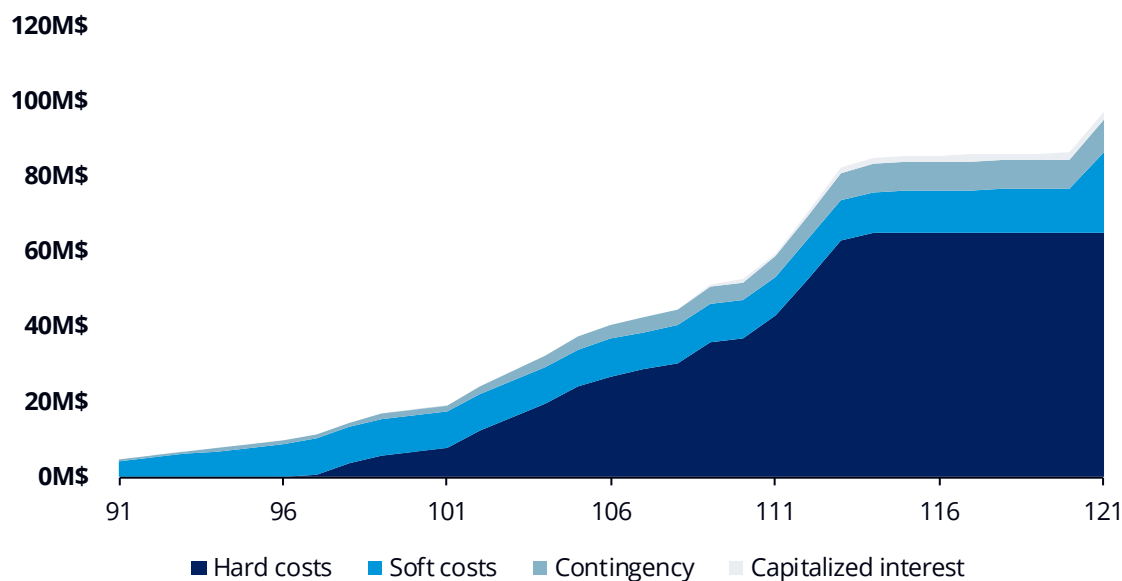
Source : Altus Cost Guide

Budget de construction phase 5

Une répartition des coûts inégale

Évolution des coûts de construction

En millions de dollars, durant la phase de construction



La création de la **phase 5**, comprenant **251 unités** nous coûtera **97M\$**

Observations

Forte croissance des **coûts directs** de construction durant l'année **2033**

Forte augmentation des **coûts indirects** en **juin 2032** en raison de **l'autocotisation**

Répartition des coûts

65 M\$
en coûts directs

21,5 M\$
en coûts indirects

1,8 M\$
en intérêts

8,7 M\$
en contingence

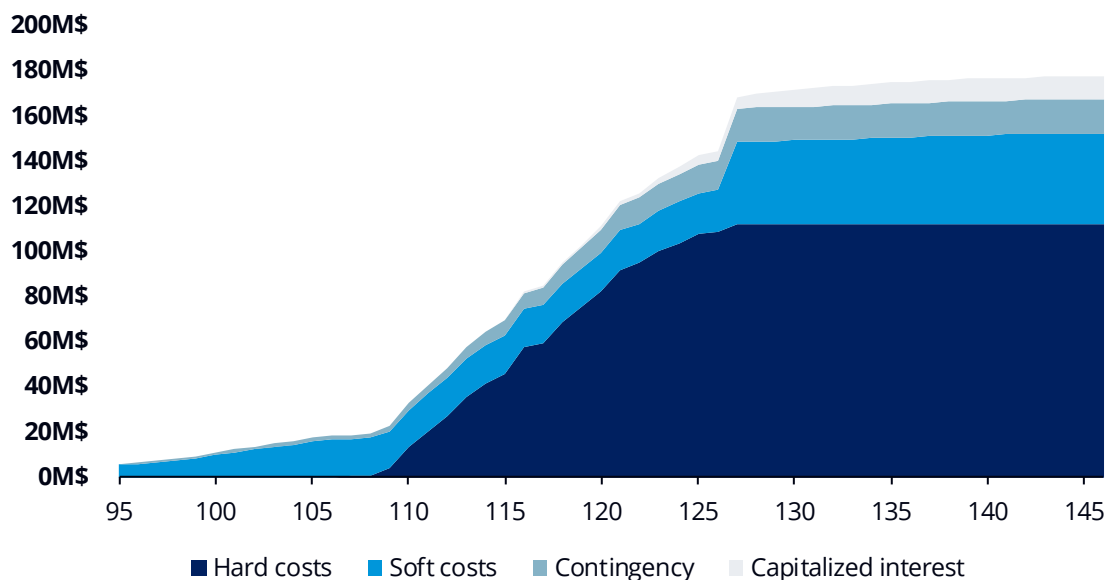
Source : Altus Cost Guide

Budget de construction phase 6

Une répartition des coûts inégale

Évolution des coûts de construction

En millions de dollars, durant la phase de construction



La création de la **phase 6**, comprenant **488 unités** nous coûtera **178M\$**

Observations

Forte croissance des **coûts directs** de construction durant l'année **2033**

Forte augmentation des **coûts indirects** en **octobre 2032** en raison de **l'autocotisation**

Répartition des coûts

112 M\$
en coûts directs

40,5 M\$
en coûts indirects

10,1 M\$
en intérêts

15,2 M\$
en contingence

Source : Altus Cost Guide

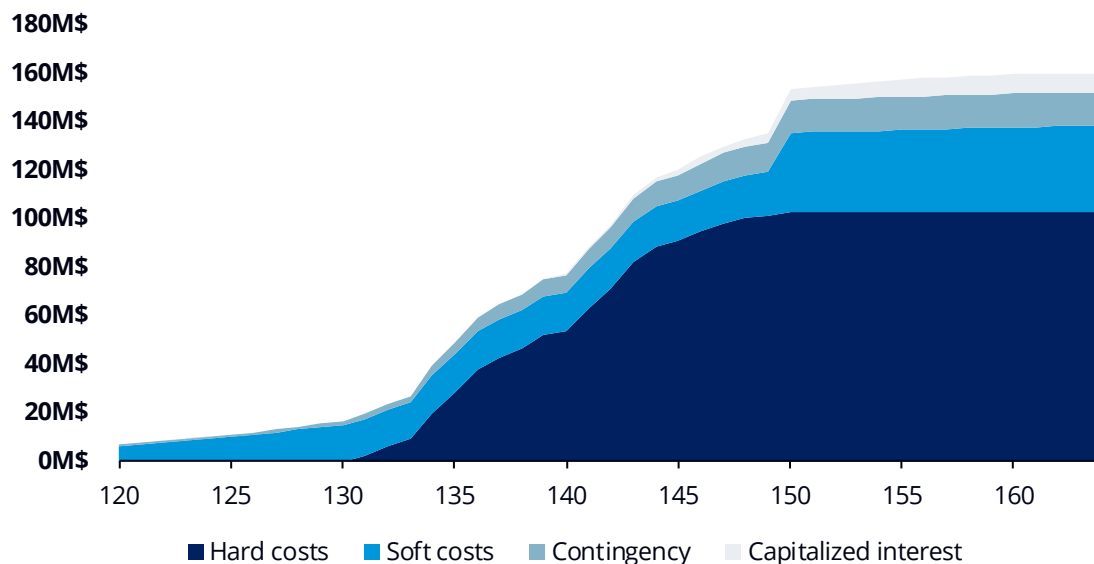
Budget de construction phase 7

Une répartition des coûts inégale



Évolution des coûts de construction

En millions de dollars, durant la phase de construction



La création de la **phase 7**, comprenant **386 unités** nous coûtera **160M\$**

Observations

Forte croissance des **coûts directs** de construction durant l'année **2036**

Forte augmentation des **coûts indirects** en **novembre 2034** en raison de **l'autocotisation**

Répartition des coûts

102,5 M\$
en coûts directs

35,9 M\$
en coûts indirects

8 M\$
en intérêts

13,8 M\$
en contingence

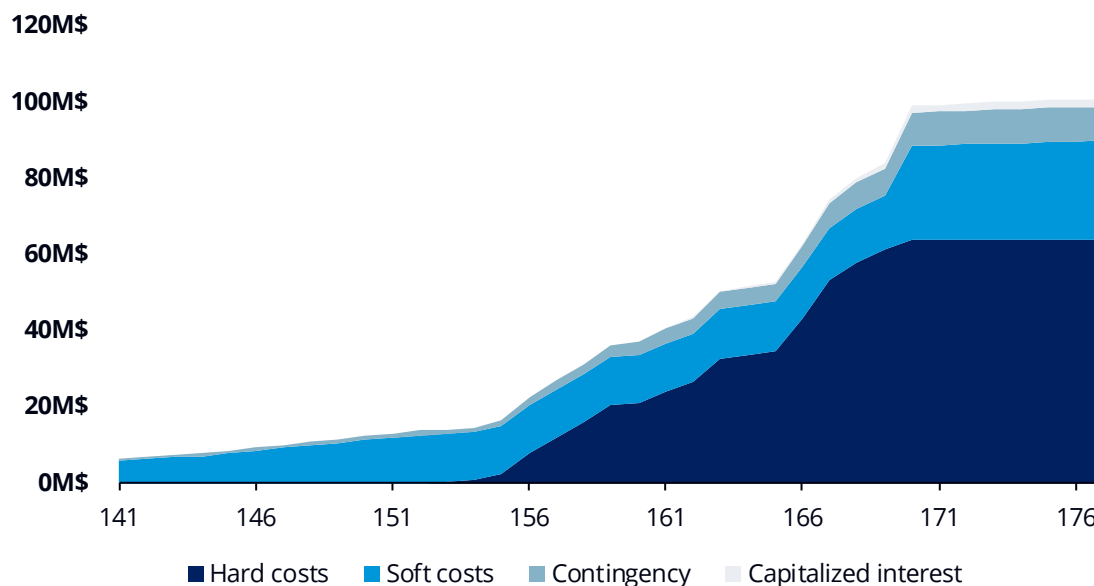
Source : Altus Cost Guide

Budget de construction phase 8

Une répartition des coûts inégale

Évolution des coûts de construction

En millions de dollars, durant la phase de construction



La création de la **phase 8**, comprenant **256 unités** nous coûtera **101M\$**

Observations

Forte croissance des **coûts directs** de construction durant l'année **2037**

Forte augmentation des **coûts indirects** en **août 2036** en raison de **l'autocotisation**

Répartition des coûts

64 M\$
en coûts directs

26 M\$
en coûts indirects

2 M\$
en intérêts

9 M\$
en contingence

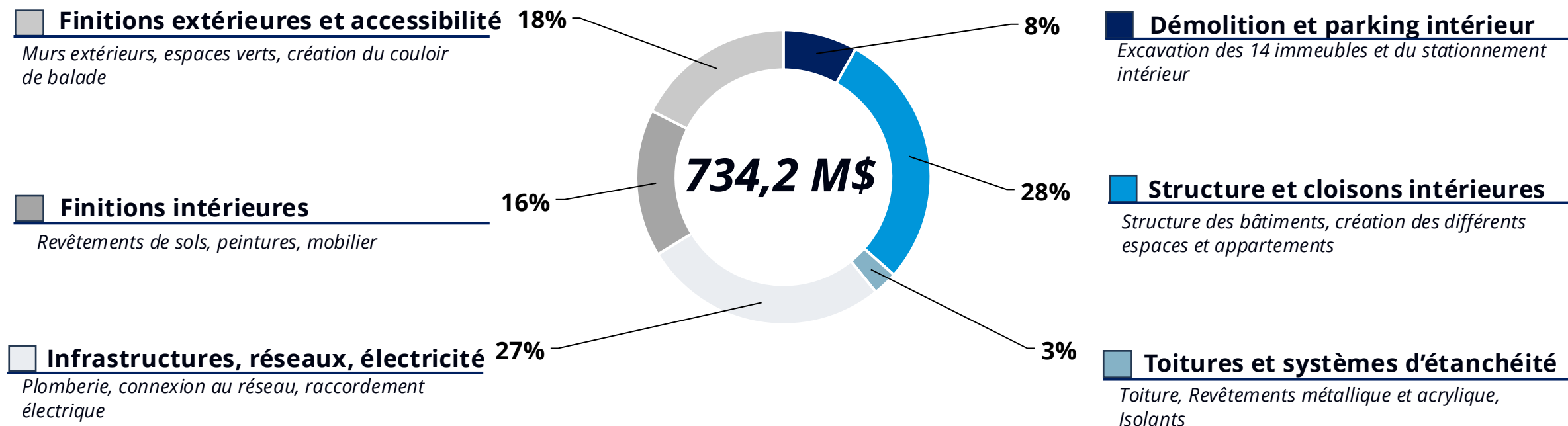
Source : Altus Cost Guide

Budget de construction

Les coûts directs en détail

Répartition des postes de coûts directs

En pourcentage, par rapport aux coûts directs totaux



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

Source: Altus, Ville De Laval

Budget de construction

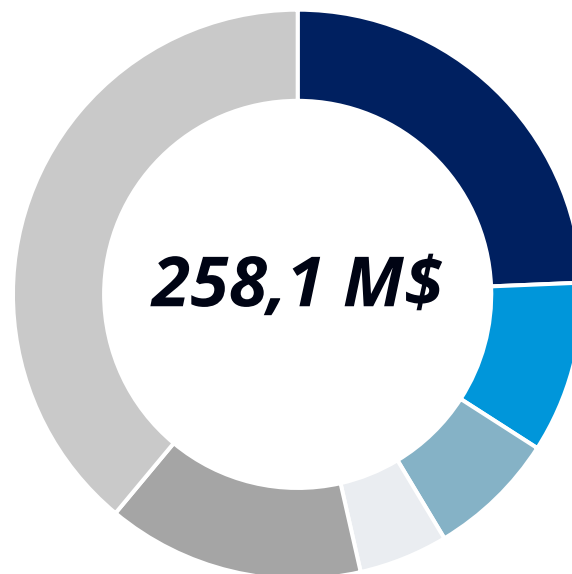
Les coûts indirects en détails



Répartitions des postes de coûts indirects

En pourcentage, %

- Honoraires des professionnels
- Permis, licences et frais administratifs
- Frais de marketing
- Frais de location (courtage)
- Frais de développement
- Autocotisation



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

Source Barricad Fiscalistes,, Ville de Laval

Postes de dépenses principaux

Honoraires professionnels

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

54,1 M\$

Frais de développement

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

32,4 M\$

Autocotisation

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

- Signature du premier bail
- Immeuble construit à 90%

86,5 M\$

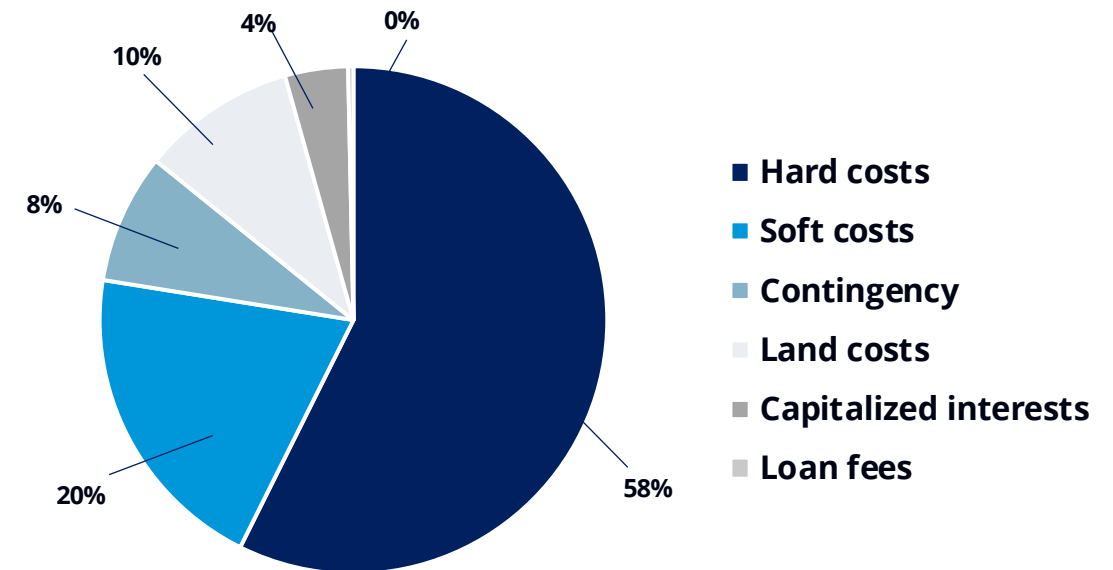
Budget de développement

Les coûts concurrentiels

Type de coût	Montant
Acquisition du terrain	126 M\$
Frais de prêts	4,3 M\$
Coûts directs	734,2 M\$
Coûts indirects	258,1 M\$
Intérêts	51,4 M\$
Contingence	105,9 M\$
Total	1,280 G\$

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**.

Budget de développement

Les coûts concurrentiels

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Type de coût	Montant
Acquisition du terrain	126 M\$
Frais de prêts	4,3 M\$
Coûts directs	734,2 M\$
Coûts indirects	258,1 M\$
Intérêts	51,4 M\$
Contingence	105,9 M\$
Total	1,280 G\$

Coût total par unité

426 117\$

Coût total par pied carré

485\$

Rendement stabilisé sur le coût

8,97%

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

Budget de développement

Les coûts concurrentiels

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Type de coût	Montant
Acquisition du terrain	126 M\$
Frais de prêts	4,3 M\$
Coûts directs	734,2 M\$
Coûts indirects	258,1 M\$
Intérêts	51,4 M\$
Contingence	105,9 M\$
Total	1,280 G\$

Coût total par unité

426 117\$

Coût total par pied carré

485\$

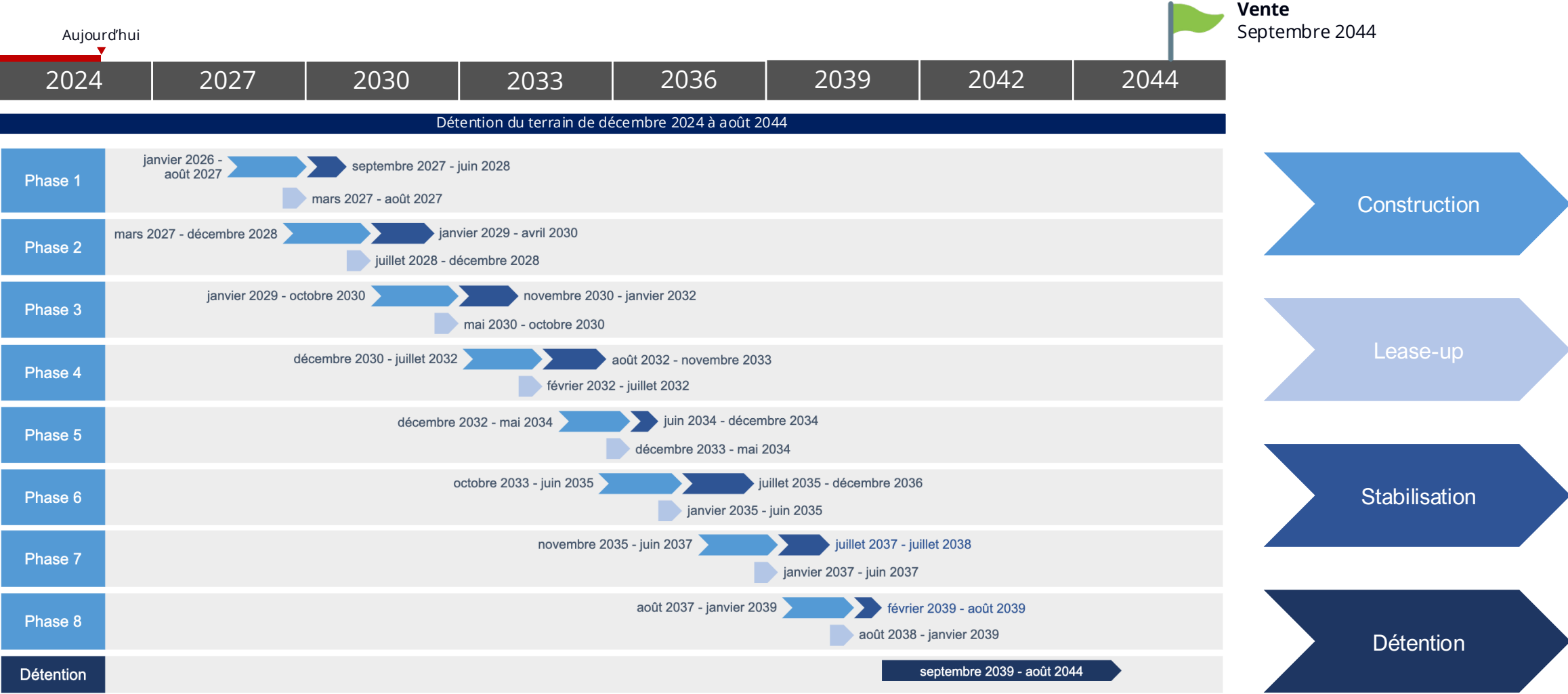
Rendement stabilisé sur le coût

8,97%

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

Planification

Échéancier par phases

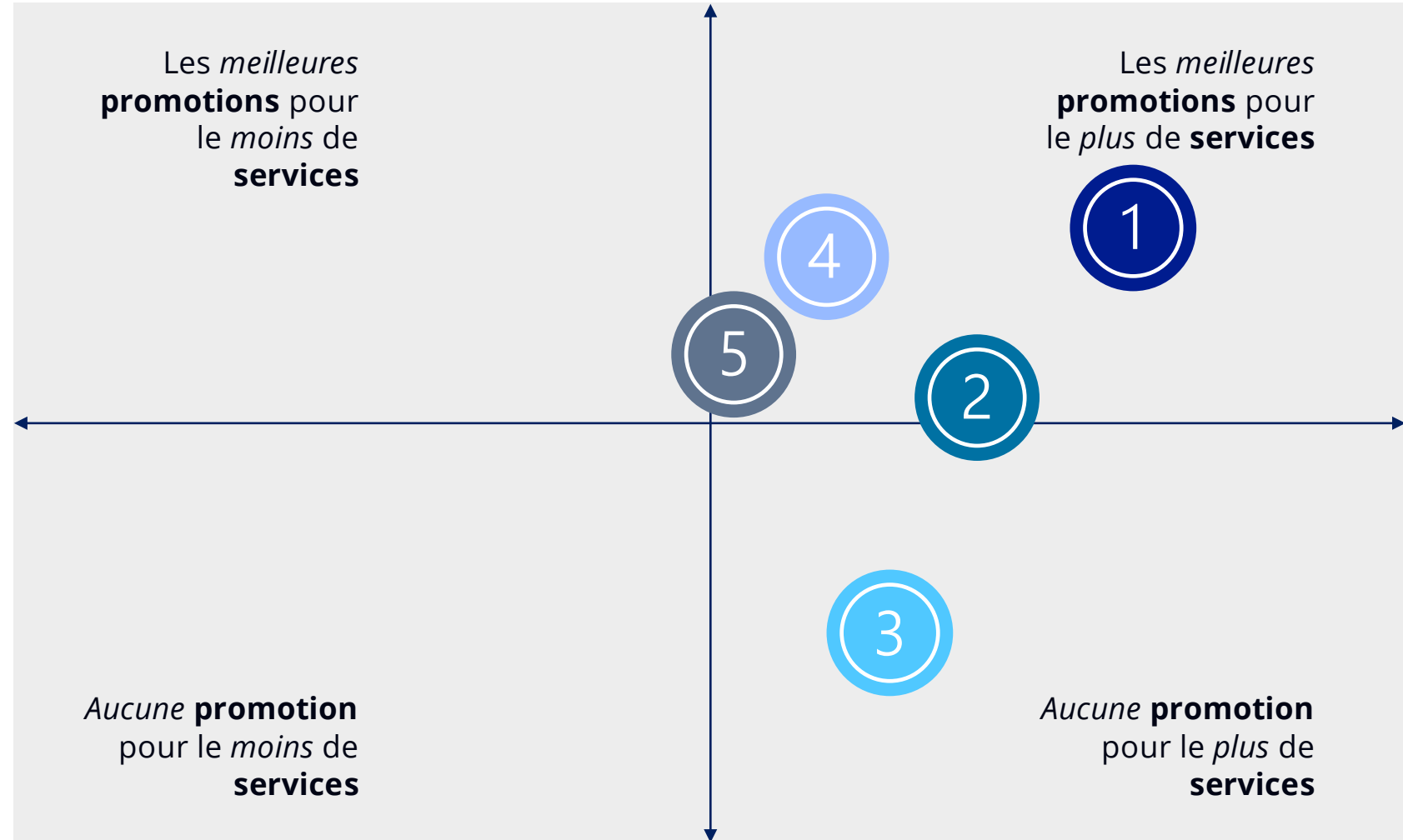


Source: Office Timeline

Stratégie marketing

Positionnement

- 1 AVALON
- 2 ESPACE MONTMORENCY
- 3 URBANIA
- 4 HABITATS LOCATIFS MARKET
- 5 Les Tours Saint-Martin



01

Analyse de l'environnement

02

Présentation du projet

03

Impact environnemental

04

Plan de développement

05

Plan de financement

Le financement construction, phase 1

Un élément opérationnel crucial

Souscription du Prêt

Loan-To-Cost
70%

Montant du Prêt
\$85 276 000

Taux de Base
Prime

Spread
2.00%

Terme du Prêt
44^e Mois

Frais de Prêteur
0.5%

Caractéristiques

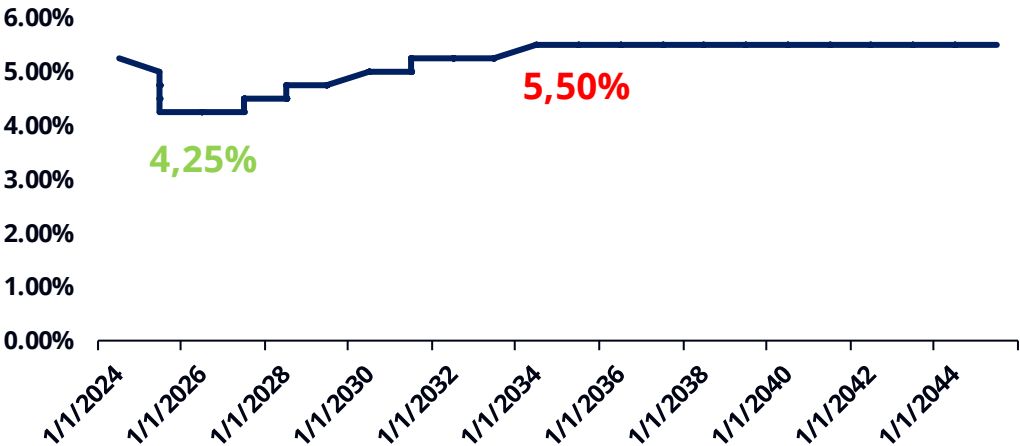
Montant du Prêt

Basé sur les **coûts**

Remboursements

Capital et Intérêts
Capitalisés

Prévision du Taux Préférentiel



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

Source: Banque Nationale, TD, Banque Du Canada,

Le financement long-terme, phase 1

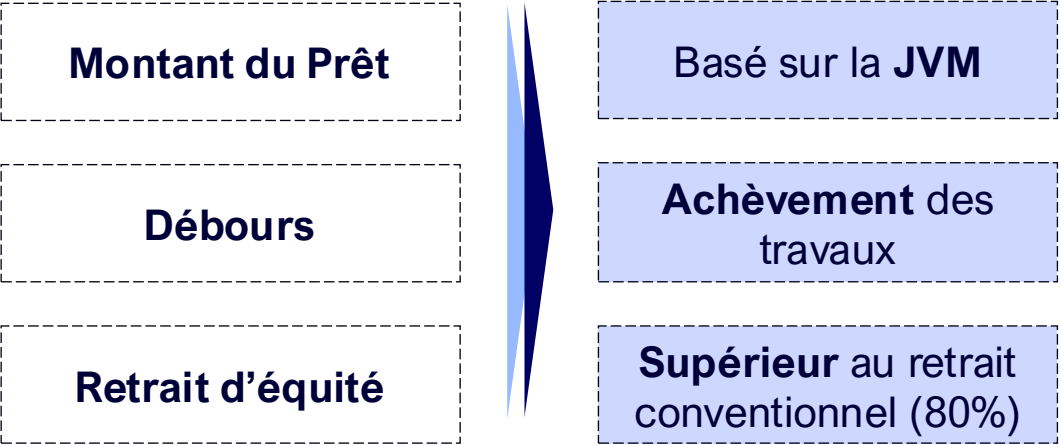
APH Select : Un programme favorable



Souscription du Prêt

Assurance APH Select	Loan-To-Value 85%	Montant du Prêt \$128,873,347	Terme du Prêt 600 Mois	DSCR 1.10x	Taux de Base CMB 10 Year (3.44%)	Spread 0.46%	Frais de Prêteur 1%
--------------------------------	-----------------------------	---	----------------------------------	----------------------	---	------------------------	-------------------------------

Caractéristiques



 APH Select – 100 Points



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

Le financement construction

Un élément opérationnel crucial

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Phase	Prêt de construction	Terme
Phase 2	140,1 M\$	<i>67 mois</i>
Phase 3	144,9 M\$	<i>88 mois</i>
Phase 4	113,5 M\$	<i>110 mois</i>
Phase 5	68,4 M\$	<i>123 mois</i>
Phase 6	126 M\$	<i>148 mois</i>
Phase 7	113,4 M\$	<i>165 mois</i>
Phase 8	71 M\$	<i>179 mois</i>
Total	777,3M\$	N/A

Le financement long-terme

APH Select : Un programme favorable

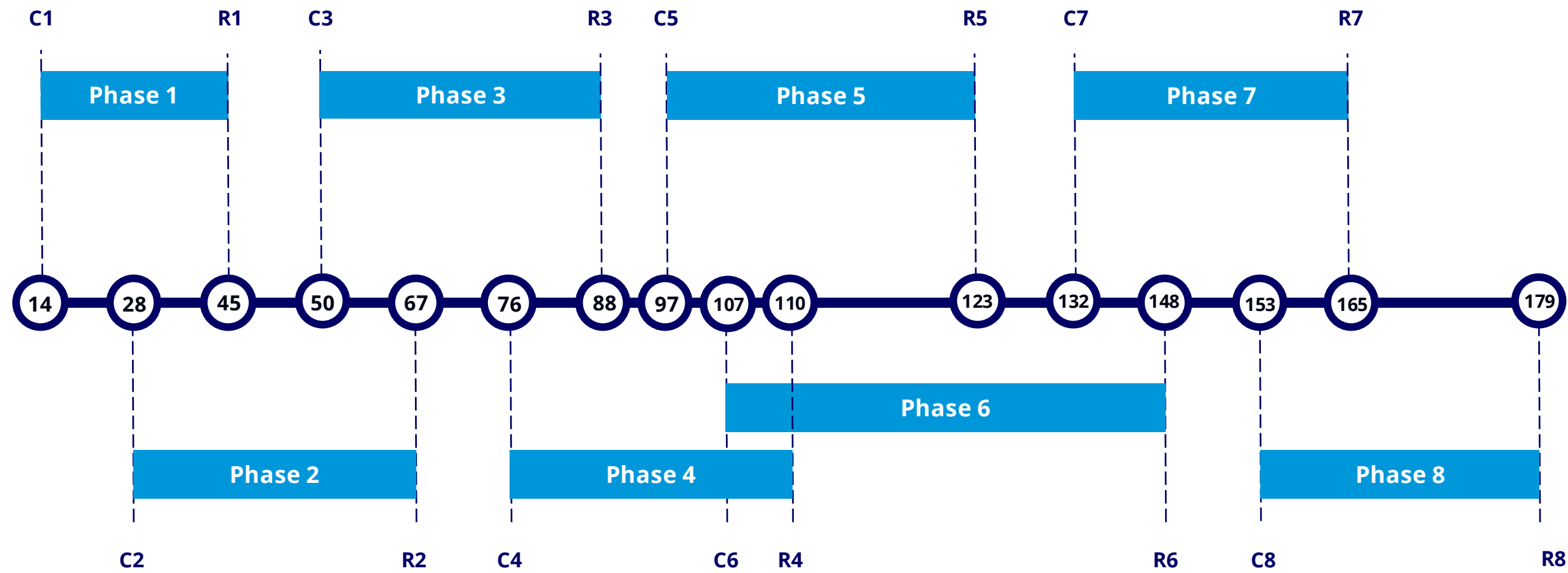
ImmoHEC
L'immobilier de demain



Phase	Prêt long terme	Terme
Phase 2	224,4 M\$	<i>600 mois</i>
Phase 3	236 M\$	<i>600 mois</i>
Phase 4	257 M\$	<i>600 mois</i>
Phase 5	202,6 M\$	<i>600 mois</i>
Phase 6	307 M\$	<i>600 mois</i>
Phase 7	238 M\$	<i>600 mois</i>
Phase 8	185 M\$	<i>600 mois</i>
Total	1,65G\$	N/A

Stratégie de refinancement

Réinvestir le capital pour lancer la prochaine séquence de chantiers



C : Prêt de construction
R : Refinancement

La valorisation

La clé de la précision

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Hypothèses

Stabilisation

Mois 179

Market Rent
Growth

5.0%

NOI Stabilisé

120,1M\$

Going-In
Cap Rate

4.25%

Exit Cap Rate

4.75%

Hold
Period

238 mois

Op. Expense
Growth

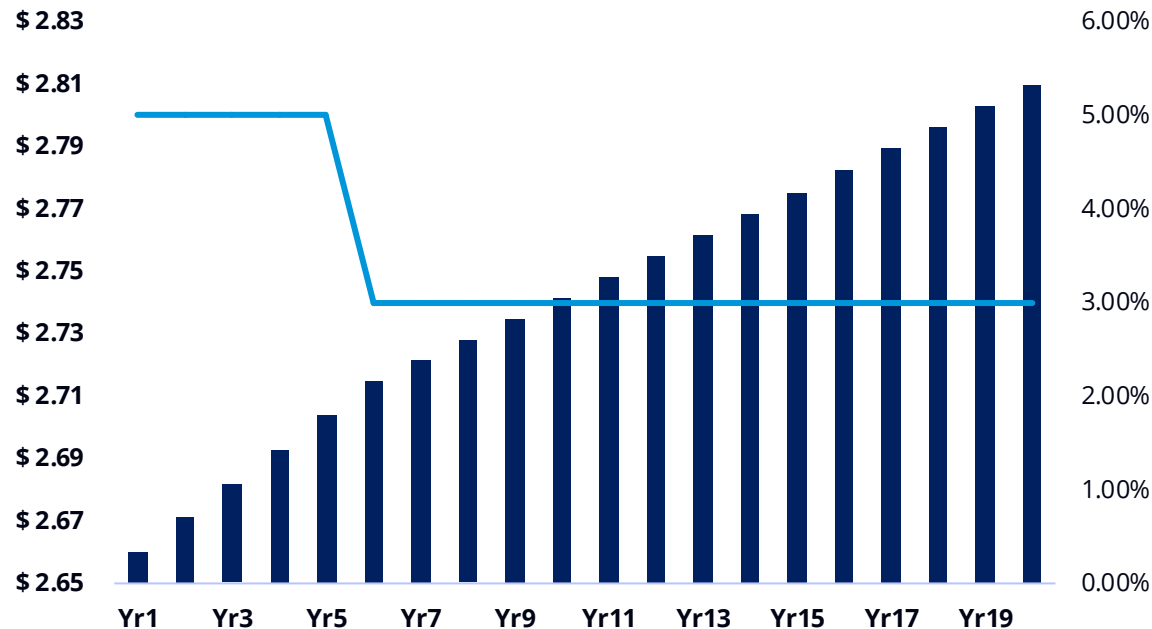
3%

Sales
Cost

2%

Évolution des Loyers

\$/PI²



Source: Yardi, Statistique Canada

Croissance des baux

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

Sélection du Cap Rate

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

La valorisation

La clé de la précision

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Hypothèses

Stabilisation

Mois 179

Market Rent

Growth

5.0%

NOI Stabilisé

120,1M\$

Going-In

Cap Rate

4.25%

Exit Cap Rate

4.75%

Hold

Period

238 mois

Op. Expense

Growth

3%

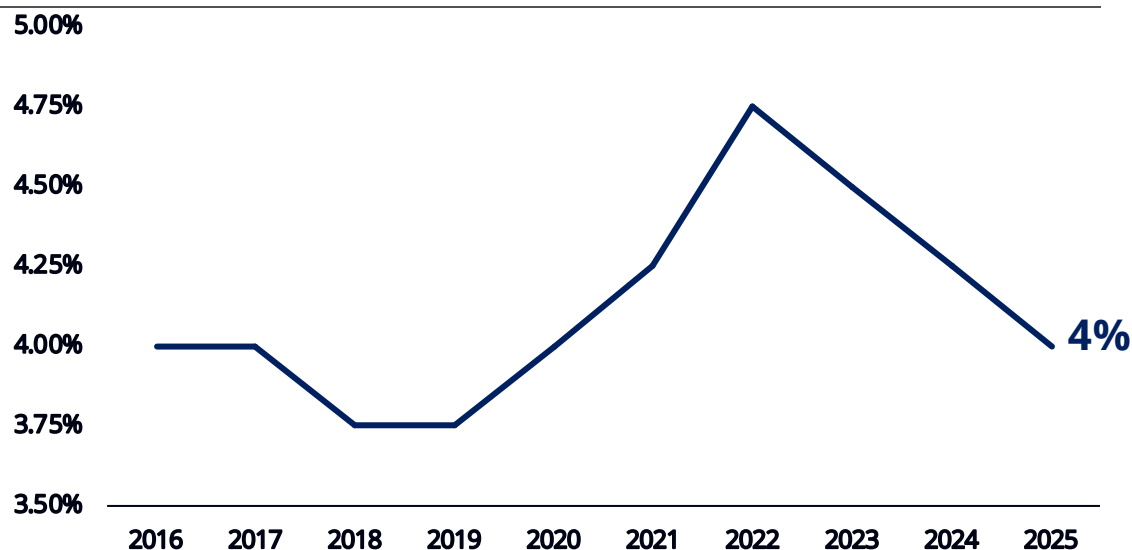
Sales

Cost

2%

Cap Rate Montreal Multifamily High-Rise A

2016-2025, %



Croissance des baux

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

Sélection 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

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 179	5.0%	120,1M\$	4.25%	4.75%	238 mois	3%	2%

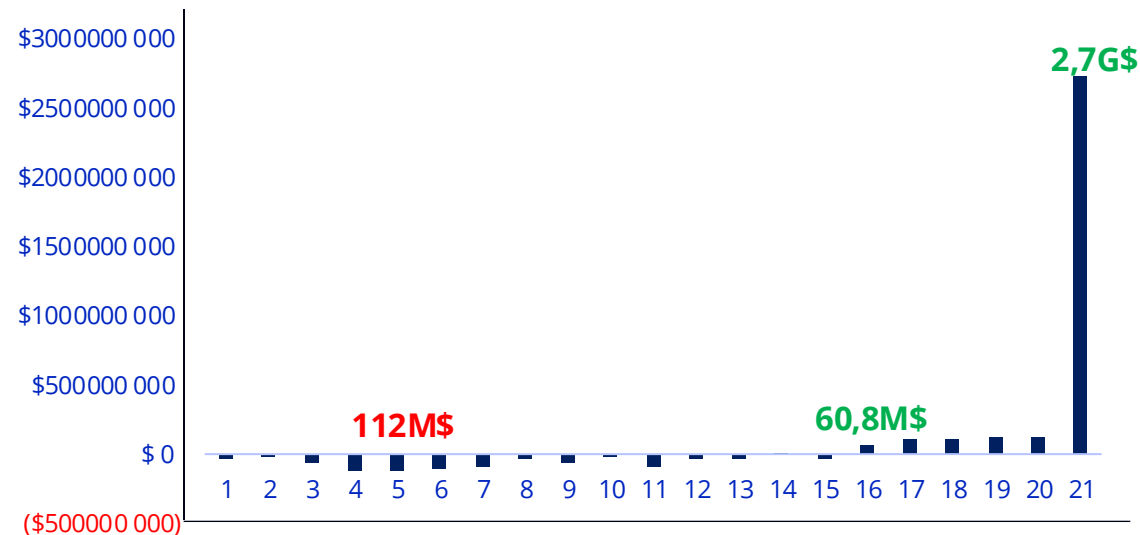
Flux de trésorerie négatifs

Développement et construction en pleine action

Aucun revenu locatif avant le mois 34

Vente de l'actif au mois 238

Unlevered annual cashflow \$, Millions



Rendements

Une Valorisation Terminale Non-Négligeable

Hypothèses

Stabilisation	Market Rent Growth	NOI Stabilisé	Going-In Cap Rate	Exit Cap Rate	Hold Period	Op. Expense Growth	Sales Cost
Mois 179	5.0%	120,1M\$	4.25%	4.75%	238 mois	3%	2%

Liquidation de l'actif

NOI Année 19
\$120,105,642

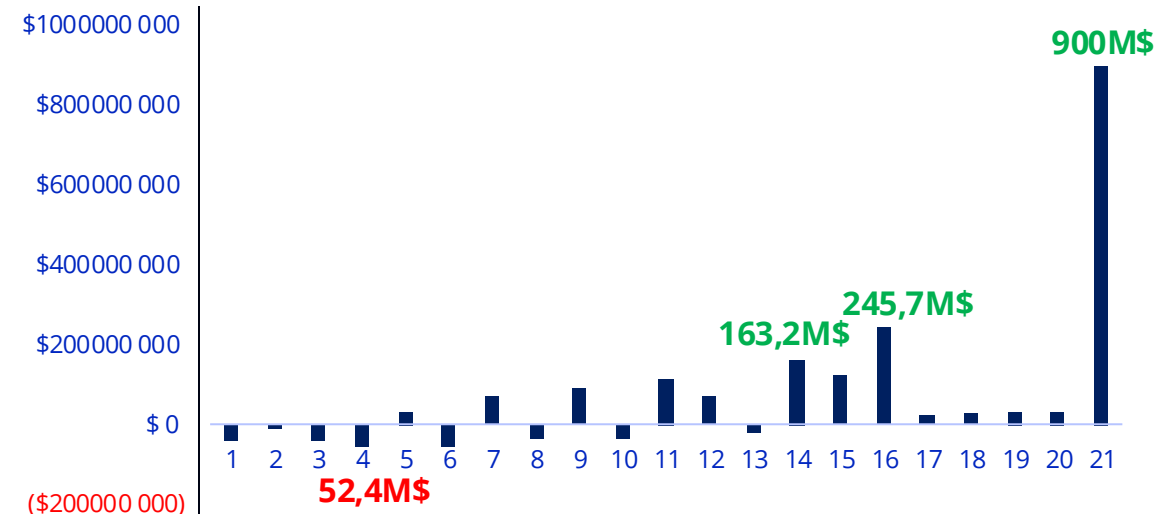
Going-Out Cap Rate :
4.75%

Valeur terminale
2 528 539 832\$

Remboursement du prêt long-terme
1 582 801 874\$

Profits de la vente
945,7M\$

Levered Annual Cashflow \$, Millions

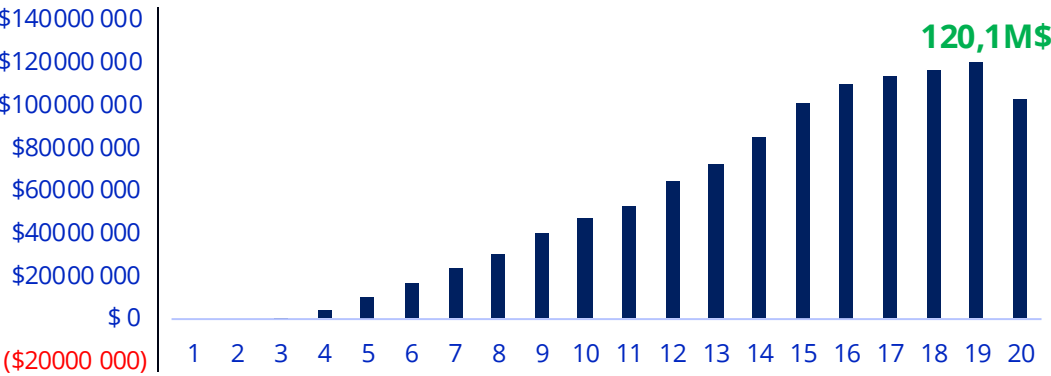


Hypothèses

Stabilisation Mois 179	Market Rent Growth 5.0%	NOI Stabilisé 120,1M\$	Going-In Cap Rate 4.25%	Exit Cap Rate 4.75%	Hold Period 238 mois	Op. Expense Growth 3%	Sales Cost 2%
----------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	---------------------------------	-------------------------

Bénéfices net d'opération

\$, Millions



Unlevered Metrics

IRR: 8.71%

Equity Multiple : 3.32x

Avg. Stabilized Cash-on-Cash Return : 3.42%

Levered Metrics

IRR: 20.81%

Equity Multiple : 5.37x

Avg. Stabilized Cash-on-Cash Return : 9.55%

Total Profits
1,6G\$

Valeur Terminale
2 528 539 832\$

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

Partenaires en équité potentiels

Potentiels partenaires privé et institutionnel à approcher au besoin

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Institutionnel

La Caisse 

- Une des **plus grandes** institutions financières **au Canada**
- Investit massivement dans **l'immobilier**
- Gère un portefeuille **d'actif résidentiel** avec des projets de **grande envergure**

 **FONDS**
immobilier de solidarité FTQ

- Un **important fonds d'investissement** québécois soutenant la croissance économique locale
- Participe **activement** à des projets immobiliers **résidentiels et commerciaux d'envergure**

Privé

 Cadillac
Fairview

- Une filiale de **Ontario Teachers' Pension Plan**
- Un **acteur majeur** dans l'immobilier au Canada et investit dans de **grands projets résidentiels**

 **Canderel**

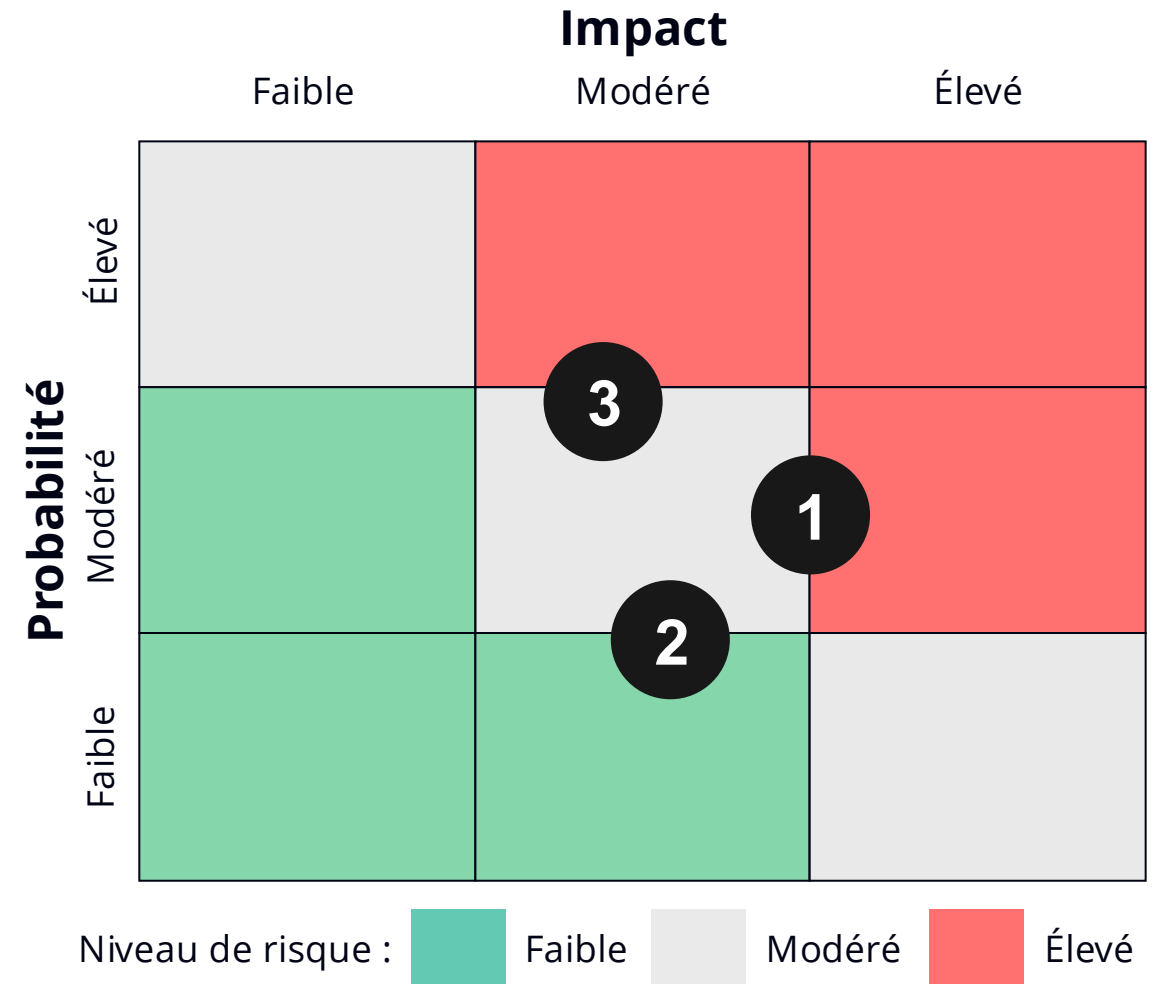
- Investisseur privé et gestionnaire d'actifs immobilier
- investissent dans des propriétés **commerciales et résidentielles** et sont souvent ouverts à des partenariats pour de grands projets immobiliers

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

Quelques risques à garder en tête...

Afin de se préparer à toutes les possibilités

	Risque	Mitigation	Impact
1	Stratégique Le projet ne génère pas autant d' envouement qu' espéré	Campagne de marketing plus agressive et ciblée	Coûts additionnels
2	Opérationnel Ville n'accepte pas notre plan d'urbanisme	Renvoyer un nouveau plan avec les ajustements	Délai supplémentaire
3	Financier Dépassement des coûts de construction budgétée	Financement en équité supplémentaire	Dilution actionnariale



Sommaire exécutif

MANDAT



Planifier la **totalité** d'un projet de **développement immobilier**, situé au 1553 Boul. le Corbusier, Laval

ÉLÉMENTS CLÉS



- Identification du **spectre de possibilités**
- Élaboration d'un **budget de construction** réaliste
- Proposition d'une **structure du capital** optimale

RECOMMANDATION



AVALON
L'URBANITÉ RÉINVENTÉE

14 immeubles multi-résidentiels locatifs de 15 à 25 étages pour un total de **3008 unités**

IMPACTS



- Un taux de rendement interne de **20,81%**
- Une valeur terminale de **2,529G\$**
- Un profit total de **1,627G\$**

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](#)

9. Impact environnemental

- [9.1. Bilan Carbone](#)
- [9.2. Certifications](#)
- [9.3. BOMA BEST](#)

Table des matières - Annexes

Liens de références

1. Analyse microéconomique

- [1.1. Cartographie des milieux humides](#)
- [1.2. Cartographie des zones contaminées](#)

2. Sommaire financier

- [2.1. Sommaire de la propriété](#)
- [2.2. Sommaire par phase](#)
- [2.3. Dépenses opérationnelles](#)
- [2.4. Financement](#)
- [2.5. Prêt construction](#)

3. Bilan Carbone

- [3.1. Exemple de projet](#)

4. Analyse de sensibilité

- [4.1. Table de sensibilité](#)

9. Marketing

- [9.1. Stratégie marketing](#)

6. Ville de Laval

- [6.1. Évolution du taux de taxation](#)

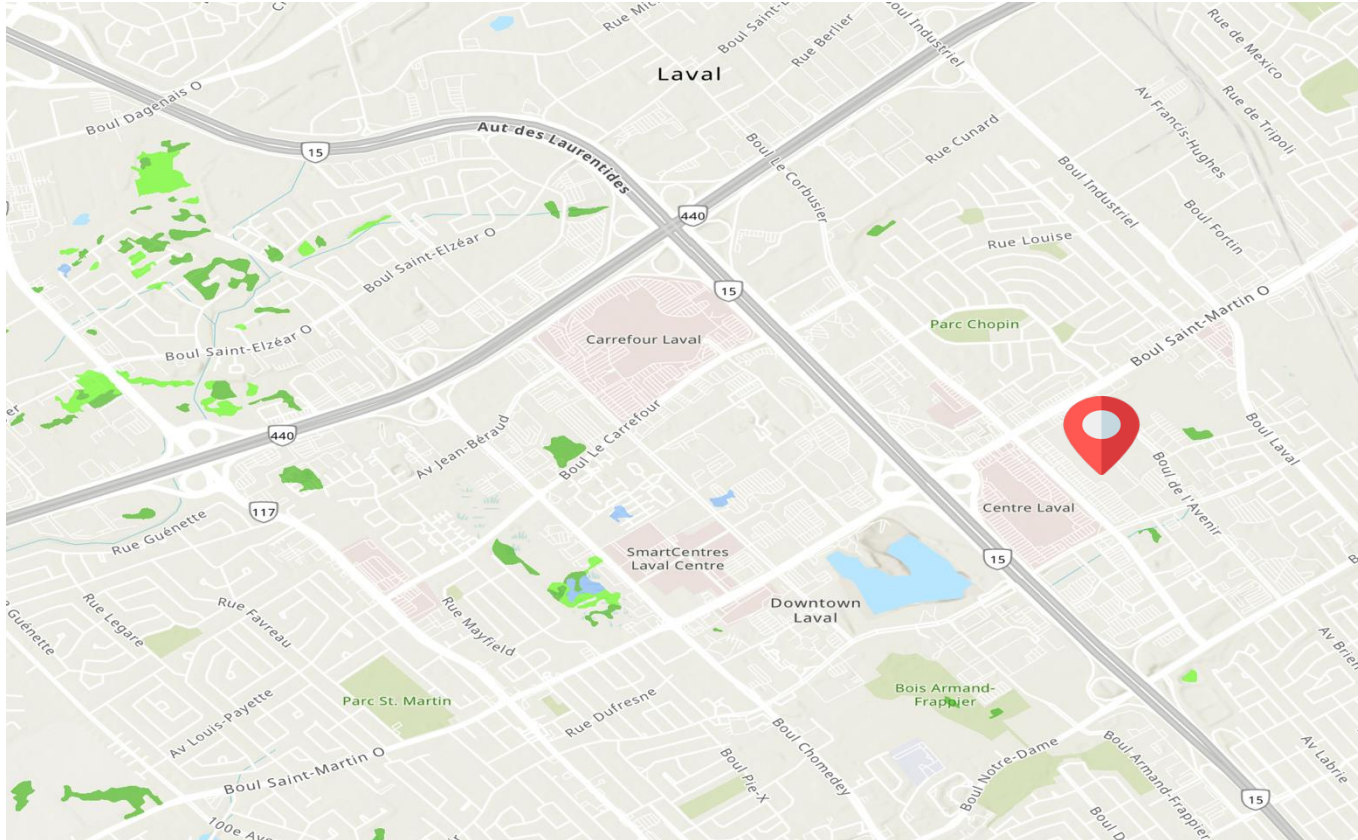
7. BOMA BEST

- [7.1. Questionnaire](#)
- [7.2. Axes stratégiques](#)

1. Analyse microéconomique

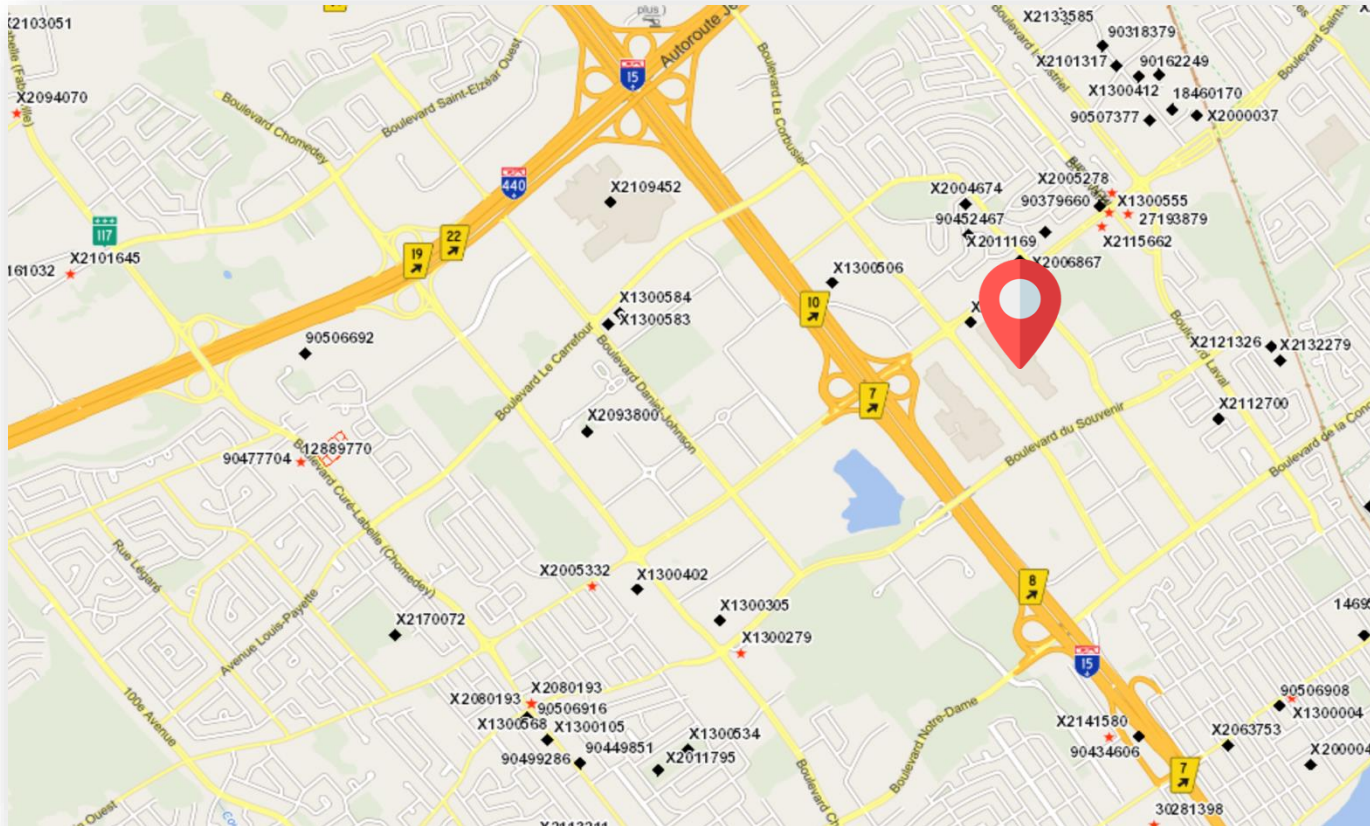
Canards illimités

1.1. Cartographie des milieux humides à Chomedey



Ministère de l'environnement

1.2. Cartographie des zones contaminées à Chomedey



Un projet à fort impact environnemental

Six axes stratégiques d'évaluation

Axes stratégiques	Actions
Énergie et carbone	Mettre en œuvre une stratégie de gestion énergétique incluant un audit récent, un suivi mensuel de la consommation, et des améliorations comme l'éclairage DEL, des thermopompes efficaces ou une boucle énergétique pour réduire les émissions de GES.
Eau	Installer des appareils à faible débit , suivre les données de consommation d'eau et mettre en place un plan de détection des fuites pour garantir une gestion efficace des ressources hydriques.
Qualité de l'air intérieur et risques	Assurer un entretien régulier des systèmes de ventilation (CVC), utiliser des matériaux à faibles émissions COV, et prévoir un protocole de gestion des moisissures et des contaminants intérieurs.
Accessibilité et bien-être	Fournir un environnement accessible universellement, intégrer la lumière naturelle et des espaces verts intérieurs/extérieurs, tout en assurant un bon confort thermique et acoustique pour les résidents.
Entretien et matières résiduelles	Mettre en place un plan d'entretien préventif structuré , offrir des installations de tri à la source pour les déchets et le recyclage, et former le personnel à l'entretien durable des installations.
Résilience et site	Évaluer les risques climatiques (inondations, chaleur, etc.), implanter des mesures de résilience (toits réfléchissants, espaces de refuge), et favoriser une gestion durable des surfaces extérieures et du verdissement.

Source: BOMA BEST

Airport becomes first large-scale user of LC3 cement in India

30 September 2025

India: Noida International Airport (NIA) has become India's first large-scale project to utilise limestone calcined clay cement (LC3), a low-carbon alternative to traditional cement. In a statement, concessionaire Yamuna International Airport Private Limited (YIAPL) said LC3 was used extensively in the construction of the airport.

Developed for more than 10 years by researchers at IIT Delhi, IIT Madras, Swiss Development Cooperation, École Polytechnique Fédérale de Lausanne (Switzerland), Universidad de las Villas (Cuba), and Technology and Action for Rural Advancement (TARA), LC3 emits up to 40% less CO₂ than conventional Portland cement. It costs 25% less to produce, uses low-grade limestone and clays and requires lower energy for manufacturing while delivering comparable strength.

Published in [Global Cement News](#) | [Read more...](#)

Une entreprise de la région montréalaise, Clayson Écominéral, souhaite exploiter le potentiel argileux des sols dans la Matapédia et la Mitis pour en faire un matériau « vert » destiné à l'industrie du béton.

Son président-directeur général, Joël Fournier, détient des claims miniers dans les secteurs de Saint-Damase et Saint-Octave-de-Métis.

« Ces sites présentent un bon potentiel de matériaux de remplacement de ciment selon les études de démonstration [...] ils ont été caractérisés comme montrant un potentiel de l'ordre du milliard de tonnes, ce qui peut représenter des centaines d'années d'exploitation », soutient M. Fournier.

Le claim est le titre minier accordant un droit exclusif de procéder à des travaux d'exploration et de recherche de substances minérales.

À savoir que la grande majorité n'aboutit pas nécessairement au stade d'exploitation.

Avec l'argile recueillie, Clayson Écominéral compte produire de l'argile calcinée pouzzolanique, une composante qui peut être utilisée comme liant en remplacement partiel du ciment de Portland, communément appelé *clinker*, dans la production de béton.

Stratégie marketing

Pour chaque type de locataire

ImmoHEC
L'immobilier de demain



	Canal	Message clé	Offre d'appel
3 ½ <i>« Un chez-soi intelligent, sans compromis sur tes valeurs. »</i>	 	Stories : Espaces verts, espace lumineux Info-bulle : « Économise jusqu'à 200\$ en énergie par année »	Deux mois gratuits Stationnement vélo gratuit pour les 12 premiers mois
4 ½ <i>« Design, confort et durabilité : le luxe moderne réinventé. »</i>	Articles : « Vivre sans voiture » « La vie après le travail » 	Visite 3D avec focus sur la cuisine , espace de vie et balcon	Deux mois gratuits Entretien ménager gratuit pendant 6 mois
5 ½ <i>« Un chez-soi sain pour ta famille, à deux pas de l'école et de la ville. »</i>	Ciblage : écoles, DD, activités familiales Partenariats : Garderie et école Courriels & infolettre : Naître et Grandir 	Mise en scène : Enfants dans un parc, à la garderie du projet Témoignages : Mère, familles Carte du quartier	Deux mois gratuits Casier de rangement inclus pour poussette / vélo d'enfant

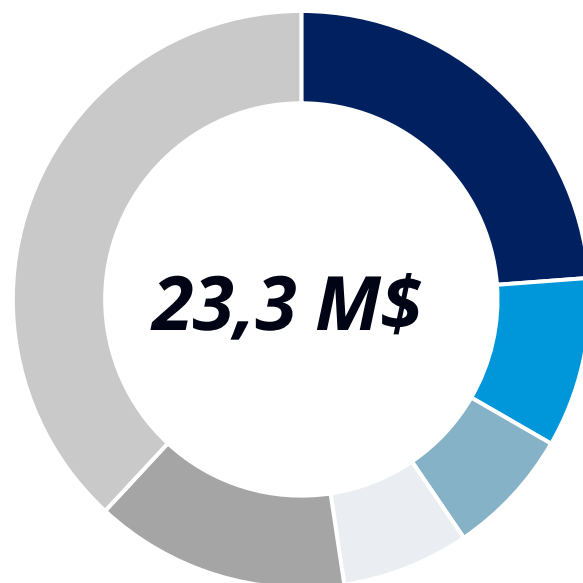


- Budget de construction
- **Les coûts indirects en détails, phase 1**

Répartitions des postes de coûts indirects

En pourcentage, %

- Honoraires des professionnels
- Permis, licences et frais administratifs
- Frais de marketing
- Frais de location (courtage)
- Frais de développement
- Autocotisation



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

5,2 M\$

Frais de développement

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

3,1 M\$

Autocotisation

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

- Signature du premier bail
- Immeuble construit à 90%

8,4 M\$

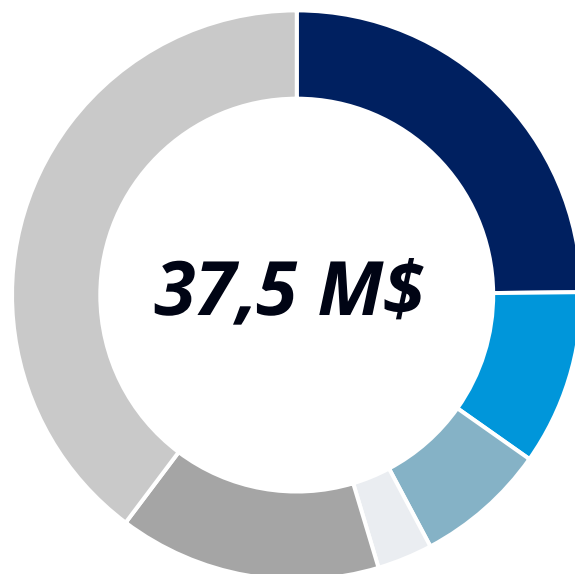


- Budget de construction
- **Les coûts indirects en détails, phase 2**

Répartitions des postes de coûts indirects

En pourcentage, %

- Honoraires des professionnels
- Permis, licences et frais administratifs
- Frais de marketing
- Frais de location (courtage)
- Frais de développement
- Autocotisation



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

8,5 M\$

Frais de développement

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

5,1 M\$

Autocotisation

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

- Signature du premier bail
- Immeuble construit à 90%

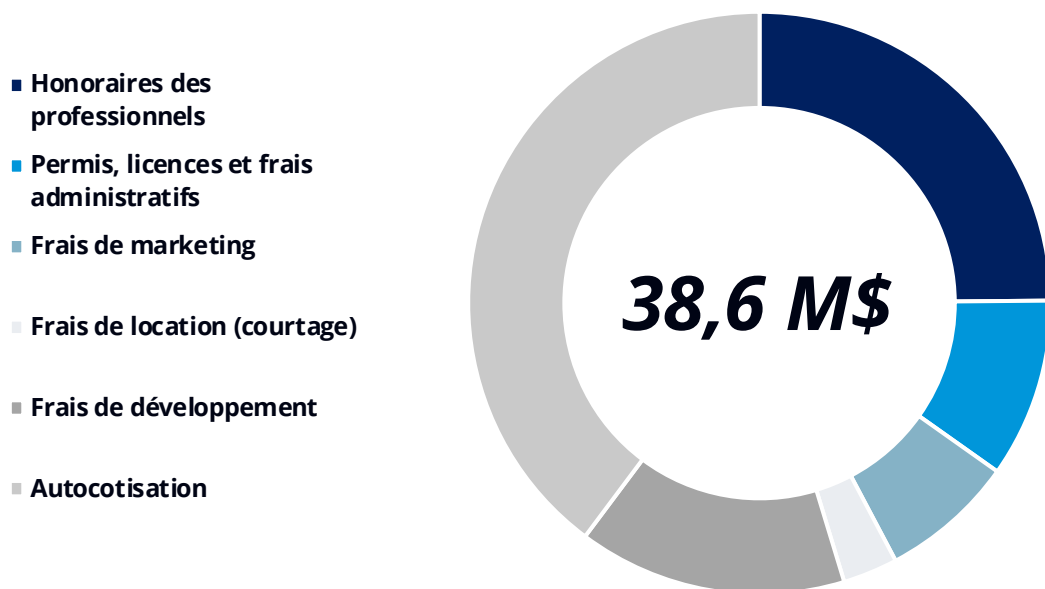
13,6 M\$



- Budget de construction
- **Les coûts indirects en détails, phase 3**

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

8,6 M\$

Frais de développement

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

5,2 M\$

Autocotisation

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

- Signature du premier bail
- Immeuble construit à 90%

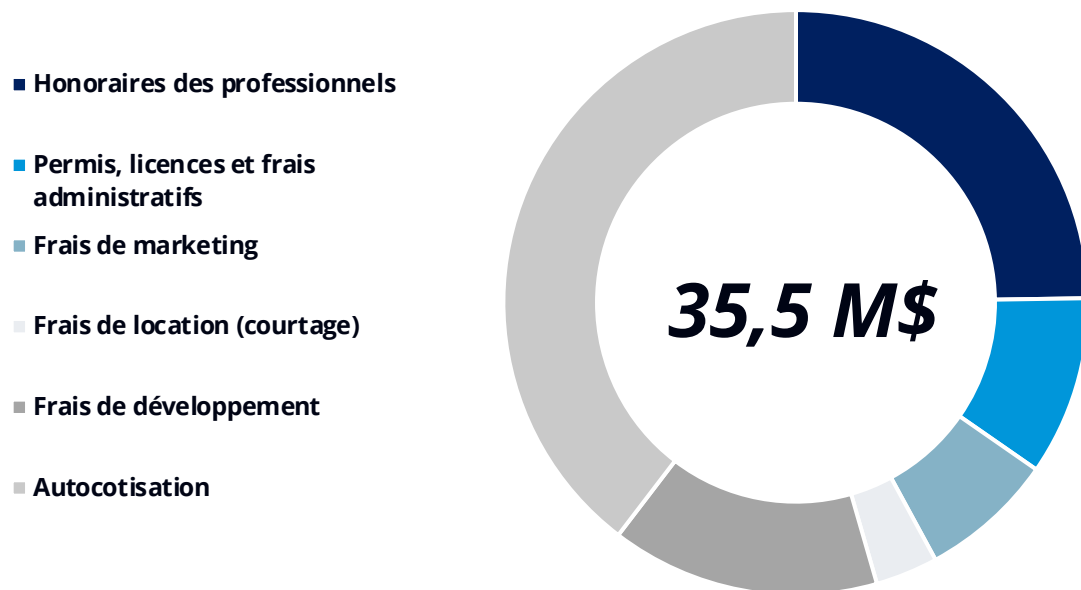
13,8 M\$



- Budget de construction
- **Les coûts indirects en détails, phase 4**

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

7,7 M\$

Frais de développement

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

4,6 M\$

Autocotisation

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

- Signature du premier bail
- Immeuble construit à 90%

12,3 M\$

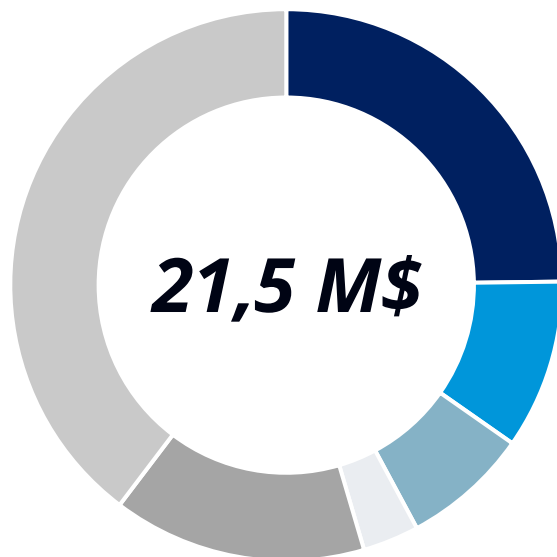


- Budget de construction
- **Les coûts indirects en détails, phase 5**

Répartitions des postes de coûts indirects

En pourcentage, %

- Honoraires des professionnels
- Permis, licences et frais administratifs
- Frais de marketing
- Frais de location (courtage)
- Frais de développement
- Autocotisation



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

4,4 M\$

Frais de développement

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

2,5 M\$

Autocotisation

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

- Signature du premier bail
- Immeuble construit à 90%

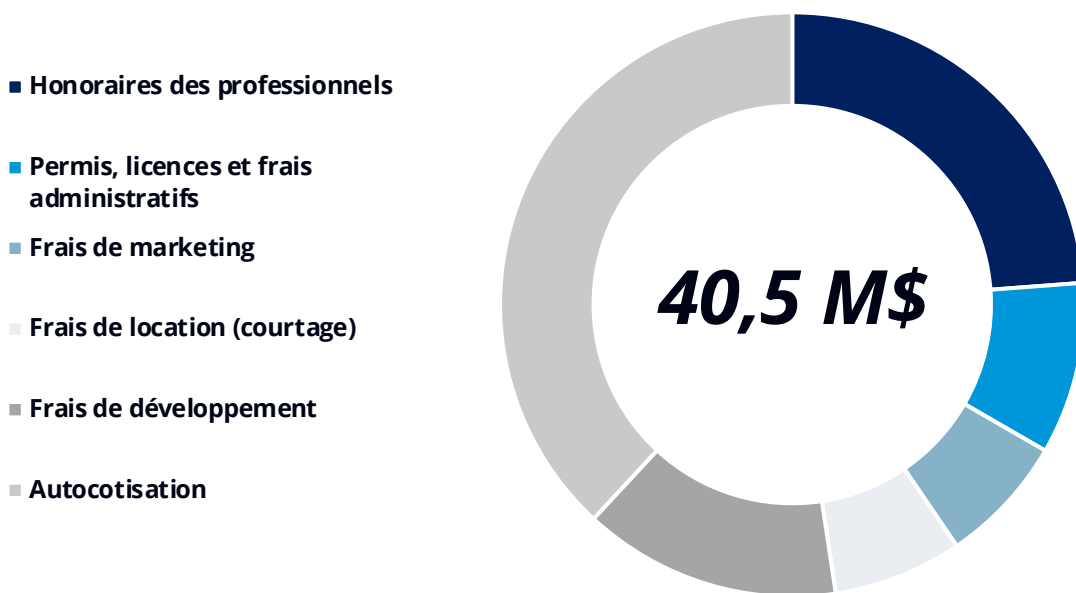
7 M\$



- Budget de construction
- **Les coûts indirects en détails, phase 6**

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

8,1 M\$

Frais de développement

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

4,9 M\$

Autocotisation

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

- Signature du premier bail
- Immeuble construit à 90%

13 M\$

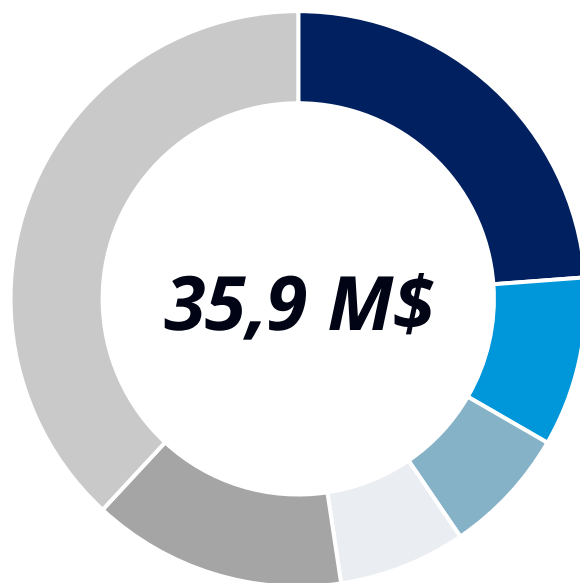


- Budget de construction
- **Les coûts indirects en détails, phase 7**

Répartitions des postes de coûts indirects

En pourcentage, %

- Honoraires des professionnels
- Permis, licences et frais administratifs
- Frais de marketing
- Frais de location (courtage)
- Frais de développement
- Autocotisation



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

6,9 M\$

Frais de développement

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

4,1 M\$

Autocotisation

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

- Signature du premier bail
- Immeuble construit à 90%

11 M\$

Le financement en place

Le premier d'une série de prêts

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Caractéristiques et souscription

Loan-
To-Cost
75%

Montant du
Prêt
\$90,000,000

Équité
\$36,000,000



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

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

Source:

Le financement construction, phase 2

Un élément opérationnel crucial

Souscription du Prêt

Loan-
To-Cost
70%

Montant du
Prêt
\$140 090 000

Taux de
Base
Prime

Spread
2.00%

Terme
du Prêt
67^e Mois

Frais de
Prêteur
0.5%

Caractéristiques

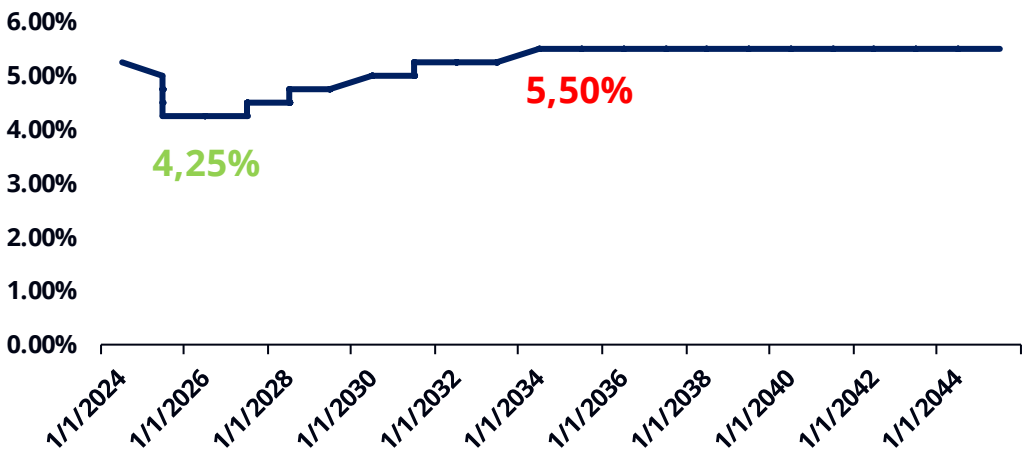
Montant du Prêt

Basé sur les **coûts**

Remboursements

Capital et Intérêts
Capitalisés

Prévision du Taux Préférentiel



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

Source: Banque Nationale, TD, Banque Du Canada,

Le financement construction, phase 3

Un élément opérationnel crucial

Souscription du Prêt

Loan-To-Cost
70%

Montant du Prêt
\$144 900 000

Taux de Base
Prime

Spread
2.00%

Terme du Prêt
88^e Mois

Frais de Prêteur
0.5%

Caractéristiques

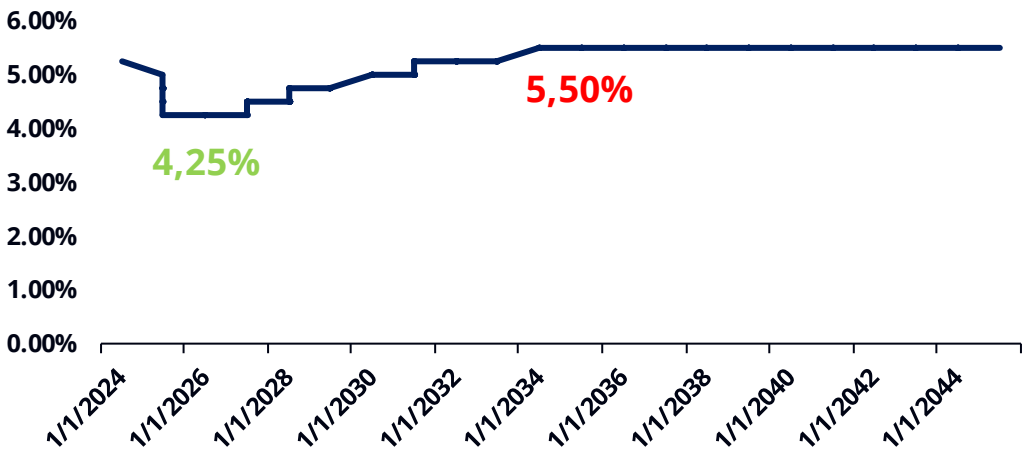
Montant du Prêt

Basé sur les **coûts**

Remboursements

Capital et Intérêts Capitalisés

Prévision du Taux Préférentiel



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

Source: Banque Nationale, TD, Banque Du Canada,

Le financement construction, phase 4

Un élément opérationnel crucial

Souscription du Prêt

Loan-To-Cost
70%

Montant du Prêt
\$113 540 000

Taux de Base
Prime

Spread
2.00%

Terme du Prêt
110^e Mois

Frais de Prêteur
0.5%

Caractéristiques

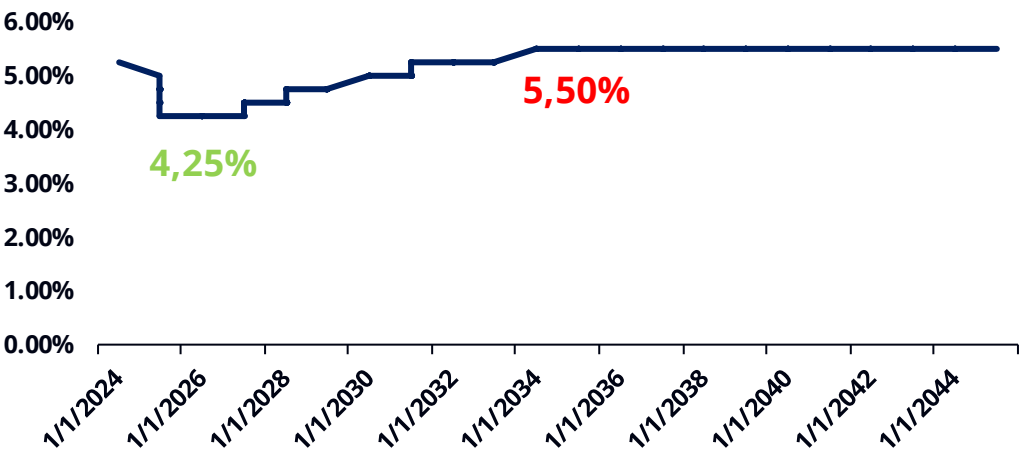
Montant du Prêt

Basé sur les **coûts**

Remboursements

Capital et Intérêts
Capitalisés

Prévision du Taux Préférentiel



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

Source: Banque Nationale, TD, Banque Du Canada,

Le financement construction, phase 5

Un élément opérationnel crucial

Souscription du Prêt

Loan-To-Cost
70%

Montant du Prêt
\$68 427 000

Taux de Base
Prime

Spread
2.00%

Terme du Prêt
123^e Mois

Frais de Prêteur
0.5%

Caractéristiques

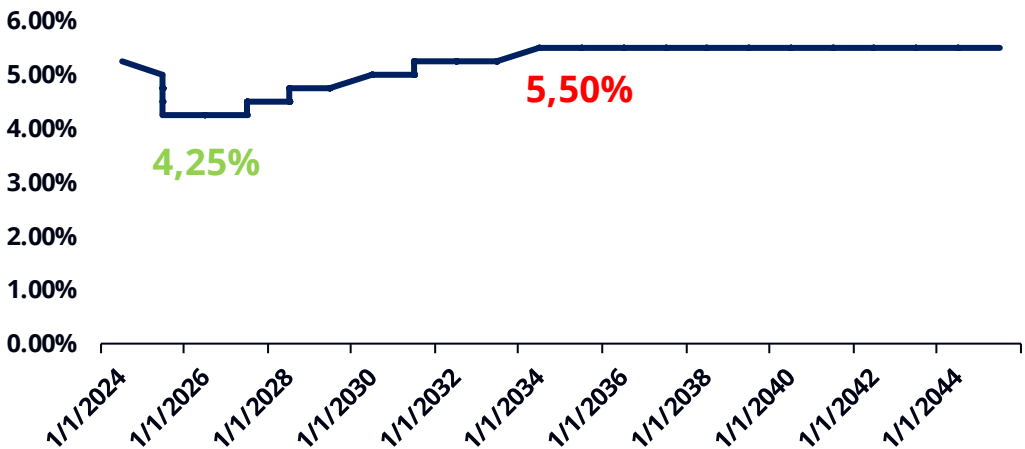
Montant du Prêt

Basé sur les **coûts**

Remboursements

Capital et Intérêts
Capitalisés

Prévision du Taux Préférentiel



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

Source: Banque Nationale, TD, Banque Du Canada,

Le financement construction, phase 6

Un élément opérationnel crucial

Souscription du Prêt

Loan-To-Cost
70%

Montant du Prêt
\$126 070 000

Taux de Base
Prime

Spread
2.00%

Terme du Prêt
148^e Mois

Frais de Prêteur
0.5%

Caractéristiques

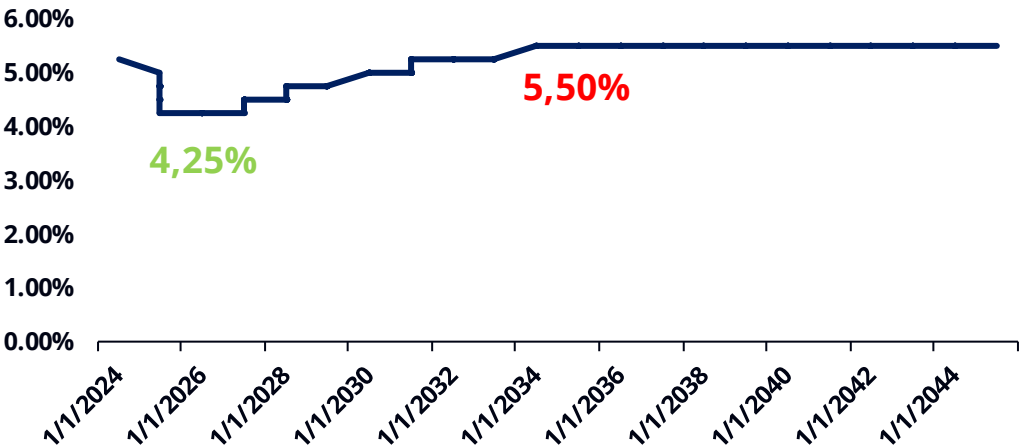
Montant du Prêt

Basé sur les **coûts**

Remboursements

Capital et Intérêts Capitalisés

Prévision du Taux Préférentiel



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

Source: Banque Nationale, TD, Banque Du Canada,

Le financement construction, phase 7

Un élément opérationnel crucial

Souscription du Prêt

Loan-To-Cost
70%

Montant du Prêt
\$113 420 000

Taux de Base
Prime

Spread
2.00%

Terme du Prêt
165^e Mois

Frais de Prêteur
0.5%

Caractéristiques

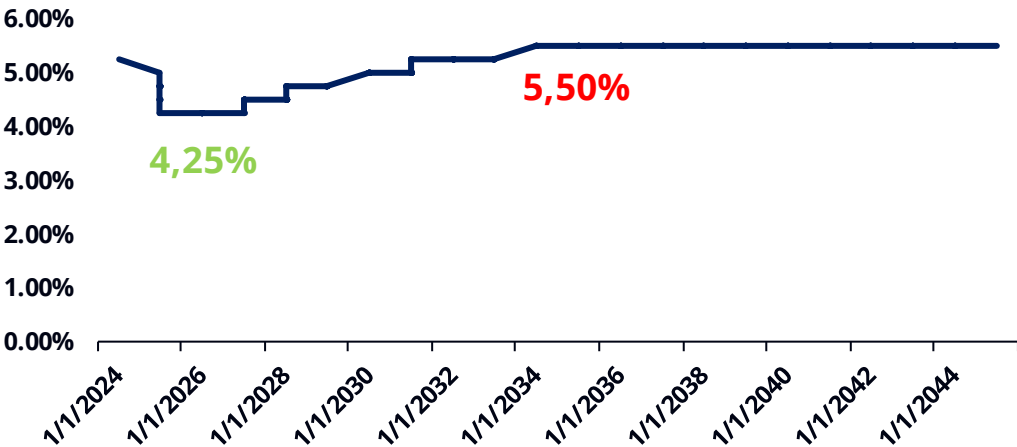
Montant du Prêt

Basé sur les **coûts**

Remboursements

Capital et Intérêts Capitalisés

Prévision du Taux Préférentiel



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

Source: Banque Nationale, TD, Banque Du Canada,

Le financement construction, phase 8

Un élément opérationnel crucial

Souscription du Prêt

Loan-To-Cost
70%

Montant du Prêt
\$71 000 000

Taux de Base
Prime

Spread
2.00%

Terme du Prêt
179e Mois

Frais de Prêteur
0.5%

Caractéristiques

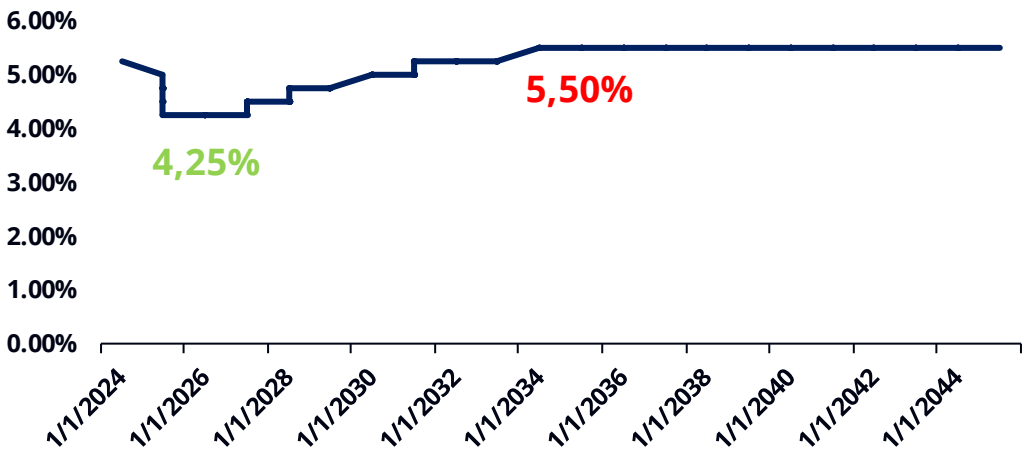
Montant du Prêt

Basé sur les **coûts**

Remboursements

Capital et Intérêts Capitalisés

Prévision du Taux Préférentiel



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

Source: Banque Nationale, TD, Banque Du Canada,

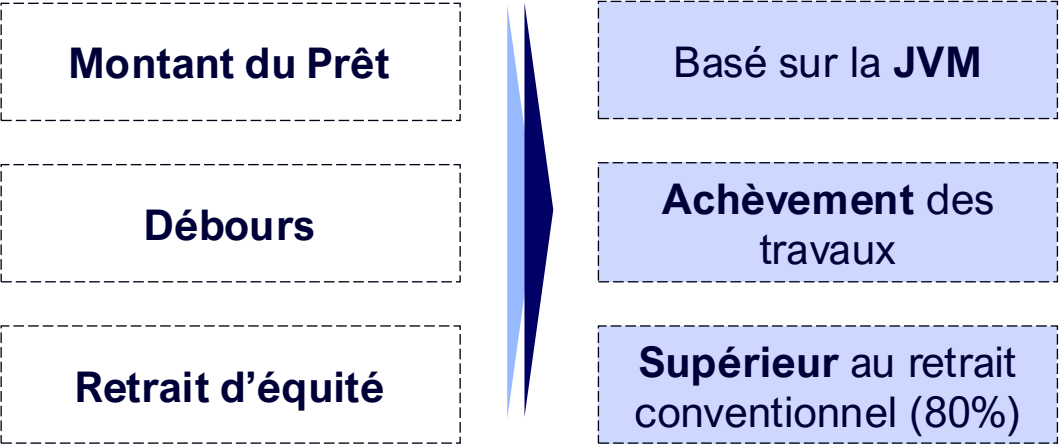
Le financement long-terme

APH Select : Un programme favorable

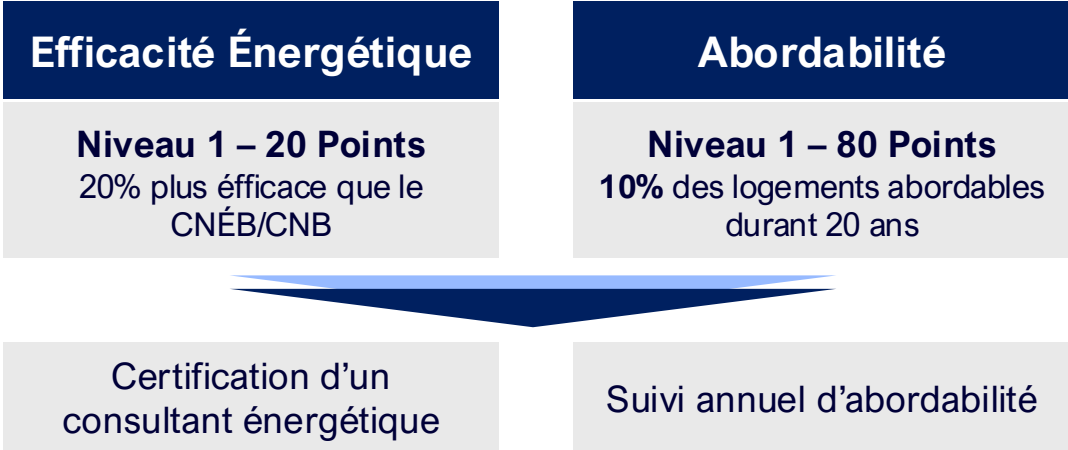
Souscription du Prêt

Assurance APH Select	Loan-To-Value 85%	Montant du Prêt \$224,381,169	Terme du Prêt 600 Mois	DSCR 1.10x	Taux de Base CMB 10 Year (3.44%)	Spread 0.46%	Terme 600 mois	Frais du Prêteur 1%
--------------------------------	-----------------------------	---	----------------------------------	----------------------	---	------------------------	--------------------------	-------------------------------

Caractéristiques



 APH Select – 100 Points



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

Le financement long-terme

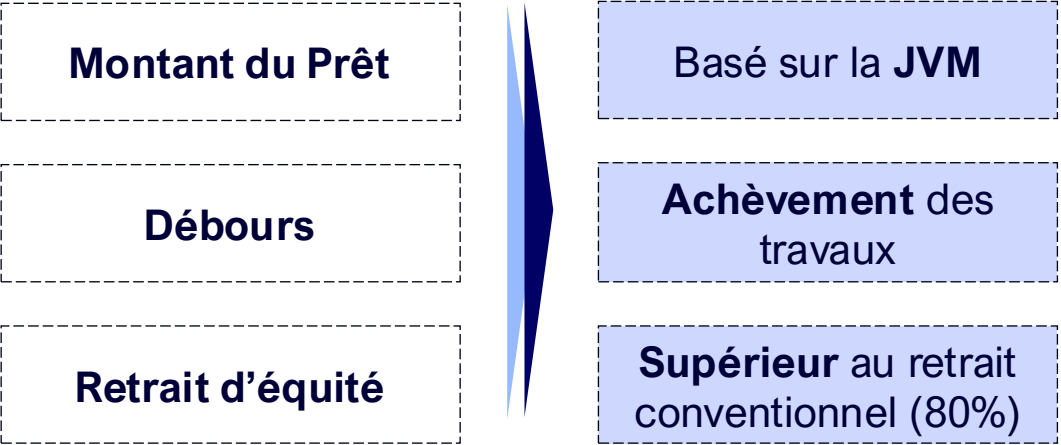
APH Select : Un programme favorable



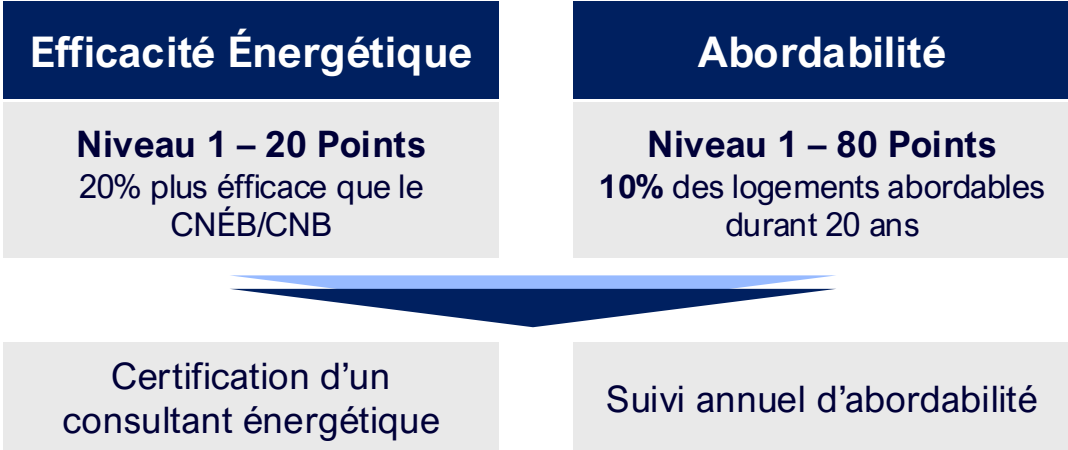
Souscription du Prêt

Assurance APH Select	Loan-To-Value 85%	Montant du Prêt \$235,982,849	Terme du Prêt 600 Mois	DSCR 1.10x	Taux de Base CMB 10 Year (3.44%)	Spread 0.46%	Terme 600 mois	Frais du Prêteur 1%
--------------------------------	-----------------------------	---	----------------------------------	----------------------	---	------------------------	--------------------------	-------------------------------

Caractéristiques



APH Select – 100 Points



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

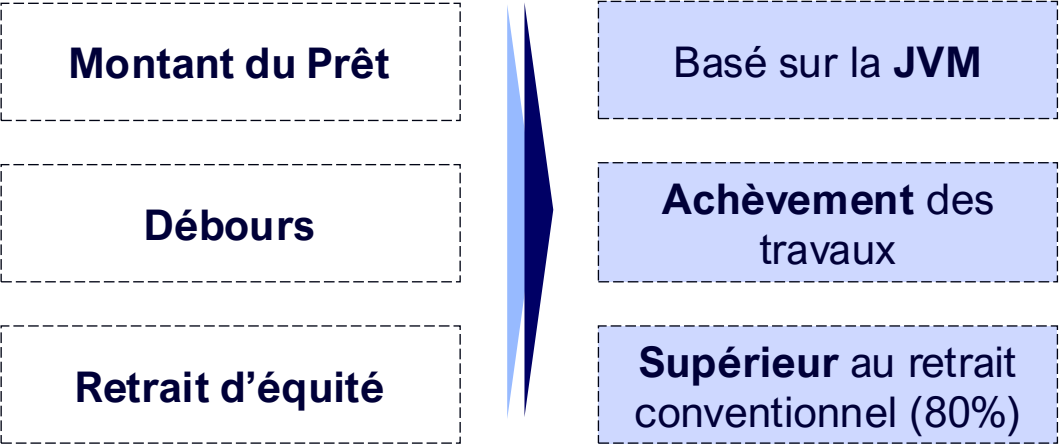
Le financement long-terme

APH Select : Un programme favorable

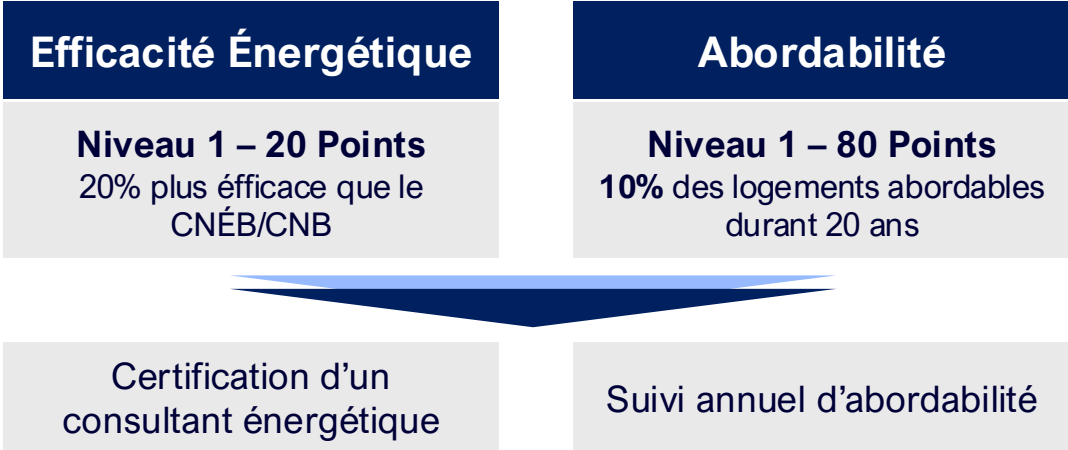
Souscription du Prêt

Assurance APH Select	Loan-To-Value 85%	Montant du Prêt \$257,035,333	Terme du Prêt 600 Mois	DSCR 1.10x	Taux de Base CMB 10 Year (3.44%)	Spread 0.46%	Terme 600 mois	Frais du Prêteur 1%
--------------------------------	-----------------------------	---	----------------------------------	----------------------	---	------------------------	--------------------------	-------------------------------

Caractéristiques



 APH Select – 100 Points



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

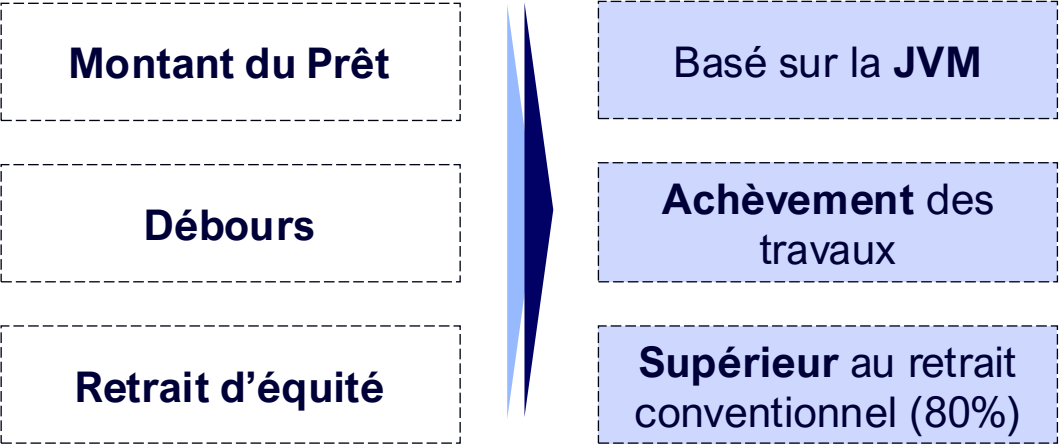
Le financement long-terme

APH Select : Un programme favorable

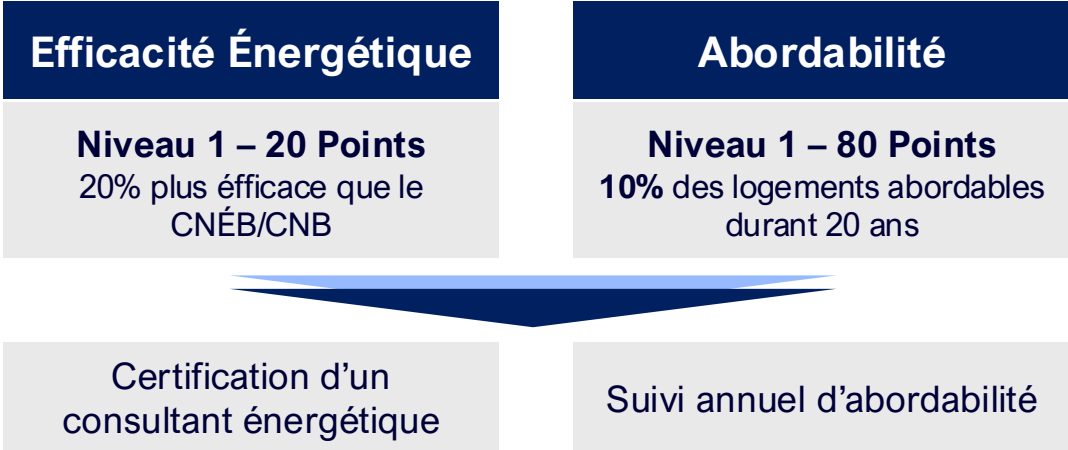
Souscription du Prêt

Assurance APH Select	Loan-To-Value 85%	Montant du Prêt \$202,624,694	Terme du Prêt 600 Mois	DSCR 1.10x	Taux de Base CMB 10 Year (3.44%)	Spread 0.46%	Terme 600 mois	Frais du Prêteur 1%
--------------------------------	-----------------------------	---	----------------------------------	----------------------	---	------------------------	--------------------------	-------------------------------

Caractéristiques



 APH Select – 100 Points



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

Le financement long-terme

APH Select : Un programme favorable



Souscription du Prêt

Assurance APH Select	Loan-To-Value 85%	Montant du Prêt \$307,014,247	Terme du Prêt 600 Mois	DSCR 1.10x	Taux de Base CMB 10 Year (3.44%)	Spread 0.46%	Terme 600 mois	Frais du Prêteur 1%
--------------------------------	-----------------------------	---	----------------------------------	----------------------	---	------------------------	--------------------------	-------------------------------

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

Le financement long-terme

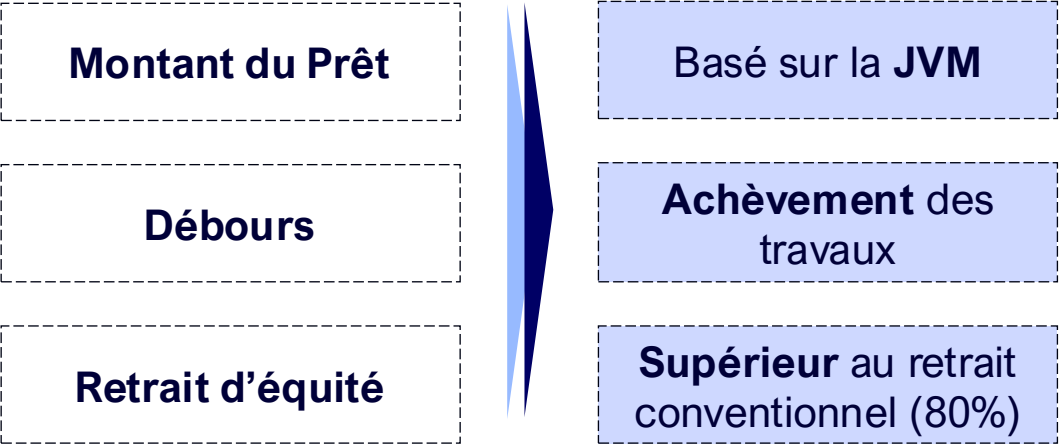
APH Select : Un programme favorable



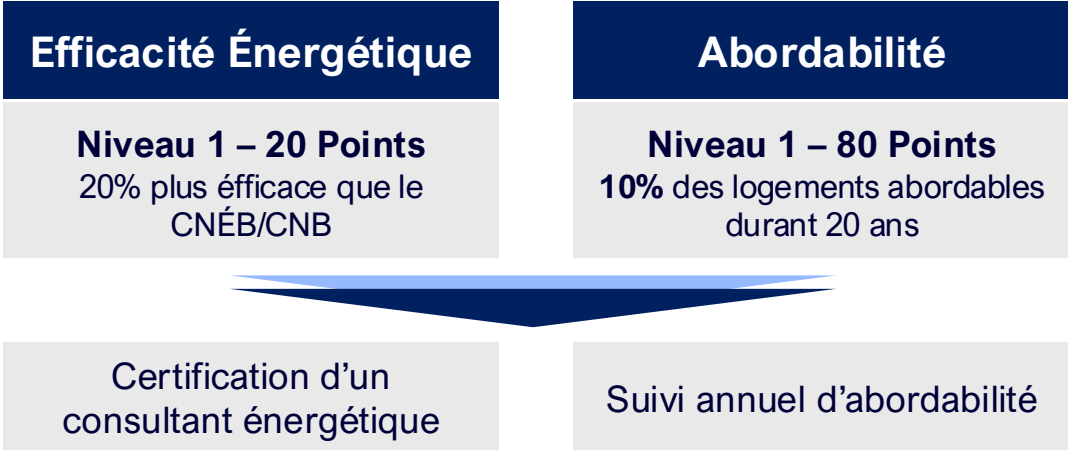
Souscription du Prêt

Assurance APH Select	Loan-To-Value 85%	Montant du Prêt \$237,962,153	Terme du Prêt 600 Mois	DSCR 1.10x	Taux de Base CMB 10 Year (3.44%)	Spread 0.46%	Terme 600 mois	Frais du Prêteur 1%
--------------------------------	-----------------------------	---	----------------------------------	----------------------	---	------------------------	--------------------------	-------------------------------

Caractéristiques



APH Select – 100 Points



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

Le financement long-terme

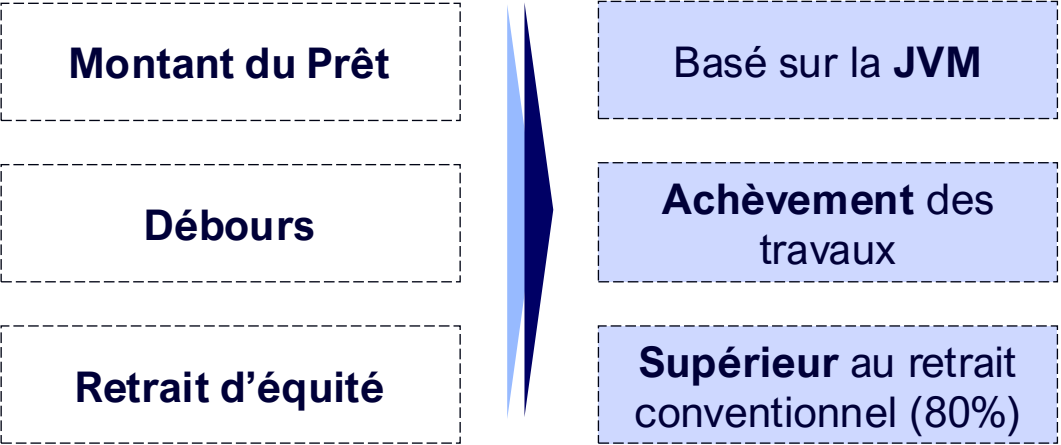
APH Select : Un programme favorable



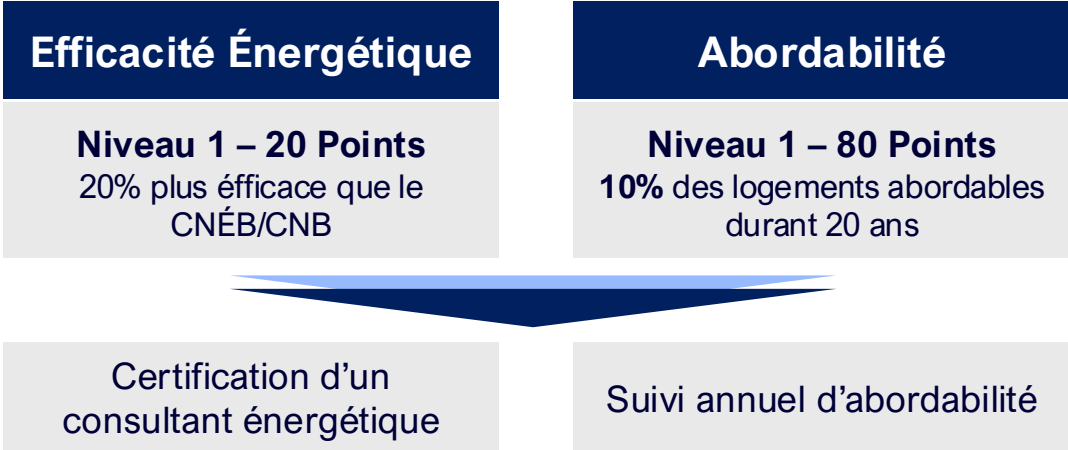
Souscription du Prêt

Assurance APH Select	Loan-To-Value 85%	Montant du Prêt \$184,932,675	Terme du Prêt 600 Mois	DSCR 1.10x	Taux de Base CMB 10 Year (3.44%)	Spread 0.46%	Terme 600 mois	Frais du Prêteur 1%
--------------------------------	-----------------------------	---	----------------------------------	----------------------	---	------------------------	--------------------------	-------------------------------

Caractéristiques



APH Select – 100 Points



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

Le financement long-terme

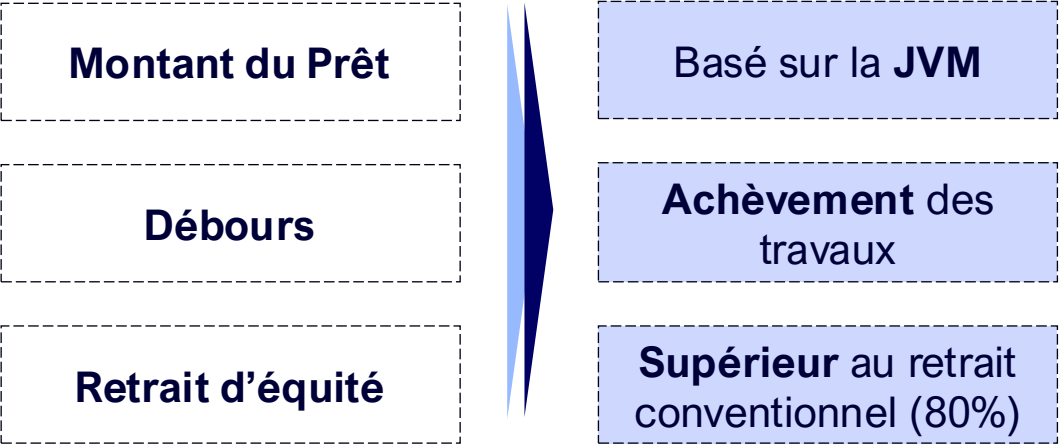
APH Select : Un programme favorable



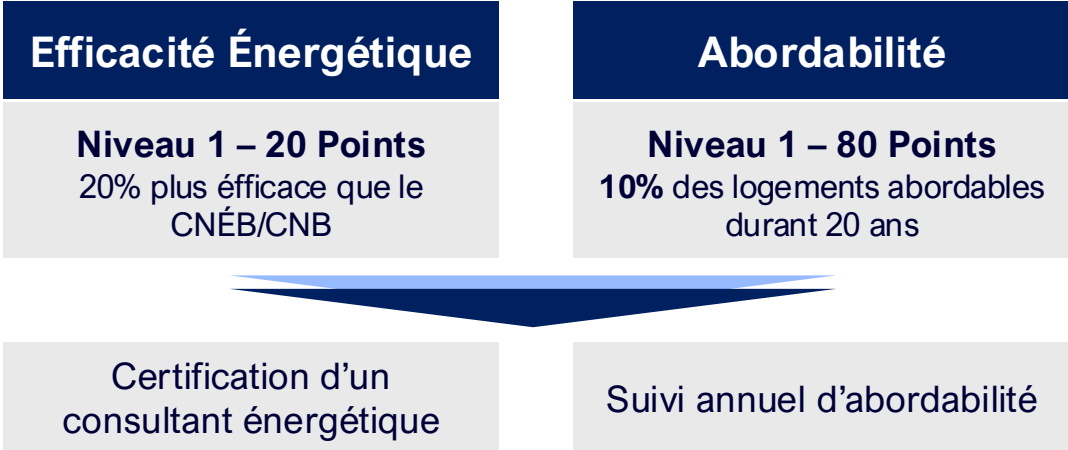
Souscription du Prêt

Assurance APH Select	Loan-To-Value 85%	Montant du Prêt 2,1G\$	Terme du Prêt 600 Mois	DSCR 1.10x	Taux de Base CMB 10 Year (3.44%)	Spread 0.46%	Terme 600 mois	Frais du Prêteur 1%
--------------------------------	-----------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------	---	------------------------	--------------------------	-------------------------------

Caractéristiques



APH Select – 100 Points



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

2. Sommaire financier

Vue d'ensemble

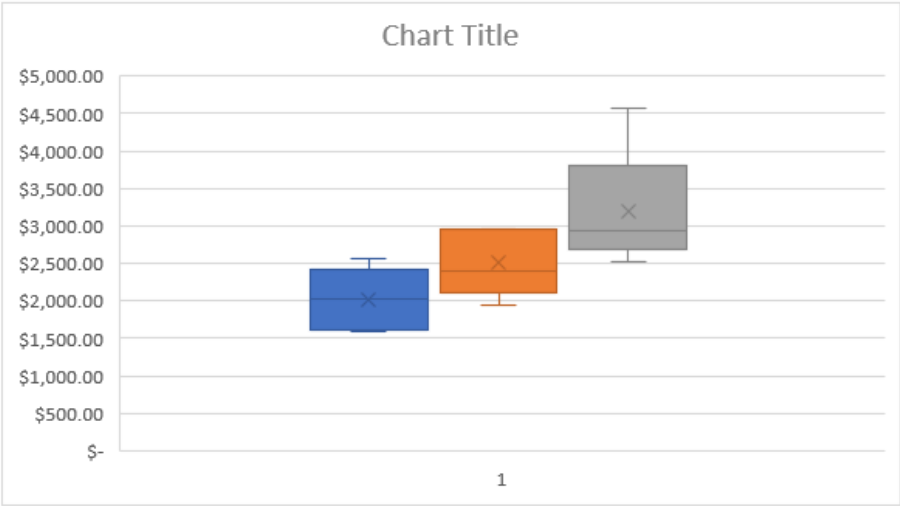
2.2. Market Rental Survey

Rental Survey (appartement luxe, construction neuve)

Size	Adress	Asking Rent
3 1/2	Rubis	\$ 1,650.00
	Topaz	\$ 1,595.00
	3400 promenade du quartier saint-martin	\$ 2,565.00
	Le James	\$ 2,030.00
	3030 Boulevard Lévesque Ouest	\$ 2,260.00
4 1/2	Rubis	\$ 2,400.00
	Topaz	\$ 1,950.00
	3400 promenade du quartier saint-martin	\$ 2,965.00
	Le James	\$ 2,965.00
	18878 Avenue Pierre Péladeau	\$ 2,265.00
5 1/2	3400 promenade du quartier saint-martin	\$ 4,576.00
	Le James	\$ 3,050.00
	1008 Rue Hennessy	\$ 2,525.00
	3870 Boulevard Saint-Élzéar Ouest	\$ 2,850.00
	777 Boulevard le Corbusier	\$ 2,935.00

Size	Average Ask	Rent
3 1/2	\$ 2,020.00	
4 1/2	\$ 2,509.00	
5 1/2	\$ 3,187.20	

Size	2021	2022	2023	2024	2025
1 chambre	\$ 1,522	\$ 1,590	\$ 1,748	\$ 1,847	\$ 2,020
2 chambres	\$ 1,795	\$ 1,896	\$ 1,936	\$ 2,173	\$ 2,509
3 chambres	\$ 2,474	\$ 2,622	\$ 2,702	\$ 2,908	\$ 3,187



6. Ville de Laval

2020 à 2023

6.1. Les taux de taxation pour la ville de Laval

Taux de taxe Municipale Laval NR:	\$ 2.5503	/100\$ d'évaluation municipale
Taux de taxe Municipale Laval MF:	\$ 0.8765	/100\$ d'évaluation municipale
Taux de taxe scolaire Laval:	\$ 0.08423	/100\$ d'évaluation municipale
Growth Assumption:	3%	

SOMMAIRE PHASE 1



Property Details	
Number of Units	285
Number of Buildings	2
Net Rentable SF	246 750
Average Unit Size	866
Net Acres	40,39
Units Per Acre	7,06
Street Address	1553 Boul. le Corbusier
City/State/Zip	Laval, QC

Land Acquisition Information	
Land Acquisition Price	\$0
Land Price/Acre	\$0
Land Price/SF	\$0,00
Closing Costs (as % of Land Price)	1,50%
Closing Costs	\$0
Land Closing Date	31/12/2024

Lease-Up Information	
Lease-Up Period Begins	Month 28
Property Stabilization	Month 44
Lease-Up Period	16 Months

Construction Financing Information	
Construction Loan Amount	\$85 276 459
Loan-To-Cost (LTC)	70%
Interest Rate Index	PRIME
Interest Rate Spread	2,00%
Loan Fee (as % of Loan Proceeds)	0,50%
Term	45 Months

Permanent Financing Information	
Refinance Month	Month 45
Loan Amount	\$128 873 347
Cap Rate Used For Valuation	4,25%
Loan-To-Value (LTV)	85%
Going-In DSCR	1,10x
Going-In Debt Yield	5,00%
Interest Rate Index	3,44%
Interest Rate Spread	0,46%
Interest-Only Period	0 Months
Loan Fee (as % of Loan Proceeds)	1,00%
Amortization	600 Months

Total Cost Details	
Total Project Costs	\$121 823 513
Total Project Costs/Unit	\$427 451
Total Project Costs/SF	\$494
Stabilized Return on Cost	5,11%

Sale Details	
Sale Price	\$223 022 143
Sale Price/Unit	\$782 534
Sale Price/SF	\$904
Costs of Sale	\$3 345 332
Closing Costs (as % of Sale Price)	1,50%
Exit Cap Rate	4,75%
Hold Period	238 Months

Circuit Breaker	
On/Off	Off

SOMMAIRE PHASE 2

Property Details	
Number of Units	450
Number of Buildings	14
Net Rentable SF	396 150
Average Unit Size	880
Net Acres	40,39
Units Per Acre	11,14
Street Address	1553 Boul. le Corbusier
City/State/Zip	Laval, QC

Land Acquisition Information	
Land Acquisition Price	\$0
Land Price/Acre	\$0
Land Price/SF	\$0,00
Closing Costs (as % of Land Price)	1,50%
Closing Costs	\$0
Land Closing Date	2024-12-31

Lease-Up Information	
Lease-Up Period Begins	Month 44
Property Stabilization	Month 66
Lease-Up Period	22 Months

Construction Financing Information	
Construction Loan Amount	\$140 090 974
Loan-To-Cost (LTC)	70%
Interest Rate Index	PRIME
Interest Rate Spread	2,00%
Loan Fee (as % of Loan Proceeds)	0,50%
Term	67 Months

Permanent Financing Information	
Refinance Month	Month 67
Loan Amount	\$224 381 169
Cap Rate Used For Valuation	4,25%
Loan-To-Value (LTV)	85%
Going-In DSCR	1,10x
Going-In Debt Yield	5,00%
Interest Rate Index	3,44%
Interest Rate Spread	0,46%
Interest-Only Period	0 Months
Loan Fee (as % of Loan Proceeds)	1,00%
Amortization	600 Months

Total Cost Details	
Total Project Costs	\$200 129 963
Total Project Costs/Unit	\$444 733
Total Project Costs/SF	\$505
Stabilized Return on Cost	5,50%

Sale Details	
Sale Price	\$359 914 521
Sale Price/Unit	\$799 810
Sale Price/SF	\$909
Costs of Sale	\$5 398 718
Closing Costs (as % of Sale Price)	1,50%
Exit Cap Rate	4,75%
Hold Period	238 Months

Circuit Breaker	
On/Off	Off

DÉPENSES PHASES 1-2



PHASE 1

Stabilized Operating Expenses				Property Tax Growth Rates																				
Expenses	Unit/Year	Total	% Fixed	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13	Year 14	Year 15	Year 16	Year 17	Year 18	Year 19	Year 20	Year 21
Payroll	\$1 300	\$370 500	100%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
	\$250	\$71 250	100%	10,00%	5,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
General & Administrative	\$50	\$14 250	100%																					
Marketing	\$250	\$142 500	100%																					
Repairs & Maintenance	\$200	\$57 000	100%																					
Turnover	\$180	\$51 300	100%																					
Contract Services	\$400	\$114 000	100%																					
Utilities	\$0	\$0	100%																					
Utility Bill-Back	\$500	\$142 500	100%																					
Insurance																								
Total	\$3 380	\$963 300	100%																					

Other Expense Assumptions				Hold Period Property Taxes																				
Annual Expense Growth		3,00%		Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13	Year 14	Year 15	Year 16	Year 17	Year 18	Year 19	Year 20	Year 21
Capital Expense Reserve/Unit		\$250		\$252 415	\$259 988	\$1 750 818	\$1 803 342	\$1 857 442	\$1 913 166	\$1 970 561	\$2 029 677	\$2 090 568	\$2 153 285	\$2 217 883	\$2 284 420	\$2 352 952	\$2 423 541	\$2 496 247	\$2 571 135	\$2 648 269	\$2 727 717	\$2 809 548	\$2 893 835	\$2 980 650
Property Management Fee (as % of EGR)		3,00%		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0

Property Tax Information		
Millage Rate		1,00%
Reassessed Upon Sale		No
% of Value Assessed		100%

PHASE 2

Stabilized Operating Expenses				Property Tax Growth Rates																				
Expenses	Unit/Year	Total	% Fixed	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13	Year 14	Year 15	Year 16	Year 17	Year 18	Year 19	Year 20	Year 21
Payroll	\$1 300	\$585 000	100%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
General & Administrative	\$250	\$112 500	100%	10,00%	5,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Marketing	\$50	\$22 500	100%																					
Repairs & Maintenance	\$500	\$225 000	100%																					
Turnover	\$200	\$90 000	100%																					
Contract Services	\$180	\$81 000	100%																					
Utilities	\$400	\$180 000	100%																					
Utility Bill-Back	\$0	\$0	100%																					
Insurance	\$500	\$225 000	100%																					
Total	\$3 380	\$1 521 000	100%																					

Other Expense Assumptions				Hold Period Property Taxes																				
Annual Expense Growth		3,00%		Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13	Year 14	Year 15	Year 16	Year 17	Year 18	Year 19	Year 20	Year 21
Capital Expense Reserve/Unit		\$250		\$252 415	\$259 988	\$267 787	\$2 832 273	\$2 917 241	\$3 004 758	\$3 094 901	\$3 187 748	\$3 283 381	\$3 381 882	\$3 483 339	\$3 587 839	\$3 695 474	\$3 806 338	\$3 920 528	\$4 038 144	\$4 159 288	\$4 284 067	\$4 412 589	\$4 544 967	\$4 681 316
Property Management Fee (as % of EGR)		3,00%		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0

Property Tax Information		
Millage Rate		1,00%
Reassessed Upon Sale		No
% of Value Assessed		100%

SOMMAIRE PHASE 3

Property Details	
Number of Units	442
Number of Buildings	14
Net Rentable SF	390 100
Average Unit Size	883
Net Acres	40,39
Units Per Acre	10,94
Street Address	1553 Boul. le Corbusier
City/State/Zip	Laval, QC

Land Acquisition Information	
Land Acquisition Price	\$0
Land Price/Acre	\$0
Land Price/SF	\$0,00
Closing Costs (as % of Land Price)	2,00%
Closing Costs	\$0
Land Closing Date	2024-12-31

Lease-Up Information	
Lease-Up Period Begins	Month 66
Property Stabilization	Month 87
Lease-Up Period	21 Months

Construction Financing Information	
Construction Loan Amount	\$143 891 459
Loan-To-Cost (LTC)	70%
Interest Rate Index	PRIME
Interest Rate Spread	2,00%
Loan Fee (as % of Loan Proceeds)	0,50%
Term	88 Months

Permanent Financing Information	
Refinance Month	Month 88
Loan Amount	\$235 982 849
Cap Rate Used For Valuation	4,25%
Loan-To-Value (LTV)	85%
Going-In DSCR	1,10x
Going-In Debt Yield	5,00%
Interest Rate Index	3,44%
Interest Rate Spread	0,46%
Interest-Only Period	0 Months
Loan Fee (as % of Loan Proceeds)	1,00%
Amortization	600 Months

Total Cost Details	
Total Project Costs	\$205 559 227
Total Project Costs/Unit	\$465 066
Total Project Costs/SF	\$527
Stabilized Return on Cost	5,62%

Sale Details	
Sale Price	\$359 440 312
Sale Price/Unit	\$813 213
Sale Price/SF	\$921
Costs of Sale	\$5 391 605
Closing Costs (as % of Sale Price)	1,50%
Exit Cap Rate	4,75%
Hold Period	238 Months

Circuit Breaker	
On/Off	Off

SOMMAIRE PHASE 4



Property Details		Construction Financing Information		Total Cost Details	
Number of Units	450	Construction Loan Amount	\$113 537 574	Total Project Costs	\$162 196 534
Number of Buildings	14	Loan-To-Cost (LTC)	70%	Total Project Costs/Unit	\$360 437
Net Rentable SF	396 150	Interest Rate Index	PRIME	Total Project Costs/SF	\$409
Average Unit Size	880	Interest Rate Spread	2,00%	Stabilized Return on Cost	7,75%
Net Acres	40,39	Loan Fee (as % of Loan Proceeds)	0,50%		
Units Per Acre	11,14	Term	110 Months		
Street Address	1553 Boul. le Corbusier			Sale Details	
City/State/Zip	Laval, QC			Sale Price	\$370 851 220
Land Acquisition Information				Sale Price/Unit	\$824 114
Land Acquisition Price	\$0			Sale Price/SF	\$936
Land Price/Acre	\$0			Costs of Sale	\$5 562 768
Land Price/SF	\$0,00			Closing Costs (as % of Sale Price)	1,50%
Closing Costs (as % of Land Price)	2,00%			Exit Cap Rate	4,75%
Closing Costs	\$0			Hold Period	238 Months
Land Closing Date	2024-12-31			Circuit Breaker	
Lease-Up Information				On/Off	Off
Lease-Up Period Begins	Month 87				
Property Stabilization	Month 109				
Lease-Up Period	22 Months				
		Permanent Financing Information			
		Refinance Month	Month 110		
		Loan Amount	\$257 035 333		
		Cap Rate Used For Valuation	4,25%		
		Loan-To-Value (LTV)	85%		
		Going-In DSCR	1,10x		
		Going-In Debt Yield	5,00%		
		Interest Rate Index	3,44%		
		Interest Rate Spread	0,46%		
		Interest-Only Period	0 Months		
		Loan Fee (as % of Loan Proceeds)	1,00%		
		Amortization	600 Months		

DÉPENSES PHASES 3-4



PHASE 3

Stabilized Operating Expenses			
Expenses	Unit/Year	Total	% Fixed
Payroll	\$1 300	\$574 600	100%
General & Administrative	\$250	\$110 500	100%
Marketing	\$50	\$22 100	100%
Repairs & Maintenance	\$500	\$221 000	100%
Turnover	\$200	\$88 400	100%
Contract Services	\$180	\$79 560	100%
Utilities	\$400	\$176 800	100%
Utility Bill-Back	\$0	\$0	100%
Insurance	\$500	\$221 000	100%
Total	\$3 380	\$1 493 960	100%

Other Expense Assumptions	
Annual Expense Growth	3,00%
Capital Expense Reserve/Unit	\$250
Property Management Fee (as % of EGR)	3,00%

Property Tax Information	
Millage Rate	1,00%
Reassessed Upon Sale	No
% of Value Assessed	100%

		Property Tax Growth Rates																				
		Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13	Year 14	Year 15	Year 16	Year 17	Year 18	Year 19	Year 20	Year 21
Property Taxes		3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
	Fixed Charge Assessments	10,00%	5,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

		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	Year 12	Year 13	Year 14	Year 15	Year 16	Year 17	Year 18	Year 19	Year 20	Year 21
Property Taxes		\$252 415	\$259 988	\$267 787	\$275 821	\$284 096	\$2 784 858	\$2 868 403	\$2 954 455	\$3 043 089	\$3 134 382	\$3 228 413	\$3 325 266	\$3 425 024	\$3 527 774	\$3 633 607	\$3 742 616	\$3 854 894	\$3 970 541	\$4 089 657	\$4 212 347	\$4 338 717
Fixed Charge Assessments		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0

PHASE 4

Stabilized Operating Expenses			
Expenses	Unit/Year	Total	% Fixed
Payroll	\$1 300	\$585 000	100%
General & Administrative	\$250	\$112 500	100%
Marketing	\$50	\$22 500	100%
Repairs & Maintenance	\$500	\$225 000	100%
Turnover	\$200	\$90 000	100%
Contract Services	\$180	\$81 000	100%
Utilities	\$400	\$180 000	100%
Utility Bill-Back	\$0	\$0	100%
Insurance	\$500	\$225 000	100%
Total	\$3 380	\$1 521 000	100%

Other Expense Assumptions	
Annual Expense Growth	3,00%
Capital Expense Reserve/Unit	\$250
Property Management Fee (as % of EGR)	3,00%

Property Tax Information	
Millage Rate	1,00%
Reassessed Upon Sale	No
% of Value Assessed	100%

		Property Tax Growth Rates																				
		Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13	Year 14	Year 15	Year 16	Year 17	Year 18	Year 19	Year 20	Year 21
Property Taxes		3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
	Fixed Charge Assessments	10,00%	5,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

		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	Year 12	Year 13	Year 14	Year 15	Year 16	Year 17	Year 18	Year 19	Year 20	Year 21
Property Taxes		\$252 415	\$259 988	\$267 787	\$275 821	\$284 096	\$292 618	\$301 397	\$2 832 273	\$2 917 241	\$3 004 758	\$3 094 901	\$3 187 748	\$3 283 381	\$3 381 882	\$3 483 339	\$3 587 839	\$3 695 474	\$3 806 338	\$3 920 528	\$4 038 144	\$4 159 288
Fixed Charge Assessments		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	

SOMMAIRE PHASE 5

Construction Financing Information	
Construction Loan Amount	\$68 426 689
Loan-To-Cost (LTC)	70%
Interest Rate Index	PRIME
Interest Rate Spread	2,00%
Loan Fee (as % of Loan Proceeds)	0,50%
Term	123 Months

Permanent Financing Information	
Refinance Month	Month 123
Loan Amount	\$145 007 404
Cap Rate Used For Valuation	4,25%
Loan-To-Value (LTV)	85%
Going-In DSCR	1,10x
Going-In Debt Yield	5,00%
Interest Rate Index	3,44%
Interest Rate Spread	0,46%
Interest-Only Period	0 Months
Loan Fee (as % of Loan Proceeds)	1,00%
Amortization	600 Months

Total Cost Details	
Total Project Costs	\$97 752 413
Total Project Costs/Unit	\$389 452
Total Project Costs/SF	\$460
Stabilized Return on Cost	7,26%

Sale Details	
Sale Price	\$202 624 694
Sale Price/Unit	\$807 270
Sale Price/SF	\$953
Costs of Sale	\$3 039 370
Closing Costs (as % of Sale Price)	1,50%
Exit Cap Rate	4,75%
Hold Period	238 Months

Circuit Breaker	
On/Off	Off

SOMMAIRE PHASE 6



Property Details	
Number of Units	488
Number of Buildings	14
Net Rentable SF	434 100
Average Unit Size	890
Net Acres	40,39
Units Per Acre	12,08
Street Address	1553 Boul. le Corbusier
City/State/Zip	Laval, QC

Land Acquisition Information	
Land Acquisition Price	\$0
Land Price/Acre	\$0
Land Price/SF	\$0,00
Closing Costs (as % of Land Price)	2,00%
Closing Costs	\$0
Land Closing Date	2024-12-31

Lease-Up Information	
Lease-Up Period Begins	Month 122
Property Stabilization	Month 147
Lease-Up Period	25 Months

Construction Financing Information	
Construction Loan Amount	\$126 068 905
Loan-To-Cost (LTC)	70%
Interest Rate Index	PRIME
Interest Rate Spread	2,00%
Loan Fee (as % of Loan Proceeds)	0,50%
Term	148 Months

Permanent Financing Information	
Refinance Month	Month 148
Loan Amount	\$307 014 247
Cap Rate Used For Valuation	4,25%
Loan-To-Value (LTV)	85%
Going-In DSCR	1,10x
Going-In Debt Yield	5,00%
Interest Rate Index	3,44%
Interest Rate Spread	0,46%
Interest-Only Period	0 Months
Loan Fee (as % of Loan Proceeds)	1,00%
Amortization	600 Months

Total Cost Details	
Total Project Costs	\$180 098 436
Total Project Costs/Unit	\$369 054
Total Project Costs/SF	\$415
Stabilized Return on Cost	8,35%

Sale Details	
Sale Price	\$403 383 914
Sale Price/Unit	\$826 606
Sale Price/SF	\$929
Costs of Sale	\$6 050 759
Closing Costs (as % of Sale Price)	1,50%
Exit Cap Rate	4,75%
Hold Period	238 Months

Circuit Breaker	
On/Off	Off

DÉPENSES PHASES 5-6



PHASE 5

Stabilized Operating Expenses				Property Tax Growth Rates																									
Expenses	Unit/Year	Total	%Fixed	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13	Year 14	Year 15	Year 16	Year 17	Year 18	Year 19	Year 20	Year 21					
Fixed Charge Assessments	Property Taxes			3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%					
				10,00%	5,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%					
Fixed Charge Assessments	Property Taxes			Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13	Year 14	Year 15	Year 16	Year 17	Year 18	Year 19	Year 20	Year 21					
				\$252 415	\$259 988	\$267 787	\$275 821	\$284 096	\$292 618	\$301 397	\$310 439	\$319 752	\$1 503 431	\$1 548 534	\$1 594 990	\$1 642 840	\$1 692 125	\$1 742 889	\$1 795 175	\$1 849 030	\$1 904 501	\$1 961 636	\$2 020 485	\$2 081 100					
				\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0					
		Total		\$3 380	\$848 380	100%																							
Other Expense Assumptions																													
Annual Expense Growth		3,00%																											
Capital Expense Reserve/Unit		\$250																											
Property Management Fee (as % of EGR)		3,00%																											
Property Tax Information																													
Millage Rate		1,00%																											
Reassessed Upon Sale		No																											
% of Value Assessed		100%																											

PHASE 6

Stabilized Operating Expenses				
Expenses	Unit/Year	Total	% Fixed	
Payroll	\$1 300	\$634 400	100%	
	\$250	\$122 000	100%	
General & Administrative	\$50	\$24 400	100%	
Marketing	\$500	\$244 000	100%	
Repairs & Maintenance	\$200	\$97 600	100%	
Turnover	\$180	\$87 840	100%	
Contract Services	\$400	\$195 200	100%	
Utilities	\$0	\$0	100%	
Utility Bill-Back	\$500	\$244 000	100%	
Insurance				
Total		\$3 380	\$1 649 440	100%

Property Tax Growth Rates																					
Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13	Year 14	Year 15	Year 16	Year 17	Year 18	Year 19	Year 20	Year 21	Year 22
3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
10,00%	5,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

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	Year 12	Year 13	Year 14	Year 15	Year 16	Year 17	Year 18	Year 19	Year 20	Year 21	Year 22
\$252 415	\$259 988	\$267 787	\$275 821	\$284 096	\$292 618	\$301 397	\$310 439	\$319 752	\$329 345	\$3 477 152	\$3 581 466	\$3 688 910	\$3 799 577	\$3 913 565	\$4 030 972	\$4 151 901	\$4 276 458	\$4 404 752	\$4 536 894	\$4 673 001	\$4 813 191
\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0

Other Expense Assumptions			
Annual Expense Growth	3,00%		
Capital Expense Reserve/Unit	\$250		
Property Management Fee (as % of EGR)	3,00%		

Property Tax Information			
Millage Rate	1,00%		
Reassessed Upon Sale	No		
% of Value Assessed	100%		

SOMMAIRE PHASE 7



Property Details	
Number of Units	386
Number of Buildings	14
Net Rentable SF	339 600
Average Unit Size	880
Net Acres	40,39
Units Per Acre	9,56
Street Address	1553 Boul. le Corbusier
City/State/Zip	Laval, QC

Land Acquisition Information	
Land Acquisition Price	\$0
Land Price/Acre	\$0
Land Price/SF	\$0,00
Closing Costs (as % of Land Price)	2,00%
Closing Costs	\$0
Land Closing Date	2024-12-31

Lease-Up Information	
Lease-Up Period Begins	Month 146
Property Stabilization	Month 164
Lease-Up Period	18 Months

Construction Financing Information	
Construction Loan Amount	\$113 420 874
Loan-To-Cost (LTC)	70%
Interest Rate Index	PRIME
Interest Rate Spread	2,00%
Loan Fee (as % of Loan Proceeds)	0,50%
Term	165 Months

Permanent Financing Information	
Refinance Month	Month 165
Loan Amount	\$237 962 153
Cap Rate Used For Valuation	4,25%
Loan-To-Value (LTV)	85%
Going-In DSCR	1,10x
Going-In Debt Yield	5,00%
Interest Rate Index	3,44%
Interest Rate Spread	0,46%
Interest-Only Period	0 Months
Loan Fee (as % of Loan Proceeds)	1,00%
Amortization	600 Months

Total Cost Details	
Total Project Costs	\$162 029 821
Total Project Costs/Unit	\$419 766
Total Project Costs/SF	\$477
Stabilized Return on Cost	7,22%

Sale Details	
Sale Price	\$299 833 791
Sale Price/Unit	\$776 771
Sale Price/SF	\$883
Costs of Sale	\$2 998 338
Closing Costs (as % of Sale Price)	1,00%
Exit Cap Rate	4,75%
Hold Period	238 Months

Circuit Breaker	
On/Off	Off

SOMMAIRE PHASE 8

Property Details	
Number of Units	256
Number of Buildings	14
Net Rentable SF	230 050
Average Unit Size	899
Net Acres	40,39
Units Per Acre	6,34
Street Address	1553 Boul. le Corbusier
City/State/Zip	Laval, QC

Land Acquisition Information	
Land Acquisition Price	\$0
Land Price/Acre	\$0
Land Price/SF	\$0,00
Closing Costs (as % of Land Price)	2,00%
Closing Costs	\$0
Land Closing Date	31/12/2024

Lease-Up Information	
Lease-Up Period Begins	Month 165
Property Stabilization	Month 178
Lease-Up Period	13 Months

Construction Financing Information	
Construction Loan Amount	\$70 958 574
Loan-To-Cost (LTC)	70%
Interest Rate Index	PRIME
Interest Rate Spread	2,00%
Loan Fee (as % of Loan Proceeds)	0,50%
Term	179 Months

Permanent Financing Information	
Refinance Month	Month 179
Loan Amount	\$184 932 675
Cap Rate Used For Valuation	4,25%
Loan-To-Value (LTV)	85%
Going-In DSCR	1,10x
Going-In Debt Yield	5,00%
Interest Rate Index	3,44%
Interest Rate Spread	0,46%
Interest-Only Period	0 Months
Loan Fee (as % of Loan Proceeds)	1,00%
Amortization	600 Months

Total Cost Details	
Total Project Costs	\$101 369 392
Total Project Costs/Unit	\$395 974
Total Project Costs/SF	\$441
Stabilized Return on Cost	8,97%

Sale Details	
Sale Price	\$225 114 713
Sale Price/Unit	\$879 354
Sale Price/SF	\$979
Costs of Sale	\$3 376 721
Closing Costs (as % of Sale Price)	1,50%
Exit Cap Rate	4,75%
Hold Period	238 Months

Circuit Breaker	
On/Off	Off

DÉPENSES PHASES 7-8



PHASE 7

Stabilized Operating Expenses			
Expenses	Unit/Year	Total	% Fixed
Payroll	\$1 300	\$501 800	100%
General & Administrative	\$250	\$96 500	100%
Marketing	\$50	\$19 300	100%
Repairs & Maintenance	\$500	\$193 000	100%
Turnover	\$200	\$77 200	100%
Contract Services	\$180	\$69 480	100%
Utilities	\$400	\$154 400	100%
Utility Bill-Back	\$0	\$0	100%
Insurance	\$500	\$193 000	100%
Total	\$3 380	\$1 304 680	100%

Other Expense Assumptions	
Annual Expense Growth	3,00%
Capital Expense Reserve/Unit	\$250
Property Management Fee (as % of EGR)	3,00%

Property Tax Information	
Millage Rate	1,00%
Reassessed Upon Sale	No
% of Value Assessed	100%

		Property Tax Growth Rates																				
		Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13	Year 14	Year 15	Year 16	Year 17	Year 18	Year 19	Year 20	Year 21
Property Taxes		3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Fixed Charge Assessments		10,00%	5,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

		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	Year 12	Year 13	Year 14	Year 15	Year 16	Year 17	Year 18	Year 19	Year 20	Year 21
Property Taxes		\$252 415	\$259 988	\$267 787	\$275 821	\$284 096	\$292 618	\$301 397	\$310 439	\$319 752	\$329 345	\$339 225	\$349 402	\$3 477 152	\$3 581 466	\$3 688 910	\$3 799 577	\$3 913 565	\$4 030 972	\$4 151 901	\$4 276 458	\$4 404 752
Fixed Charge Assessments		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0

PHASE 8

Stabilized Operating Expenses			
Expenses	Unit/Year	Total	% Fixed
Payroll	\$1 300	\$332 800	100%
General & Administrative	\$250	\$64 000	100%
Marketing	\$50	\$12 800	100%
Repairs & Maintenance	\$500	\$128 000	100%
Turnover	\$200	\$51 200	100%
Contract Services	\$180	\$46 080	100%
Utilities	\$400	\$102 400	100%
Utility Bill-Back	\$0	\$0	100%
Insurance	\$500	\$128 000	100%
Total	\$3 380	\$865 280	100%

Other Expense Assumptions	
Annual Expense Growth	3,00%
Capital Expense Reserve/Unit	\$250
Property Management Fee (as % of EGR)	3,00%

Property Tax Information	
Millage Rate	1,00%
Reassessed Upon Sale	No
% of Value Assessed	100%

		Property Tax Growth Rates																				
		Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13	Year 14	Year 15	Year 16	Year 17	Year 18	Year 19	Year 20	Year 21
Property Taxes		3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Fixed Charge Assessments		10,00%	5,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

		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	Year 12	Year 13	Year 14	Year 15	Year 16	Year 17	Year 18	Year 19	Year 20	Year 21
Property Taxes		\$252 415	\$259 988	\$267 787	\$275 821	\$284 096	\$292 618	\$301 397	\$310 439	\$319 752	\$329 345	\$339 225	\$349 402	\$359 884	\$370 680	\$1 631 367	\$1 680 308	\$1 730 718	\$1 782 639	\$1 836 118	\$1 891 202	\$1 947 938
Fixed Charge Assessments		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0

Cash flow année 1-10



	Year Ending	0 2024-12-31	1 2025-12-31	2 2026-12-31	3 2027-12-31	4 2028-12-31	5 2029-12-31	6 2030-12-31	7 2031-12-31	8 2032-12-31	9 2033-12-31	10 2034-12-31
\$0	Other Income											
\$0	Application Fees		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$0	Late Fees		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$0	Pet Rent		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$0	Pet Fees		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$0	Garage Income		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$0	Storage Income		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$0	Other		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$0	Other		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$0	Other		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$0	Other		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$0	Other		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$0	Other		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$0	Total Other Income		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$0	Effective Gross Revenue		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$0	Operating Expenses											
\$0	Payroll		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$0	General & Administrative		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$0	Marketing		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$0	Repairs & Maintenance		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$0	Turnover		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$0	Contract Services		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$0	Utilities		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$0	Utility Bill-Back		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$0	Insurance		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$0	Property Taxes		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$0	Property Management Fee		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$0	Capital Expense Reserves		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$0	Total Operating Expenses		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$170 142 819	Net Operating Income		\$0	\$0	(\$150 542)	\$3 955 267	\$9 689 180	\$16 178 339	\$23 823 825	\$29 962 308	\$39 445 291	\$47 239 150
(\$4 960 757)	Construction Expenses		(\$432 729)	(\$445 711)	(\$459 083)	(\$472 855)	(\$487 041)	(\$501 652)	(\$516 701)	(\$532 203)	(\$548 169)	(\$564 614)
(\$4 960 757)	Before Debt Service		(\$432 729)	(\$445 711)	(\$459 083)	(\$472 855)	(\$487 041)	(\$501 652)	(\$516 701)	(\$532 203)	(\$548 169)	(\$564 614)
\$0	Interest Payment		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$0	Principal Payment		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$0	Total Debt Service		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
(\$4 960 757)	After Debt Service		(\$432 729)	(\$445 711)	(\$459 083)	(\$472 855)	(\$487 041)	(\$501 652)	(\$516 701)	(\$532 203)	(\$548 169)	(\$564 614)
(\$4 960 757)	Acquisition & Sale Information											
(\$36 000 000)	Land Acquisition Price	(\$36 000 000)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$0	Closing Costs	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$0	Sale Proceeds	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$0	Costs of Sale	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
(\$727 600 845)	Unlevered Cash Flow	(\$36 000 000)	(\$11 514 557)	(\$62 747 545)	(\$112 593 149)	(\$111 408 617)	(\$102 933 866)	(\$90 943 663)	(\$29 479 294)	(\$66 634 408)	(\$14 421 966)	(\$88 923 780)
\$0	Loan Information											
\$0	Construction Loan Draws	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$0	Permanent Loan Funding	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$0	Loan Payoff	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
(\$354 793)	Loan Fees	(\$354 793)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$1 627 062 940	Total Levered Cash Flow	(\$40 662 596)	(\$11 514 557)	(\$42 232 597)	(\$52 454 612)	\$30 661 731	(\$53 136 953)	\$71 739 533	(\$36 475 246)	\$89 221 818	(\$33 724 206)	\$112 003 442

Cash flow année 11-20

[illegible]

Questionnaire - immeubles à logements multiples

Énergie et carbone

E0	Points	Pratiques de base de référence	5
E1.0a	Requis	Une évaluation de l'énergie et du carbone a-t-elle été réalisée au cours des cinq dernières années	Oui
E1.0b	Requis	L'efficacité énergétique et les émissions de carbone des systèmes gérés par le propriétaire ont-elles été évaluées	Oui
E2.0	Requis	Existe-t-il un plan de gestion de l'énergie avec des objectifs spécifiques de réduction de l'énergie	Oui
E6.0	Requis	Un plan d'entretien préventif est-il en place pour l'immeuble?	Oui
E13.0	Requis	Un plan de communication sur la gestion de l'énergie et du carbone a-t-il été partagé avec les locataires	Oui
E1	Points	Évaluation	
E1.1	5	Une évaluation de l'état des systèmes et des composants mécaniques a-t-elle été effectuée au cours des cinq dernières années	5
E1.2	5	Une évaluation de l'état des systèmes et des composants mécaniques a-t-elle été effectuée au cours des cinq dernières années	0
E1.3a	6	Une évaluation détaillée de l'énergie et du carbone a-t-elle été effectuée au cours des cinq dernières années	N/A
E1.3b	3	Le propriétaire d'immeuble effectue-t-il des inspections visuelles des systèmes énergétiques gérés	3
E1.4	6	Une étude sur l'énergie profonde et la rénovation du carbone a-t-elle été réalisée sur le système	0

QUESTIONNAIRE BOMA BEST

E2	Points	Planfication	
E2.1a	4	Existe-t-il un plan de transition à consommation énergétique nette zéro ou une feuille de route	4
E2.1b	4	Votre organisation a-t-elle un objectif de réduction vers zéro émission nette de carbone?	4
E2.2	3	Les mesures coûteuses de conservation de l'énergie ou de réduction des émissions de carbone d	3
E3	Points	Analyse comparative	
E3.1a	5	Quelle est la cote de rendement ENERGY STAR calculée pour l'immeuble?	3
E3.1b	2	Y a-t-il des données sur la consommation énergétique sous-mesurées qui sont disponibles pour l	2
E3.2	2	Les émissions de carbone de l'immeuble sont-elles quantifiées et étalonnées?	2
E3.3	4	La consommation énergétique ou les émissions de carbone de l'immeuble ont-elles été certifiées	3
E4	Points	Suivi et surveillance	
E4.1a	2	Les données sur la consommation énergétique de l'ensemble de l'immeuble ont-elles été suivies	0
E4.1b	2	Des données d'utilisation d'énergie sous-mesurées ont-elles été suivies avant et pendant la COV	0
E4.2	4	Les émissions de carbone associées à la consommation énergétique de l'ensemble de l'immeuble	0
E4.3	4	À quelle fréquence la consommation énergétique et les émissions de carbone sont-elles suivies e	2

QUESTIONNAIRE BOMA BEST

E5		Mesure de conservation	
E5.1	5	Quelles mesures de conservation de l'énergie ou de réduction des émissions de carbone ont été	5
E5.2	3	Y a-t-il des preuves que l'efficacité énergétique s'est améliorée ou que les émissions de carbone	3
E5.3	3	Y a-t-il une procédure en place pour examiner l'efficacité de l'équipement de CVC contrôlé par l	3
E6		Optimisation de l'exploitation et de l'entretien	
E6.1	3	Une enquête sur la mise en service, remise en service et la mise en service rétroactive d'un imm	3
E6.2	3	La détection et le diagnostic des pannes (DDP) sont-ils en place?	3
E7		Contrôles	
E7.1	2	L'immeuble dispose-t-il d'un système de contrôle automatique de l'immeuble BAS?	2
E7.2	4	Quelles stratégies de contrôle sont en place?	4
E7.3	3	Des mécanismes sont-ils en place pour évaluer de façon proactive le rendement du système ou d	1
E8		Éclairage	
E8.1a	2	L'éclairage à DEL est-il installé dans les espaces contrôlés par le propriétaire d'immeuble?	2
E8.1b	3	L'éclairage à DEL est-il installé dans les espaces contrôlés par les résidents?	3
E8.2a	4	Des capteurs d'occupation ou de lumière du jour sont-ils installés dans les espaces contrôlés par	4
E8.2b	3	Des détecteurs d'occupation sont-ils installés dans les espaces contrôlés par les locataires, le cas	3

QUESTIONNAIRE BOMA BEST

E9		Gestion de la demande		
E9.1	1	La demande d'électricité de pointe de l'immeuble est-elle connue?	1	
E9.2	1	Le mois où la consommation de combustible de chauffage est la plus élevée est-il connu?	1	
E9.3	2	Des possibilités à faibles émissions de carbone ont-elles été cernées ou mises en œuvre pour réduire la consommation?	2	
E10		Efficacité du CVC		
E10.1	6	Est-ce que de l'équipement mécanique à haut rendement et à faible teneur en carbone est installé?	6	
E10.2	3	L'immeuble a-t-il fait la transition de toutes les formes de combustion sur place?	0	
E11		Enveloppe		
E11.1	4	L'une ou l'autre des mesures d'amélioration de l'enveloppe à faible coût identifiées dans les études de faisabilité a-t-elle été mise en œuvre?	0	
E11.2	3	D'importantes améliorations de l'enveloppe ont-elles été achevées ou amorcées au cours des dix dernières années?	0	
E12		Formation et innovation		
E12.1	3	L'équipe d'exploitation et de gestion de l'immeuble a-t-elle reçu une formation sur l'énergie et le carbone?	3	
E12.2	4	Une technologie ou un processus innovant est-il en place dans l'immeuble qui va au-delà des exigences réglementaires?	2	
E13		Engagement		
E13.1	5	Y a-t-il des approches de gestion de l'énergie et du carbone des locataires qui s'harmonisent avec les objectifs de l'immeuble?	3	
	131		85	64.9%

QUESTIONNAIRE BOMA BEST



Eau			
W0		Pratique de base de référence	
W1.0a	Requis	Une évaluation pas-à-pas de la consommation de l'eau a-t-elle été menée au cours des cinq dern	Oui
W1.0b	Requis	L'efficacité de l'eau des systèmes gérés par le propriétaire d'immeuble a-t-elle été évaluée au co	Oui
W5.0	Requis	Un programme de gestion des moisissures et des dommages causés par l'eau est-il en place dan	Oui
W7.0	Requis	Le propriétaire d'immeuble a-t-il partagé un plan de communication sur la gestion de l'eau avec	Oui
W1		Évaluation	
W1.1	8	L'immeuble intègre-t-il des appareils d'eau à haute efficacité?	8
W2		Analyse comparative	
W2.1a	6	Pouvez-vous fournir une intensité de l'utilisation de l'eau pour l'immeuble?	3
W2.1b	3	Y a-t-il des données sur la consommation de l'eau mesurée avec le compteur secondaire qui sont	3
W3		Suivi et surveillance	
W3.1a	3	Les données sur la consommation de l'eau de l'ensemble de l'immeuble ont-elles été suivies avan	0
W3.1b	3	Des données de consommation de l'eau mesurées avec compteur secondaire ont-elles été suivies	0
W3.2	6	À quelle fréquence les utilisations de l'eau sont-elles suivies et surveillées?	4
W4		Mesures de conservation	
W4.1a	2	Quelles mesures de conservation de l'eau ont été mises en œuvre au cours des cinq dernières an	2
W4.1b	3	Quelles mesures de conservation de l'eau ont été mises en œuvre au cours des cinq dernières an	3
W5		Dangers liés à l'eau	
W5.1	3	Un processus est-il en place pour répondre aux fuites ou aux problèmes d'infiltration d'eau?	3
W5.2	5	Un programme de gestion de la bactérie Legionella est-il en place dans l'immeuble?	5
W6		Formation et innovation	
W6.1	3	L'équipe d'exploitation et de gestion de l'immeuble a-t-elle reçu une formation officielle sur l'util	2
W6.2	4	Une technologie ou un processus innovant est-il en place dans l'immeuble qui va au-delà des exis	2
W7		Engagement	
W7.1	3	Y a-t-il des approches de gestion de l'eau des locataires qui s'harmonisent avec celles du proprié	3
52			38 73.1%

QUESTIONNAIRE BOMA BEST



Qualité de l'air intérieur et risques				
I0		Pratiques de base de référence		
I1.0a	Requis	Un plan de gestion et d'évaluation de la qualité de l'air intérieur (QAI) a-t-il été préparé pour l'e	Oui	
I1.0b	Requis	Le propriétaire d'immeuble effectue-t-il des QAI inspections visuelles des espaces gérés par les	Oui	
I4.0	Requis	Un plan est-il en place pour minimiser les répercussions sur la qualité de l'air intérieur pendant	Oui	
I8.0	Requis	Le plan de gestion de la qualité de l'air intérieur et des risques du propriétaire d'immeuble a-t-il	Oui	
I1		Évaluation		
I1.1a	5	Le propriétaire d'immeuble a-t-il pris des mesures correctives concernant la qualité de l'air inté	5	
I1.1b	4	Le propriétaire d'immeuble a-t-il donné suite aux mesures correctives relatives à la qualité de l'	4	
I1.2	5	À quelle fréquence les évaluations de la QAI sont-elles effectuées dans l'immeuble?	5	
I1.3	1	Est-il interdit de fumer dans la propriété?	1	
I2		Ventilation et évacuation		
I2.1a	7	Les concentrations de CO ₂ mesurées dans l'espace occupé des zones contrôlées par les locataire	2	
I2.1b	3	Les taux de renouvellement d'air mesurés de l'air extérieur (AE) dans les zones contrôlées par l	3	
I2.1c	3	Les taux de ventilation mesurés de l'air extérieur (AE) dans les zones contrôlées par le proprié	1	
I2.2	3	Y a-t-il une procédure en place pour examiner l'équipement de CVC contrôlé par le locataire à l'	3	
I2.3	3	Le système d'automatisation du bâtiment (SAB) de CVC de votre bâtiment mesure-t-il les parar	2	
I2.4	2	Les concentrations de monoxyde de carbone (CO) dans les garages de stationnement fermés et	1	
I2.5	2	Les concentrations de monoxyde de carbone (CO) dans les espaces occupés adjacents aux garage	1	
I3		Filtration		
I3.1	3	Les filtres des systèmes de traitement d'air sont-ils inspectés ou remplacés à intervalles réguli	3	
I3.2	4	Des filtres ayant une cote MERV 13 ou supérieure sont-ils installés sur les unités de traitement	0	

QUESTIONNAIRE BOMA BEST

I4		Rénovation et construction	
I4.1	3	Les contrôles de QAI de construction sont-ils inclus dans les spécifications pour les projets de r	3
I4.2	2	Les contrôles de QAI de construction sont-ils inclus dans les spécifications pour les projets de r	2
I5		Frigorigènes	
I5.1	2	Un programme de sécurité des frigorigènes est-il en place?	2
I5.2	2	Des vérifications et des inspections des fuites ont-elles été effectuées sur les systèmes de frigor	0
I5.3	3	Y a-t-il un plan pour éliminer progressivement l'un des frigorigènes à fort potentiel de réchauffe	3
I6		Dangers liés à la QAI	
I6.1	3	Un programme de gestion des contaminants dans les matériaux est-il mis en œuvre dans l'imme	0
I6.2	2	Un programme de gestion des produits chimiques dangereux est-il mis en œuvre dans l'immeub	2
I6.3	3	Une évaluation des risques liés au radon a-t-elle été effectuée?	3
I7		Formation et innovation	
I7.1	3	L'équipe d'exploitation et de gestion de l'immeuble a-t-elle reçu une formation sur la qualité de l	0
I7.2	3	Une technologie ou un processus innovant est-il en place dans l'immeuble qui va au-delà des exis	0
I8		Engagement	
I8.1	4	Y a-t-il des approches de gestion de la qualité de l'air intérieur et des dangers des locataires qui	3
75			49 65.3%

QUESTIONNAIRE BOMA BEST



Accessibilité et bien-être				
A0		Pratique de base de référence		
A1.0	Requis	L'équipe de gestion immobilière a-t-elle tenu compte des questions d'accessibilité suivantes en li	Oui	
A4.0	Requis	Un Programme de communication avec les occupants sur l'environnement est-il en place dans l'i	Oui	
A.1		Accessibilité		
A1.1	2	Un professionnel de la certification d'accessibilité de la Fondation Rick Hansen (RHFAC) (ou l'é	0	
A1.2	2	Des mesures ont-elles été prises pour corriger les lacunes relevées lors de la visite sur place du	0	
A1.3	3	Quel niveau de certification d'accessibilité de la Fondation Rick Hansen (RHFAC) l'immeuble a-t	0	
A.2		Confort, vue et insonorisation		
A2.1	2	Les systèmes d'humidification sont-ils présents et bien entretenus?	2	
A2.2	2	L'humidité relative (HR) est-elle maintenue conformément à l'ASHRAE 55?	2	
A3		Équité et inclusivité		
A3.1	3	Les caractéristiques de l'immeuble ont-elles été évaluées par rapport aux aspects de la diversité	1	
A3.2	5	Des mesures ont-elles été prises pour améliorer les commodités inclusives de l'immeuble?	4	
A3.3	4	Des mesures ont-elles été mises en œuvre pour améliorer l'inclusion des occupants et visiteurs	1	
A4.0		Expérience des occupants		
A4.1	3	Un Programme de demandes de services des occupants est-il en place?	1	
A4.2	4	Un sondage de satisfaction des occupants a-t-il été effectué au cours des deux dernières années	4	
A5		Formation et innovation		
A5.1	3	L'équipe d'exploitation et de gestion de l'immeuble a-t-elle reçu une formation sur l'accessibilité	2	
A5.2	1	Une technologie ou un processus innovant est-il en place dans l'immeuble qui va au-delà des exist	0	
34			17	50.0%

QUESTIONNAIRE BOMA BEST

Entretien des matières résiduelles				
P0		Pratique de base et de référence		
P2.0	Requis	Un Programme de nettoyage écologique est-il en place dans l'immeuble?	Oui	
P4.0a	Requis	Des études de caractérisation des matières résiduelles ont-elles été réalisées pour l'immeuble a	Oui	
P4.0b	Requis	Une Politique de réduction et de réacheminement des matières résiduelles est-elle en place dan	Oui	
P8.0	Requis	Le plan de communication d'entretien et de gestion des matières résiduelles du propriétaire d'i	Oui	
P1		Approvisionnement		
P1.1	2	Les stratégies d'approvisionnement de l'économie circulaire sont-elles mises en œuvre et mainte	2	
P1.2	2	Les stratégies d'approvisionnement social sont-elles mises en œuvre et maintenues dans les act	0	
P2		Garde de l'entretien et de l'exploitation		
P2.1	2	Un programme de lutte antiparasitaire intégrée est-il en place?	0	
P2.2	2	Y a-t-il un protocole de nettoyage amélioré en place pendant la saison de la grippe ou pour l'int	0	
P3		Évaluation des services		
P3.1	3	Les produits et le matériel de nettoyage utilisés dans l'immeuble répondent-ils aux exigences du	0	
P3.2	2	Une évaluation des pratiques d'entretien de l'immeuble a-t-elle été effectuée au cours des deux	2	
P4		Vérification et mesure des matières résiduelles		
P4.1	5	Une vérification des matières résiduelles a-t-elle été effectuée pour l'immeuble au cours de la d	1	
P4.2	3	Y a-t-il des preuves que des mesures correctives ont été mises en œuvre dans le cadre de la vér	3	
P4.3	4	Quel est le taux de détournement le plus récent de l'immeuble?	2	
P5		Gestion des matières résiduelles		
P5.1a	2	Un Plan de réduction des matières résiduelles est-il en place dans l'immeuble?	2	
P5.2c	4	Un programme est-il en place dans l'immeuble pour le recyclage, l'évitement des matières résid	1	
P5.3	5	Y a-t-il des preuves de la bonne taille des bacs à mesure que des programmes de recyclage et de	3	
P6		Rénovations et construction		
P6.1	2	Un programme de gestion des débris de construction est-il en place pour minimiser les impacts	2	
P6.2	2	Les contrôles des débris de construction sont-ils inclus dans les spécifications des projets de rén	2	
P6.3	1	Les contrôles des débris de construction sont-ils inclus dans les spécifications des projets de rén	0	
P7		Formation et innovation		
P7.1	4	L'équipe d'exploitation et de gestion de l'immeuble a-t-elle reçu une formation sur l'entretien et	0	
P7.2	5	Une technologie ou un processus innovant est-il en place dans l'immeuble qui va au-delà de	2	
P8		Engagement		
50			22	44.0%

QUESTIONNAIRE BOMA BEST

Résilience du site				
R0		Pratique de base de référence		
R2.0	Requis	Quels dangers climatiques et événements météorologiques extrêmes le site a-t-il connus au cours des 10 dernières années?	Oui	
R1		Site		
R1.1	5	Quel type de contrôles économes en eau sont utilisés pour irriguer les zones paysagées du site?	5	
R1.2	5	Des stratégies de gestion de site respectueuses de l'environnement sont-elles mises en œuvre et appliquées?	1	
R1.3	3	Un programme d'aménagement de paysage minéral est-il en place dans l'immeuble et qui comprend des zones de circulation piétonnes et des zones de stationnement?	3	
R2		Dangers et risques climatiques		
R2.1	5	Les risques propres au site associés aux dangers climatiques futurs potentiels et aux événements météorologiques extrêmes ont-ils été évalués?	5	
R2.2	4	Les risques climatiques ont-ils été classés et évalués pour l'immeuble et le site?	4	
R2.3	3	Des stratégies de résilience ont-elles été identifiées pour faire face aux risques climatiques les plus susceptibles de survenir?	3	
R3		Planification climatique et vulnérabilités		
R3.1	5	Les plans de préparation et d'intervention en cas d'urgence comprennent-ils les dangers climatiques et les événements météorologiques extrêmes?	5	
R3.2	4	A-t-on identifié les systèmes critiques de l'immeuble qui doivent être entretenus en cas de danger climatique?	0	
R3.3	3	Les processus de planification de la mise à niveau et du renouvellement des immobilisations sont-ils adaptés aux risques climatiques?	0	
R4		Formation et innovation		
R4.1	2	L'équipe d'exploitation et de gestion de l'immeuble a-t-elle reçu une formation sur la résilience climatique?	0	
R4.2	4	Une technologie ou un processus innovant est-il en place dans l'immeuble qui va au-delà des exigences de la norme BOMA BEST?	3	
43			29	67.4%
385			240	62.3%