

CONSULTATION IMMOBILIERE
REDÉVELOPPEMENT ATELIERS MUNICIPAUX ROSEMONT
COMPOSANTE RÉSIDENTIELLE PRIVÉE
Arrondissement Rosemont—La Petite-Patrie
Montréal (Québec)

À :

Monsieur François Goulet, urbaniste
Conseiller en aménagement
Ville de Montréal

OBJET :

Redéveloppement du site
Des Ateliers municipaux Rosemont
Composante résidentielle privée
Montréal (Québec)
Dossier : Z55-0932 (VMTLO.28)

DATE DE L'ÉTUDE :

Le 15 novembre 2005

Le 15 novembre 2005

Monsieur François Goulet, urbaniste
Conseiller en aménagement
Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine
Direction du développement du logement social et abordable
Direction du développement immobilier résidentiel
Ville de Montréal
303, rue Notre-Dame Est, 4^e étage
Montréal (Québec) H2Y 3Y8

**OBJET : REDÉVELOPPEMENT DU SITE DES ATELIERS MUNICIPAUX ROSEMONT
COMPOSANTE RÉSIDENIELLE PRIVÉE
MONTRÉAL (QUÉBEC)
NOTRE DOSSIER : Z55-0932 (VMTLO.28)**

Monsieur,

Conformément au mandat accordé, nous avons terminé notre étude de marché et notre analyse du projet mentionné en rubrique. Le but de cette étude était de fournir toute l'information et les recommandations pertinentes à la Ville de Montréal afin de valider le plan de redéveloppement proposé du site des Ateliers municipaux Rosemont et de maximiser la valeur immobilière du site, le tout en fonction du respect des objectifs au niveau de la proportion de logements abordables.

MISE EN SITUATION

Le terrain, qui appartient à la Ville de Montréal, est localisé à l'intersection du boulevard Rosemont et des rues Saint-Denis, Saint-Hubert et des Carrières, à la frontière des arrondissements Plateau-Mont-Royal et Rosemont—La Petite-Patrie. Le site, actuellement occupé par des bâtiments municipaux, offre une superficie d'environ 42 000 mètres carrés ou environ 461 000 pieds carrés.

Le projet de redéveloppement présenté par la Ville de Montréal comprend deux scénarios selon la densité :

- Le premier scénario propose une densité moindre avec un total des 407 nouveaux logements dont 194 unités à construire par le marché privé. Dans ce segment de marché privé, il serait exigé qu'au moins 45 % des unités soient destinées à des logements privés abordables dont les prix de vente ne dépassent pas 150 000 \$ ou 170 000 \$ (taxes incluses) selon le type d'acheteur.

- On propose de plus, pour l'ensemble du projet, des unités de deux chambres dans une proportion d'au moins 50 %. Les unités à construire par le marché privé se retrouveraient dans l'axe de la rue Saint-Hubert tel que présenté au plan des pages suivantes, dans des structures en béton variant entre 4 à 6 étages.
- Le deuxième scénario propose une densification plus élevée avec 592 logements dont 266 unités à construire par le marché privé. L'exigence au niveau du ratio de logements abordables serait la même et le nombre de construction demanderait une augmentation de la hauteur des bâtiments à 6 étages minimalement.

**REDÉVELOPPEMENT DU SITE DES ATELIERS ROSEMONT
PLAN PROPOSÉ PAR LA VILLE DE MONTRÉAL**

	SCÉNARIO MOINS DENSE	SCÉNARIO PLUS DENSE
Logements sociaux	363	476
Logements privés		
Rosemont/Saint-Hubert	98	98
Nouvel îlot	96	168
Total	194	266
Logements abordables (45 % du total)	87	120
Logements 2 chambres (50 % du total)	97	133

Afin de répondre au mandat accordé, les éléments suivants ont été couverts dans ce rapport :

- Analyse des grandes tendances des secteurs économiques de la région métropolitaine et du secteur à l'étude
- Analyse socio-économique de la population du secteur
- Analyse de marché résidentiel :
 - Mises en chantier de copropriétés
 - Taux d'inoccupation des logements
 - Prix de vente des unités dans le quartier
 - Valeur du terrain multi-résidentiel dans le quartier
 - Absorption
 - Densité optimale
 - Informations sur des éléments additionnels tels que :
 - Ratio de garage
 - Niveau des frais de copropriété
 - Nouvelle tendance écologique dans la construction multi-résidentielle

RECOMMANDATIONS

Grande tendance économique et statistiques pertinentes

- Le marché immobilier de la région de Montréal se porte très bien et le rythme de croissance autant de l'emploi que de la construction en général est prévu pour se maintenir à un niveau relativement élevé au cours des prochaines années, alimenté par une économie en bonne santé relative, un solde migratoire favorable et un faible niveau de taux d'intérêt anticipé.
- Le marché résidentiel à Montréal est en transition avec un rythme de mises en chantier soutenu et une densification du territoire. En effet, l'île de Montréal connaît une rareté évidente de terrains disponibles au développement soumis à des contraintes au niveau des coûts de mise en valeur reliés à la contamination et au cadre légal complexe. Les mises en chantier de copropriété sont passées de 5 687 en 2002 à 10 053, un sommet en 2004. Pour l'année 2005, environ 8 500 unités sont prévues avec un plafonnement autour de 6 500 à 7 500 unités annuellement pour les années à venir.
- Les arrondissements Plateau-Mont-Royal & Rosemont—La Petite-Patrie connaissent un faible taux d'inoccupation de 400 unités après avoir connu un sommet de 641 unités en 2004. Ce niveau de 350 à 450 unités devrait se maintenir et même augmenter avec la mise en valeur des 266 unités prévues sur le site des Ateliers municipaux Rosemont.
- Les arrondissements connaissent une augmentation d'unités achevées inoccupées mais dans une échelle moindre que dans les autres villes et arrondissements. On recense actuellement environ 60 unités de ce type au total dans les deux arrondissements.
- Les arrondissements Plateau-Mont-Royal & Rosemont—La Petite-Patrie connaissent un faible taux d'inoccupation et une forte demande de logements depuis plusieurs années. Selon les statistiques officielles de la SCHL, le taux d'inoccupation est de l'ordre de 1,5 % sur le Plateau et de 2,0 % dans Rosemont avec une tendance à la hausse pour 2005 et 2006. En 2006, la SCHL prévoit que le seuil d'équilibre sur l'île de Montréal sera atteint avec un taux d'inoccupation de 3,4 %.
- **Dans les deux arrondissements, l'offre de terrains disponibles demeure très faible et la mise en valeur du site stratégique des Ateliers municipaux permettra de répondre à la demande actuelle.**

- Historiquement, les arrondissements étaient composés d'une population à concentration francophone et revenu moyen. Cette composition s'est modifiée avec la gentrification du Plateau-Mont-Royal au cours des 15 dernières années. La population s'est rajeunie avec l'établissement dans le quartier de jeunes couples majoritairement sans enfants et scolarisés. Cette population demeure le créneau principal d'acheteur de copropriété dans les arrondissements.
- L'arrondissement Rosemont—La Petite-Patrie profite depuis 2 ans du débordement du marché en croissance du Plateau et le site des Ateliers municipaux se trouve placé à la jonction des deux arrondissements.
- Le groupe Altus Helyar est d'avis que la localisation stratégique du site conjuguée avec la forte demande pour l'habitation privée justifie la mise en place du scénario de densité plus forte avec 266 nouvelles unités offertes par le marché privé. En effet, un plus grand nombre d'unités multi-résidentielles permettra de mieux répondre à la demande anticipée de logements et permettra de mieux rentabiliser le produit de disposition du site.

Données sur les prix de l'immobilier

- Les deux arrondissements ont connu, tout comme l'ensemble de la région métropolitaine de Montréal, une forte hausse du prix des appartements en copropriété depuis 2002, soit 39 % sur le Plateau et 49 % dans Rosemont. La moyenne métropolitaine est de 36 %. Cependant, la SCHL prévoit à l'avenir une croissance plus modeste des prix avec une hausse de seulement 3 % pour la prochaine année sur l'île de Montréal.
- En date d'octobre 2005, le prix moyen d'une copropriété type est de 222 000 \$ sur le Plateau et de 199 000 \$ dans Rosemont. Il s'agit principalement d'unité d'une chambre avec garage.
- Dans les deux arrondissements, en particulier dans Rosemont, les prix restent encore abordables malgré une hausse importante au cours des dernières années. Il faut souligner que le revenu de la population du secteur environnant le site apparaît plus faible qu'en moyenne à Montréal et dans la région métropolitaine.
- Sur le Plateau-Mont-Royal, la proportion d'unités vendues à 150 000 \$ et moins (taxes incluses) a nettement diminuée entre 2002 et 2005, passant de 54 % à 12 %. À l'opposée, la proportion d'unités de plus de 250 000 \$ a augmenté, passant de 7 % à 27 %.

- Le même phénomène se retrouve dans Rosemont—La Petite-Patrie, dont la proportion d'unités vendues à 150 000 \$ (taxes incluses) est passée de 81 % à 29 % entre 2002 et 2005, alors que la proportion d'unités de plus de 250 000 \$ passait de 0 % à 6 %.
- Plusieurs nouveaux projets multi-résidentiels ont été construits dernièrement ou le seront au cours de l'année prochaine dans le secteur à l'étude. Plusieurs de ces projets sont localisés aux abords de la voie ferrée du CP, du côté du Plateau-Mont-Royal comme du côté de Rosemont—La Petite-Patrie.
- A titre d'exemple, la densité des projets types du Plateau-Mont-Royal varie entre 80 et 120 unités par acre. En comparaison, les projets du quartier Rosemont—La Petite-Patrie sont moins denses avec 50 à 80 unités par acre.
- L'analyse des projets compétitifs proposent principalement des appartements lofts, d'une et de deux chambres, entre 165 000 \$ et 261 000 \$ en moyenne pour des superficies de 650 à 1100 pieds carrés en moyenne. Les prix au pied carré varient entre \$190 et 240 \$ le pied carré.
- Les prix dans l'arrondissement Rosemont—La Petite-Patrie sont inférieurs à ceux du Plateau dans une proportion de 10 % à 20 %. Les unités non offertes dans le cadre du programme de subvention pourraient se vendre entre 175 000 \$ et 250 000 \$ (taxes incluses).
- **Compte tenu du contexte économique du secteur, de la mixité sociale proposée sur le site et finalement, de la volonté de la Ville d'inclure une part importante de logements abordables parmi les copropriétés, le groupe Altus Helyar est d'avis que le segment à plus de 250 000 \$ doit être écarté. Cependant, les unités de plus grandes superficies situées aux étages supérieurs et profitant d'une vue dégagée pourrait se vendre dans l'intervalle de 225 000 \$ à 250 000\$ (taxes incluses).**

Absorption des unités

- L'absorption des projets reste variable selon le site et le niveau de prix. Selon les barèmes compilés par Altus Helyar, le niveau d'absorption mensuelle d'un projet qualifié de réussite doit dépasser 5,0 unités par mois. On constate que le niveau moyen recensé des projets est plutôt de 2,5 unités par mois. Cependant, vu le faible niveau de l'offre et la pression à la hausse pour la demande résidentielle, le marché a démontré sa capacité à absorber les unités qui se construisent.

- **Compte tenu de la localisation stratégique, du niveau abordable proposé des prix des unités, le niveau de 5,0 unités mensuellement devrait être facilement atteint, ce qui permettra d'écouler l'ensemble des unités privées du projet en quatre ans.**

Logements abordables

- En ce qui concerne les unités offertes dans le cadre du programme de subvention pour logements abordables, Altus Helyar croit qu'il sera difficile, compte tenu du marché actuel, d'offrir des unités de 150 000 \$ pour des familles qui souhaiteront au moins deux chambres. Si le projet compte attirer des familles, il faudra offrir des logements dont la superficie atteindra au moins 950 ou même 1 000 pieds carrés. On peut difficilement rentabiliser un logement à moins de vendre 200 \$ le pied carré, ce qui nous amène à près de 200 000 \$ pour un logement de deux chambres. **À cette fin, Altus Helyar propose que le seuil maximum du programme de subvention pour familles puisse être haussé à 195 000 \$.**
- L'objectif de 45 % de logements abordables pourra être atteint en prenant en considération que le coût élevé de construction exigera des unités d'une chambre à coucher de petites dimensions (650 à 750 pieds carrés). Un ajustement du prix de vente du terrain en-deçà du prix du marché permettrait cependant d'offrir des unités de plus grande superficie.
- Les unités de trois chambres à coucher sont peu offertes par les constructeurs compte tenu de la demande plutôt modérée et des prix de vente élevés justifiés pour construire ces unités. Cependant, il n'est pas exclu d'offrir des unités de trois chambres abordables pour famille élargie dans le projet à l'étude. Cependant, en tenant compte d'une superficie minimale de 1 100 pieds carrés et d'un prix de vente de l'ordre de 200 \$ le pied carré, les prix de vente devraient se situer autour de 220 000 \$ taxes incluses. Les mêmes recommandations s'appliquent concernant la mise en place de seuil d'accessibilité au programme de subvention.
- L'autre défi reste la mixité des unités et des acheteurs dans un projet en copropriété. En effet, les acheteurs ont tendance à se regrouper dans des immeubles offrant une certaine homogénéité de services et autour d'un concept. Par exemple, dans le présent cas, la concentration des familles pourrait se faire dans une des trois phases proposées afin de vendre un concept précis et attirer cette clientèle familiale cible. Il faudra offrir dans l'immeuble ciblé plus de commodités pour les familles comme salle de jeux et piscine par exemple que pour un immeuble type tel que l'on retrouve actuellement dans les secteurs avoisinants.

Commentaires sur le projet de construction multi-résidentiel sur l'édicule du métro

- Le site du métro Rosemont reste particulier et pose un défi important au niveau de la mise en valeur et de la maximisation de la densité. Il est évidente que la position stratégique de cet emplacement commande une densification telle que proposée par le plan de développement.
- Cependant, le site souffre de plusieurs contraintes importantes qui sont la circulation automobile (haut volume et vitesse), la présence d'un terminus d'autobus, l'accessibilité difficile pour la manutention des futurs commerces, la présence d'un tréfonds de métro et les contraintes reliées à la volumétrie du 5800 rue Saint-Denis.
- Au niveau de la détention, la mise en valeur du site en copropriété pourrait poser problème compte tenu de la complexité légale et du partage des coûts. A notre avis, le site devrait être offert en pleine détention et être développé par un promoteur. Ce dernier pourrait ainsi mieux coordonner la mise en valeur des usages mixtes proposés sur le site le tout en fonction de la demande. Les étages supérieurs dédiés au résidentiel, pourraient être offerts en location.
- La problématique du stationnement intérieur est aussi importante compte tenu du tréfonds partiellement occupé par le métro et par les accès limités au sous-sol. Le ratio de garage serait plus faible que dans un projet conventionnel.. Une mise en valeur de la portion résidentielle dédiée à une clientèle âgée en perte d'autonomie par exemple aiderait sûrement à solutionner la problématique de stationnement.
- Enfin, une dernière recommandation est d'offrir ce site une fois que le reste du développement du site des ateliers Rosemont est bien amorcé ce qui exercerait des pressions sur la demande pour l'emplacement, plus d'intérêt de la part de promoteur éventuel et conséquemment de meilleurs retombées économiques pour la ville de Montréal.

Autres éléments pertinents

- La tendance au niveau du stationnement est de fournir un espace par unité, soit un ratio de 1,0. Par contre, la grande majorité des acheteurs d'unités de moins de 150 000 \$ ne font pas l'acquisition d'espaces de stationnement, utilisant le transport en commun.
- Avec la présence d'une station de métro directement sur le site, cet avantage permet d'attirer une clientèle moins susceptible d'acquérir des espaces de stationnement.

- A titre d'information, en présumant un ratio de 0,25 espaces pour les unités de 150 000 \$ et moins et de 1,0 pour les unités de plus de 150 000 \$, on peut penser, à titre préliminaire, qu'un ratio de l'ordre de 0,66 est possible pour l'ensemble des unités proposées, ce qui en ferait un projet unique en ce sens.
- Les frais de copropriété observés sur le marché varient entre 1,00 \$ et 1,50 \$ le pied carré selon le type d'habitation et de services offerts. Compte tenu du type de construction proposé sur le site sujet, les frais de copropriété devrait tendre vers le maximum observé sur le marché immobilier.
- La tendance récente en matière de développement immobilier est d'offrir à la clientèle urbaine les plus récents éléments écologiques comme le toit vert, les systèmes mécanique et électrique à faible consommation, les éléments de construction provenant de matériaux recyclés. Il est encore trop tôt pour dire si cette tendance deviendra dominante sur le marché montréalais, mais le groupe Altus Helyar recommande d'analyser cette tendance et de l'exploiter si possible par la mise en place d'exigences dans son programme de redéveloppement du site des Ateliers municipaux Rosemont.
- Dans l'arrondissement Rosemont—La Petite-Patrie, les terrains à vocation copropriété se vendent généralement entre 25 \$ et 40 \$ le pied carré ou autour de 18 000 \$ à 25 000 \$ par unité. En comparaison, les terrains à vocation sociale se vendent autour de 12 000 \$ à 18 000 \$ par unité, soit généralement en-deçà de 25 \$ le pied carré.

Espérant que le tout sera à votre convenance, nous demeurons à votre disposition pour toute question se rapportant à cette étude ou à tout autre sujet de notre compétence.

Veuillez agréer, Monsieur, nos plus sincères salutations.

ALTUS HELYAR
DIVISION DE ALTUS GROUP LIMITED

Pierre Laliberté
É.A., AACI

Pascale Boutin
Urbaniste stagiaire, M. ATDR

