



**ÉTUDE DE MARCHÉ  
RÉAMÉNAGEMENT DE L'AUTOROUTE BONAVENTURE  
À L'ENTRÉE DU CENTRE-VILLE – PHASE 1  
ÉTUDE DU POTENTIEL RÉSIDENTIEL  
4 AVRIL 2007  
MISE À JOUR : 5 DÉCEMBRE 2008**

**RAPPORT FINAL  
5 DÉCEMBRE 2008**



## SOMMAIRE ET CONCLUSIONS DE L'ÉTUDE

Le projet Bonaventure constitue un prolongement naturel du Vieux-Montréal qui poursuit son redéveloppement résidentiel depuis trente ans. La limite ouest du Vieux-Montréal actuel se situe à proximité de l'autoroute Bonaventure. La poursuite du développement du Vieux-Montréal vers l'ouest se situerait en continuation du bâti actuel.

Les clientèles à desservir devraient posséder des caractéristiques semblables à celles qui y ont été attirées au cours des trente dernières années. Dans cette perspective, nous estimons que la typologie à proposer s'articulerait comme suit :

- Compte tenu du faible nombre de personnes par ménage observée (1,7 personne) dans le Vieux-Montréal, le projet devrait mettre l'emphase sur des logements d'une chambre à coucher. Cela n'empêche pas de prévoir deux types de logements :
  - des logements d'une chambre offrant environ 60 m<sup>2</sup> (650 pieds carrés), qui devraient à notre avis constituer 45% de l'ensemble des logements offerts ;
  - des logements de type pied-à-terre : logements de une chambre de 42 m<sup>2</sup> à 46 m<sup>2</sup> (450-500 pieds carrés). Ces logements pourraient constituer entre 15% et 20% des logements offerts.
- Nous estimons aussi que des logements de deux chambres pourraient constituer 25% de l'offre. La superficie habitable se situerait entre 74 m<sup>2</sup> et 93 m<sup>2</sup> (800 et 1000 pieds carrés).
- Logements de type Penthouse : visant les clientèles de diplomates, hommes d'affaires et entreprises. Ces logements offrant des superficies de 140 m<sup>2</sup> à 186 m<sup>2</sup> (1 500 à 2 000 pieds carrés) et plus pourraient constituer entre 10 et 15% des logements offerts.
- Le tableau suivant résume les types de logements à construire sur les terrains :

	PROPORTION À PRÉVOIR	TOTAL DES LOGEMENTS À RÉALISER SELON LES PRÉVISIONS : 2 803	
		SUPERFICIES HABITABLES	NOMBRE DE LOGEMENTS
LOGEMENTS UNE CHAMBRE GRANDS	± 45%	60 m <sup>2</sup> ( 650 PIEDS CARRÉS)	1 261
LOGEMENTS UNE CHAMBRE PETITS	± 15% À 20%	42 m <sup>2</sup> À 46 m <sup>2</sup> ( 450 À 500 PIEDS CARRÉS)	420 À 560
LOGEMENTS DEUX CHAMBRES	± 25%	74 m <sup>2</sup> À 93 m <sup>2</sup> ((800 À 1000 PIEDS CARRÉS)	701
LOGEMENTS DE TYPE PENTHOUSE	± 10 À 15%	140 m <sup>2</sup> À 186 m <sup>2</sup> ET PLUS (1 500 À 2 000 PIEDS CARRÉS ET PLUS)	280 À 420
	100%	SELON LES RÉPARTITIONS DE SUPERFICIES DES APPARTEMENTS. : DE 2 662 À 2 803 LOGEMENTS	

## Clientèles à viser

Les terrains de l'autoroute Bonaventure se situent en continuation du Vieux-Montréal et constituent le lien avec le quartier Saint-Gabriel mieux connu comme Griffintown.

Le territoire de Griffintown fait l'objet d'un projet important de redéveloppement de ce quartier qui vise à y produire aussi du logement, de même que des espaces commerciaux et des espaces publics. Le projet repose en très grande partie sur la démolition du bâti vétuste existant et son remplacement par un quartier entièrement nouveau. Malgré l'annonce du projet, il semble que les modifications au zonage de même que les négociations reliées au financement puissent étendre le processus d'approbation finale et repousser le commencement des travaux plus loin que ce qu'ont annoncé les promoteurs.

Dans ces conditions, le projet Bonaventure ne devrait pas connaître de retard ni de concurrence majeure sur le plan résidentiel à cause du développement de Griffintown, surtout à cause des délais d'approbation à prévoir, des travaux de démolition à effectuer, des fouilles archéologiques à pratiquer un peu partout sur le territoire de Griffintown et aussi à cause des réaménagements des voies de circulation qui devront précéder le développement.

Si le redéveloppement du Vieux-Montréal s'est étalé sur plus de trente années, il est vraisemblable de penser que la revitalisation complète de Griffintown puisse prendre plusieurs années.

Le développement des terrains Bonaventure pourra se réaliser sur un échéancier de vingt à vingt-cinq années et les clients qui y habiteront profiteront immédiatement des investissements déjà réalisés dans le Vieux-Montréal. Le territoire libéré par le réaménagement de l'autoroute Bonaventure jouira d'une grande visibilité, à l'entrée du centre-ville, près des équipements collectifs, des centres d'emplois, de divertissements, de la restauration etc.

Les clientèles à viser pour les logements à construire dans le projet Bonaventure sont constituées:

1. Des personnes qui travaillent dans le secteur ou le fréquentent quotidiennement :
  - i. Place Victoria,
  - ii. Secteur nouvelles technologies,
  - iii. OACI,
  - iv. Centre de Commerce mondial,
  - v. Caisse de dépôt et placement du Québec
  - vi. École de technologie supérieure (ÉTS), ses personnels (523) et ses étudiants (plus de 4800) et autres
  
2. Les clientèles qui habitent déjà dans le secteur ou à proximité:
  - i. Le Vieux-Montréal
  - ii. Saint-Henri, Saint-André, Saint-Gabriel, Centre-est et centre-ouest
  - iii. L'île-des-Sœurs
  - iv. La Rive-Sud

3. Ceux qui reviennent vivre à Montréal.
4. Les nouveaux arrivants du Canada, des États-Unis, de l'Europe, du Moyen-Orient et de l'Asie.

### **Programme de développement**

- Dans les bonnes années, c'est-à-dire entre 2000 et 2007, il s'est créé 1 509 logements par an dans tout le territoire. Si on retient la moyenne depuis 1993 jusqu'en 2006, on obtient une moyenne de 1158 nouveaux logements par an.
- L'ajout de 12 074 nouveaux logements entre 2000 et 2007 dans le territoire a ajouté 7,33 % au parc résidentiel et ainsi constitué une progression de 38% des activités par rapport à la période 1993-1999.
- Ces niveaux d'activités nous permettent de croire que le parc immobilier résidentiel dans le secteur du Vieux-Port et de son voisinage dispose maintenant d'une masse critique suffisante pour justifier que l'on y trouve un volume soutenu d'activités de construction et de revente et réduire sa vulnérabilité aux fluctuations dans les moins bonnes années.
- Selon cette hypothèse, nous estimons que le rythme moyen de construction à l'échelle des cinq secteurs à environ 1 000 logements par an avec des pointes pouvant atteindre 1 700 et des bas pouvant atteindre 800 logements par an.
- **La construction et l'absorption sur les terrains de Bonaventure pourrait représenter environ 10% de ce potentiel annuel, soit de 100 à 170 logements par an, selon l'état du marché du Centre-ville élargi.**
- On doit en outre tenir compte de l'effet de nouveauté du redéveloppement d'un secteur non traditionnellement résidentiel. L'absorption pourrait être lente au début, en raison de la nouveauté et de la concurrence des autres emplacements à proximité et ailleurs dans le centre-ville élargi, des niveaux des prix et de la relative désorganisation des secteurs voisins (Griffintown), qui mettront plusieurs années à achever leur revitalisation.

- Dans ces conditions, nous entrevoyons le développement sur vingt à vingt-cinq années.
  1. La première période comprendra environ cinq années d'absorption de  $\pm 108$  à 128 logements par an, soit en moyenne entre 540 à 642 logements au cours de la première période de cinq ans. Cette première période suivra les travaux d'envergure de la démolition et des réaménagements qui rendront les terrains prêts à construire.
  2. Les efforts initiaux de publicité et de marketing permettront de créer la notoriété des terrains et du projet de développement envisagé. On doit quand même s'attendre à un démarrage moins rapide, au cours des premières années de cette première période de construction de logements.
  3. La deuxième période prévoit cinq années d'absorption moyenne de  $\pm 115$  à 140 logements par an en moyenne. Cela permettrait d'absorber environ 575 à 700 logements sur cinq ans. Nous avons prévu une augmentation modeste de la production de logements neufs d'environ 5% dans le secteur Bonaventure au cours de cette seconde période. Ce rythme durera pendant les cinq années de cette période.
  4. La troisième période prévoit la construction de 121 à 146 logements par an, soit entre 607 à 732 sur cinq ans.
  5. La quatrième période prévoit l'achèvement du développement par la construction d'environ 640 à 770 logements, au rythme annuel de 128 à 154 unités selon le nombre de logements construits et absorbés au cours des phases antérieures.

Cette quatrième et dernière période de développement comprendrait le développement des logements situés dans l'ancien enclos de voirie, en prolongation de la rue de la Commune. Ces espaces serviraient de bureau de projet pendant toute la période du développement et de la construction. Ils seraient ensuite dévolus à la construction de 250 logements. Compte tenu de la proximité de l'eau et du fait qu'il s'agirait des derniers logements pour terminer le projet, nous nous attendons à ce qu'ils trouvent rapidement preneurs, soit dès leur mise en marché.

Ainsi on serait en mesure de réaliser et absorber en fonction de la répartition des superficies et des types de logements de 2 250 jusqu'à 2 800 logements sur les divers terrains libérés par la démolition de l'autoroute Bonaventure ainsi que les autres terrains du faubourg des Récollets dans un échéancier d'un peu plus de vingt années.

- Nous avons retenu un rythme moyen annuel qui se situe à mi-chemin entre le plus bas et le plus haut observé depuis 1993. Ce rythme tient compte du climat actuel dans l'économie mondiale et continentale tant aux États-Unis qu'au Canada et au Québec, qui ne manquera pas d'avoir une influence sur les rythmes de développement, l'accessibilité au financement et sur les taux d'intérêt de même que sur les valeurs de revente des propriétés.

- En effet l'incertitude au sujet de l'état de l'économie et les signes certains d'une récession sont susceptibles de provoquer des ralentissements et des pertes d'emplois, et d'affecter le rythme du développement immobilier du centre-ville.

Des restrictions des conditions d'assurance hypothécaire de la SCHL<sup>1</sup> entrées en vigueur le 15 octobre 2008 prévoient l'élimination des financements hypothécaires à 100%, l'abolition des périodes d'amortissement de 40 ans et le resserrement des exigences de vérification des sources de revenus et de mises de fonds des acheteurs.

Ce resserrement des conditions d'assurance hypothécaire aura l'effet de réduire considérablement la demande de la part des acheteurs de propriétés qui s'étaient jusque là prévalus de ces avantages.

Ces changements importants auraient eu l'effet de provoquer une notable augmentation des transactions immobilières. Ainsi, la Chambre d'immeubles du grand Montréal, la CIGM, a observé une augmentation de 14% des transactions de reventes en septembre 2008 de la part d'acheteurs qui voulaient bénéficier des avantages SCHL avant qu'ils ne soit retirés.

Il y a lieu de croire que la taille du marché de premiers acheteurs pourrait être réduite au cours des prochaines années. Le resserrement du nombre des premiers acheteurs pourrait aussi influencer les acheteurs expérimentés qui souvent vendent leur propriété à des premiers acheteurs et se présentent ensuite sur le marché du neuf ou de l'existant de meilleure qualité.

Il pourrait résulter de ce resserrement une diminution du bassin d'acheteurs qui ralentira l'évolution des prix, allongera les périodes d'absorption aussi bien dans le neuf que dans l'existant.

Notons cependant qu'en période de récession, les taux d'intérêts ont tendance à demeurer bas, ce qui en théorie stimule l'activité hypothécaire et celle de la rénovation.

Nous estimons que les travaux de démolition et de réaménagement de l'Autoroute Bonaventure pourront se dérouler pendant cette période d'ajustements économiques, constituant ainsi un stimulant de l'emploi, de sorte que la construction résidentielle puisse débuter en 2011 mais plus probablement en 2012.

Cette prévision repose en outre sur certaines hypothèses, notamment :

- La conjoncture de marché demeurera raisonnablement favorable pendant la période de prévision ;
- Le marché de la revente demeurera actif et en croissance ;
- Les taux d'intérêts hypothécaires demeureront relativement bas pour soutenir le marché hypothécaire et celui de la revente ainsi que la demande de logements en propriété.

---

<sup>1</sup> [http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/clfihaclin/asprhy/asprhy\\_010.cfm](http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/clfihaclin/asprhy/asprhy_010.cfm)



- Tout changement notable à ces conditions aurait l'effet de prolonger la période d'absorption des logements à réaliser.
- De même, si le marché immobilier devait connaître une ou des périodes de ralentissement au cours de la période de prévision, la construction et l'absorption pourraient déborder sur la dernière période au-delà de 2030.
- En ce qui a trait au stationnement pour le résidentiel seulement, les logements devraient offrir environ une case par deux logements, et selon les hypothèses de volume, environ 1 400 cases de stationnement. Ces chiffres ne concernent que les espaces requis pour les occupants des logements et ne touchent pas les autres besoins pour d'autres activités commerciales ou de bureau.
- Le prix de vente des cases de stationnement devrait se situer à 35 000\$ (prix 2007). Les prix de vente seraient des prix de 2008 qui suivront l'inflation des coûts de réalisation. Le tableau qui suit illustre les prix de vente proposés :

### Prix de vente des logements

	PROPORTION À PRÉVOIR	TOTAL DES LOGEMENTS À RÉALISER SELON LES PRÉVISIONS :	2250	PRIX DE VENTE AU PIED CARRÉ		TOTAL INCLUANT UNE CASE DE STATIONNEMENT AVANT TAXES
				PIED CARRÉ AVANT TAXES	TOTAL PRIX DU LOGEMENT AVANT TAXES	
LOGEMENTS UNE CHAMBRE GRANDS	45%	650 PIEDS CAR.	1 261	300\$	195 000\$	230 000\$
LOGEMENTS UNE CHAMBRE PETITS	15% À 20%	450 À 500 PIEDS CARRÉS	420 À 560	300\$	135 000 À 150 000\$	170 000\$ À 185 000\$
LOGEMENTS DEUX CHAMBRES	25%	800 À 1000 PIEDS CARRÉS	701	325\$	260 000\$ À 325 000\$	295 000\$ À 360 000\$
LOGEMENTS DE TYPE PENTHOUSE	10 À 15%	1500 À 2000 PIEDS CARRÉS ET PLUS	280 À 420	350\$ À 400\$	1 500 P.C. À 525 000\$ 2 000 P.C. À 800 000\$	560 000\$ À 835 000\$
	100%		2250 À 2803			

**TABLE DES MATIÈRES**

	<b>PAGE</b>
<b>SOMMAIRE ET CONCLUSIONS DE L'ÉTUDE</b>	<b>I - VI</b>
<b>INTRODUCTION</b>	<b>2</b>
<b>1.0 L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE À L'ÉTUDE</b>	<b>4</b>
<b>2.0 MISES EN CHANTIER ET REVENTES, VIEUX-MONTRÉAL</b>	<b>5</b>
<b>3.0 SECTEURS SAINT-GABRIEL ET ST-ANDRÉ, MISES EN CHANTIER ET REVENTES</b>	<b>6</b>
<b>4.0 SECTEURS CENTRE-EST ET CENTRE-OUEST</b>	<b>7</b>
<b>5.0 L'ÎLE-DES-SŒURS</b>	<b>9</b>
<b>6.0 PRÉVISIONS DE CROISSANCE DU MARCHÉ</b>	<b>11</b>
<b>6.1 PART DE MARCHÉ DU VIEUX-MONTRÉAL DANS LA PRODUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS</b>	<b>11</b>
<b>6.2 CARACTÉRISTIQUES SOCIO ÉCONOMIQUES, TYPOLOGIE DES LOGEMENTS ET PRIX</b>	<b>13</b>
<b>7.0 TYPOLOGIE DES LOGEMENTS À PRODUIRE :</b>	<b>15</b>
<b>8.0 CLIENTÈLES À VISER</b>	<b>16</b>
<b>9.0 PROGRAMME DE DÉVELOPPEMENT</b>	<b>18</b>
<b>9.1 COMMENTAIRES ET HYPOTHÈSES AU SUJET DE LA PRÉVISION</b>	<b>20</b>
<b>9.2 PRÉVISIONS DE VOLUME AU COURS DES PROCHAINES ANNÉES DANS LE VIEUX-MONTRÉAL</b>	<b>21</b>
<b>9.3 ESPACES DE STATIONNEMENT</b>	<b>22</b>
<b>9.4 PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS</b>	<b>23</b>
<b>10. SOMMAIRE ET CONCLUSIONS DE L'ÉTUDE</b>	<b>23</b>

ÉTUDE SUR LE POTENTIEL RÉSIDENTIEL POUR LE SECTEUR BONAVENTURE, PHASE 1

MISE À JOUR DU RAPPORT DÉPOSÉ LE 7 AVRIL 2007



## Introduction

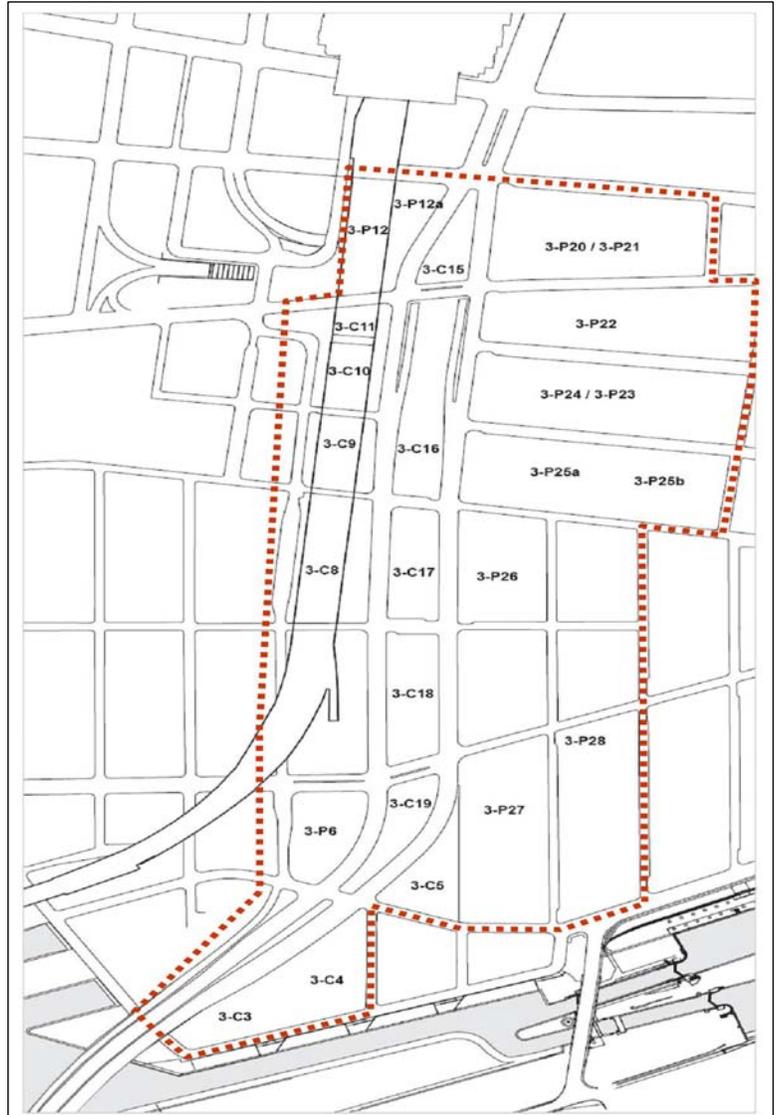
### LOCALISATION DU SITE ET TERRAINS À L'ÉTUDE

La carte ci-contre illustre la localisation des terrains sur lesquels portera la phase 1 de l'étude.

La Société du Havre de Montréal (SHM) a confié à Langlais et Associés le mandat de réaliser une étude de marché résidentiel dans le cadre du projet de réaménagement de l'autoroute Bonaventure à l'entrée du centre-ville. La carte ci-jointe illustre les limites du territoire à l'étude par la SHM.

Les terrains dont le contour est liséré en rouge carte ci-contre feront l'objet d'analyses de la part de plusieurs consultants spécialisés dans chacun des types de développement immobilier pour proposer leur opinion motivée sur le potentiel de développement de ces terrains.

Le projet Bonaventure fait état d'un plan d'aménagement proposé pour le domaine public, par les bâtiments des îlots centraux créés par la reconfiguration de l'autoroute Bonaventure en artère urbaine et pour les bâtiments de l'îlot de la Commune (ateliers de la voirie). Le réaménagement de l'autoroute Bonaventure permet également de poursuivre la trame urbaine du faubourg des Récollets et de mettre en valeur un secteur sous-utilisé à l'entrée du Centre-ville.

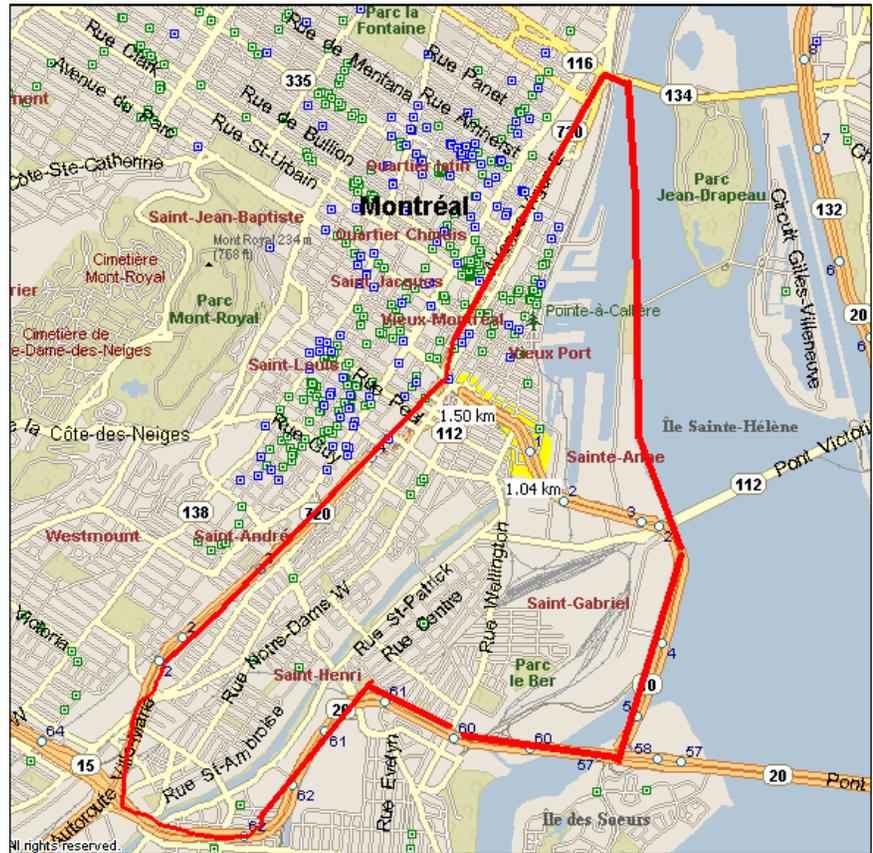


L'approche que nous vous soumettons pour examiner le potentiel résidentiel s'articule comme suit :

Nous examinerons l'évolution récente du développement résidentiel dans le territoire illustré sur la carte ci-contre où le territoire à être libéré pour des fins de développement occupe le centre.

Les terrains en quelque sorte constituent le lien entre le Vieux-Montréal et les anciens quartiers industriels en transformation que sont les secteurs Saint-Henri et Saint-Gabriel situés au sud du canal de Lachine et les secteurs au nord du canal dont la mise en valeur résidentielle et commerciale a aussi été entreprise au cours des derniers dix ans.

### Territoire retenu pour les analyses

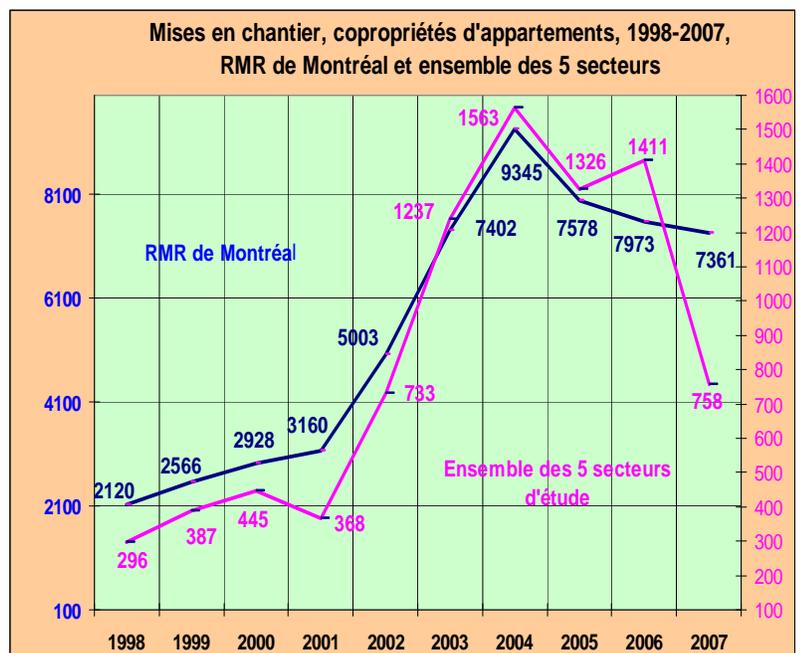


Nous caractériserons davantage cette évolution résidentielle dans chacun des quartiers en examinant notamment les éléments suivants :

- Mises en chantier : nombre de logements, types (copropriété, location) tailles, prix de vente, et de location, absorption, logements invendus et inoccupés ;
- Rénovations, restaurations, transformations ;
- Évolution des prix de la construction neuve, des ventes de logements neufs ;
- Évolution des prix des logements anciens depuis 1996 ;
- Perspective d'augmentation des prix au cours des prochains 20 ans (2026) ;
- Caractéristiques des diverses clientèles nouvelles et de celles déjà en place ;
- Capacité de payer des diverses clientèles : évolution récente et projections.

Les renseignements proviennent de sources existantes, notamment de la Ville de Montréal, de la SCHL, de la Chambre d'immeuble de Montréal, des recensements de 1996, 2001 et 2006, à l'échelle des secteurs de dénombrement (1996) et des aires de dissémination (2001 et 2006), d'une enquête auprès des projets récents et de ceux situés à proximité (le 1500 Ottawa, le Nordelec, Griffintown, Ateliers du CN, Pointe-Nord de l'Île-des-Sœurs).

## 1. L'ensemble du territoire à l'étude



La carte ci-haut illustre le découpage du territoire d'étude en cinq composantes distinctes qui sont identifiées par une pastille rouge portant un nombre de 1 à 5 ; ces territoires sont :

- 1- Le Vieux-Montréal
- 2- Les quartiers Saint-Gabriel et St-André
- 3- Le Centre-Est
- 4- Le Centre-Ouest
- 5- L'Île-des-Sœurs

Le graphique de droite illustre les mises en chantier de copropriétés en appartement depuis 1998 (10 ans) dans la région métropolitaine de Montréal et dans l'ensemble des cinq secteurs retenus pour cette étude.

On constate que l'évolution des mises en chantier suit le profil de l'ensemble de la région métropolitaine, et ceci s'explique parce que ces cinq secteurs font aussi partie du plus grand ensemble constitué par la RM de Montréal. Ainsi les 7 832 logements en copropriété d'appartements ajoutés dans les cinq secteurs à l'étude représentent 15,6% de l'ensemble de l'activité de copropriété d'appartements (50 090 logements) à l'échelle de la RMR de Montréal entre 1997 et 2006.

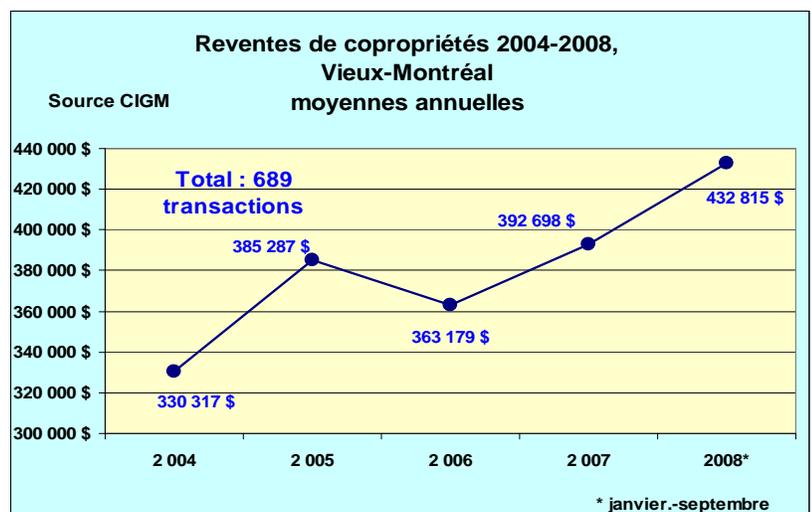
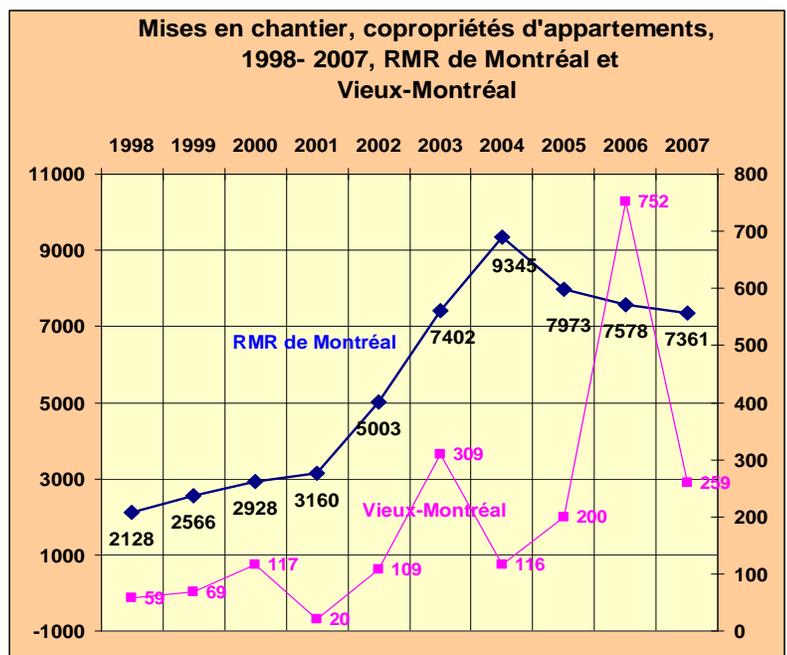
## 2.0 MISES EN CHANTIER ET REVENTES, VIEUX-MONTRÉAL

La période qui s'étend de 1993 à 2000 n'a pas permis de produire beaucoup de logements neufs dans le secteur du Vieux-Montréal, soit à peine 687 nouveaux logements, ce qui donne une moyenne annuelle de moins de 50 logements pour cette période.

Cette faible production correspond à une période de crise dans l'immobilier et dans l'ensemble de l'économie où les promoteurs et les organismes publics ont davantage préparé et planifié leurs interventions dans le Vieux-Montréal, notamment dans le Faubourg Québec et dans le Vieux-Port.

De 1998 à 2007 cependant, le marché du Vieux-Montréal a connu une accélération remarquable, affichant 2 010 mises en chantier de logements en copropriété, ce qui correspond à une moyenne annuelle de 201 nouveaux logements mis en chantier et représente une progression moyenne annuelle de plus de 5% par rapport à la période antérieure.

Cette période de production intense a été accompagnée par une recrudescence des reventes de propriétés dans le Vieux-Montréal. On y observe environ 10 reventes par mois en 2004 et 2005, 11 en 2006, 13 en 2007 et 13 en 2008.

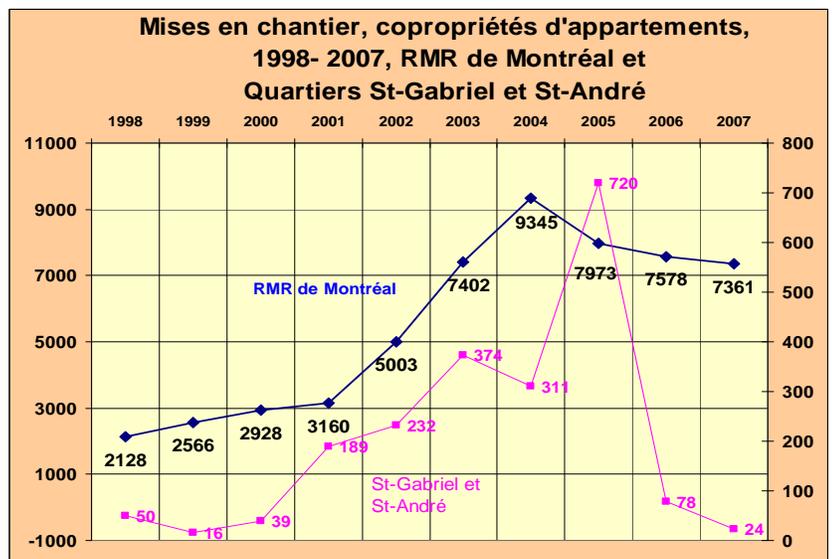


Le graphique ci-contre illustre l'évolution des prix moyens de reventes dans le Vieux-Montréal au cours de la période 2004-2008. On y remarque une progression moyenne de 31% des prix de vente entre janvier 2004 et septembre 2008.

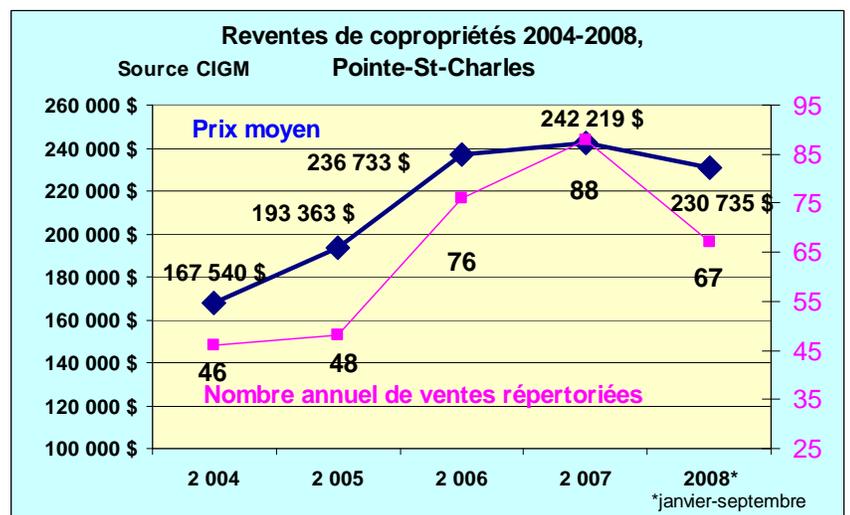
Nous nous attendons à une diminution du rythme des mises en chantiers au cours de la prochaine période de 5 ans, compte tenu de l'incertitude économique actuelle.

### 3. SECTEURS SAINT-GABRIEL ET ST-ANDRÉ, MISES EN CHANTIER ET REVENTES

Les quartiers situés immédiatement à l'ouest du Vieux-Montréal ont connu 2 033 mises en chantier de logements en copropriété au cours de la période 1998-2007, soit 203 mises en chantier en moyenne par an. Comme on peut l'observer à l'examen du graphique ci-contre on note une accélération des mises en chantier depuis 2001 qui accompagne la croissance observée à l'échelle métropolitaine. Depuis le sommet atteint en 2005, les mises en chantier ont retrouvé leur niveau des années antérieures à 2000.



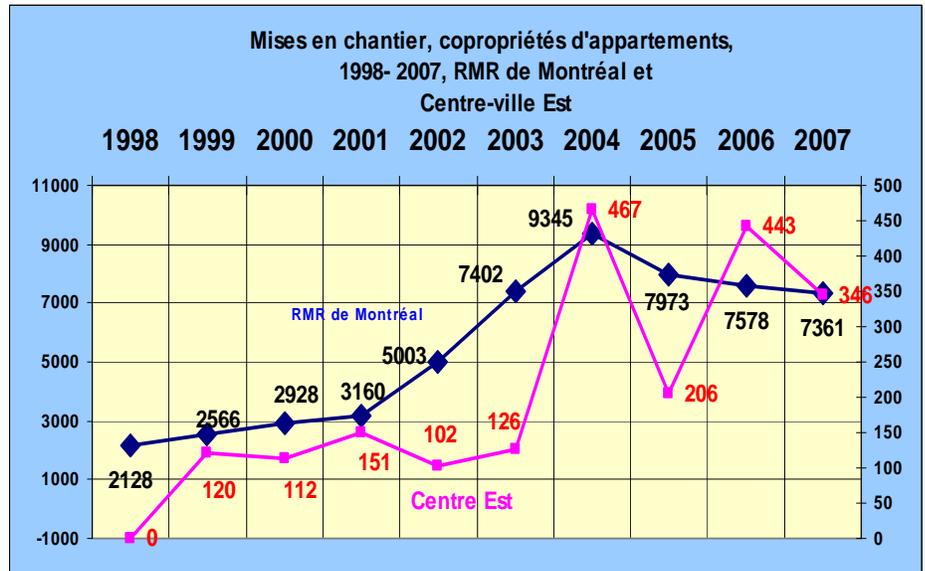
Le graphique ci-contre fait état de la progression des prix de revente des propriétés existantes dans ce marché au cours des quatre dernières années. On y observe une progression annuelle de l'ordre de 38% entre 2004 et 2008 ou 8% par an en moyenne annuelle. On observe aussi une progression du nombre des transactions de reventes qui est passé de 4 par mois à 7 par mois en moyenne, au cours de la période.



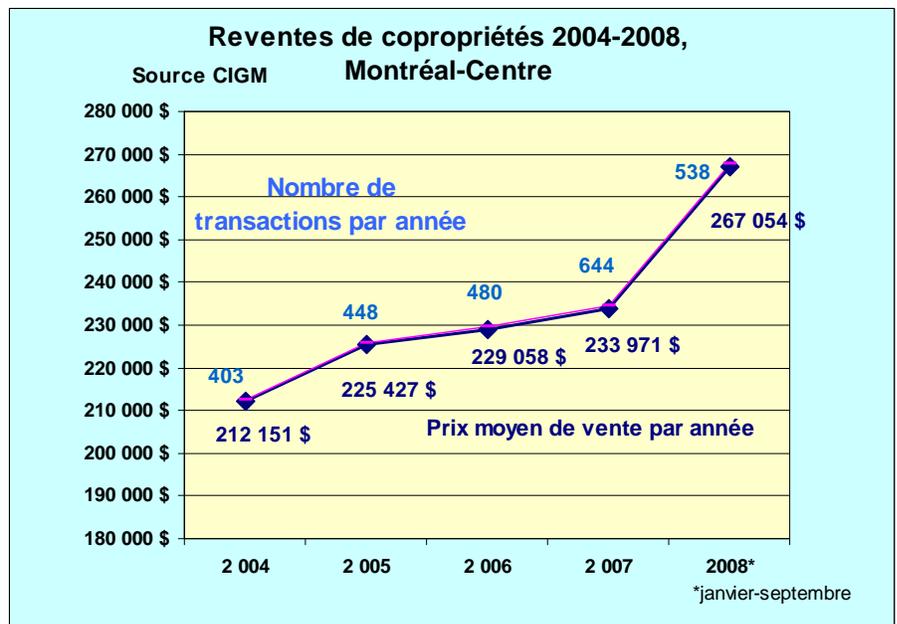
#### 4.0 SECTEURS CENTRE-EST ET CENTRE-OUEST

Le total des mises en chantier de copropriétés dans le centre-ville Est depuis 10 ans entre 1998 et 2007 a représenté 1 449 copropriétés neuves.

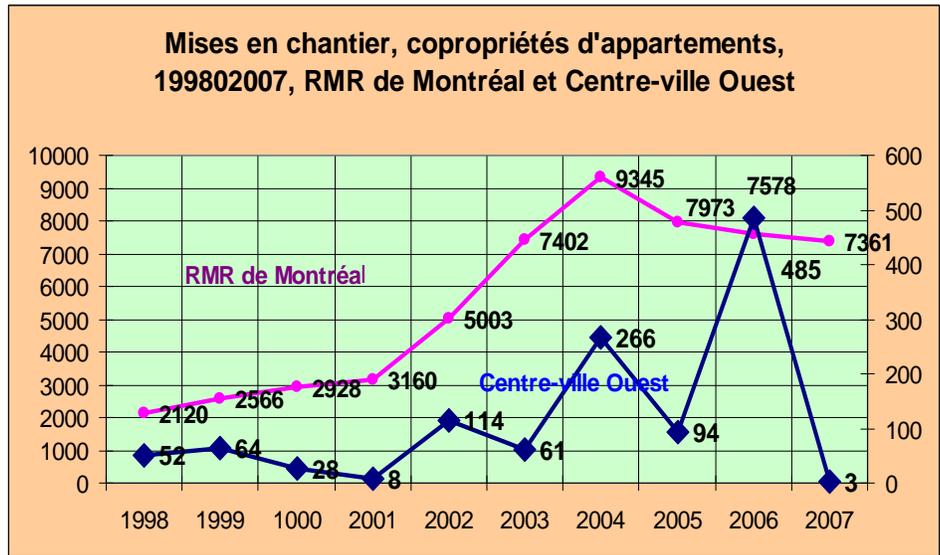
On observe que le sommet a été atteint en 2004 avec 467 mises en chantier pour ensuite osciller au cours des trois années suivantes. En 2008, le total des huit premiers mois se situe à 282 mises en chantier.



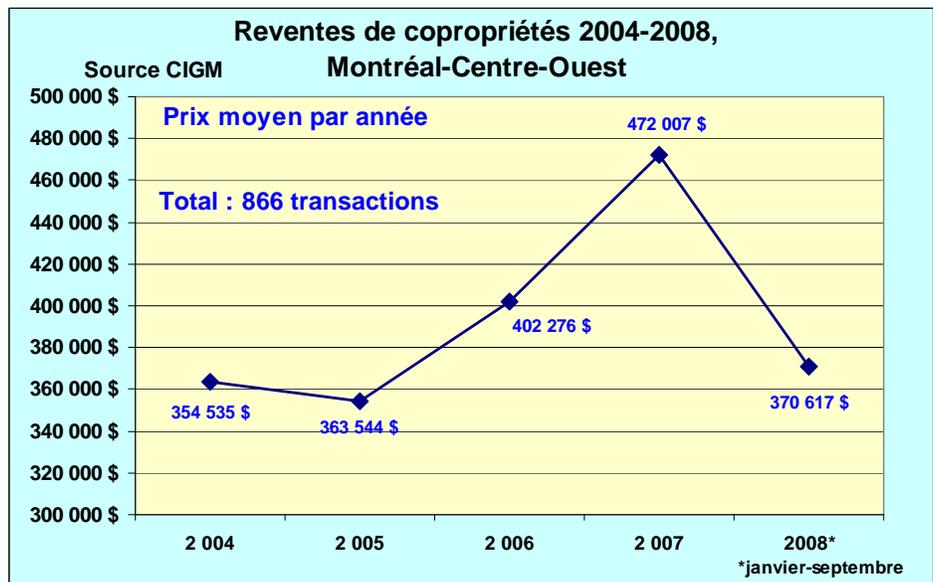
Les prix de revente des copropriétés ont affiché une progression de l'ordre de 26% de 2004 à 2008 cours de ces cinq années, soit 6% par an en moyenne. Le nombre de transactions a progressé de 33 par mois qu'il affichait en 2004 jusqu'à 54 par mois en 2007 et presque 45 par mois en 2008.



Le secteur du Centre-Ouest a connu 1175 mises en chantier de logements en copropriété entre 1998 et 2007. Depuis le début de 2008 jusqu'à la fin août, 63 mises en chantier ont été répertoriées. On remarquera les oscillations importantes qui caractérisent la hausse des mises en chantier des logements de copropriété dans le secteur centre-ouest.



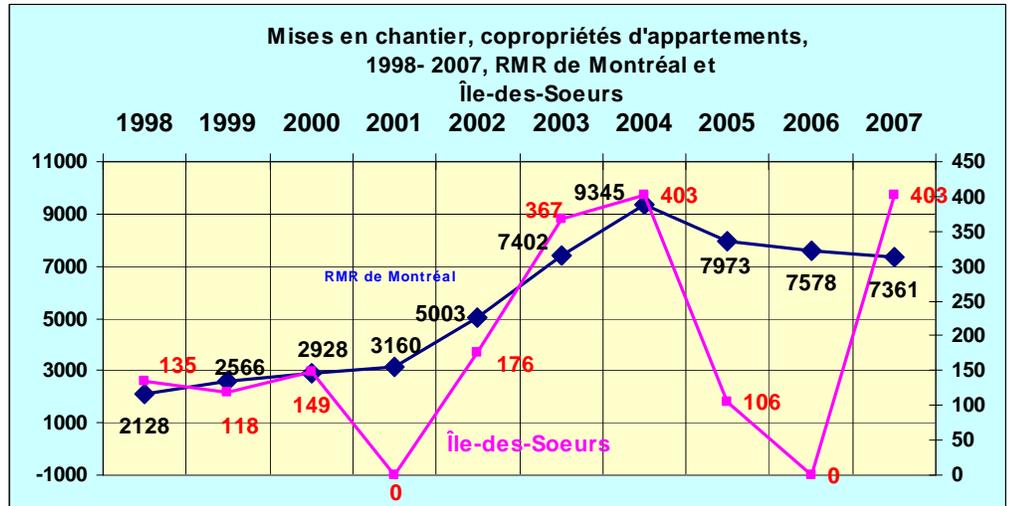
Les prix de revente ont connu un fléchissement important en 2008, et se rapprochent de la moyenne de 2005. Il convient de noter cependant que les données disponibles couvrent les neuf premiers mois de l'année 2008, et que la moyenne est calculée sur seulement 146 transactions réalisées au cours de cette période.



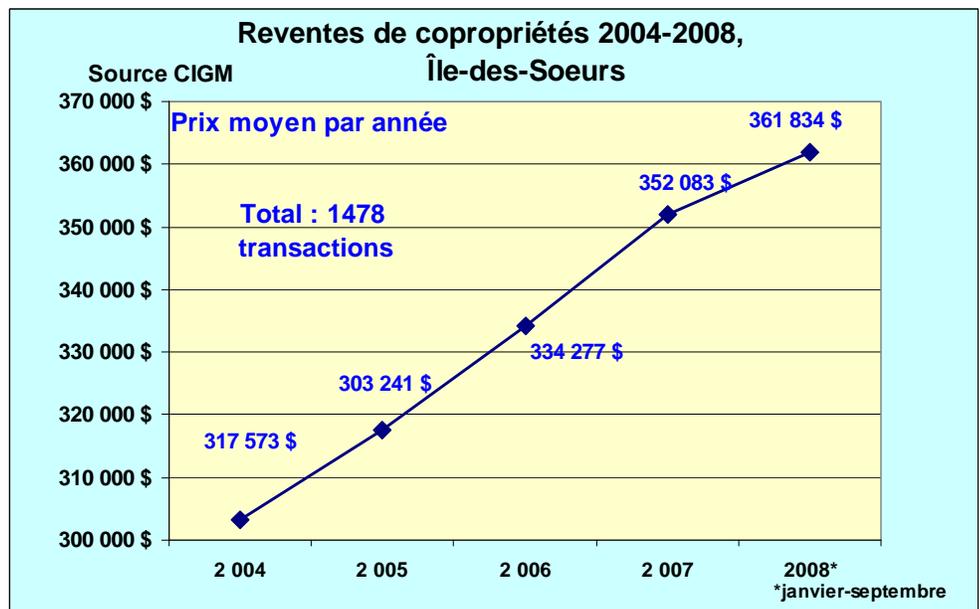
Si on considère l'augmentation moyenne depuis 2004 jusqu'au sommet de 2007, cela représente une progression des prix de 33% sur 3 ans, ou 10% par an, en moyenne.

## 5.0 L'ÎLE-DES-SŒURS

Comme on peut l'observer à l'aide du graphique ci-contre, les mises en chantier (à l'île-des-Sœurs ont évolué en dent de scie depuis 1998, ayant connu 1454 mises en chantier au cours des derniers 10 ans, soit une moyenne annuelle de 145 mises en chantier. On note que deux années, 2001 et 2005, n'ont produit aucune construction nouvelle. Le sommet des mises en chantiers, a été atteint en 2003-2004, coïncidant avec celui de la RMR de Montréal. Les mises en chantier ont chuté depuis ce sommet, pour reprendre en 2007 et afficher le même sommet qu'en 2004.

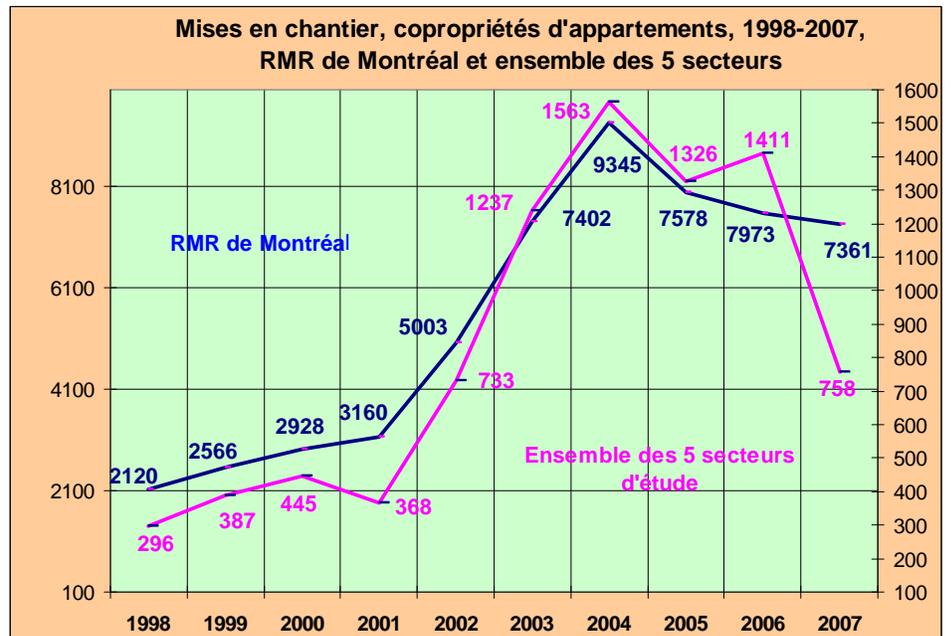


Les reventes de logements en copropriété dans des immeubles d'appartement ont affiché un comportement systématiquement à la hausse depuis 1997 de sorte que les prix ont doublé en 9 ans, ce qui correspond à une augmentation moyenne annuelle de l'ordre de 8%. L'augmentation des prix de revente observée depuis 2004 se situe à 14%, soit un taux annuel moyen de l'ordre de 4%. Le nombre moyen de transactions par mois augmente depuis 2004, passant de 23 par mois à 28 en 2008.

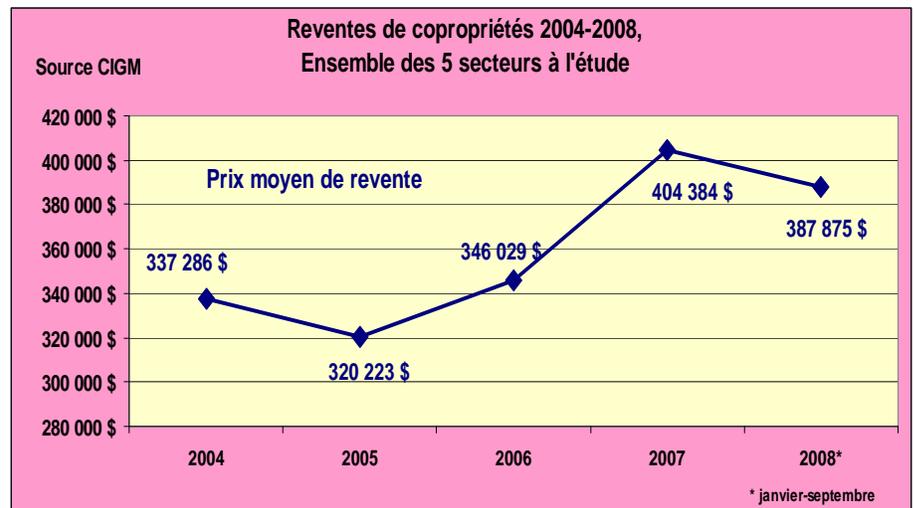


### Ensemble des cinq secteurs

On observe que les 8 524 mises en chantier dans les cinq secteurs suivent sensiblement la même courbe que celles de l'ensemble de la RMR de 1998 à 2007, avec une oscillation à partir de 2006.



À l'échelle de l'ensemble des cinq secteurs qui constituent le territoire à l'étude, on obtient des données de reventes agglomérées qui affichent une progression des prix moyens d'environ 15% entre 2004 et 2008, ce qui correspond à une augmentation annuelle moyenne de 4%. Cette évolution repose sur une moyenne mensuelle de 85 transactions par mois (1020/an) en 2004 qui progresse jusqu'à 125 transactions par an en 2007 (1511) et 2008.



Nous avons retenu les prix de reventes des logements comme indicateurs des prix du logement neuf, puisque les données de vente des logements neufs en copropriété sont impossibles à obtenir sur une base uniforme et ne sont donc pas compilées.

Ce que l'on sait cependant, c'est que le logement déjà construit a tendance à se revendre un peu moins cher que le logement neuf équivalent, particulièrement en cette période de hausse rapide des prix.

L'écart entre le prix de vente de logements existants et neufs se situait, au printemps 2008 à environ 19% en faveur du logement existant, alors qu'il s'établissait à 29% au premier trimestre de 2001, selon la SCHL. Sur cette base on peut estimer que les prix de vente des logements neufs en copropriété pourraient représenter en 2008 un écart de 18% à 19% par rapport au prix des logements dans le marché de la revente. Comme cet écart a eu tendance à se réduire au rythme moyen d'environ 1,6% par an depuis 2001, on pourrait s'attendre à ce qu'il tende à devenir insignifiant au cours des prochaines années et se réduise au différentiel des taxes payées par le logement neuf, d'environ 11% actuellement, par rapport au logement ancien qui n'est pas assujéti au paiement des taxes de type TPS et TVQ.

Ajoutons en outre que l'accès à l'information via l'Internet facilite la circulation de l'information sur les prix et les aménagements et tend à éliminer les imperfections de ce segment du marché immobilier résidentiel.

## **6.0 PRÉVISIONS DE CROISSANCE DU MARCHÉ**

### **6.1 Part de marché du Vieux-Montréal dans la production de nouveaux logements**

Afin d'établir la part relative du marché résidentiel occupée par le Vieux-Montréal, on doit considérer l'ensemble des nouveaux logements qui ont été créés sur le territoire à l'étude, c'est à dire dans les cinq secteurs retenus pour les fins de cette étude. Ces secteurs sont en concurrence les uns avec les autres pour attirer la clientèle qui recherche un lieu de vie à proximité du centre de Montréal.

Nous avons donc retenu toutes les interventions qui ont eu l'effet de créer du nouveau logement dans le territoire : ceci inclut les mises en chantier mais aussi les recyclages, conversions, rénovations majeures et transformations qui, par leur importance, constituent véritablement du nouveau logement. Les statistiques disponibles ne couvrent que la période 2001-2005, mais nous les croyons assez représentatives pour les inclure dans nos estimations de part de marché.

Le tableau qui suit illustre les résultats de notre démarche. Dans l'ensemble des cinq secteurs il s'est créé 20 835 logements depuis 1993, soit une moyenne de 1 158 par année. Si on ne considère que la période récente, soit de 2000 à 2007, la production est passée à 1 509 logements nouveaux par an, en moyenne.

Le nombre de logements créés au cours de la période 1993-2007 dans le Vieux-Montréal représente 3 262 logements, soit en moyenne 181 logements par an. Ce rythme a augmenté de 55% au cours de la période 2000-2007, passant à 328 logements nouveaux par an en moyenne.

La part du marché de logements neufs du Vieux-Montréal par rapport au centre-ville, soit les cinq secteurs retenus pour cette étude se situe globalement à 21,7% pour l'ensemble des activités. Mais, pour ce qui est de la copropriété, elle se situe à 25,3% et pour les activités coopératives, elle se situe à plus du tiers, soit à 39%.

Le tableau de la page qui suit illustre en détail la production des cinq secteurs de marché et du Vieux-Montréal depuis 1993. Il présente aussi l'évolution récente, soit la période de 2000 à 2007.

### Estimation de la part de marché du Vieux-Montréal par rapport au nouveau logement dans le Centre-ville de Montréal

	SOURCE : SCHL, ET VILLE DE MONTRÉAL	UNIFAMILIALE	LOCATIF	COPROPRIÉTÉ	COOP	TOTAL
ENSEMBLE DES 5 SECTEURS ÉTUDIÉS	<b>TOTAL MISES EN CHANTIER 1993-2007</b>	789	3226	13 686	593	18 206
	LOGEMENTS RECYCLÉS VILLE-MARIE ET CENTRE-SUD 2001-2005 (CONVERSIONS TRANSFORMATIONS, RÉNOVATIONS)		675	1 224	65	1 964
	LOGEMENTS RECYCLÉS SUD-OUEST 2001-2005 (CONVERSIONS TRANSFORMATIONS, RÉNOVATIONS)		77	431	157	665
	<b>TOTAL LOGEMENTS RECYCLÉS 2001-2007</b>	0	752	1 655	222	2 629
	<b>TOTAL LOGEMENTS NEUFS CRÉÉS 1993-2007</b>	789	3978	15 341	815	20 835
	<b>MOYENNE ANNUELLE SUR 18 ANS</b>	44	221	852	45	1 158
	<b>TOTAL MISES EN CHANTIER 2000-2007</b>	184	1875	6 979	407	9 445
	LOGEMENTS RECYCLÉS VILLE-MARIE ET CENTRE-SUD 2001-2005 (CONVERSIONS TRANSFORMATIONS, RÉNOVATIONS)		675	1 224	65	1 964
	LOGEMENTS RECYCLÉS SUD-OUEST 2001-2005 (CONVERSIONS TRANSFORMATIONS, RÉNOVATIONS)		77	431	157	665
	<b>TOTAL NOUVEAUX LOGEMENTS 2000-2007</b>	184	2627	8 634	629	12 074
	<b>MOYENNE 2000-2007 (8 ANS)</b>	23	328	1 079	79	1 509
	VIEUX- MONTRÉAL	MISES EN CHANTIER SUR 18 ANS 1993-2007		25	2 516	230
LOGEMENTS RECYCLÉS VILLE-MARIE ET CENTRE-SUD 2001-2005 : 25% SEULEMENT UTILISÉ (CONVERSIONS TRANSFORMATIONS, RÉNOVATIONS)			169	306	16	491
<b>TOTAL LOGEMENTS NOUVEAUX, 1993-2007</b>		0	194	2 822	246	3 262
<b>NOMBRE MOYEN ANNUEL</b>		0	11	157	14	181
<b>PART DE MARCHÉ DU VIEUX-MONTRÉAL PARMIS LES 5 SECTEURS, SUR 18 ANS</b>		0	4.9%	18.4%	30.2%	15.7%
<b>MISES EN CHANTIER TOTAL 2000-2007</b>		0	19	1 882	230	2 131
LOGEMENTS RECYCLÉS VILLE-MARIE ET CENTRE-SUD : 25% (CONVERSIONS TRANSFORMATIONS, RÉNOVATIONS)		0	169	306	16	491
<b>TOTAL, LOGEMENTS NOUVEAUX INCLUANT LOGEMENTS RECYCLÉS, 2000-2007</b>		0	188	2 188	246	2 622
<b>MOYENNE ANNUELLE SUR 8 ANS</b>		0	23	274	31	328
<b>PART DE MARCHÉ DANS LES 5 SECTEURS, SUR 8 ANS, 2000-2007</b>	0	7.1%	25.3%	39.1%	21.7%	

La part historique du marché du Vieux-Montréal par rapport à l'ensemble du territoire du centre-ville, comprenant les cinq secteurs à l'étude et la part récente du marché depuis 2001 sont présentées dans le tableau sommaire qui suit :

SOMMAIRE : PART DE MARCHÉ DU VIEUX-MONTRÉAL DANS L'ENSEMBLE DES 5 SECTEURS À L'ÉTUDE		LOCATIF	COPROPRIÉTÉ	COOP	TOTAL
PART HISTORIQUE (18 ANS)	TOTAL LOGEMENTS NEUFS ET RECYCLÉS	194	2 822	246	3 262
VIEUX-MONTRÉAL	MOYENNE ANNUELLE	11	157	14	181
<b>PART DE MARCHÉ DANS LES 5 SECTEURS, SUR 18 ANS 1993-2007</b>		<b>4.9%</b>	<b>18.4%</b>	<b>30.2%</b>	<b>15.7%</b>
PART RÉCENTE (2000-2007) 8 ANS	TOTAL LOGEMENTS NEUFS ET RECYCLÉS	188	2 188	246	2 622
VIEUX-MONTRÉAL	MOYENNE ANNUELLE	23	274	31	328
<b>PART DE MARCHÉ DANS LES 5 SECTEURS, SUR 8 ANS, 2000-2007</b>		<b>7.1%</b>	<b>25.3%</b>	<b>39.1%</b>	<b>21.7%</b>

Ainsi, si on considère une période de dix-huit années, on constate que le Vieux-Montréal a occupé bon an mal an presque 16% du marché du centre-ville élargi, comprenant les cinq secteurs retenus pour l'étude. Il a accueilli plus de 18% des nouvelles copropriétés et plus de 30% des coopératives au cours de cette période.

D'autre part, si on ne retient que les huit dernières années, soit de 2000 à 2007, qui ont été beaucoup plus favorables à la production de logements neufs, le Vieux-Montréal s'est taillé une part de presque 22% du marché du centre-ville élargi. On note surtout que le Vieux-Montréal a produit près de 40% des coopératives et le quart des nouveaux logements en copropriété.

Cette analyse nous permet de dégager des facteurs de comparaison pour estimer l'évolution probable du développement du secteur Bonaventure au cours des prochaines années.

## 6.2 Caractéristiques socio économiques, typologie des logements et prix

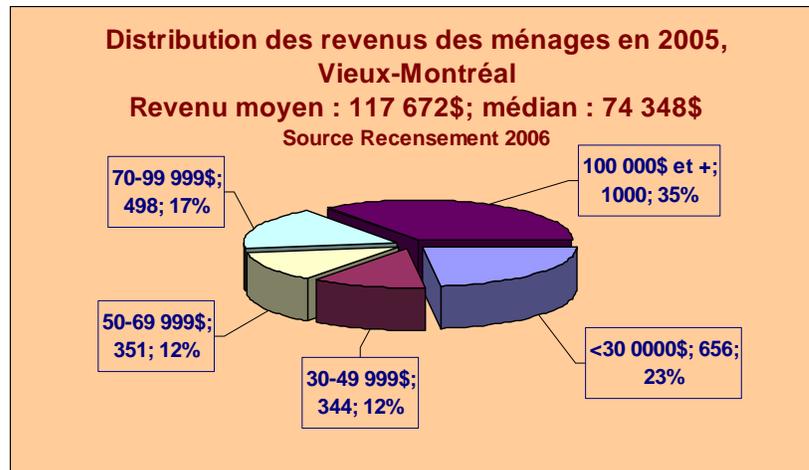
En 2001 Le Vieux-Montréal comptait 903 propriétaires (50%). Selon le recensement de 2006, le Vieux-Montréal compte maintenant 1 730 logements occupés par des propriétaires (60,6%) et 1 131 logements ou 39,7% occupés par des locataires.

La valeur moyenne de propriété en 2006 se situe à 410 600 \$. Les valeurs moyennes s'échelonnent entre 297 105 \$ et 599 203 \$ et nous estimons que la valeur nette des propriétés, soustraction faite des emprunts hypothécaires, se situe à 373 241 \$.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Cette valeur nette s'obtient en soustrayant de la valeur moyenne des propriétés déclarée dans chacun des blocs de recensement de 2006, la valeur des hypothèques et des marges de crédit garanties par la propriété. Ces dernières valeurs sont estimées en convertissant en capital la somme des intérêts déclarés par les propriétaires pour les paiements d'intérêts hypothécaires et des marges de crédit garanties par leur résidence principale ; ces données sont

Le revenu moyen des résidents du Vieux-Montréal en 2000 s'établissait à 93 990 \$. Selon les données du recensement de 2001, on comptait 625 ménages (28%) ayant un revenu de 100 000 \$ et plus.

Le recensement de 2006 nous indique un revenu moyen de ménage en 2005 de 117 672\$ et une proportion de 35% ou 1 000 ménages affichant un revenu de 100 000\$ et plus.



Dans toute la région métropolitaine, on dénombre 240 125 ménages (29,6%) qui affichent un revenu de 100 000 \$ et plus en 2005. De ce nombre on dénombre 39 980 propriétaires (16,6%) qui auraient une valeur nette d'au moins 373 241\$. Si on considère plutôt une valeur nette moindre de l'ordre de 300 000\$, le nombre des ménages propriétaires gagnant 100 000\$ et plus en 2005 atteint 52 985 ou 22% des propriétaires.

Il faut s'attendre à ce que les acheteurs de logements dans le développement des terrains de l'Autoroute Bonaventure affichent des caractéristiques semblables à celles des acheteurs du Vieux-Montréal : qu'ils disposent d'un revenu de ménage de 100 000 \$ et plus ainsi que d'une valeur nette de propriété de l'ordre de 300 000\$ à 373 241\$.

Comme on le souligne plus haut il n'y a dans toute la région métropolitaine de recensement, parmi les 809 390 propriétaires que 39 980 propriétaires ou 4,9% qui partagent les caractéristiques des propriétaires qui résident dans le Vieux-Montréal. Si on baisse la barre de la valeur foncière nette à 300 000\$, ce sont 6,5% des propriétaires (52 985) qui se qualifieraient pour acheter dans le secteur du Vieux-Montréal.

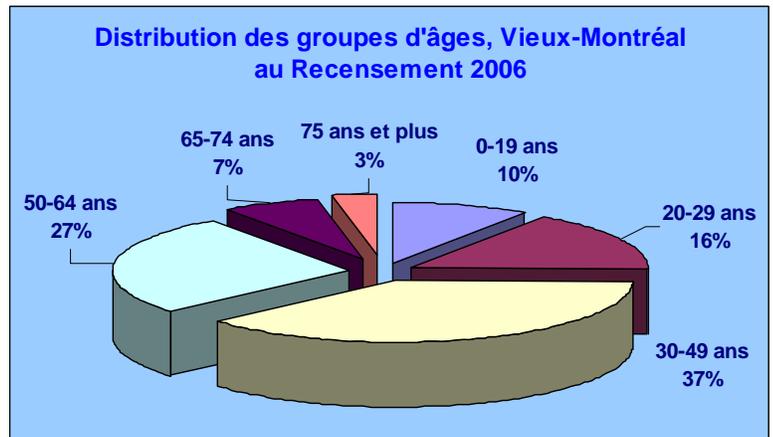
Les reventes de propriétés dans le Vieux-Montréal se situent à environ 145 à 150 logements par an depuis 2004. Le prix moyen atteint en 2008 se situe à 432 815\$. Ce prix moyen est le résultat d'une augmentation de 31% depuis 2004.

---

obtenues pour le même territoire à partir des résultats des enquêtes de Statistique Canada sur les dépenses des ménages.2001 et indexées à 2008.

Les autres caractéristiques des résidents du Vieux-Montréal en 2006 se présentent comme suit :

- 37% appartiennent au groupe 30 à 49 ans ; 27% appartiennent au groupe 50 à 64 ans
- On y observe 48% de ménages d'une seule personne, ce qui dépasse la moyenne de 31% pour l'ensemble de la Ville de Montréal.
- Le Vieux-Montréal affiche 39% de ménages de deux personnes (32% pour Montréal) de sorte que près de 9 personnes sur 10 vivent seules ou avec une autre personne.
- Dans le Vieux-Montréal, on compte une moyenne de 1,7 personne par ménage. À Montréal, la moyenne par ménage se situe à 2,3 personnes.
- De plus on observe 54% de ménages non-familiaux, soit des ménages constitués de personnes non apparentées. Le chiffre comparable pour Montréal se situe à 36%.
- Les locataires en 2006 payaient 941\$ en loyer mensuel, dépassés seulement par ceux de l'île-des-Sœurs qui payaient 1 023\$. Les chiffres comparables pour Montréal se situent à 647\$ et la moyenne des loyers à l'échelle des cinq secteurs étudiés se situe à 742\$.



## 7.0 Typologie des logements à produire :

Le projet des terrains Bonaventure constitue un prolongement naturel du Vieux-Montréal, et il semble raisonnable de viser à desservir une clientèle possédant des caractéristiques semblables à celles que l'on a pu observer pour le Vieux-Montréal. Nous estimons que la typologie à proposer s'articulerait comme suit :

1. Compte tenu du faible nombre de personnes par ménage observé (1,7 personne) dans le Vieux-Montréal, le projet devrait mettre l'accent sur des logements de une chambre à coucher. Cela n'empêche pas de prévoir deux types de logements :
  - des logements d'une chambre offrant environ 60 m<sup>2</sup> (650 pieds carrés), qui devraient à notre avis constituer 45% de l'ensemble des logements offerts ;
  - des logements de type pied-à-terre : logements de une chambre de 42 m<sup>2</sup> à 46 m<sup>2</sup> (450-500 pieds carrés). Ces logements pourraient constituer entre 15% et 20% des logements offerts.

2. Nous estimons aussi que des logements de deux chambres pourraient constituer 25% de l'offre. La superficie habitable se situerait entre 74 m<sup>2</sup> et 93 m<sup>2</sup> (800 et 1000 pieds carrés).
3. On devrait aussi prévoir une offre de logements de type Penthouse : ces logements viseraient les clientèles de diplomates, hommes d'affaires, et les entreprises. Ces logements offrant des superficies de 140 m<sup>2</sup> à 186 m<sup>2</sup> (1 500 à 2 000 pieds carrés) et plus pourraient constituer entre 10 et 15% des logements offerts.

Le tableau suivant résume les types de logements à construire sur les terrains :

	PROPORTION À PRÉVOIR	TOTAL DES LOGEMENTS À RÉALISER SELON LES PRÉVISIONS : 2 803	
		SUPERFICIES HABITABLES	NOMBRE DE LOGEMENTS
LOGEMENTS UNE CHAMBRE GRANDS	± 45%	60 M <sup>2</sup> (650 PIEDS CARRÉS)	1 261
LOGEMENTS UNE CHAMBRE PETITS	± 15% À 20%	42 M <sup>2</sup> À 46 M <sup>2</sup> (450 À 500 PIEDS CARRÉS)	420 À 560
LOGEMENTS DEUX CHAMBRES	± 25%	74 M <sup>2</sup> À 93 M <sup>2</sup> ((800 À 1000 PIEDS CARRÉS)	701
LOGEMENTS DE TYPE PENTHOUSE	± 10 À 15%	140 M <sup>2</sup> À 186 M <sup>2</sup> ET PLUS (1 500 À 2 000 PIEDS CARRÉS ET PLUS)	280 À 420
	100%	SELON LES RÉPARTITIONS DE SUPERFICIES DES APPARTEMENTS. : DE 2 662 À 2 803 LOGEMENTS	

## 8.0 Clientèles à viser

Les terrains de l'autoroute Bonaventure se situent en continuation du Vieux-Montréal et constituent le lien avec le quartier Saint-Gabriel mieux connu comme Griffintown.

Le territoire de Griffintown fait l'objet d'un projet important de redéveloppement de ce quartier qui vise à y produire aussi du logement, de même que des espaces commerciaux et des espaces publics. Le projet repose en très grande partie sur la démolition du bâti vétuste existant et son remplacement par un quartier entièrement nouveau. Malgré l'annonce du projet, il semble que les modifications au zonage de même que les négociations reliées au financement puissent étendre le processus d'approbation finale et repousser le commencement des travaux plus loin que ce qu'ont annoncé les promoteurs.

Dans ces conditions, le projet Bonaventure ne devrait pas connaître de retard ni de concurrence majeure sur le plan résidentiel à cause du développement de Griffintown, surtout à cause des délais d'approbation à prévoir, des travaux de démolition à effectuer, des fouilles archéologiques à pratiquer un peu partout sur le territoire de Griffintown et aussi à cause des réaménagements des voies de circulation qui devront précéder le développement.

Si le redéveloppement du Vieux-Montréal s'est étalé sur plus de trente années, il est vraisemblable de penser que la revitalisation complète de Griffintown puisse prendre plusieurs années.

Le développement des terrains Bonaventure pourra se réaliser sur un échéancier de vingt à vingt-cinq années et les clients qui y habiteront profiteront immédiatement des investissements déjà réalisés dans le Vieux-Montréal. Le territoire libéré par le réaménagement de l'autoroute Bonaventure jouira d'une grande visibilité, à l'entrée du centre-ville, près des équipements collectifs, des centres d'emplois, de divertissements, de la restauration etc.

Les clientèles à viser pour les logements à construire dans le projet Bonaventure sont constituées :

1. Des personnes qui travaillent dans le secteur ou le fréquentent quotidiennement :
  - i. Place Victoria,
  - ii. Secteur nouvelles technologies,
  - iii. ACI,
  - iv. Centre de Commerce mondial,
  - v. Caisse de dépôt et placement du Québec
  - vi. École de technologie supérieure (ÉTS), ses personnels (523) et ses étudiants (plus de 4800) et autres
2. Les clientèles qui habitent déjà dans le secteur ou à proximité :
  - i. Le Vieux-Montréal
  - ii. Saint-Henri, Saint-André, Saint-Gabriel, Centre-est et centre-ouest
  - iii. L'île-des-Sœurs
  - iv. La Rive-Sud
3. Ceux qui reviennent vivre à Montréal.
4. Les nouveaux arrivants du Canada, des États-Unis, de l'Europe, du Moyen-Orient et de l'Asie.
5. Les clientèles ayant besoin d'aide financière pour se loger : le tableau qui suit illustre le nombre de ménages locataires qui consacrent 30% et plus de leur revenu à se loger, dans les secteurs à l'étude :

Ces ménages locataires, ayant des besoins d'aide financière pour se loger comprennent souvent :

- des personnes seules, âgées pour moitié de 40 à 52 ans en moyenne et pour moitié entre 37 et 40 ans, célibataires,
- des personnes âgées
- des couples
- des résidants qui seront déplacés par le redéveloppement du quartier ou des quartiers avoisinants ou par la transformation de bâtiments existants en logements de copropriété.

Ces clientèles moins favorisées financièrement<sup>1</sup> sont souvent logées dans des ensembles de logements de sociétés sans but lucratif ou de coopératives ou encore dans des logements abordables réalisés par des organismes publics tels que l'Office municipal d'habitation, la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) ou d'autres organismes publics.

Le tableau qui suit comprend tous les locataires qui consacrent 30% et plus de leur revenu à se loger. En fait il comprend deux sous-groupes : le premier regroupe l'ensemble de ceux qui paient plus de 30% de leur revenu pour se loger ; le second comprend seulement ceux qui paient bien plus que 30% de leur revenu pour se loger et y consacrent jusqu'à 99% de leur revenu. Ce dernier groupe et les chiffres qui le caractérisent font déjà partie du premier groupe mais c'est un indicateur de la proportion de ce groupe qui a des besoins impérieux d'aide au logement. À titre d'exemple, la première ligne du tableau indique qu'il y a 421 locataires qui paient 30% et plus de leur revenu pour se loger dans le Vieux-Montréal, soit 37% des locataires. Les deux colonnes suivantes indiquent que parmi ces 421 locataires il y en a 346 ou 31% (des 1129 locataires du Vieux-Montréal) pour qui la situation est critique parce qu'ils consacrent bien plus que la norme de 30% de leur revenu pour se loger.

### Ménages locataires consacrant 30% et plus de leur revenu à leur logement

QUARTIER À L'ÉTUDE, STATISTIQUES TIRÉES DU RECENSEMENT 2006	NOMBRE TOTAL DE LOCATAIRES	MÉNAGES LOCATAIRES CONSACRANT 30% ET PLUS DE LEUR REVENU À SE LOGER			
		% DE MÉNAGES LOCATAIRES CONSACRANT 30% ET PLUS DE LEUR REVENU À SE LOGER	MÉNAGES LOCATAIRES CONSACRANT 30% ET PLUS DE LEUR REVENU À SE LOGER	MÉNAGES LOCATAIRES CONSACRANT ENTRE 30% ET 99% DE LEUR REVENU À SE LOGER	% DES MÉNAGES LOCATAIRES QUI PAIENT ENTRE 30% ET 99% DE LEUR REVENU À SE LOGER
VIEUX-MONTRÉAL	1129	37%	421	346	31%
SAINT-GABRIEL ET SAINT-ANDRÉ	10 514	33%	3 450	2 830	27%
CENTRE-VILLE EST	47 695	41%	19 763	15 636	33%
CENTRE-VILLE OUEST	52 556	46%	24 198	18 023	34%
ÎLE-DES-SŒURS	3 435	38%	1 295	1 115	32%
TOTAL	115 329	42,6%	49 127	37 950	32,9%

## 9.0 Programme de développement

Dans les bonnes années, c'est-à-dire entre 2000 et 2007, il s'est créé 1 509 logements par an dans tout le territoire. Si on retient la moyenne depuis 1993 jusqu'en 2007, on obtient une moyenne de 1158 nouveaux logements par an.

L'ajout de 12 074 nouveaux logements entre 2000 et 2007 dans le territoire constitue une augmentation du parc résidentiel de 7,33 %. Ce niveau de production constitue une progression de 38% des activités par rapport à la période 1993-1999.

Cette production soutenue nous permet de croire que le parc immobilier résidentiel dispose maintenant d'une masse critique suffisante pour justifier d'un volume soutenu d'activités de construction et de revente, et afficher des fluctuations moins brusques dans les moins bonnes années.

Selon cette hypothèse, nous estimons que le rythme moyen de construction à l'échelle des cinq secteurs pourrait se situer à une moyenne d'environ 1 000 logements par an en régime permanent avec des pointes pouvant atteindre 1 700 et des bas pouvant atteindre 800 logements par an.

**La construction et l'absorption sur les terrains du projet Bonaventure pourrait représenter environ 10% du potentiel annuel de l'ensemble de la zone étudiée, soit de 100 à 170 logements par an, selon l'état du marché du Centre-ville élargi.**

On doit en outre tenir compte de l'effet de nouveauté du redéveloppement d'un secteur non traditionnellement résidentiel. L'absorption pourrait être lente au début, en raison de la nouveauté et de la concurrence des autres emplacements à proximité et ailleurs dans le centre-ville élargi, des niveaux des prix et de la relative désorganisation des secteurs voisins (Griffintown), qui mettront plusieurs années à achever leur revitalisation.

Dans ces conditions, nous entrevoyons le développement sur vingt à vingt-cinq années.

La première période comprendra environ cinq années d'absorption de  $\pm 108$  à 128 logements par an, soit en moyenne entre 540 à 642 logements au cours de la première période de cinq ans. Cette première période suivra les importants travaux de démolition de l'autoroute Bonaventure et de réaménagement qui rendront les terrains prêts à construire.

Les efforts initiaux de publicité et de marketing permettront de créer la notoriété des terrains et du projet de développement envisagé. On doit quand même s'attendre à un démarrage moins rapide, au cours des premières années de cette première période de construction de logements.

La deuxième période prévoit cinq années d'absorption moyenne de  $\pm 115$  à 140 logements par an en moyenne, qui permettrait d'absorber environ 575 à 700 logements sur cinq ans. Nous avons prévu une augmentation modeste de la production de logements neufs d'environ 5% dans le secteur du Vieux-Montréal au cours de cette seconde période. Ce rythme durera pendant les cinq années de cette période.

La troisième période prévoit la construction de 121 à 146 logements par an, soit entre 607 à 732 sur cinq ans.

La dernière période prévoit l'achèvement du développement par la construction d'environ 640 à 770 logements, au rythme annuel de 128 à 154 unités selon le nombre de logements construits et absorbés au cours des phases antérieures.

La dernière période de développement comprendrait aussi le développement des logements situés dans l'ancien enclos de voirie, en prolongation de la rue de la Commune. Ces espaces serviraient de bureau de projet pendant toute la période du développement et de la construction. Ils seraient ensuite dévolus à la construction de 250 logements. Compte tenu de la proximité de l'eau et du fait qu'il s'agirait des derniers logements pour terminer le projet, nous nous attendons à ce qu'ils trouvent rapidement preneurs, soit dès leur mise en marché.

Ainsi on serait en mesure de réaliser et absorber de 2 250 à 2803 logements, selon les superficies des logements, sur les divers terrains libérés par la démolition de l'Autoroute Bonaventure dans un délai d'un peu plus de vingt années.

## 9.1 Commentaires et hypothèses au sujet de la prévision

Nous avons retenu un rythme moyen annuel qui se situe à mi-chemin entre le plus bas et le plus haut observé depuis 1993. Ce rythme tient compte du climat actuel dans l'économie continentale tant aux États-Unis qu'au Canada et au Québec, qui ne manquera pas d'avoir une influence sur les rythmes de développement, l'accessibilité au financement et sur les taux d'intérêt de même que sur les valeurs de revente des propriétés.

En effet l'incertitude au sujet de l'état de l'économie est susceptible de provoquer des ralentissements et des pertes d'emplois, et d'affecter le rythme du développement immobilier du centre-ville.

Des restrictions des conditions d'assurance hypothécaire de la SCHL<sup>3</sup> qui entrent en vigueur le 15 octobre 2008, prévoient l'élimination des financements hypothécaires à 100%, et l'abolition des périodes d'amortissement de 40 ans et le resserrement des exigences de vérification des sources de revenus et de mises de fonds des acheteurs.

L'ensemble de ces éléments aura l'effet de réduire considérablement la demande de la part des acheteurs de propriétés qui s'étaient jusque là prévalus de ces avantages. Ces changements importants auraient eu l'effet de provoquer une notable augmentation des transactions immobilières que la CIGM a été à même d'observer qui s'est traduite en une augmentation de 14% des transactions de reventes en septembre 2008 de la part d'acheteurs qui voulaient bénéficier des avantages SCHL avant qu'ils ne soit retirés.

Est-ce à dire que la taille du marché de premiers acheteurs pourrait être réduite au cours des prochaines années ? Il y a lieu de le croire puisque la période d'euphorie qui a précédé la crise financière qui s'est amorcée à la mi-septembre 2008 a permis de réaliser des chiffres de production et de vente inespérés, malgré des hausses de prix importantes.

Le resserrement du nombre des premiers acheteurs pourrait aussi influencer les acheteurs expérimentés qui souvent vendent leur propriété à des premiers acheteurs et se présentent ensuite sur le marché du neuf ou de l'existant de meilleure qualité.

Il pourrait résulter de ce resserrement une diminution du bassin d'acheteurs qui ralentira l'évolution des prix et allongera les périodes d'absorption aussi bien dans le neuf que dans l'existant.

Nous estimons que les travaux de démolition en vue du réaménagement de l'autoroute Bonaventure pourront se dérouler pendant cette période d'ajustements économiques de sorte que la construction résidentielle puisse débuter en 2011 mais plus probablement en 2012.

Cette prévision repose en outre sur certaines hypothèses, notamment :

---

<sup>3</sup> [http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/clfihaclin/asprhy/asprhy\\_010.cfm](http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/clfihaclin/asprhy/asprhy_010.cfm)

- la conjoncture de marché demeurera raisonnablement favorable pendant la période de prévision ;
- le marché de la revente demeurera actif et en croissance ;
- les taux d'intérêts hypothécaires demeureront relativement bas pour soutenir le marché hypothécaire et celui de la revente ainsi que la demande de logements en propriété.

Tout changement notable à ces conditions aurait l'effet de prolonger la période d'absorption des logements à réaliser.

De même, si le marché immobilier devait connaître une ou des périodes de ralentissement au cours de la période de prévision, la construction et l'absorption pourraient déborder sur la dernière période au-delà de 2030.

## 9.2 PRÉVISIONS DE VOLUME AU COURS DES PROCHAINES ANNÉES DANS LE VIEUX-MONTRÉAL

### DONNÉES HISTORIQUES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS LE VIEUX-MONTRÉAL 1993-2007 ET 2000-2007

SOMMAIRE : PART DE MARCHÉ DU VIEUX-MONTRÉAL DANS L'ENSEMBLE DES 5 SECTEURS À L'ÉTUDE		LOCATIF	COPROPRIÉTÉ	COOP	TOTAL
PART HISTORIQUE (18 ANS)	TOTAL LOGEMENTS NEUFS ET RECYCLÉS	194	2822	246	3 262
VIEUX-MONTRÉAL	MOYENNE ANNUELLE	11	157	14	181
	PART EN %	4.9%	18.4%	30.2%	15.7%
PART RÉCENTE (2000-2007)	8 ANS	188	2188	246	2 622
VIEUX-MONTRÉAL	MOYENNE ANNUELLE	23	274	31	328
	PART EN %	7.1%	25.3%	39.1%	21.7%

Le tableau ci-haut illustre le nombre de logements produits dans le Vieux-Montréal depuis 1993. On constate une progression de 55% de la production au cours de la période 2000-2007. Il serait étonnant que les volumes de production au cours des prochaines années se situent bien au-dessus de la production observée au cours de la plus récente période.

Selon la prévision du tableau qui suit, la construction et l'absorption d'environ 2 800 logements pourrait se réaliser dans le cadre d'un échéancier de 20 années.

PRÉVISIONS D'ABSORPTION 2012- 2031 (20 ANS), TERRAINS BONAVENTURE,							
ACTIVITÉ DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE SUR TOUT LE TERRITOIRE À L'ÉTUDE (5 ZONES)						PART ANNUELLE DU SITE BONAVENTURE	
	LOCATIF	CONDO	COOP	TOTAL ANNUEL	TOTAL 5 ANS	NOMBRE DE LOGEMENTS	TOTAL PAR 5 ANS
MOYENNE ANNUELLE 2012-2016	240	800 À 1000	45	1 085 À 1 285	5 425 À 6 425	PART DE MARCHÉ 10% 540 À 642	525 À 640
MOYENNE ANNUELLE 2017-2021	250	850 À 1100	50	1 150 À 1 400	5 750 À 7 000	PART DE MARCHÉ 10% 575 À 700	600 À 700
MOYENNE ANNUELLE 2022-2026	260	900 À 1150	55	1 215 À 1 465	6 075 À 7 325	PART DE MARCHÉ 10% 607 À 732	600 À 732
MOYENNE ANNUELLE 2027-2031	275	950 À 1 200	60	1 285 À 1 535	6 425 À 7 675	PART DE MARCHÉ 10% 640 À 770	640 À 770
TOTAL DE LA PÉRIODE 2012-2031	5 125	17 500 À 22 250	1 050	Total de la période: 23 675 à 28 425  2364 à 2841			2 365 à 2 842

### 9.3 Espaces de stationnement

Les logements devraient offrir environ une case par deux logements, ou, selon les hypothèses de volume, environ 1 400 cases de stationnement. Ces chiffres ne concernent que les espaces requis pour les occupants des logements et ne touchent pas les autres besoins pour d'autres activités commerciales ou de bureau. Le prix de vente des cases de stationnement devrait se situer à 35 000\$ (prix 2007).

## 9.4 Prix de vente des logements

Les prix de vente seraient des prix de 2008 qui suivront l'inflation des coûts de réalisation. Le tableau qui suit illustre les prix de vente proposés :

### Prix de vente des logements

	PROPORTION À PRÉVOIR	TOTAL DES LOGEMENTS À RÉALISER SELON LES PRÉVISIONS :	PRIX DE VENTE AU PIED CARRÉ			TOTAL INCLUANT UNE CASE DE STATIONNEMENT AVANT TAXES
			2250	PIED CARRÉ AVANT TAXES	TOTAL PRIX DU LOGEMENT AVANT TAXES	
LOGEMENTS UNE CHAMBRE GRANDS	45%	650 PIEDS CARRÉS	1 012	300\$	195 000\$	230 000\$
LOGEMENTS UNE CHAMBRE PETITS	15% À 20%	450 À 500 PIEDS CARRÉS	337 À 450	300\$	135000 À 150 000\$	170 000\$ À 185 000\$
LOGEMENTS DEUX CHAMBRES	25%	800 À 1000 PIEDS CARRÉS	563	325\$	260 000\$ À 325 000\$	295 000\$ À 360 000\$
LOGEMENTS DE TYPE PENTHOUSE	10 À 15%	1500 À 2000 PIEDS CARRÉS ET PLUS	225 À 338	350\$ À 400\$	1 500 P.C. À 525 000\$ 2 000 P.C. À 800 000\$	560 000\$ À 835 000\$
	100%		2250			

## 10. Sommaire et conclusions de l'étude

Le projet Bonaventure constitue un prolongement naturel du Vieux-Montréal qui poursuit son redéveloppement résidentiel depuis trente ans. La limite ouest du Vieux-Montréal actuel se situe à proximité de l'autoroute Bonaventure. La poursuite du développement du Vieux-Montréal vers l'ouest se situerait en continuation du bâti actuel.

Les clientèles à desservir devraient posséder des caractéristiques semblables à celles qui y ont été attirées au cours des trente dernières années. Dans cette perspective, nous estimons que la typologie à proposer s'articulerait comme suit :

1. Compte tenu du faible nombre de personnes par ménage observée (1,7 personne) dans le Vieux-Montréal, le projet devrait mettre l'emphase sur des logements d'une chambre à coucher. Cela n'empêche pas de prévoir deux types de logements :
  - des logements d'une chambre offrant environ 60 m<sup>2</sup> (650 pieds carrés), qui devraient à notre avis constituer 45% de l'ensemble des logements offerts ;
  - des logements de type pied-à-terre : logements de une chambre de 42 m<sup>2</sup> à 46 m<sup>2</sup> (450-500 pieds carrés). Ces logements pourraient constituer entre 15% et 20% des logements offerts.

2. Nous estimons aussi que des logements de deux chambres pourraient constituer 25% de l'offre. La superficie habitable se situerait entre 74 m<sup>2</sup> et 93 m<sup>2</sup> (800 et 1000 pieds carrés).
3. Logements de type Penthouse : visant les clientèles de diplomates, hommes d'affaires et entreprises. Ces logements offrant des superficies de 140 m<sup>2</sup> à 186 m<sup>2</sup> (1 500 à 2 000 pieds carrés) et plus pourraient constituer entre 10 et 15% des logements offerts.
4. Le tableau suivant résume les types de logements à construire sur les terrains :

	PROPORTION À PRÉVOIR	TOTAL DES LOGEMENTS À RÉALISER SELON LES PRÉVISIONS : 2 803	
		SUPERFICIES HABITABLES	NOMBRE DE LOGEMENTS
LOGEMENTS UNE CHAMBRE GRANDS	± 45%	60 M <sup>2</sup> (650 PIEDS CARRÉS)	1 261
LOGEMENTS UNE CHAMBRE PETITS	± 15% À 20%	42 M <sup>2</sup> À 46 M <sup>2</sup> (450 À 500 PIEDS CARRÉS)	420 À 560
LOGEMENTS DEUX CHAMBRES	± 25%	74 M <sup>2</sup> À 93 M <sup>2</sup> ((800 À 1000 PIEDS CARRÉS))	701
LOGEMENTS DE TYPE PENTHOUSE	± 10 À 15%	140 M <sup>2</sup> À 186 M <sup>2</sup> ET PLUS (1 500 À 2 000 PIEDS CARRÉS ET PLUS)	280 À 420
	100%	SELON LES RÉPARTITIONS DE SUPERFICIES DES APPARTEMENTS. : DE 2 662 À 2 803 LOGEMENTS	

## Clientèles à viser

Les terrains de l'autoroute Bonaventure se situent en continuation du Vieux-Montréal et constituent le lien avec le quartier Saint-Gabriel mieux connu comme Griffintown.

Le territoire de Griffintown fait l'objet d'un projet important de redéveloppement de ce quartier qui vise à y produire aussi du logement, de même que des espaces commerciaux et des espaces publics. Le projet repose en très grande partie sur la démolition du bâti vétuste existant et son remplacement par un quartier entièrement nouveau. Malgré l'annonce du projet, il semble que les modifications au zonage de même que les négociations reliées au financement puissent étendre le processus d'approbation finale et repousser le commencement des travaux plus loin que ce qu'ont annoncé les promoteurs.

Dans ces conditions, le projet Bonaventure ne devrait pas connaître de retard ni de concurrence majeure sur le plan résidentiel à cause du développement de Griffintown, surtout à cause des délais d'approbation à prévoir, des travaux de démolition à effectuer, des fouilles archéologiques à pratiquer un peu partout sur le territoire de Griffintown et aussi à cause des réaménagements des voies de circulation qui devront précéder le développement.

Si le redéveloppement du Vieux-Montréal s'est étalé sur plus de trente années, il est vraisemblable de penser que la revitalisation complète de Griffintown puisse prendre plusieurs années.

Le développement des terrains Bonaventure pourra se réaliser sur un échéancier de vingt à vingt-cinq années et les clients qui y habiteront profiteront immédiatement des investissements déjà réalisés dans le Vieux-Montréal. Le territoire libéré par le réaménagement de l'autoroute Bonaventure jouira d'une grande visibilité, à l'entrée du centre-ville, près des équipements collectifs, des centres d'emplois, de divertissements, de la restauration etc.

Les clientèles à viser pour les logements à construire dans le projet Bonaventure sont constituées :

6. Des personnes qui travaillent dans le secteur ou le fréquentent quotidiennement :
  - i. Place Victoria,
  - ii. Secteur nouvelles technologies,
  - iii. OACI,
  - iv. Centre de Commerce mondial,
  - v. Caisse de dépôt et placement du Québec
  - vi. École de technologie supérieure (ÉTS), ses personnels (523) et ses étudiants (plus de 4800) et autres
7. Les clientèles qui habitent déjà dans le secteur ou à proximité :
  - i. Le Vieux-Montréal
  - ii. Saint-Henri, Saint-André, Saint-Gabriel, Centre-est et centre-ouest
  - iii. L'île-des-Sœurs
  - iv. La Rive-Sud
8. Ceux qui reviennent vivre à Montréal.
9. Les nouveaux arrivants du Canada, des États-Unis, de l'Europe, du Moyen-Orient et de l'Asie.

## Programme de développement

- Dans les bonnes années, c'est-à-dire entre 2000 et 2007, il s'est créé 1 509 logements par an dans tout le territoire. Si on retient la moyenne depuis 1993 jusqu'en 2006, on obtient une moyenne de 1158 nouveaux logements par an.
- L'ajout de 12 074 nouveaux logements entre 2000 et 2007 dans le territoire a ajouté 7,33 % au parc résidentiel et ainsi constitué une progression de 38% des activités par rapport à la période 1993-1999.
- Ces niveaux d'activités nous permettent de croire que le parc immobilier résidentiel dans le secteur du Vieux-Port et de son voisinage dispose maintenant d'une masse critique suffisante pour justifier que l'on y trouve un volume soutenu d'activités de construction et de revente et réduire sa vulnérabilité aux fluctuations dans les moins bonnes années.

- Selon cette hypothèse, nous estimons que le rythme moyen de construction à l'échelle des cinq secteurs à environ 1 000 logements par an avec des pointes pouvant atteindre 1 700 et des bas pouvant atteindre 800 logements par an.
- **La construction et l'absorption sur les terrains de Bonaventure pourrait représenter environ 10% de ce potentiel annuel, soit de 100 à 170 logements par an, selon l'état du marché du Centre-ville élargi.**
- On doit en outre tenir compte de l'effet de nouveauté du redéveloppement d'un secteur non traditionnellement résidentiel. L'absorption pourrait être lente au début, en raison de la nouveauté et de la concurrence des autres emplacements à proximité et ailleurs dans le centre-ville élargi, des niveaux des prix et de la relative désorganisation des secteurs voisins (Griffintown), qui mettront plusieurs années à achever leur revitalisation.
- Dans ces conditions, nous entrevoyons le développement sur vingt à vingt-cinq années.
  1. La première période comprendra environ cinq années d'absorption de  $\pm 108$  à 128 logements par an, soit en moyenne entre 540 à 642 logements au cours de la première période de cinq ans. Cette première période suivra les travaux d'envergure de la démolition et des réaménagements qui rendront les terrains prêts à construire.
  2. Les efforts initiaux de publicité et de marketing permettront de créer la notoriété des terrains et du projet de développement envisagé. On doit quand même s'attendre à un démarrage moins rapide, au cours des premières années de cette première période de construction de logements.
  3. La deuxième période prévoit cinq années d'absorption moyenne de  $\pm 115$  à 140 logements par an en moyenne. Cela permettrait d'absorber environ 575 à 700 logements sur cinq ans. Nous avons prévu une augmentation modeste de la production de logements neufs d'environ 5% dans le secteur Bonaventure au cours de cette seconde période. Ce rythme durera pendant les cinq années de cette période.
  4. La troisième période prévoit la construction de 121 à 146 logements par an, soit entre 607 à 732 sur cinq ans.
  5. La quatrième période prévoit l'achèvement du développement par la construction d'environ 640 à 770 logements, au rythme annuel de 128 à 154 unités selon le nombre de logements construits et absorbés au cours des phases antérieures. Cette quatrième et dernière période de développement comprendrait le développement des logements situés dans l'ancien enclos de voirie, en prolongation de la rue de la Commune. Ces espaces serviraient de bureau de projet pendant toute la période du développement et de la construction. Ils seraient ensuite dévolus à la construction de 250 logements. Compte tenu de la proximité de l'eau et du fait qu'il s'agirait des derniers logements pour terminer le projet, nous

nous attendons à ce qu'ils trouvent rapidement preneurs, soit dès leur mise en marché.

Ainsi on serait en mesure de réaliser et absorber en fonction de la répartition des superficies et des types de logements de 2 250 jusqu'à 2 800 logements sur les divers terrains libérés par la démolition de l'autoroute Bonaventure ainsi que les autres terrains du faubourg des Récollets dans un échéancier d'un peu plus de vingt années.

- Nous avons retenu un rythme moyen annuel qui se situe à mi-chemin entre le plus bas et le plus haut observé depuis 1993. Ce rythme tient compte du climat actuel dans l'économie mondiale et continentale tant aux États-Unis qu'au Canada et au Québec, qui ne manquera pas d'avoir une influence sur les rythmes de développement, l'accessibilité au financement et sur les taux d'intérêt de même que sur les valeurs de revente des propriétés.
- En effet l'incertitude au sujet de l'état de l'économie et les signes certains d'une récession sont susceptibles de provoquer des ralentissements et des pertes d'emplois, et d'affecter le rythme du développement immobilier du centre-ville.

Des restrictions des conditions d'assurance hypothécaire de la SCHL<sup>4</sup> entrées en vigueur le 15 octobre 2008 prévoient l'élimination des financements hypothécaires à 100%, l'abolition des périodes d'amortissement de 40 ans et le resserrement des exigences de vérification des sources de revenus et de mises de fonds des acheteurs. Ce resserrement des conditions d'assurance hypothécaire aura l'effet de réduire considérablement la demande de la part des acheteurs de propriétés qui s'étaient jusque là prévalus de ces avantages.

Ces changements importants auraient eu l'effet de provoquer une notable augmentation des transactions immobilières. Ainsi, la Chambre d'immeubles du grand Montréal, la CIGM, a observé une augmentation de 14% des transactions de reventes en septembre 2008 de la part d'acheteurs qui voulaient bénéficier des avantages SCHL avant qu'ils ne soit retirés.

Il y a lieu de croire que la taille du marché de premiers acheteurs pourrait être réduite au cours des prochaines années. Le resserrement du nombre des premiers acheteurs pourrait aussi influencer les acheteurs expérimentés qui souvent vendent leur propriété à des premiers acheteurs et se présentent ensuite sur le marché du neuf ou de l'existant de meilleure qualité. Il pourrait résulter de ce resserrement une diminution du bassin d'acheteurs qui ralentira l'évolution des prix, allongera les périodes d'absorption aussi bien dans le neuf que dans l'existant.

Notons cependant qu'en période de récession, les taux d'intérêts ont tendance à demeurer bas, ce qui en théorie stimule l'activité hypothécaire et celle de la rénovation.

Nous estimons que les travaux de démolition et de réaménagement de l'Autoroute Bonaventure pourront se dérouler pendant cette période d'ajustements économiques, constituant ainsi un stimulant de l'emploi, de sorte que la construction résidentielle puisse débuter en 2011 mais plus probablement en 2012.

---

<sup>4</sup> [http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/clfihaclin/asprhy/asprhy\\_010.cfm](http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/clfihaclin/asprhy/asprhy_010.cfm)

Cette prévision repose en outre sur certaines hypothèses, notamment :

- La conjoncture de marché demeurera raisonnablement favorable pendant la période de prévision ;
- Le marché de la revente demeurera actif et en croissance ;
- Les taux d'intérêts hypothécaires demeureront relativement bas pour soutenir le marché hypothécaire et celui de la revente ainsi que la demande de logements en propriété.
- Tout changement notable à ces conditions aurait l'effet de prolonger la période d'absorption des logements à réaliser.
- De même, si le marché immobilier devait connaître une ou des périodes de ralentissement au cours de la période de prévision, la construction et l'absorption pourraient déborder sur la dernière période au-delà de 2030.
- En ce qui a trait au stationnement pour le résidentiel seulement, les logements devraient offrir environ une case par deux logements, et selon les hypothèses de volume, environ 1 400 cases de stationnement. Ces chiffres ne concernent que les espaces requis pour les occupants des logements et ne touchent pas les autres besoins pour d'autres activités commerciales ou de bureau.
- Le prix de vente des cases de stationnement devrait se situer à 35 000\$ (prix 2007). Les prix de vente seraient des prix de 2008 qui suivront l'inflation des coûts de réalisation. Le tableau qui suit illustre les prix de vente proposés :

### Prix de vente des logements

	PROPORTION À PRÉVOIR	TOTAL DES LOGEMENTS À RÉALISER SELON LES PRÉVISIONS :	PRIX DE VENTE AU PIED CARRÉ			TOTAL INCLUANT UNE CASE DE STATIONNEMENT AVANT TAXES
			2250	PIED CARRÉ AVANT TAXES	TOTAL PRIX DU LOGEMENT AVANT TAXES	
LOGEMENTS UNE CHAMBRE GRANDS	45%	650 PIEDS CAR.	1 261	300\$	195 000\$	230 000\$
LOGEMENTS UNE CHAMBRE PETITS	15% À 20%	450 À 500 PIEDS CARRÉS	420 À 560	300\$	135000 À 150 000\$	170 000\$ À 185 000\$
LOGEMENTS DEUX CHAMBRES	25%	800 À 1000 PIEDS CARRÉS	701	325\$	260 000\$ À 325 000\$	295 000\$ À 360 000\$
LOGEMENTS DE TYPE PENTHOUSE	10 À 15%	1500 À 2000 PIEDS CARRÉS ET PLUS	280 À 420	350\$ À 400\$	1 500P.C. À 525 000\$ 2 000 P.C. À 800 000\$	560 000\$ À 835 000\$
	100%		2250 À 2803			

*Roger Langlais*

Langlais et Associés, 5 décembre 2008