

Montréal, le 28 juillet 2006

Monsieur Martial Fillion
Directeur général
Société d'habitation et de développement de Montréal
425, rue Sherbrooke Est
Montréal (Québec)
H2L 1J9

Objet : Site Contrecoeur
Notre dossier : 513812-26

Monsieur,

À la demande de monsieur Daniel Gauthier de la firme d'urbanistes-conseils, Groupe Gauthier, Biancamano, Bolduc, nous avons rajusté l'analyse de marché que nous avons produite le 5 avril 2006 selon un nouveau programme d'implantation.

Selon les informations fournies, nous retenons une superficie nette à développer pour le lotissement résidentiel de 2 328 300 pieds carrés. Au rapport initial, nous avions 1 550 unités de logements.

Le nouveau programme élaboré ajoute de la densité au projet afin d'en améliorer la rentabilité.

Les modifications touchent particulièrement la portion logement social et abordable.

Nous insérons à l'annexe 1 le plan d'implantation # 1 et, à l'annexe 2, le plan d'implantation #2 dont la répartition des unités est comme suit :

	PLAN # 1	PLAN #2
Nombre d'unités :	1 284	1 334
Unités isolées :	92	92
Unités jumelées :	144	144
Unités en rangées :	200	200
Bi-jumelées :	24	24
Tri-jumelées :	42	42
TOTAL	1 786	1 836

Nous présentons à l'annexe 3 les scénarios d'absorption pour chacun des plans d'implantation.

La hausse de la densité de l'ordre de 18 % en nombre d'unités accroît nécessairement la période d'absorption. Le plan d'implantation #1 exige une année supplémentaire soit une période de neuf ans et le plan d'implantation #2 prolonge la période d'absorption de deux ans attribuable au plus grand nombre de plex.

En conclusion, nous sommes d'avis que la bonne réception des programmes d'accession à la propriété et accès condos de projets semblables sur le marché favorisera l'écoulement de près de 60 % des unités du projet.

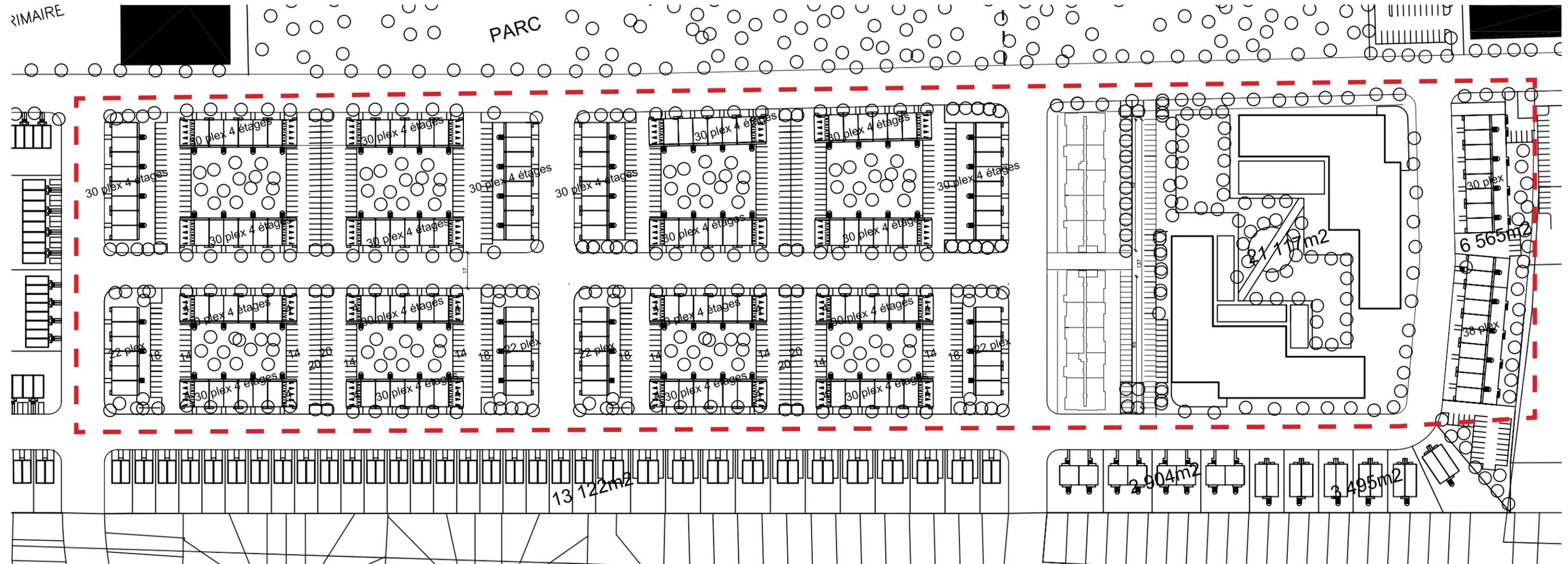
Évidemment, ce scénario d'absorption est dépendant de la compétition de projets semblables dans le secteur, des prix et des loyers bien ciblés et d'une bonne santé de l'économie.

Nous espérons avoir répondu à votre demande et vous prions d'accepter, Monsieur, nos salutations les plus distinguées.

RAYMOND CHABOT GRANT THORNTON ET CIE
Société en nom collectif
Conseillers en administration

Donald Prévost, É.A., AACI
Directeur principal

ANNEXE 1
Plan d'implantation #1

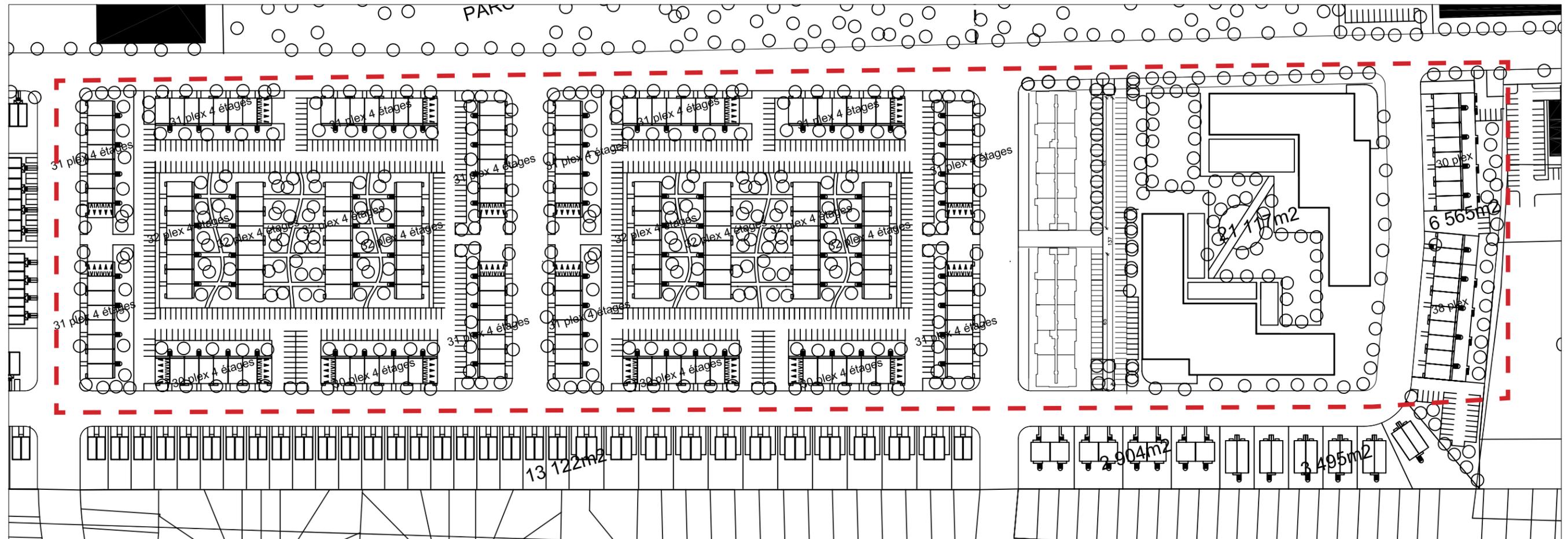


CARACTÉRISTIQUES
 766 plex (walk-up) + 120 unités «corridor commun» = 876 unités
 398 unités «ainés»
 total : 1284 unités
 comparatif : + 276 unités

stationnements plex et corridor :
 844 places extérieures dont
 136 places intérieures (plex)
 70 places en souterrain
 total 914 places

stationnements ainés :
 158 places en souterrain
 ratio : 1/2.5

ANNEXE 2
Plan d'implantation # 2



CARACTÉRISTIQUES

816 plex + 120 unités « corridor commun » = 936 unités

398 unités « ainés »

total : 1334 unités.

comparatif : + 326 unités

stationnements plex et corridor :

844 places extérieures

70 places en souterrain

total 914 places

ratio: 1/ 0.97

stationnements ainés :

158 places en souterrain

ratio : 1/2.5

ANNEXE 3

Scénarios d'absorption

Plan d'implantation 1

Terrains pour lotissement Site Contrecoeur (résidentiel)	Hypothèses 2006	Année se terminant en	juin-07	juin-08	juin-09	juin-10	juin-11	juin-12	juin-13	juin-14	juin-15	juil-15	juin-16	
Hypothèses:														
Aire brute développable (environ) :	3 438 815 pi²		2 328 300	2 063 266	1 689 046	1 369 201	1 049 356	729 511	447 366	202 296	35 936	-15 364	-15 364	
Moins cession pour parcs et rues 32 % :	1 110 515 pi²													
Aire nette développable :	2 328 300 pi²													
Part de marché :														
		Superficie équivalente												
Unifamilial	18,87%	439 300												
Jumelé	13,14%	306 000												
En rangée	17,14%	399 000												
Duplex et triplex jumelés	4,89%	113 850												
Logement locatif et copropriété	34,25%	797 400												
Résidence personnes âgées	12,39%	288 550												
	100,68%	2 344 100												
Superficie occupée par unité :														
		Nb unités	%											
Unifamilial	4 775 pi²	92	5%	4 775	4 775	4 775	4 775	4 775	4 775	4 775	4 775	4 775	4 775	
Jumelé	2 125 pi²	144	8%	2 125	2 125	2 125	2 125	2 125	2 125	2 125	2 125	2 125	2 125	
En rangée	1 995 pi²	200	11%	1 995	1 995	1 995	1 995	1 995	1 995	1 995	1 995	1 995	1 995	
Duplex et triplex jumelés	1 725 pi²	66	4%	1 725	1 725	1 725	1 725	1 725	1 725	1 725	1 725	1 725	1 725	
Plex (locatif et copropriété)	900 pi²	886	50%	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	
Résidence personne âgée	725 pi²	398	22%	725	725	725	725	725	725	725	725	725	725	
		1 786	100%											
		<i>*Représente 1 304 pieds carrés par unité de logement</i>												
	Part marché par catégorie	Part marché du projet	Demande annuelle nouveaux ménages	Demande annuelle ménages existants	Demande annuelle totale									
Absorption des unités :														
	Nouveaux ménages													
<u>Propriétaires :</u>														
	633													
Unifamilial	10,0%	10%	6	6	12	12	12	12	12	12	8		92	
Jumelé	15,0%	10%	9	9	18	18	18	18	18	18	18		144	
En rangée	20,0%	10%	13	13	26	26	26	26	26	26	18		200	
Duplex et triplex jumelés	7,5%	10%	5	5	10	10	10	10	10	6			66	
Plex (copropriété) (Note 1)	75 social+	10%	30	30	60	60	60	60	60	60	60	57	537	
		100,0%												
<u>Locataires :</u>														
	913													
Plex (locatif) (Note 1)	70%	5%	32	20	52	52	52	52	52	37			349	
Résidence personne âgée (Note 2)	30%	5%				150	75	75	75	23			398	
		100%											1786	
Superficie totale développée :														
Unifamilial			57 300	57 300	57 300	57 300	57 300	57 300	57 300	38 200	0	0	0	439 300
Jumelé			38 250	38 250	38 250	38 250	38 250	38 250	38 250	38 250	0	0	0	306 000
En rangée			51 870	51 870	51 870	51 870	51 870	51 870	51 870	35 910	0	0	0	399 000
Duplex et triplex jumelés			16 814	17 250	17 250	17 250	17 250	17 250	10 350	0	0	0	0	113 414
Plex (locatif et copropriété)			100 800	100 800	100 800	100 800	100 800	100 800	87 300	54 000	51 300	0	0	797 400
Résidence personne âgée			0	108 750	54 375	54 375	54 375	16 675	0	0	0	0	0	288 550
Total			265 034	374 220	319 845	319 845	319 845	282 145	245 070	166 360	51 300	0	0	2 343 664
Note générale : Selon les hypothèses retenues, le plan de développement suppose que 57 % des unités sera consacré au logement social et abordable (ou 1 019 unités sur un total de 1 786 unités proposées).														
Note 1 : Sur un total de 886 unités "Plex", 205 Plex sont consacrés au logement social (dont 103 locatifs et 102 copropriétés) et 614 sont consacrés au logement abordable (dont 368 copropriétés et 246 locatifs). Les autres 67 unités sont des copropriétés ordinaires														
Note 2 : Sur un total de 398 unités pour personnes âgées, 200 unités sont consacrées au logements social pour personnes âgées.														

Plan d'implantation 2

Terrains pour lotissement Site Contrecoeur (résidentiel)		Hypothèses 2006		Année se terminant en													
				juin-07	juin-08	juin-09	juin-10	juin-11	juin-12	juin-13	juin-14	juin-15	juil-15	juin-16			
Hypothèses:																	
Aire brute développable (environ) :		3 438 815 pi²		2 328 300	2 063 266	1 689 046	1 369 201	1 049 356	729 511	447 366	188 796	17 036	-36 964	-60 364			
Moins cession pour parcs et rues 32 % :		1 110 515 pi²															
Aire nette développable :		2 328 300 pi²															
Part de marché :		Superficie équivalente															
Unifamilial		18,87%	439 300														
Jumelé		13,14%	306 000														
En rangée		17,14%	399 000														
Duplex et triplex jumelés		4,89%	113 850														
Logement locatif et copropriété		36,18%	842 400														
Résidence personnes âgées		12,39%	288 550														
		102,61%	2 389 100														
Superficie occupée par unité :		Nb unités %															
Unifamilial		4 775 pi²	92	5%	4 775	4 775	4 775	4 775	4 775	4 775	4 775	4 775	4 775	4 775			
Jumelé		2 125 pi²	144	8%	2 125	2 125	2 125	2 125	2 125	2 125	2 125	2 125	2 125	2 125			
En rangée		1 995 pi²	200	11%	1 995	1 995	1 995	1 995	1 995	1 995	1 995	1 995	1 995	1 995			
Duplex et triplex jumelés		1 725 pi²	66	4%	1 725	1 725	1 725	1 725	1 725	1 725	1 725	1 725	1 725	1 725			
Plex (locatif et copropriété)		900 pi²	936	51% (Note 1)	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900			
Résidence personne âgée		725 pi²	398	22% (Note 2)	725	725	725	725	725	725	725	725	725	725			
			1 836	100%													
<i>*Représente 1 268 pieds carrés par unité de logement</i>																	
		Part marché par catégorie	Part marché du projet	Demande annuelle nouveaux ménages	Demande annuelle ménages existants	Demande annuelle totale											
Absorption des unités :		Nouveaux ménages															
<u>Propriétaires :</u>		633															
Unifamilial		10,0%	10%	6	6	12	12	12	12	12	12	12	8	92			
Jumelé		15,0%	10%	9	9	18	18	18	18	18	18	18	18	144			
En rangée		20,0%	10%	13	13	26	26	26	26	26	26	18	200				
Duplex et triplex jumelés		7,5%	10%	5	5	10	10	10	10	10	6	66					
Plex (copropriété) (Note 1)		75 social+	47,5%	30	30	60	60	60	60	60	60	60	26	566			
				100,0%													
<u>Locataires :</u>		913															
Plex (locatif) (Note 1)		70%	5%	32	20	52	52	52	52	52	52	6	370				
Résidence personne âgée (Note 2)		30%	5%				150	75	75	75	23	398					
				100%													
Superficie totale développée :																	
Unifamilial				57 300	57 300	57 300	57 300	57 300	57 300	57 300	57 300	38 200	0	0	0	439 300	
Jumelé				38 250	38 250	38 250	38 250	38 250	38 250	38 250	38 250	38 250	0	0	0	306 000	
En rangée				51 870	51 870	51 870	51 870	51 870	51 870	51 870	51 870	35 910	0	0	0	399 000	
Duplex et triplex jumelés				16 814	17 250	17 250	17 250	17 250	17 250	17 250	10 350	0	0	0	0	113 414	
Plex (locatif et copropriété)				100 800	100 800	100 800	100 800	100 800	100 800	100 800	100 800	59 400	54 000	23 400	0	842 400	
Résidence personne âgée				0	108 750	54 375	54 375	54 375	16 675	0	0	0	0	0	0	288 550	
Total				265 034	374 220	319 845	319 845	319 845	319 845	282 145	258 570	171 760	54 000	23 400	0	0	2 388 664
Note générale : Selon les hypothèses retenues, le plan de développement suppose que 58 % des unités sera consacré au logement social et abordable (ou 1 069 unités sur un total de 1836 unités proposées).																	
Note 1 : Sur un total de 936 unités "Plex", 217 Plex sont consacrés au logement social (dont 109 locatifs et 108 copropriétés) et 652 sont consacrés au logement abordable (dont 391 copropriétés et 261 locatifs). Les autres 67 unités sont des copropriétés ordinaires																	
Note 2 : Sur un total de 398 unités pour personnes âgées, 200 unités sont consacrées aux logements social pour personnes âgées.																	