

CONFIDENTIEL

FICHE CALCUL - CARACTÉRISTIQUES ET PARAMETRES LIMITE - SUPERFICIES EN P12

Vert : Champ calculé

Mauve : intrant - ville

Bleu : intrant - consultant

Foncé : à compléter par Ville avec informations provenant des bases de données

Terrain

	S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7
	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6	Secteur 7
Valeur marchande par pied carré							
Valeur de proximité au centre (pour calcul)	2,987	3,533	3,802	4,093	4,253	4,454	4,690
Multiplicateur de densité (indice de densité doit être mis au carré)							0,157013
Densité des bâtiments au PU (préliminaire- à déterminer)							
Densité Bâtiment 1	1,0	1,0	2,0	2,0	5,0	5,0	5,0
Densité Bâtiment 2	1,5	1,5	2,5	2,5	5,0	5,0	5,0
Densité Bâtiment 3	2,0	2,0	2,5	2,5	5,0	5,0	5,0
Densité Bâtiment 4	3,0	3,0	3,5	3,5	6,0	6,0	6,0
Densité Bâtiment 5	4,0	4,0	4,5	4,5	6,0	6,0	6,0
Densité Bâtiment 6	5,0	5,0	5,5	5,5	6,5	6,5	6,5
Densité Bâtiment 7	6,0	6,0	6,5	6,5	13,5	13,5	13,5
Densité Bâtiment 8	6,5	6,5	6,5	6,5	13,5	13,5	13,5
Densité Bâtiment RPA	6,5	6,5	6,5	6,5	13,5	13,5	13,5
Taille des unités							
Bâtiment 1	Grande						
Bâtiment 2	Grande						
Bâtiment 3	Grande						
Bâtiment 4	Moyenne						
Bâtiment 5	Moyenne						
Bâtiment 6	Moyenne						
Bâtiment 7	Petite						
Bâtiment 8	Petite						
Bâtiment RPA	Petite						
Nombre total d'unités							
Bâtiment 1	1	1	1	1	1	1	1
Bâtiment 2	2	2	2	2	2	2	2
Bâtiment 3	12	12	12	12	12	12	12
Bâtiment 4	64	64	64	64	64	64	64
Bâtiment 5	64	64	64	64	64	64	64
Bâtiment 6	81	81	81	81	81	81	81
Bâtiment 7	185	185	185	185	185	185	185
Bâtiment 8	230	230	230	230	230	230	230
Bâtiment RPA							
Nombre d'unités - Studios							
Bâtiment 1	0	0	0	0	0	0	0
Bâtiment 2	0	0	0	0	0	0	0
Bâtiment 3	1	1	1	1	1	1	1
Bâtiment 4	3	3	3	3	3	3	3
Bâtiment 5	3	3	3	3	3	3	3
Bâtiment 6	8	8	8	8	8	8	8
Bâtiment 7	22	22	22	22	22	22	22
Bâtiment 8	25	25	25	25	25	25	25
Bâtiment RPA							
Nombre d'unités - 1cc							
Bâtiment 1	0	0	0	0	0	0	0
Bâtiment 2	0	0	0	0	0	0	0
Bâtiment 3	4	4	4	4	4	4	4
Bâtiment 4	22	22	22	22	22	22	22
Bâtiment 5	22	22	22	22	22	22	22
Bâtiment 6	31	31	31	31	31	31	31
Bâtiment 7	70	70	70	70	70	70	70
Bâtiment 8	87	87	87	87	87	87	87
Bâtiment RPA							
Nombre d'unités - 2cc							
Bâtiment 1	0	0	0	0	0	0	0
Bâtiment 2	1	1	1	1	1	1	1
Bâtiment 3	5	5	5	5	5	5	5
Bâtiment 4	26	26	26	26	26	26	26
Bâtiment 5	26	26	26	26	26	26	26
Bâtiment 6	32	32	32	32	32	32	32
Bâtiment 7	57	57	57	57	57	57	57
Bâtiment 8	53	53	53	53	53	53	53
Bâtiment RPA							
Nombre d'unités - 3cc							
Bâtiment 1	1	1	1	1	1	1	1
Bâtiment 2	1	1	1	1	1	1	1
Bâtiment 3	2	2	2	2	2	2	2
Bâtiment 4	13	13	13	13	13	13	13
Bâtiment 5	13	13	13	13	13	13	13
Bâtiment 6	11	11	11	11	11	11	11
Bâtiment 7	17	17	17	17	17	17	17
Bâtiment 8	64	64	64	64	64	64	64
Bâtiment RPA							
Nombre d'unités - Penthouse							
Bâtiment 1	0	0	0	0	0	0	0
Bâtiment 2	0	0	0	0	0	0	0
Bâtiment 3	0	0	0	0	0	0	0
Bâtiment 4	0	0	0	0	0	0	0
Bâtiment 5	0	0	0	0	0	0	0
Bâtiment 6	0	0	0	0	0	0	0
Bâtiment 7	0	0	0	0	0	0	0
Bâtiment 8	0	0	0	0	0	0	0
Bâtiment RPA							
Proportion du nombre de grandes unités							
Bâtiment 1	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Bâtiment 2	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Bâtiment 3	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%
Bâtiment 4	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Bâtiment 5	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Bâtiment 6	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%
Bâtiment 7	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%
Bâtiment 8	28%	28%	28%	28%	28%	28%	28%
Bâtiment RPA							
Superficie des unités - Studios							
Bâtiment 1	550	550	550	550	550	550	550
Bâtiment 2	550	550	550	550	550	550	550
Bâtiment 3	550	550	550	550	550	550	550
Bâtiment 4	400	400	400	400	400	400	400
Bâtiment 5	400	400	400	400	400	400	400
Bâtiment 6	400	400	400	400	400	400	400
Bâtiment 7	350	350	350	350	350	350	350
Bâtiment 8	350	350	350	350	350	350	350
Bâtiment RPA							
Superficie des unités - 1cc							
Bâtiment 1	900	900	900	900	900	900	900
Bâtiment 2	900	900	900	900	900	900	900
Bâtiment 3	900	900	900	900	900	900	900
Bâtiment 4	750	750	750	750	750	750	750
Bâtiment 5	750	750	750	750	750	750	750
Bâtiment 6	750	750	750	750	750	750	750
Bâtiment 7	625	625	625	625	625	625	625
Bâtiment 8	625	625	625	625	625	625	625
Bâtiment RPA							

CONFIDENTIEL

Superficie des unités - 2cc

Bâtiment 1	1250	1250	1250	1250	1250	1250	1250
Bâtiment 2	1250	1250	1250	1250	1250	1250	1250
Bâtiment 3	1250	1250	1250	1250	1250	1250	1250
Bâtiment 4	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100
Bâtiment 5	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100
Bâtiment 6	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100
Bâtiment 7	825	825	825	825	825	825	825
Bâtiment 8	825	825	825	825	825	825	825
Bâtiment RPA							

Superficie des unités - 3cc

Bâtiment 1	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500
Bâtiment 2	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500
Bâtiment 3	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500
Bâtiment 4	1250	1250	1250	1250	1250	1250	1250
Bâtiment 5	1250	1250	1250	1250	1250	1250	1250
Bâtiment 6	1250	1250	1250	1250	1250	1250	1250
Bâtiment 7	1025	1025	1025	1025	1025	1025	1025
Bâtiment 8	1025	1025	1025	1025	1025	1025	1025
Bâtiment RPA							

Superficie des unités - Penthouse

Bâtiment 1	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000
Bâtiment 2	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000
Bâtiment 3	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000
Bâtiment 4	1750	1750	1750	1750	1750	1750	1750
Bâtiment 5	1750	1750	1750	1750	1750	1750	1750
Bâtiment 6	1750	1750	1750	1750	1750	1750	1750
Bâtiment 7	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500
Bâtiment 8	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500
Bâtiment RPA							

Superficie totale des unités - Studios

Bâtiment 1	0	0	0	0	0	0	0
Bâtiment 2	0	0	0	0	0	0	0
Bâtiment 3	550	550	550	550	550	550	550
Bâtiment 4	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200
Bâtiment 5	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200
Bâtiment 6	3200	3200	3200	3200	3200	3200	3200
Bâtiment 7	7700	7700	7700	7700	7700	7700	7700
Bâtiment 8	8750	8750	8750	8750	8750	8750	8750
Bâtiment RPA							

Superficie totale des unités - 1cc

Bâtiment 1	0	0	0	0	0	0	0
Bâtiment 2	0	0	0	0	0	0	0
Bâtiment 3	3600	3600	3600	3600	3600	3600	3600
Bâtiment 4	16500	16500	16500	16500	16500	16500	16500
Bâtiment 5	16500	16500	16500	16500	16500	16500	16500
Bâtiment 6	23250	23250	23250	23250	23250	23250	23250
Bâtiment 7	43750	43750	43750	43750	43750	43750	43750
Bâtiment 8	54375	54375	54375	54375	54375	54375	54375
Bâtiment RPA							

Superficie totale des unités - 2cc

Bâtiment 1	0	0	0	0	0	0	0
Bâtiment 2	1250	1250	1250	1250	1250	1250	1250
Bâtiment 3	6250	6250	6250	6250	6250	6250	6250
Bâtiment 4	28600	28600	28600	28600	28600	28600	28600
Bâtiment 5	28600	28600	28600	28600	28600	28600	28600
Bâtiment 6	35200	35200	35200	35200	35200	35200	35200
Bâtiment 7	47025	47025	47025	47025	47025	47025	47025
Bâtiment 8	43725	43725	43725	43725	43725	43725	43725
Bâtiment RPA							

Superficie totale des unités - 3cc

Bâtiment 1	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500
Bâtiment 2	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500
Bâtiment 3	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000
Bâtiment 4	16250	16250	16250	16250	16250	16250	16250
Bâtiment 5	16250	16250	16250	16250	16250	16250	16250
Bâtiment 6	13750	13750	13750	13750	13750	13750	13750
Bâtiment 7	17425	17425	17425	17425	17425	17425	17425
Bâtiment 8	65600	65600	65600	65600	65600	65600	65600
Bâtiment RPA							

Superficie totale des unités - Penthouse

Bâtiment 1	0	0	0	0	0	0	0
Bâtiment 2	0	0	0	0	0	0	0
Bâtiment 3	0	0	0	0	0	0	0
Bâtiment 4	0	0	0	0	0	0	0
Bâtiment 5	0	0	0	0	0	0	0
Bâtiment 6	0	0	0	0	0	0	0
Bâtiment 7	0	0	0	0	0	0	0
Bâtiment 8	0	0	0	0	0	0	0
Bâtiment RPA							

Superficie totale des unités

Bâtiment 1	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500
Bâtiment 2	2 750	2 750	2 750	2 750	2 750	2 750	2 750
Bâtiment 3	13 400	13 400	13 400	13 400	13 400	13 400	13 400
Bâtiment 4	62 550	62 550	62 550	62 550	62 550	62 550	62 550
Bâtiment 5	62 550	62 550	62 550	62 550	62 550	62 550	62 550
Bâtiment 6	75 400	75 400	75 400	75 400	75 400	75 400	75 400
Bâtiment 7	115 900	115 900	115 900	115 900	115 900	115 900	115 900
Bâtiment 8	172 450	172 450	172 450	172 450	172 450	172 450	172 450
Bâtiment RPA							

Proportion de la superficie des grandes unités

Bâtiment 1	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Bâtiment 2	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
Bâtiment 3	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%
Bâtiment 4	26%	26%	26%	26%	26%	26%	26%
Bâtiment 5	26%	26%	26%	26%	26%	26%	26%
Bâtiment 6	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%
Bâtiment 7	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Bâtiment 8	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%
Bâtiment RPA							

Superficie totale (excluant stationnement intérieur)

Bâtiment 1	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500
Bâtiment 2	2 835	2 835	2 835	2 835	2 835	2 835	2 835
Bâtiment 3	14 255	14 255	14 255	14 255	14 255	14 255	14 255
Bâtiment 4	66 543	66 543	66 543	66 543	66 543	66 543	66 543
Bâtiment 5	66 543	66 543	66 543	66 543	66 543	66 543	66 543
Bâtiment 6	93 665	93 665	93 665	93 665	93 665	93 665	93 665
Bâtiment 7	147 692	147 692	147 692	147 692	147 692	147 692	147 692
Bâtiment 8	208 240	208 240	208 240	208 240	208 240	208 240	208 240
Bâtiment RPA							

Superficie totale constructible (incluant stationnement intérieur)

Bâtiment 1	1 952	1 952	1 952	1 952	1 952	1 952	1 952
Bâtiment 2	3 739	3 739	3 739	3 739	3 739	3 739	3 739
Bâtiment 3	19 680	19 680	19 680	19 680	19 680	19 680	19 680
Bâtiment 4	88 243	88 243	88 243	88 243	88 243	88 243	88 243
Bâtiment 5	88 243	88 243	88 243	88 243	88 243	88 243	88 243
Bâtiment 6	121 242	121 242	121 242	121 242	121 242	121 242	121 242
Bâtiment 7	189 736	189 736	189 736	189 736	189 736	189 736	189 736
Bâtiment 8	260 229	260 229	260 229	260 229	260 229	260 229	260 229
Bâtiment RPA							

CONFIDENTIEL

Nombre de stationnements intérieurs

Bâtiment 1	1	1	1	1	1	1	1
Bâtiment 2	2	2	2	2	2	2	2
Bâtiment 3	12	12	12	12	12	12	12
Bâtiment 4	48	48	48	48	48	48	48
Bâtiment 5	48	48	48	48	48	48	48
Bâtiment 6	61	61	61	61	61	61	61
Bâtiment 7	93	93	93	93	93	93	93
Bâtiment 8	115	115	115	115	115	115	115
Bâtiment RPA							

Aire stationnements

Bâtiment 1	452	452	452	452	452	452	452
Bâtiment 2	904	904	904	904	904	904	904
Bâtiment 3	5 425	5 425	5 425	5 425	5 425	5 425	5 425
Bâtiment 4	21 700	21 700	21 700	21 700	21 700	21 700	21 700
Bâtiment 5	21 700	21 700	21 700	21 700	21 700	21 700	21 700
Bâtiment 6	27 577	27 577	27 577	27 577	27 577	27 577	27 577
Bâtiment 7	42 044	42 044	42 044	42 044	42 044	42 044	42 044
Bâtiment 8	51 990	51 990	51 990	51 990	51 990	51 990	51 990
Bâtiment RPA							

Multiplicateur aires communes par unité

Bâtiment 1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Bâtiment 2	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03
Bâtiment 3	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06
Bâtiment 4	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06
Bâtiment 5	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06
Bâtiment 6	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24
Bâtiment 7	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27
Bâtiment 8	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21
Bâtiment RPA							

Coefficient d'emprise au sol (aire par étage / superficie terrain)

Bâtiment 1	50%	50%	60%	65%	75%	75%	75%
Bâtiment 2	50%	50%	60%	65%	75%	75%	75%
Bâtiment 3	50%	50%	60%	65%	75%	75%	75%
Bâtiment 4	50%	50%	60%	65%	75%	75%	75%
Bâtiment 5	50%	50%	60%	65%	75%	75%	75%
Bâtiment 6	50%	50%	60%	65%	75%	75%	75%
Bâtiment 7	50%	50%	60%	65%	75%	75%	75%
Bâtiment 8	50%	50%	60%	65%	75%	75%	75%
Bâtiment RPA	50%	50%	60%	65%	75%	75%	75%

Nombre moyen d'unités par étage

Bâtiment 1	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Bâtiment 2	1	1	1	1	1	1	1
Bâtiment 3	4	4	4	4	4	4	4
Bâtiment 4	14	14	14	14	14	14	14
Bâtiment 5	14	14	14	14	14	14	14
Bâtiment 6	12	12	12	12	12	12	12
Bâtiment 7	10	10	10	10	10	10	10
Bâtiment 8	10	10	10	10	10	10	10
Bâtiment RPA	10	10	10	10	10	10	10

Nombre d'étages (certains étages peuvent être des mezzanines)

Bâtiment 1	2	2	2	2	2	2	2
Bâtiment 2	3	3	3	3	3	3	3
Bâtiment 3	4	4	4	4	4	4	4
Bâtiment 4	5	5	5	5	5	5	5
Bâtiment 5	5	5	5	5	5	5	5
Bâtiment 6	9	9	9	9	9	9	9
Bâtiment 7	24	24	24	24	24	24	24
Bâtiment 8	28	28	28	28	28	28	28
Bâtiment RPA							

Superficie totale par étage (compte les mezzanines comme étages complets)

Bâtiment 1	976	976	976	976	976	976	976
Bâtiment 2	1 246	1 246	1 246	1 246	1 246	1 246	1 246
Bâtiment 3	4 920	4 920	4 920	4 920	4 920	4 920	4 920
Bâtiment 4	17 649	17 649	17 649	17 649	17 649	17 649	17 649
Bâtiment 5	17 649	17 649	17 649	17 649	17 649	17 649	17 649
Bâtiment 6	13 471	13 471	13 471	13 471	13 471	13 471	13 471
Bâtiment 7	7 906	7 906	7 906	7 906	7 906	7 906	7 906
Bâtiment 8	9 294	9 294	9 294	9 294	9 294	9 294	9 294
Bâtiment RPA							

Densité (Aire d'étage totale / Superficie du terrain)

Bâtiment 1	0,8	0,8	0,9	1,0	1,2	1,2	1,2
Bâtiment 2	1,1	1,1	1,4	1,5	1,7	1,7	1,7
Bâtiment 3	1,4	1,4	1,7	1,9	2,2	2,2	2,2
Bâtiment 4	1,9	1,9	2,3	2,5	2,8	2,8	2,8
Bâtiment 5	1,9	1,9	2,3	2,5	2,8	2,8	2,8
Bâtiment 6	3,5	3,5	4,2	4,5	5,2	5,2	5,2
Bâtiment 7	9,3	9,3	11,2	12,1	14,0	14,0	14,0
Bâtiment 8	11,2	11,2	13,4	14,6	16,8	16,8	16,8
Bâtiment RPA							

Superficie terrain (pi2)

Bâtiment 1	1 952	1 952	1 627	1 502	1 301	1 301	1 301
Bâtiment 2	2 493	2 493	2 077	1 918	1 662	1 662	1 662
Bâtiment 3	9 840	9 840	8 200	7 569	6 560	6 560	6 560
Bâtiment 4	35 297	35 297	29 414	27 152	23 531	23 531	23 531
Bâtiment 5	35 297	35 297	29 414	27 152	23 531	23 531	23 531
Bâtiment 6	26 943	26 943	22 452	20 725	17 962	17 962	17 962
Bâtiment 7	15 811	15 811	13 176	12 163	10 541	10 541	10 541
Bâtiment 8	18 588	18 588	15 490	14 298	12 392	12 392	12 392
Bâtiment RPA							

CONFIDENTIEL

Bâtiment

	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B - RPA
	Bâtiment 1 Unifamiliale	Bâtiment 2 Duplex	Bâtiment 3 3 étages ou 3 étages ou	Bâtiment 4 4 à 6 étages	Bâtiment 5 4 à 6 étages	Bâtiment 6 6 à 9 étages	Bâtiment 7 10 à 19	Bâtiment 8 20 étages et	Bâtiment RPA
Matériel principal	Bois et brique	Bois et brique	Bois et brique	Bois et brique	Béton	Béton	Béton	Béton	Béton
Nombre total d'unités	1	2	12	64	64	81	185	230	300
Min - Max	1	2	12	64	64	81	185	230	350
Nombre d'étages : min - max	2	2	3	4	4	6	10	20	20
	2	2	3	6	6	9	19		
Espaces communs									
Circulation									
Proportion (de la superficie totale, incluant les stationnements)	0%	3%	3%	3%	3%	9%	9%	9%	17%
Autres espaces communs (salle mécanique etc)									
Proportion	0%	0%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Stationnement intérieur									
Ratio par logement	1	1	1	0,75	0,75	0,75	0,5	0,5	0,33
Pi2 par stationnement									452
Espaces d'entreposage									
Nombre / ratio par logement / autre méthode de calcul	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Pieds carrés									54
Chalet urbain (non inclus dans étage)									
Qualitatif	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Oui	Oui	Non
pi2 par chalet									1496
pi2 total	0	0	0	0	0	0	1496	1496	0
Piscine (non inclus dans étage)									
Qualitatif	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Oui	Oui	Oui
pi2 par piscine									1496
pi2 total	0	0	0	0	0	0	1496	1496	1496
Espaces commerciaux (INCLUS DANS UN ÉTAGE)									
Proportion	0%	0%	0%	0%	0%	8%	8%	4%	4%
Nombre d'ascenseurs									
Nombre, ratio par étages et ou logements?									
Min - Max	0	0	1	1	1	2	2	3	4
Taille des pièces des appartements									
	Grande	Grande	Grande	Moyenne	Moyenne	Petite	Petite	Petite	Petite
Proportion en terme de nombre d'unités									
Studios	0%	0%	5%	5%	5%	10%	12%	11%	14%
1cc	0%	0%	34%	34%	34%	38%	48%	38%	46%
2cc	0%	50%	41%	41%	41%	39%	31%	23%	35%
3cc	100%	50%	20%	20%	20%	13%	9%	28%	4%
Autres (penthouse)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Unités

	Petite	Moyenne	Grande
Superficie médiane Studios (p2)	350	400	550
Superficie médiane 1cc	625	750	900
Superficie médiane 2cc	825	1100	1250
Superficie médiane 3cc	1025	1250	1500
Superficie médiane Autres (penthouse)	1500	1750	2000

Ensemble

	E1	E2	E3
	1 bâtiment	2 - 5 bâtiments	6 + bâtiments
Caractéristiques			
Bâtiments			
Nombre de bâtiments	1	2	25
Min - max	1	2-5	na
Phases			
Nombre de phases	1	2	2
Min - max	1	1-5	na

FICHE CALCUL - COÛTS DE RÉALISATION, Scénario de base

Terrain

Valeur marchande par pied carré

	S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7
	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6	Secteur 7
Valeur de proximité au centre	2,987	3,533	3,802	4,093	4,253	4,454	4,690
Indice augmentation valeur de terrain							3,03%

Valeur de terrain par pied carré

	S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7
Bâtiment 1	24 \$	41 \$	63 \$	84 \$	159 \$	194 \$	246 \$
Bâtiment 2	26 \$	45 \$	68 \$	91 \$	159 \$	194 \$	246 \$
Bâtiment 3	28 \$	48 \$	68 \$	91 \$	159 \$	194 \$	246 \$
Bâtiment 4	33 \$	56 \$	80 \$	107 \$	186 \$	227 \$	288 \$
Bâtiment 5	38 \$	66 \$	94 \$	125 \$	186 \$	227 \$	288 \$
Bâtiment 6	45 \$	77 \$	109 \$	146 \$	201 \$	246 \$	311 \$
Bâtiment 7	52 \$	90 \$	128 \$	171 \$	604 \$	738 \$	934 \$
Bâtiment 8	57 \$	98 \$	128 \$	171 \$	604 \$	738 \$	934 \$

Valeur totale de terrain par bâtiment

Bâtiment 1	46 653 \$	80 520 \$	102 733 \$	126 885 \$	206 767 \$	252 830 \$	320 089 \$
Bâtiment 2	64 441 \$	111 221 \$	141 904 \$	175 266 \$	264 042 \$	322 864 \$	408 754 \$
Bâtiment 3	275 150 \$	474 893 \$	560 153 \$	691 847 \$	1 042 283 \$	1 274 479 \$	1 613 522 \$
Bâtiment 4	1 154 771 \$	1 993 065 \$	2 350 892 \$	2 903 593 \$	4 374 327 \$	5 348 824 \$	6 771 744 \$
Bâtiment 5	1 351 094 \$	2 331 908 \$	2 750 569 \$	3 397 236 \$	4 374 327 \$	5 348 824 \$	6 771 744 \$
Bâtiment 6	1 206 638 \$	2 082 585 \$	2 456 483 \$	3 034 009 \$	3 611 666 \$	4 416 260 \$	5 591 095 \$
Bâtiment 7	828 505 \$	1 429 950 \$	1 686 677 \$	2 083 220 \$	6 361 580 \$	7 778 790 \$	9 848 142 \$
Bâtiment 8	1 053 539 \$	1 818 345 \$	1 982 862 \$	2 449 038 \$	7 478 689 \$	9 144 765 \$	11 577 500 \$

CONFIDENTIEL

Frais de mutation (spécifier l'unité - proportion, formule?)

Bâtiment 1	233 \$	553 \$	775 \$	1 017 \$	1 816 \$	2 281 \$	3 290 \$
Bâtiment 2	392 \$	860 \$	1 167 \$	1 501 \$	2 450 \$	3 332 \$	4 620 \$
Bâtiment 3	2 616 \$	5 612 \$	7 175 \$	9 808 \$	16 994 \$	22 798 \$	31 275 \$
Bâtiment 4	19 806 \$	40 763 \$	49 709 \$	63 526 \$	100 295 \$	124 657 \$	160 230 \$
Bâtiment 5	24 714 \$	49 234 \$	59 701 \$	75 867 \$	100 295 \$	124 657 \$	160 230 \$
Bâtiment 6	21 102 \$	43 001 \$	52 349 \$	66 787 \$	81 228 \$	101 343 \$	130 714 \$
Bâtiment 7	12 542 \$	26 685 \$	33 103 \$	43 017 \$	149 976 \$	185 406 \$	237 140 \$
Bâtiment 8	17 275 \$	36 395 \$	40 508 \$	52 162 \$	177 904 \$	219 556 \$	280 374 \$

Coûts de réalisation additionnels en % selon le secteur (infrastructures, etc.)

Bâtiment

	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B - RPA
	Bâtiment 1	Bâtiment 2	Bâtiment 3	Bâtiment 4	Bâtiment 5	Bâtiment 6	Bâtiment 7	Bâtiment 8	Bâtiment RPA
SECTEUR:	Unifamilial	Plex 2-3	Bois-Brique 3 étages escalier	Bois-Brique 4-6 étages 1 asc.	Béton 4-6 étages 1 asc.	Béton 7-9 étages 2 asc.	Béton 10-19 étages 3 asc.	Béton 20+ étages 4 asc.	Béton 7-9 étages 2 asc.
Unité									
Coûts de réalisation (spécifier unité - par pi ca, par proportion, coût fixe, etc)									
Construction	(Incluant 8-10 % cond. gén. + 7-10% adm/profits)								
Travaux - Coquille (structure, enveloppe, balcons, fondation, infra, amén. ext., gicleurs, méca/élec de base, accessoires)	\$/pi ca hors sol	68 \$	62 \$	69 \$	81 \$	80 \$	97 \$	117 \$	115 \$
Travaux - Finitions des unités (gypse, plancher, distribution méca./élec., cuisine de base et SDB)	\$/pi ca des unités	73 \$	75 \$	64 \$	64 \$	53 \$	84 \$	97 \$	80 \$
Coûts additionnels - Salle d'eau supplémentaire	\$/SDB	3 000 \$	3 000 \$	3 000 \$	5 000 \$	5 000 \$	5 000 \$	5 000 \$	5 000 \$
Coûts additionnels - Grandes cuisines	Allocation (\$)	12 000 \$	12 000 \$	12 000 \$	10 000 \$	10 000 \$	10 000 \$	10 000 \$	10 000 \$
Travaux - Finitions aires communes (gypse, plancher, distribution méca./élec.)	\$/pi ca des aires communes	N/A	N/A	3,83 \$	22,19 \$	38,46 \$	21,41 \$	17,85 \$	24,15 \$
Ascenseurs	Allocation (\$)	N/A	N/A	N/A	90 000 \$	90 000 \$	200 000 \$	300 000 \$	400 000 \$
Coûts additionnels : aménagement salles communes - piscine	Allocation (\$)	N/A	N/A	N/A	150 000 \$				
Coûts additionnels : aménagement salles communes - chalet urbain	Allocation (\$)	N/A	N/A	N/A	100 000 \$				
Coûts additionnels : finition espaces commerciaux	\$/pi ca	N/A	N/A	N/A	-	30 \$	30 \$	30 \$	30 \$
Imprévus sur travaux	%	8%	8%	8%	5%	5%	5%	5%	5%

Soft costs (spécifier unité - par pi ca, par proportion, coût fixe, etc)

Unité	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B - RPA	
Arpenteur-géomètre	Allocation (\$)	1 260 \$	2 270 \$	2 270 \$	2 000 \$	5 000 \$	5 000 \$	5 000 \$	10 000 \$	5 000 \$
Professionnels (architecte, ingénieurs)		1,3%	2,4%	2,4%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Évaluateur	Allocation (\$)	2 500 \$	2 500 \$	4 500 \$	4 500 \$	4 500 \$	6 500 \$	6 500 \$	8 500 \$	8 500 \$
Frais légaux (notaire, avocats)	Allocation (\$)	5 000 \$	5 000 \$	10 000 \$	10 000 \$	10 000 \$	15 000 \$	15 000 \$	15 000 \$	15 000 \$
Frais professionnels divers (à voir avec consultant)	Allocation (\$)									
Publicité / communication / développement / bureau des ventes	% du coûts total de construction	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Permis de construction	Par 1000 \$ de construction	9,8 \$	9,8 \$	9,8 \$	9,8 \$	9,8 \$	9,8 \$	9,8 \$	9,8 \$	9,8 \$
Frais de parc	Ville									
Fonds de compensation pour le stationnement (varie selon arrondissement)	Ville									
Coûts additionnels : finition espaces commerciaux	\$/pi ca				50 \$	50 \$	50 \$	50 \$	50 \$	50 \$
Autres frais (à voir avec consultant)										
Commissions de location et/ou vente	% ventes	3%	3%	3%	3%	3%	3%	2%	2%	2%

Total \$ / pi ca										
TAXES										
COÛTS TOTAUX (excluant coûts de financement)										

Unités (sous-section bâtiment)

	U0	U1	U2	U3	U4
	Studios	1cc	2cc	3cc	Penthouse
Coûts \$ / m2c additionnels					
Coûts additionnels selon le type d'unité (plomberie, cuisine)	Coût fixe / pi ca				
Qualité - de base	Coût fixe / pi ca				
Qualité - moyenne	Coût fixe / pi ca				
Qualité - élevée	Coût fixe / pi ca				

Ensemble

	E1	E2	E3
	1 bâtiment	2 - 5 bâtiments	6 + bâtiments
Multiplicateur de coût d'ensemble			

CONFIDENTIEL

Financement et viabilité

Structure de financement

- Financement de construction

LOCATIF

Taux d'intérêt (Δ / prime rate)

Prime SCHL sur le prêt hypothécaire (Droit de demande + Prime)

Taux de rendement minimal exigé (Historique)

↳ Le rendement minimum exigé par certains investisseurs (partenaires du développeur) pourrait être légèrement inférieur
Frais d'engagement de la Banque

Durées en mois

Durée moyenne de pré-développement (avant construction) suivant l'acquisition du terrain - Locatif

Durée moyenne d'obtention du permis (une fois le CCU passé) selon arrondissement

Durée moyenne de la période de construction

Unifamilial	Duplex	3 étages Bois Brique	4-6 ÉTAGES Bois-Brique	4-6 Béton	6-9 Béton	10-19 Béton	20+ Béton	RPA
B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B9
75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%
100pb	100pb	100pb	100pb	75pb	75pb	75pb	50pb	100pb
N/A	N/A	18% - 20%	18% - 20%	18% - 20%	18% - 20%	18% - 20%	18% - 20%	20%-24%
40 pb	50 pb	50 pb	50pb	50pb	50pb	40 pb	35pb	40pb
N/A	N/A	6 mois	6 mois	6 mois	6 mois	6 mois	6 mois	9 mois
3-6 mois	3-6 mois	3-6 mois	3-6 mois	3-6 mois	3-6 mois	3-6 mois	3-6 mois	3-6 mois
9 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	15 mois	15 mois	18 mois	18 mois

CONFIDENTIEL

PRIME D'ASSURANCE SCHL

La prime est généralement ajoutée au montant de l'emprunt hypothécaire

Résidences pour personnes âgées/ensembles de logements avec services de soutien

Rapport prêt-valeur	Logements locatifs du marché		Logements locatifs abordables	
	Achat ou refinancement	Financement de la construction	Achat ou refinancement	Financement de la construction
65 % ou moins	3,25 %	4,00 %	2,15 %	2,25 %
70 % ou moins	3,75 %	4,50 %	2,25 %	2,45 %
75 % ou moins	4,25 %	5,00 %	2,45 %	2,65 %
80 % ou moins	5,00 %	5,50 %	2,65 %	2,85 %
85 % ou moins	5,75 %	6,25 %	2,85 %	3,10 %
90 % ou moins				3,35 %
Plus de 90 %				3,60 %

CONFIDENTIEL

Logements locatifs ordinaires

Rapport prêt-valeur	Logements locatifs du marché		Logements locatifs abordables	
	Achat ou refinancement	Financement de la construction	Achat ou refinancement	Financement de la construction
65 % ou moins	1,75 %	2,50 %	1,50 %	1,85 %
70 % ou moins	2,00 %	3,00 %	1,60 %	1,95 %
75 % ou moins	2,50 %	3,50 %	1,70 %	2,10 %
80 % ou moins	3,50 %	4,25 %	1,85 %	2,30 %
85 % ou moins	4,50 %	5,25 %	2,05 %	2,50 %
90 % ou moins				2,75 %
Plus de 90 %				3,00 %

FRAIS OUVERTURE DE DOSSIER / DROIT DE DEMANDE

Le droit est payé par l'emprunteur dès le dépôt de sa demande d'assurance auprès de la SCHL

	Avances en cours de construction	Aucune avance en cours de construction
Immeubles de 5 logements ou plus	200 \$ par logement ou par lit	150 \$ par logement ou 100 \$ par lit
Pour la première tranche de (nombre de logements ou lits)	100 logements ou lits	100 logements ou lits
Ensuite	100 \$ par logement ou par lit	100 \$ par logement ou par lit
Maximum	55 000 \$ par prêt	50 000 \$ par prêt
Droit additionnel s'appliquant aux avances approuvées par la SCHL	350 \$ par avance (à compter de la troisième)	S.O. (deux avances sont autorisées)
Droit supplémentaire pour les espaces non résidentiels, lorsque le montant du prêt se rapportant à ces espaces est supérieur à 100 000 \$	0,30 % de la partie du prêt se rapportant aux espaces non résidentiels	0,30 % de la partie du prêt se rapportant aux espaces non résidentiels

Note : Les variables sur cette page changeront automatiquement lorsqu'on change ces deux paramètres. Les données sont puisées dans les autres onglets (coûts de réalisation, paramètres de financement, et prix)

Coût de réalisation total	xxxxx \$	Équité maximum investie	xxxxx \$	Taux de rendement interne	xxxxx \$
Coût total du financement	xxxxx \$	Marge bénéficiaire / Ventes (%)	xxxxx \$	Valeur actualisée nette	xxxxx \$
Coût total autres dépenses	xxxxx \$	Marge bénéficiaire / Coûts (%)	xxxxx \$		
		Multiple de l'équité	xxxxx \$		

Date		Timeline			Financement							
Année	Mois	Période de pré-développement		Projet livré	Équité terrain	Équité projet	Revenus		Financement terrain		Financement projet	
		Achat du terrain	Livraison de l'immeuble	Vente de l'immeuble	Équité (provenant des avoirs du promoteur)	Équité - avoirs du promoteur (min % du prêt dans paramètres)	Loyers	Ventes après livraison	Solde du prêt	Intérêts	Solde du prêt	Intérêts
		1										
		2										
		3										
		4										
		5										
		6										
		7										
		8										
		9										
		10										
		11										
		12										
		13										
		14										
		15										
		16										
		17										
		18										
		19										
		20										
		21										
		22										
		23										
		24										
		25										
		26										
		27										
		28										
		29										
		30										
		31										
		32										
		33										
		34										
		35										
		36										
		37										
		38										
		39										
		40										
		41										
		42										
		43										
		44										
		45										
		46										
		47										
		48										
		49										
		50										
		51										
		52										
		53										
		54										
		55										
		56										
		57										
		58										
		59										
		60										

CONFIDENTIEL

Financement et viabilité

	Unifamilial	Duplex	3 étages Bois	Brique	4-6 ETAGES Bois-Brique	4-6 Béton	6-9 Béton	10-19 Béton	20 + Béton	RPA
	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B9	
Structure de financement										
• Financement de construction	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%
• Dépôt-client (% du coût total de projet)	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	N/A
• Mise de fonds (% du coût total de projet) (équité des avoirs du promoteur)	10,00%	10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	N/A
CONDO										
Financement terrain - Taux d'intérêt (Var / taux d'intérêt financement projet - à suivre)	25 - 50 pb	25 - 50 pb	25 - 50 pb	25 - 50 pb	25 - 50 pb	25 - 50 pb	25 - 50 pb	25 - 50 pb	25 - 50 pb	25 - 50 pb
Financement projet - Taux d'intérêt (Δ / prime rate)	100pb	100pb	100pb	100pb	75pb	75pb	75pb	50pb	50pb	100pb
Niveau minimum de préventes (% vente avant début de la construction)	100,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	40,00%	40,00%	N/A
Niveau minimum de préventes (% vente avant le 1er débours financement)	100,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	N/A
Niveau de vente pendant la période de construction	0,00%	40,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	40,00%	40,00%	40,00%	N/A
Délais post construction pour finaliser les ventes	0 mois	3 mois	6 mois	6 mois	6 mois	6 mois	9 mois	9 mois	9 mois	N/A
Taux de rendement minimal exigé (Historique) - Développement généralement retrouvé sur le marché	N/A	N/A	20%-24%	20%-24%	20%-24%	20%-24%	20%-24%	20%-24%	20%-24%	N/A
Frais d'engagement de la Banque	40 pb	50 pb	50 pb	50pb	50pb	50pb	40 pb	35pb	40pb	
Durées en mois										
Durée moyenne entre l'achat du terrain et le début de la prévente	12 mois	3 mois	3 mois	6 mois	6 mois	6 mois	6 mois	6 mois	6 mois	N/A
Durée moyenne de pré-développement (avant construction) suivant l'acquisition du terrain - Condo	15 mois	6 mois	6 mois	9 mois	12 mois	12 mois	15 mois	15 mois	15 mois	N/A
Durée moyenne d'obtention du permis (une fois le CCU passé) selon arrondissement	3-6 mois	3-6 mois	3-6 mois	3-6 mois	3-6 mois	3-6 mois	3-6 mois	3-6 mois	3-6 mois	3-6 mois
Durée moyenne de la période de construction	9 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	15 mois	15 mois	18 mois	18 mois
Autres frais de détention / mensuels (à suivre)										

CONFIDENTIEL

Type de bâtiment **B1** Secteur **S1**

Note : Les variables sur cette page changeront automatiquement lorsqu'on change ces deux paramètres. Les données sont puisées dans les autres onglets (coûts de réalisation, paramètres de financement, et prix)

Coût de réalisation total	xxxxx \$	Équité maximum investie	xxxxx \$	Taux de rendement interne	xxxxx \$
Coût total du financement	xxxxx \$	Marge bénéficiaire / Ventes (%)	xxxxx \$	Valeur actualisée nette	xxxxx \$
Coût total autres dépenses	xxxxx \$	Marge bénéficiaire / Coûts (%)	xxxxx \$		
Profits	xxxxx \$	Multiple de l'équité	xxxxx \$		

Date		Timeline							Financement								
Année	Mois	Période de pré-développement et construction				Projet livré			Équité terrain	Équité projet		Revenus	Financement terrain		Financement projet		
		Achat du terrain	Début des ventes	45 % des unités en prévente - Obtention du permis de construction et Début de la construction	50 % des unités vendues - début du financement du projet et fermeture du prêt terrain	Livraison de l'immeuble	Fermeture du financement du projet (formule dépendant de l'écoulement)	Toutes les unités vendues (formule provenant de l'écoulement)	Équité (provenant des avoirs du promoteur)	Équité - avoirs du promoteur (min % du prêt dans paramètres)	Équité - dépôts de prévente (max % du prêt dans paramètres)	Dépôts de prévente qui ne rentrent pas dans l'équité	Ventes après livraison	Solde du prêt	Intérêts	Solde du prêt	Intérêts
		1															
		2															
		3															
		4															
		5															
1		6															
		7															
		8															
		9															
		10															
		11															
		12															
		13															
		14															
		15															
		16															
2		17															
		18															
		19															
		20															
		21															
		22															
		23															
		24															
		25															
		26															
		27															
		28															
3		29															
		30															
		31															
		32															
		33															
		34															
		35															
		36															
		37															
		38															
		39															
		40															
4		41															
		42															
		43															
		44															
		45															
		46															
		47															
		48															
		49															
		50															
		51															
		52															
5		53															
		54															
		55															
		56															
		57															
		58															
		59															
		60															

CONFIDENTIEL

