



Analyse de reconversion

Secteur développement de projets

Francis Bernier

Marc-Olivier Beaudoin

Madelaine Coulombe

Nicolas Coulombe

Maxime Rodgers

MACH

ImmoHEC
L'immobilier de demain

Le secteur développement de projet



Francis
Bernier
Chef de secteur



Marc-Olivier
Beaudoin
Analyste Senior



Madelaine
Coulombe
Analyste Junior



Maxime
Rodgers
Analyste Junior



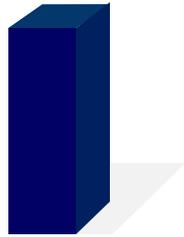
Nicolas
Coulombe
Analyste Junior

ImmoHEC: L'immobilier de demain

Sommaire Exécutif

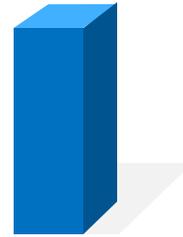


MANDAT



Évaluer la
reconversion d'un
immeuble de bureaux
en une propriété
résidentielle

ÉLÉMENTS CLÉS

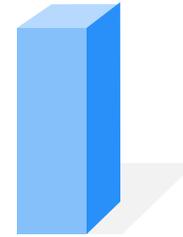


Explorer les **différentes
avenues** de
reconversion

*Offrir une solution
lucrative*

*Mettre en œuvre des
pratiques **ESG***

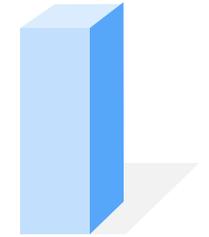
RECOMMANDATIONS



Développer un **projet
d'appartements
locatifs** en bâtissant à
partir d'**un terrain
vacant**

1. Financement avec
APH select
2. Système
énergétique à
haute efficacité

IMPACTS



19.19%
Taux de rendement
interne

3.18x
Multiple sur fonds
propres

224
Nombre d'unités

01

Analyse

02

Reconversion

03

Alternatives

04

Recommandation

Résidentiel – Analyse de performance

Une classe d'actif résiliente et en forte demande à Montréal

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Les principales observations sur le marché



Demande **locative** en forte croissance

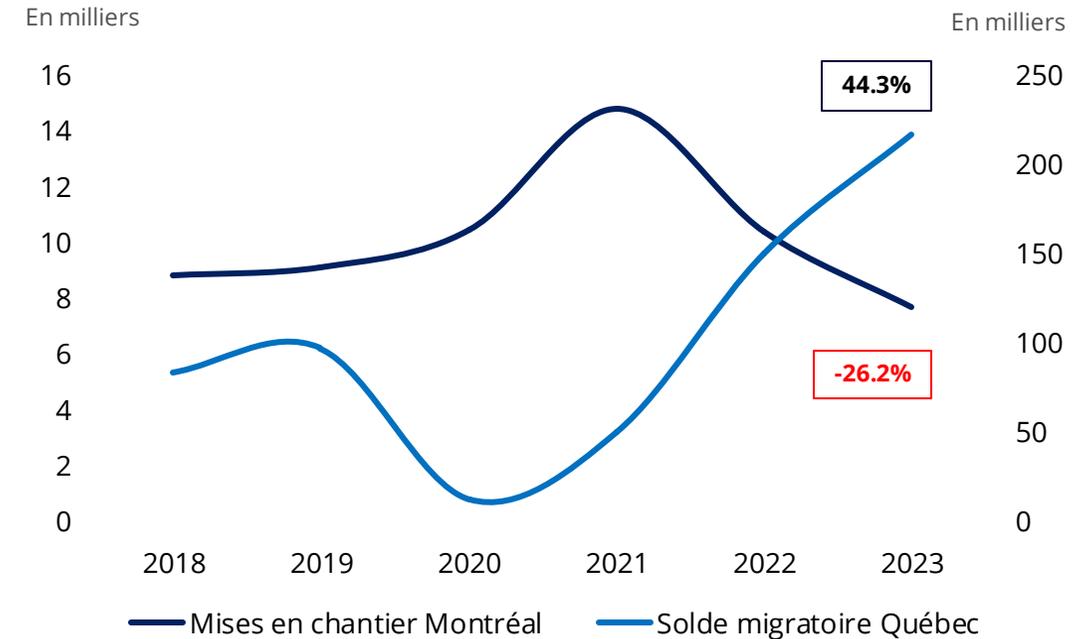


Augmentation des loyers de 40%



Une conscientisation environnementale

Évolution des mises en chantier et de l'immigration



Chute de la mise en chantier et forte augmentation de l'immigration : **Pression sur l'offre et la demande**

Source: SCHL, Statistique Quebec

Résidentiel – Analyse de performance

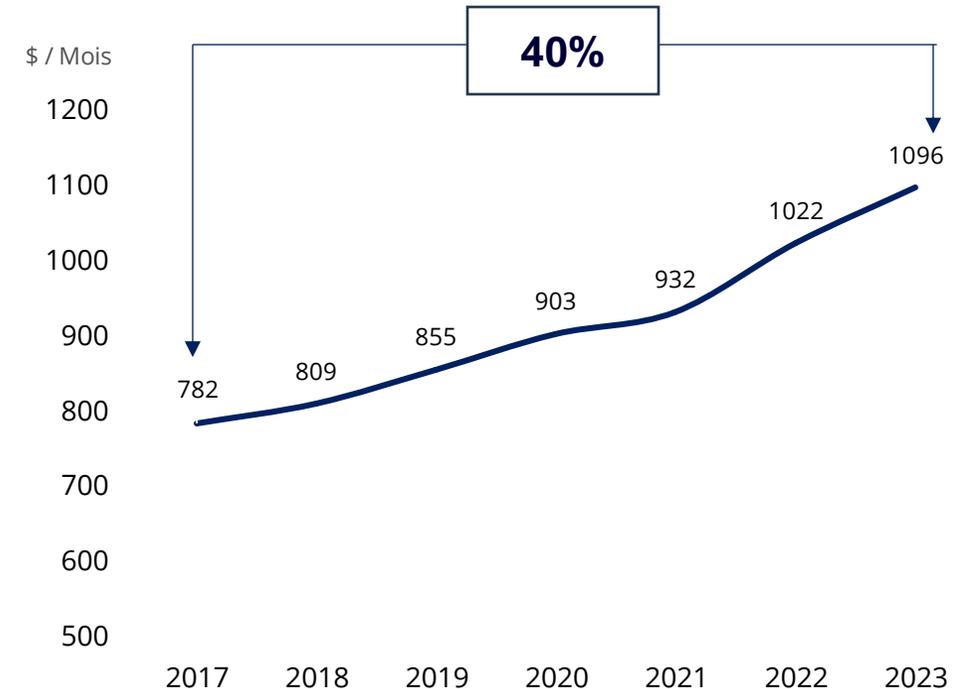
Une classe d'actif résiliente et en forte demande à Montréal



Les principales observations sur le marché

-  Demande locative en forte croissance
-  **Augmentation** des loyers de **40%**
-  Une conscientisation environnementale

Prix de location d'un 2 chambres à Montréal



Tendance à la hausse de la rentabilité des 2 chambres : **Forte demande**

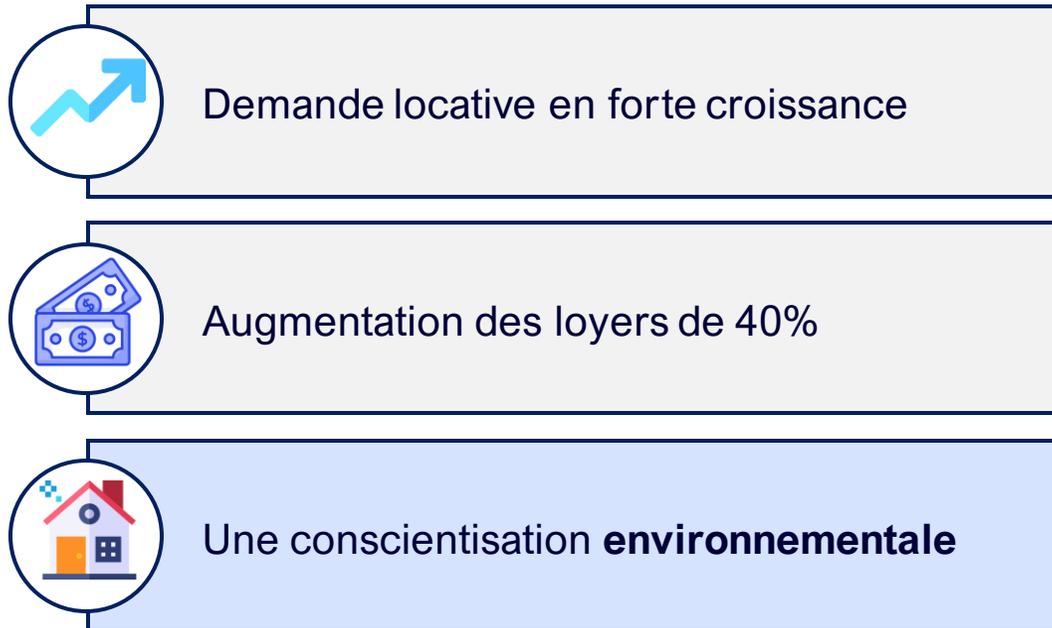
Source: SCHL

Résidentiel – Analyse de performance

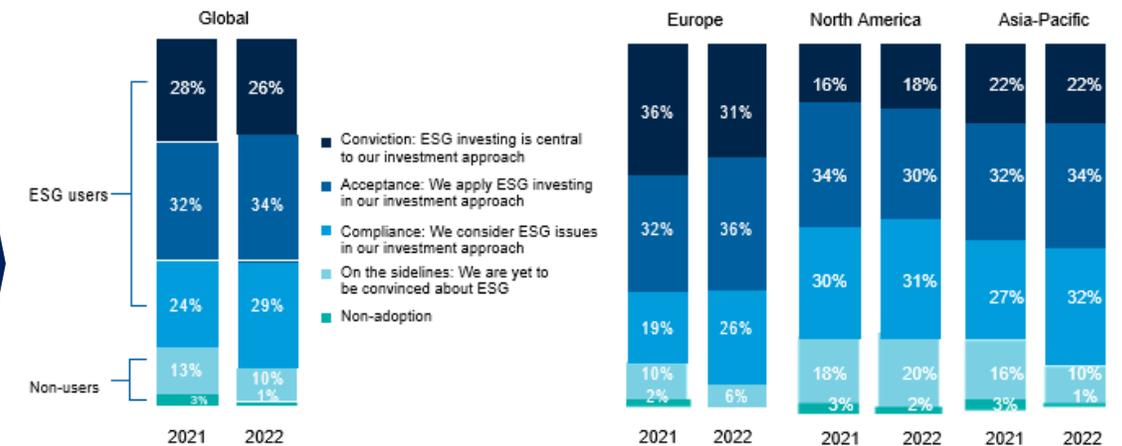
Une classe d'actif résiliente et en forte demande à Montréal



Les principales observations sur le marché



Importance du facteur ESG (% Mondial)



Which of the following statements best describes your organisation's overall stance on ESG investing? (Select one answer.)
Data may not equal 100% due to rounding.

La résilience écologique est une tendance qui s'inscrit dans la demande pour des logements résidentiels

Source : Harvard

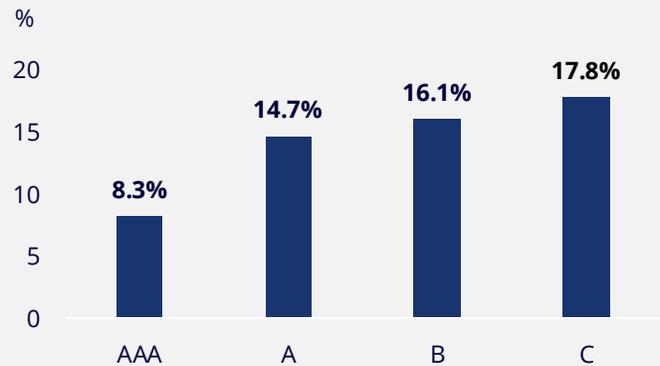
Bureaux - Analyse de performance

Une forte disparité entre classe A et classe B



Vacances

Le taux de vacance dans les bureaux impacte la performance de la Bottom line (NOI)



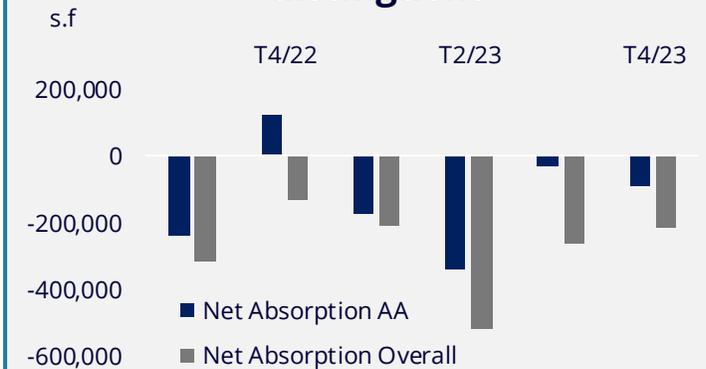
Prix de vente

Une plus grande résilience postpandémique des bureaux de classe supérieure



Absorption

Les locataires recherchent des bureaux de qualité qui se distinguent



Pour un propriétaire, il est quantitativement avantageux de **conserver et d'opérer** ses bureaux de classe A...

... Au contraire, pour les bureaux de classe B, il est intéressant **d'explorer des alternatives** pour améliorer la rentabilité

Source: SCHL

Bureaux – Analyse de performance

Une forte disparité entre classe A et classe B

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Vacances

Prix de vente

Absorption

Croissance soutenue de la demande et de la rentabilité du marché résidentiel

Instabilité postpandémique du marché des bureaux locatifs

Afin de capitaliser sur l'état actuel du marché résidentiel, le groupe MACH se doit de prendre en considération la conversion en résidentiel

Pour un propriétaire, il est quantitativement avantageux de **conserver et d'opérer** ses bureaux de classe A...

... Au contraire, pour les bureaux de classe B il est intéressant **d'explorer des alternatives** pour améliorer la rentabilité

Source:

Analyse

Reconversion

Alternatives

Recommandations

Un actif stratégiquement situé au centre-ville

L'accessibilité et les services de proximité en catalyseur de valeur



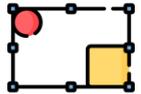
Source: Municipalité Ville-Marie

Caractéristiques



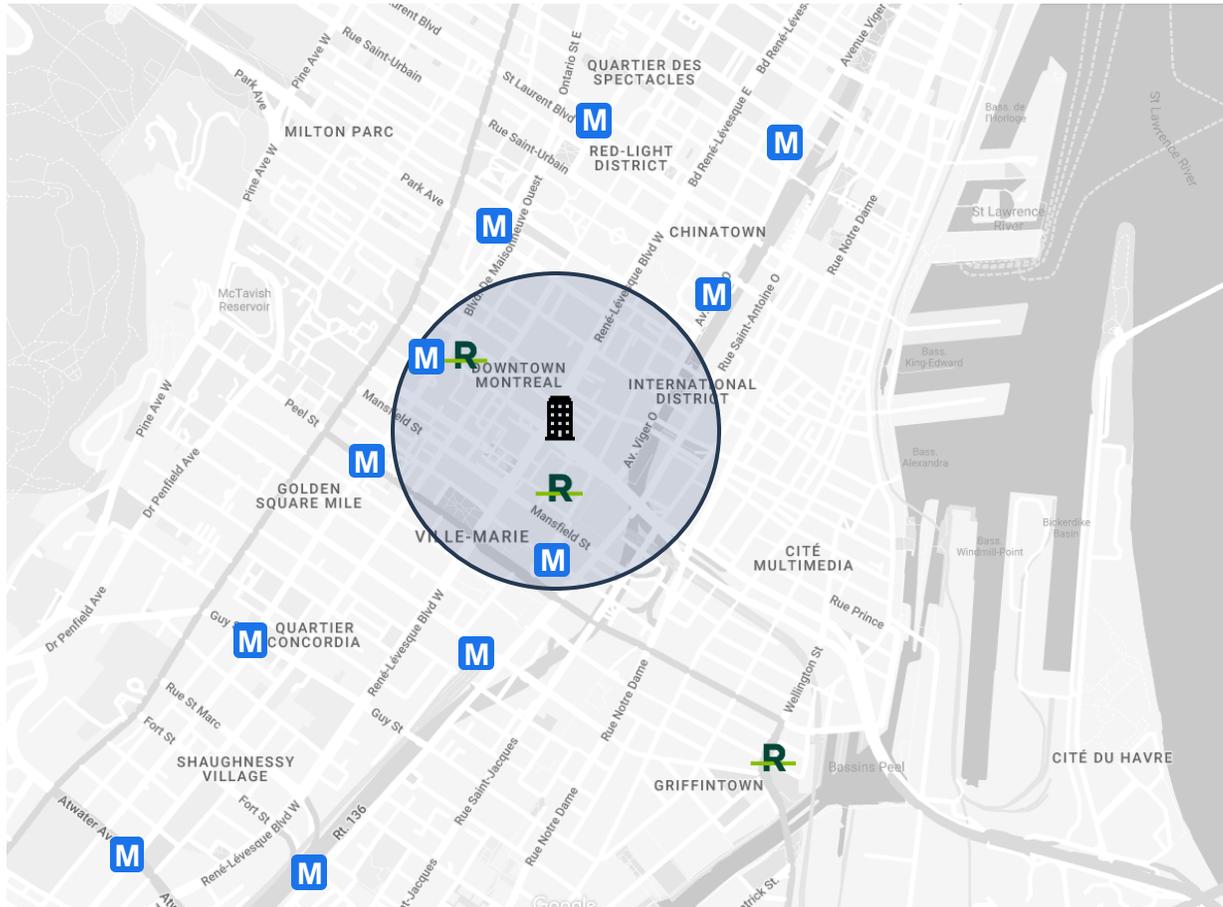
Terrain situé dans le **quartier Ville-Marie**

Surface du terrain de **13,500 pi²**



Un actif stratégiquement situé au centre-ville

L'accessibilité et les services de proximité en catalyseur de valeur



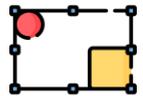
Source: Municipalité Ville-Marie

Caractéristiques



Terrain situé dans le **quartier Ville-Marie**

Surface du terrain de **13,500 pi²**



Mobilité et services

Walk Score
100

Transit Score
97

Bike Score
90



Restaurant



Café



Épicerie



Services de santé



Pharmacie



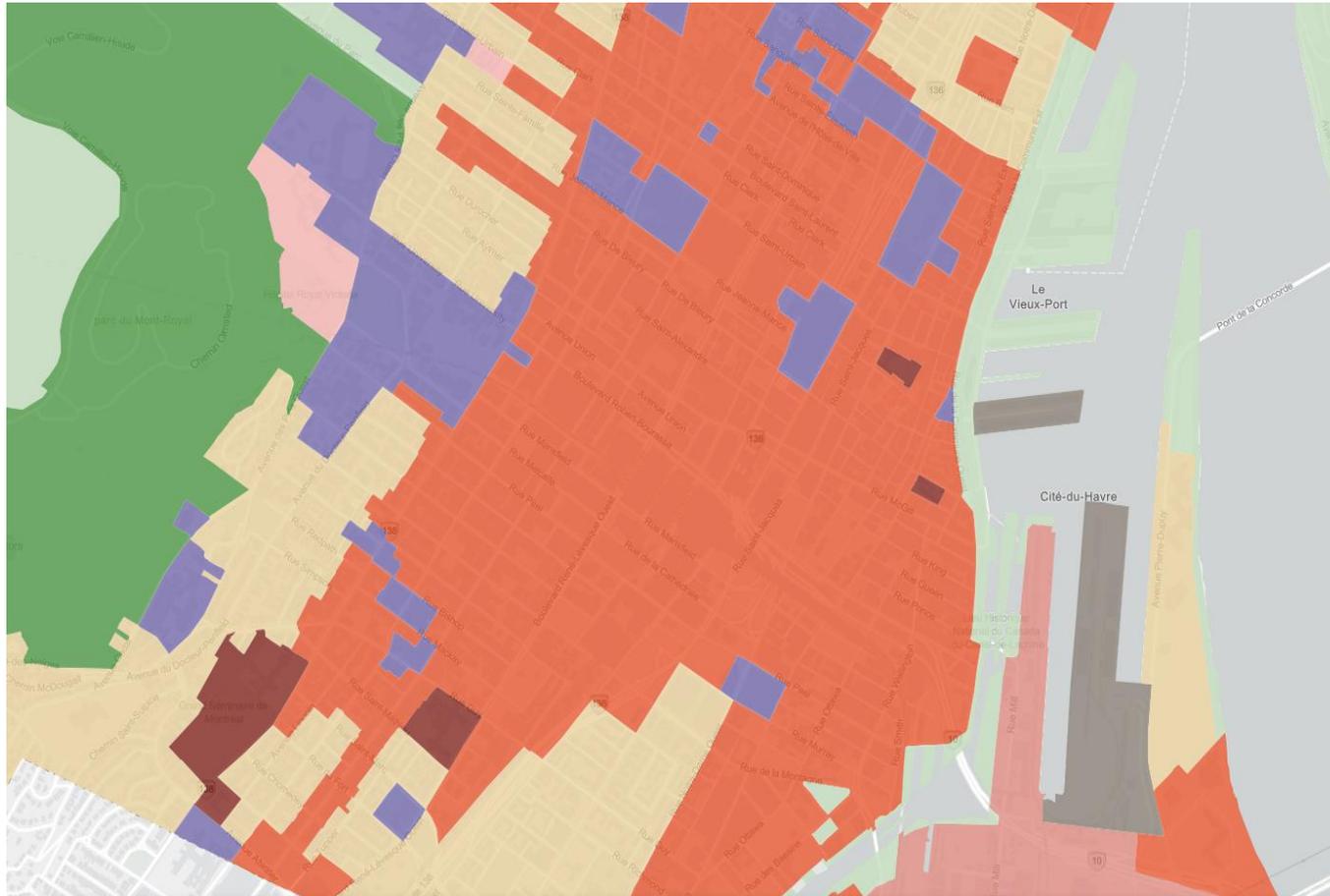
Centres d'achat



Banque

Analyse de zonage, de densité et de faisabilité

Le zonage permet une mixité d'usage

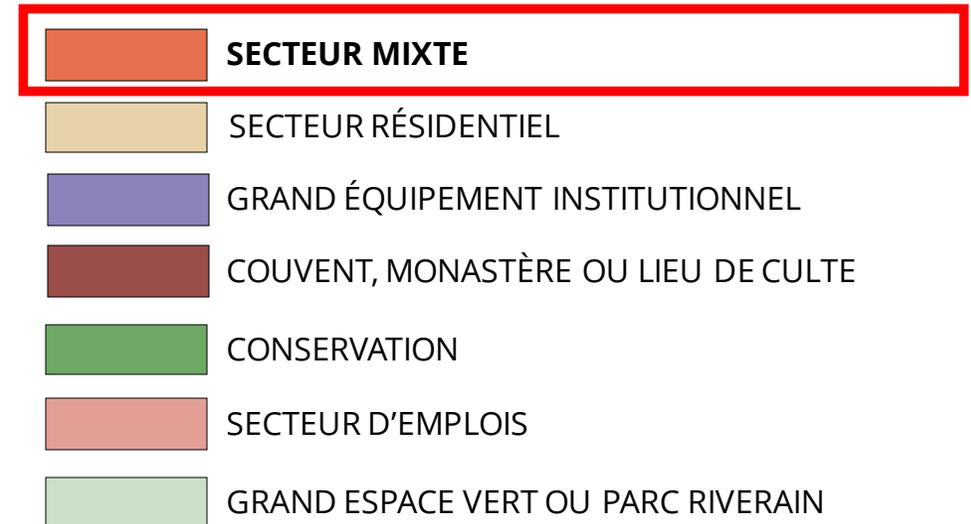
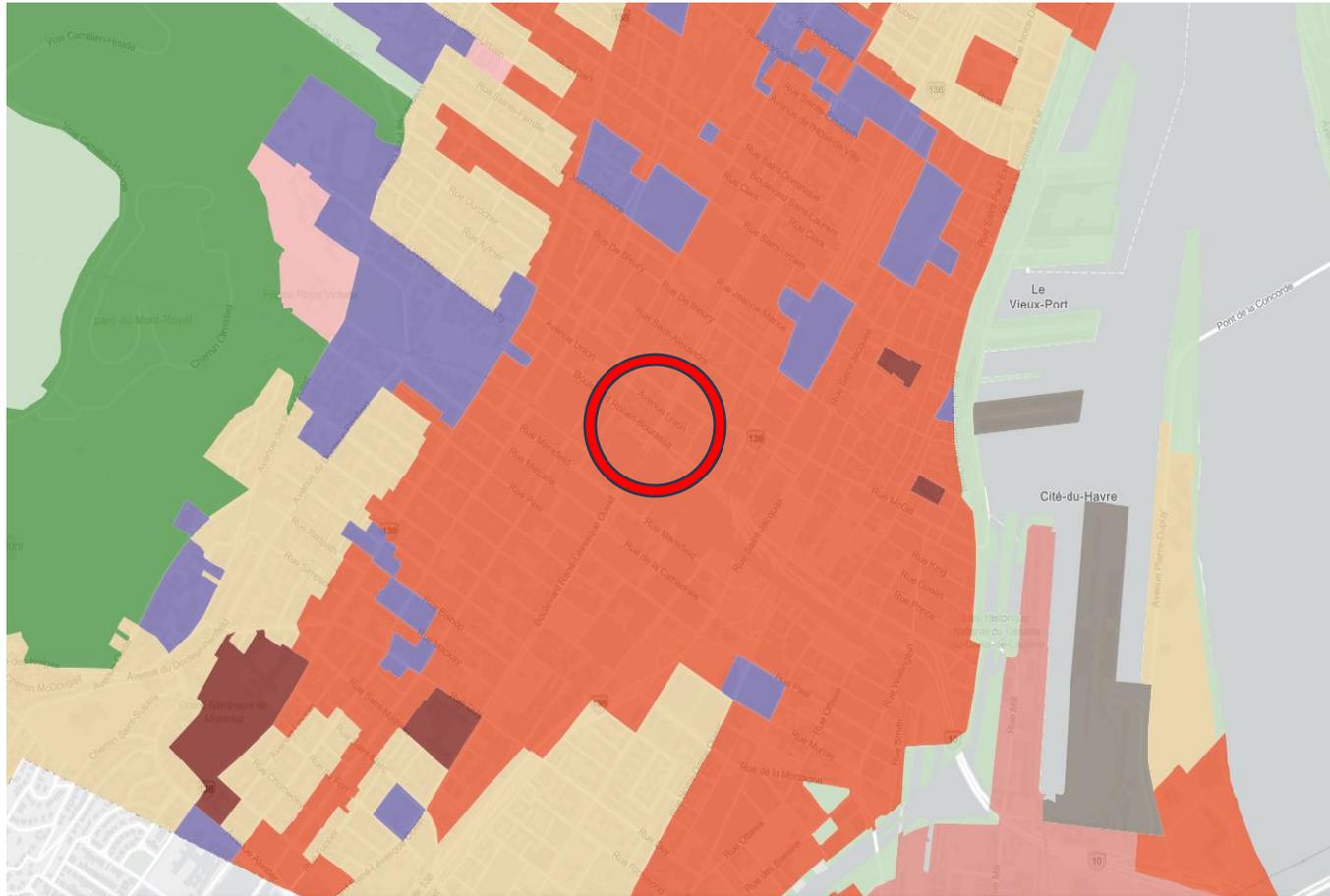


- SECTEUR MIXTE
- SECTEUR RÉSIDENTIEL
- GRAND ÉQUIPEMENT INSTITUTIONNEL
- COUVENT, MONASTÈRE OU LIEU DE CULTE
- CONSERVATION
- SECTEUR D'EMPLOIS
- GRAND ESPACE VERT OU PARC RIVERAIN

Source: Municipalité Ville-Marie

Analyse de zonage, de densité et de faisabilité

Le zonage permet une mixité d'usage



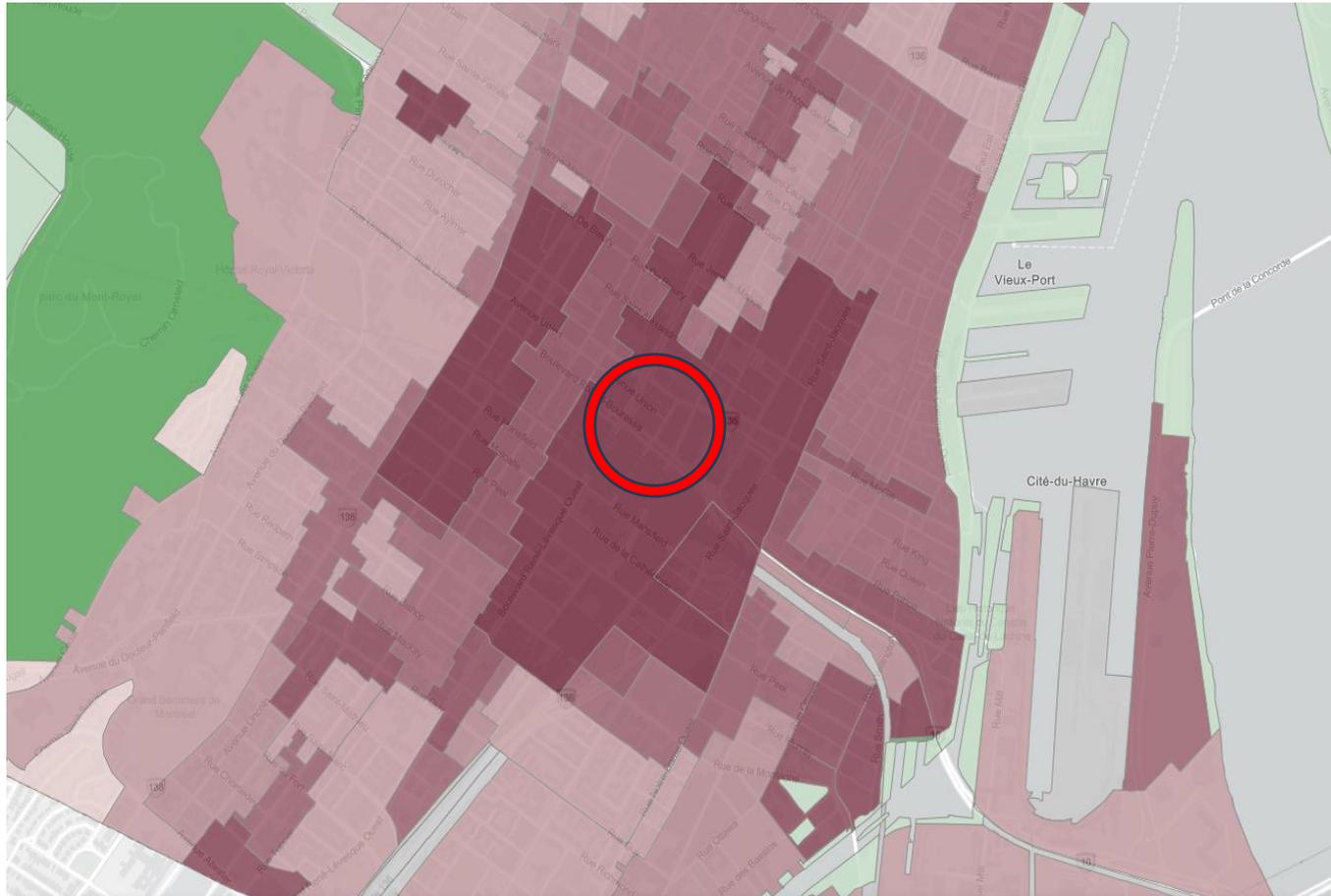
Usages permis par le PPU :

- Résidentiel
- Commercial
- Industriel
- Équipement collectif et institutionnel

Source: Municipalité Ville-Marie

Analyse de zonage, de densité et de faisabilité

La densité et hauteur maximale permettent un développement en hauteur



Densité Maximale (C.O.S)



Source: Municipalité Ville-Marie

Analyse de zonage, de densité et de faisabilité

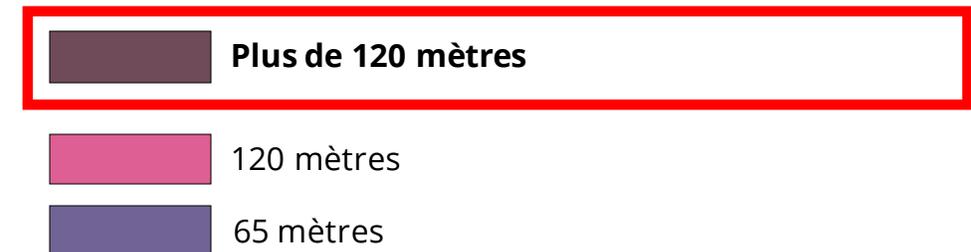
La densité et hauteur maximale permettent un développement en hauteur



Densité Maximale (C.O.S)



Hauteur Maximale (Mètres)



Source: Municipalité Ville-Marie

Un emplacement assujéti à des taxes de construction

En plein centre des zones de redevance de l'ARTM

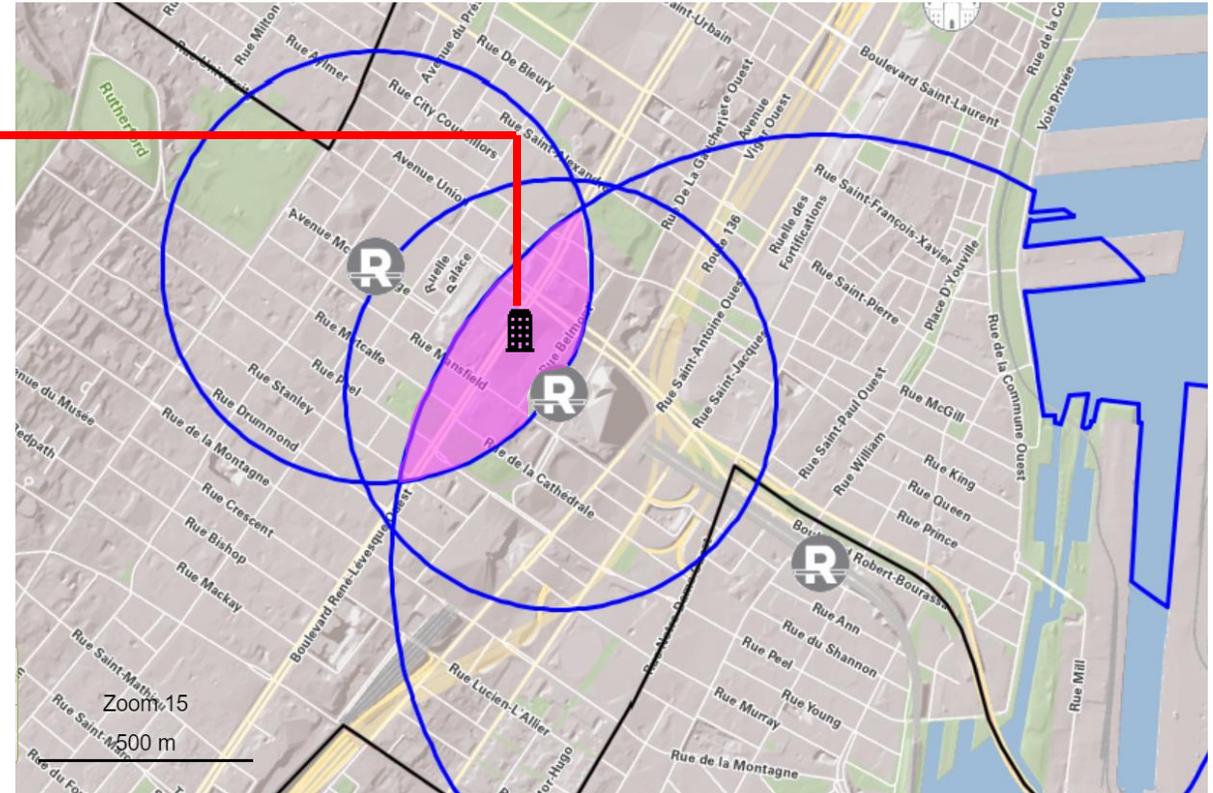
ImmoHEC
L'immobilier de demain



Le terrain se situe à l'intérieur de **3 zones** assujétiées par la redevance de l'ARTM (\$)

Considérations

- La redevance ne **s'applique qu'une seule fois**
- Le montant est de **128\$ le mètre carré**
- Concerne les travaux de plus de **2 000 pi² et de 900K\$**



Source: Municipalité Ville-Marie

Un emplacement de choix

En plein centre des zones de redevance de l'ARTM

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Synthèse des éléments essentiels

+ Emplacement **emblématique connecté** et à proximité de **services**

+ Usage **résidentiel** permis

+ **Densité et hauteur maximale** permise à Montréal (161 000 PI²)

- Zones de **redevance de l'ARTM**

valeur et superficie sont touchés



Le 2024 avenue MACH

Les caractéristiques principales de ce bureau

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Bureau de classe B en plein cœur du centre-ville

Construction **1972**

17 étages - 2 étages
de stationnement

Superficie
rez-de-chaussée et
2^e : **9200 pi²**

Superficie des
étages 3 à 17 :
7600 pi²

*La **mécanique de bâtiment** joue un rôle crucial dans l'élaboration de la stratégie*

Une construction comparable

Les hypothèses majeures afin d'établir la mécanique de bâtiment du 2024 avenue MACH

ImmoHEC
L'immobilier de demain



La mécanique de bâtiment joue un rôle crucial dans l'élaboration de la stratégie



Château Latour
Construction 1972

Structure

Béton avec signes d'usure

Chauffage

Chauffage central au mazout

Toiture

Membranes en **caoutchouc recouvertes de gravier**

Plomberie

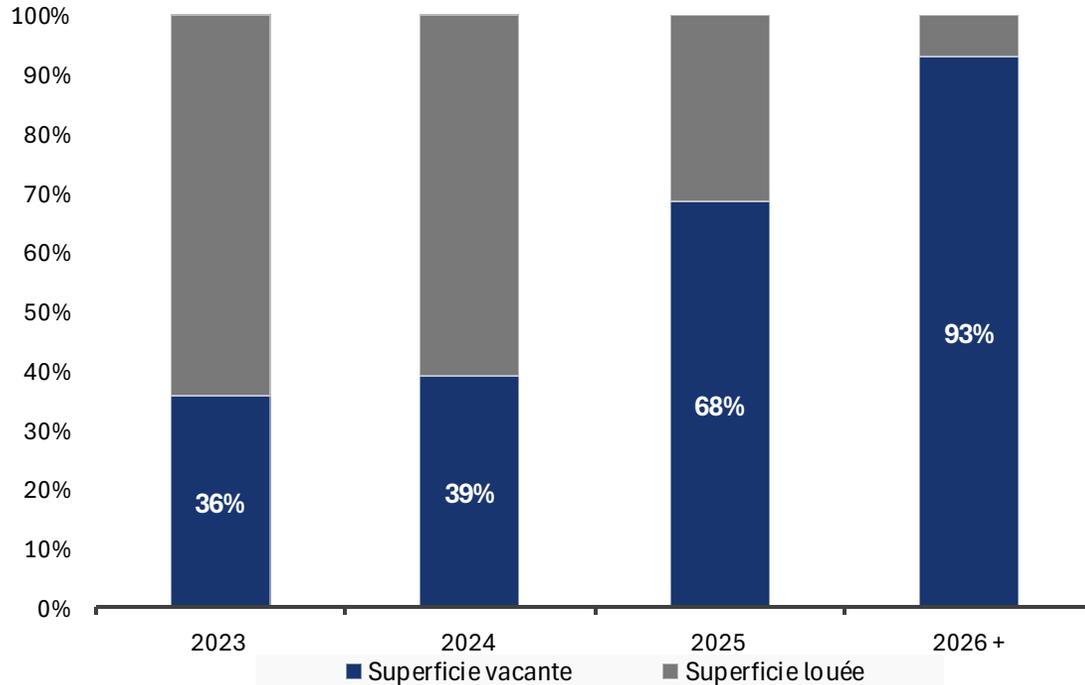
Cuivre avec signes d'usure

Survolt des baux et de leurs échéances

Un état locatif flexible qui permet une reconversion sans conflit



Expiration des baux et espaces vacants



Observations

1) Haut taux de vacance initial : **+36%**

2) Espace majoritairement **vide en 2025** – Un locataire dispose encore de 14% de superficie

3) Les locataires restants occupent des **petits espaces d'environ 4%**

Une conclusion claire pour MACH

De grandes opportunités dans un marché perturbé

Contexte Macroéconomique

Croissance du marché **résidentiel** supporté par les **tendances économiques**

Zonage flexible

Développement d'un projet **facilité** par la **flexibilité du zonage**

Emplacement convoité

Nombreux **services** et attractions à **proximité**

Haut taux de vacance

Particulièrement en fin d'année 2025, où celui-ci est de **68%**.

Gestion locative flexible

Le portefeuille de **MACH** facilite la **relocalisation des locataires**.

En plus du contexte du marché actuel, l'emplacement et la gestion locative flexible supportent le potentiel de conversion

01

Analyse

02

Reconversion

03

Alternatives

04

Recommandation

La difficulté d'adaptation des bureaux

Pourquoi cette classe d'actif s'adapte difficilement en résidentiel



Les bâtiments à bureaux **n'ont pas été conçus** à des fins résidentielles



Fenêtres et lumière

- Étages **sans subdivision**
- Pas de **lumière au centre** du bâtiment



Plomberie

- **Besoins en eau** moins important
- Moins de **système d'évacuation**



Structure

- **Balcons** pratiquement inexistants
- Peu d'**aires communes**

Transformer un immeuble à bureaux en immeuble résidentiel nécessite des **investissements importants** afin d'intégrer des **caractéristiques précises**

Source: Ivanhoé Cambridge

Des comparables de projets récents - reconversion

Un exemple de défis et de réussite d'une reconversion - 2024

ImmoHEC
L'immobilier de demain



909 5th Ave SW, Calgary



Observations

- 1 **38 M\$** de construction et **24 mois de travaux**
- 2 **10 étages** pour **112 logements** : **40%** logements abordables / **15 %** commercial
- 3 **Subvention de la municipalité** à hauteur de **7,1 M** de dollars

Partenaires



X



Éléments à retenir



Initiative **soutenue par la municipalité** – Réponse à la crise du logement



La **localisation** avantageuse et **l'écologie** du projet ont permis de tout pré-louer



Une **longue période de travaux** – étendue à cause de certains **imprévus**

Source : Addy invest

Des comparables de projets récents - démolition

Projet de reconstruction dans des conditions similaires - 2023

ImmoHEC
L'immobilier de demain



990, Rue Saint-Antoine Ouest, Ville-Marie



Observations

- 1 **41 M\$** de construction et **28 mois de travaux**
- 2 **26 étages** pour **277 logements** et 2 étages commerciaux
- 3 **Recréation** de la façade d'origine de 1988

Partenaires



Éléments à retenir



Démolition complète pour des logements haut de gamme



La **récupération de matériaux** a un impact positif considérable sur l'environnement



Commodités complètes, piscine, spa, coworking, concierge, etc.

Source : La presse, Finale

01

Analyse

02

Reconversion

03

Alternatives

04

Recommandation

Quelle alternative choisir ?

Deux solutions sont envisageables pour convertir l'actif

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Deux alternatives de reconversion s'offrent à vous

Quelle alternative choisir ?

Deux solutions sont envisageables pour convertir l'actif

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Deux alternatives de reconversion s'offrent à vous

1

Conserver la structure existante et rénover l'immeuble

Quelle alternative choisir ?

Deux solutions sont envisageables pour convertir l'actif



Deux alternatives de reconversion s'offrent à vous

1

Conserver la structure existante et rénover l'immeuble

2

Démolir l'immeuble et construire à partir d'un terrain vacant

La gestion des locataires en place

Utiliser le large portefeuille de Group Mach pour relocaliser les locataires

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Rappel de l'analyse :

1) Haut taux de vacance initial : **+36%**

3) Les locataires restants occupent des **petits espaces d'environ 4%**

1

Les locataires peuvent vouloir **réduire leurs espaces** locatifs et **céder leurs baux** avant la date d'échéance

2

Déménager les locataires dans un immeuble de bureaux appartenant au **Groupe MACH**

Group Mach peut profiter de cette opportunité pour **relocaliser ses locataires** dans des bureaux vacants

Analyse et matrice de décision des alternatives

La reconstruction, une réponse sur mesure à une demande forte



Conserver la structure

Environnement



Réutilisation des matériaux et réduction des déchets

Complexité



Plusieurs ajustements pour reconvertir les espaces

Optimisation



Optimisation locative difficile

Risque



Beaucoup d'imprévus



Démolition et reconstruction



Emission de GES supplémentaires



Plus simple, moins d'estimation et de risque



Flexibilité accrue, solution sur mesure



Plus prévisible compte tenu de la démolition

Analyse et matrice de décision des alternatives

La réglementation complexifie la conservation de la structure



Conserver la structure

Environnement



Réutilisation des matériaux et réduction des déchets

Complexité



Plusieurs ajustements pour reconvertir les espaces

Optimisation



Optimisation locative difficile

Risque



Beaucoup d'imprévus



Démolition et reconstruction



Emission de GES supplémentaires



Plus simple, moins d'estimation et de risques



Flexibilité accrue, solution sur mesure



Plus prévisible compte tenu de la démolition

Analyse et matrice de décision des alternatives

La reconstruction, une réponse sur mesure à une demande forte



Conserver la structure

Environnement



Réutilisation des matériaux et réduction des déchets

Complexité



Plusieurs ajustements pour reconvertir les espaces

Optimisation



Optimisation locative difficile

Risque



Beaucoup d'imprévus



Démolition et reconstruction



Emission de GES supplémentaires



Plus simple, moins d'estimation et de risques



Flexibilité accrue, solution sur mesure



Plus prévisible compte tenu de la démolition

Analyse et matrice de décision des alternatives

La reconstruction offre une alternative moins risquée



Conserver la structure

Environnement



Réutilisation des matériaux et réduction des déchets

Complexité



Plusieurs ajustements pour reconvertir les espaces

Optimisation



Optimisation locative difficile

Risque



Beaucoup d'imprévus



Démolition et reconstruction



Emission de GES supplémentaires



Plus simple, moins d'estimation et de risques



Flexibilité accrue, solution sur mesure



Plus prévisible compte tenu de la démolition

Analyse et matrice de décision des alternatives

Aller de l'avant avec la démolition et la reconstruction de l'actif



Conserver la structure

Sur le plan qualitatif:

L'option de démolir semble beaucoup plus avantageuse



Démolition et reconstruction



Emission de GES supplémentaires



Plus simple, **moins d'estimation** et de risques



Flexibilité accrue, solution **sur mesure**



Plus prévisible compte tenu de la **démolition**

Analyse et matrice de décision des alternatives

La reconstruction s'impose encore comme incontournable

ImmoHEC
L'immobilier de demain



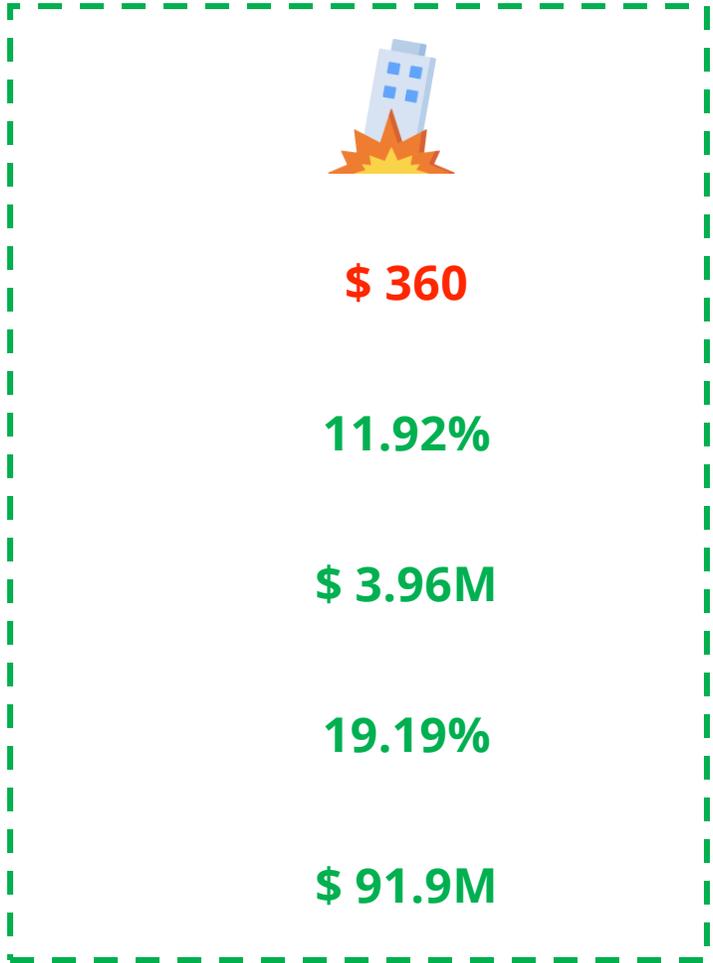
Métriques importantes		
Coûts par p ² (construction)	\$ 257	\$ 360
RPV total	23.4%	11.92%
NOI stabilisé	\$ 2.3M	\$ 3.96M
Taux de rendement interne (10ans)	14.7 %	19.19%
Juste valeur marchande	\$ 48.21M	\$ 91.9M

Analyse et matrice de décision des alternatives

La reconstruction s'impose encore comme incontournable



Sur le plan financier:
L'option de démolir semble beaucoup plus avantageuse



01

Analyse

02

Reconversion

03

Alternatives

04

Recommandation

Projet SOHO

Image de marque

ImmoHEC
L'immobilier de demain



OÙ LA VIE URBAINE RENCONTRE LE CONFORT PROFESSIONNEL

Analyse

Reconversion

Alternatives

Recommendations

Projet SOHO

Où la vie urbaine rencontre le confort professionnel

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Source : Giraffe

Caractéristiques Principales

15
Étages

224
Unités

161 000
Pi2



Béton Carboneutre **ECO**pact de Lafarge – 90% moins d'émissions



Triple vitrage à l'argon qui favorise l'**éclairage** et le **chauffage naturel**



Revêtement en **bois laminé croisé**. Esthétique, flexible et résistant au feu !

Projet SOHO

Où la vie urbaine rencontre le confort professionnel

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Source : Giraffe

Caractéristiques Principales

15
Étages

224
Unités

161 000
PI2



Estimation : **65 points**

Projet SOHO

Où la vie urbaine rencontre le confort professionnel

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Source : Giraffe

Caractéristiques Principales

Type d'unité	Superficie	Répartition	Loyer
Studio	475 p ²	24%	1 616 \$
1 CC	600 p ²	34%	1 950 \$
1 CC+	700 p ²	24%	2 240 \$
2 CC	900 p ²	15%	2 520 \$
Penthouse	1 900 p ²	3%	6 100 \$

Projet SOHO

Où la vie urbaine rencontre le confort professionnel

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Source : Giraffe

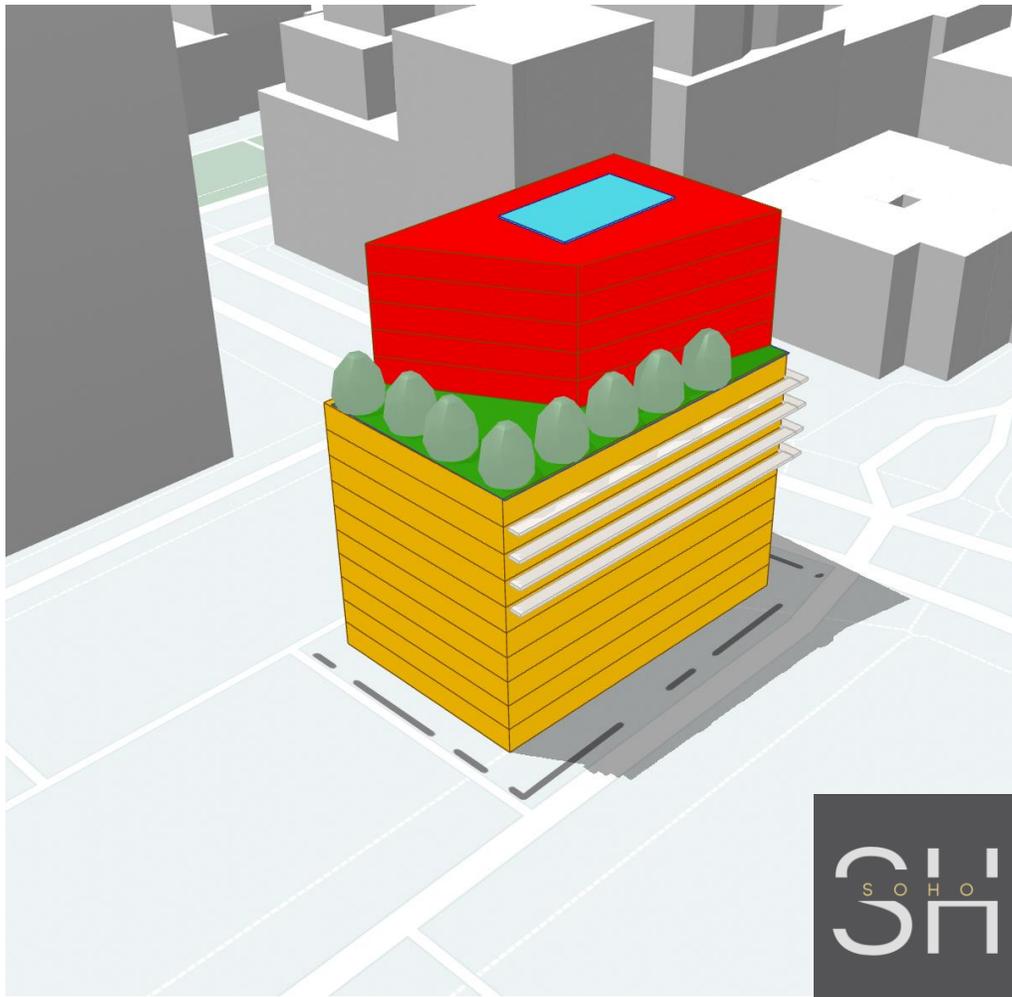
Caractéristiques Principales

Type d'unité	Superficie	Répartition	Loyer
Studio	475 p ²	24%	1 616 \$
1 CC	600 p ²	34%	1 950 \$
1 CC+	700 p ²	24%	2 240 \$
2 CC	900 p ²	15%	2 520 \$
Penthouse	1 900 p ²	3%	6 100 \$

Projet SOHO

Ou la vie urbaine rencontre le confort professionnel

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Source : Giraffe

Caractéristiques Principales

Type d'unité	Superficie	Répartition	Loyer
Studio	475 p ²	24%	1 616 \$
1 CC	600 p ²	34%	1 950 \$
1 CC+	700 p ²	24%	2 240 \$
2 CC	900 p ²	15%	2 520 \$
Penthouse	1 900 p ²	3%	6 100 \$

Projet SOHO

Ou la vie urbaine rencontre le confort professionnel

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Source : Giraffe

Caractéristiques Principales

Type d'unité	Superficie	Répartition	Loyer
Studio	475 p ²	24%	1 616 \$
1 CC	600 p ²	34%	1 950 \$
1 CC+	700 p ²	24%	2 240 \$
2 CC	900 p ²	15%	2 520 \$
Penthouse	1 900 p ²	3%	6 100 \$

Moyenne de **3.21\$** par p²



Espaces communs et Inclusions



Salle d'entraînement



Station Bixi + Rangement vélos



Piscine/spa intérieure



Salle coworking / conférence



Lounge et piscine au toit



Terrasse verte combat la chaleur



Espaces communs et Inclusions



Salle d'entraînement



Piscine/spa intérieure



Lounge et piscine au toit



Offrir des accommodements
compétitifs dans notre gamme de
prix et **attirer** les locataires



Espaces communs et Inclusions



Station Bixi + Rangement vélos



Salle coworking / conférence



Terrasse verte combat la chaleur



Espaces communs et Inclusions



Station Bixi + Rangement vélos



Salle coworking / conférence

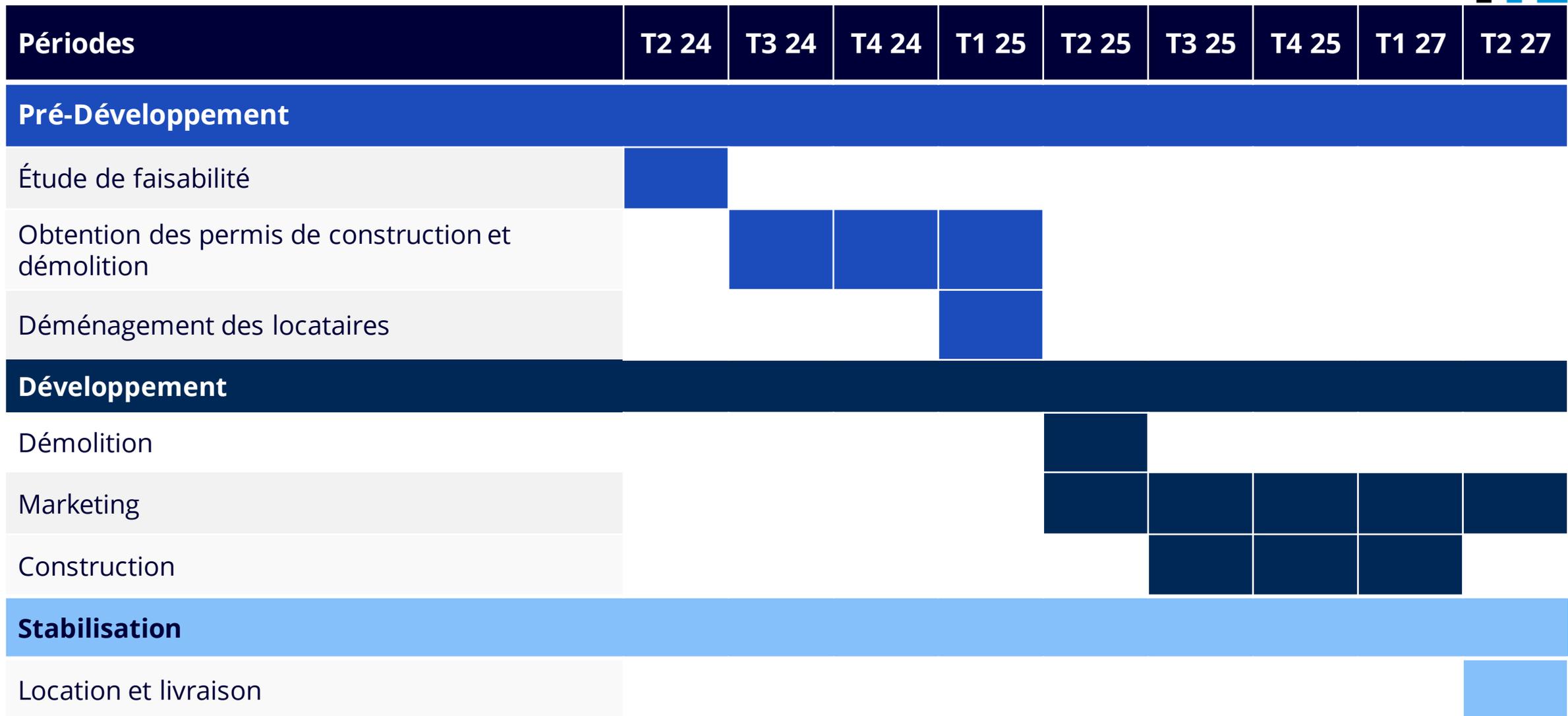


Terrasse verte combat la chaleur

Ligne du temps

Présenter un projet structuré

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Les bénéfices de l'efficacité énergétique

Se qualifier pour un maximum de points envers l'APH Select

ImmoHEC
L'immobilier de demain



APH Select 100

En raison de notre **efficacité énergétique** qui nous rend **40%** plus efficace que les exigences du CNÉB/CNB, nous allons bénéficier de **100 points** et donc de conditions d'emprunt favorables

Total des points	RPC/RPV maximal	Période d'amortissement maximale*	Retenue pour réalisation du revenu locatif	Recours	Réserve de remplacement
Immeuble neuf					
Minimum de 50 points	Jusqu'à 95 %	Jusqu'à 40 ans	Exonération	Complet	Discrétionnaire
Minimum de 70 points	Jusqu'à 95 %	Jusqu'à 45 ans	Exonération	Complet	Discrétionnaire
Minimum de 100 points	Jusqu'à 95 %	Jusqu'à 50 ans	Exonération	Limité	Discrétionnaire

Source: SCHL

RPV jusqu'à **95%**

RCD minimal de **1.1**

Plan d'action – APH Select 100 points

Construire avec une logique de pérennité

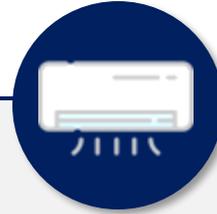
ImmoHEC
L'immobilier de demain



Isolation de
meilleure qualité



Fenestration **triple
vitrage**



Thermopompe à très
haut rendement



Ventilateur à
**récupération de
chaleur**



Éclairage LED

Réduction des émissions de gaz
à effet de serre

Réduction des coûts
d'électricité

Attirer des investisseurs
et locataires

Reconnaissance et crédibilité

Analyse

Reconversion

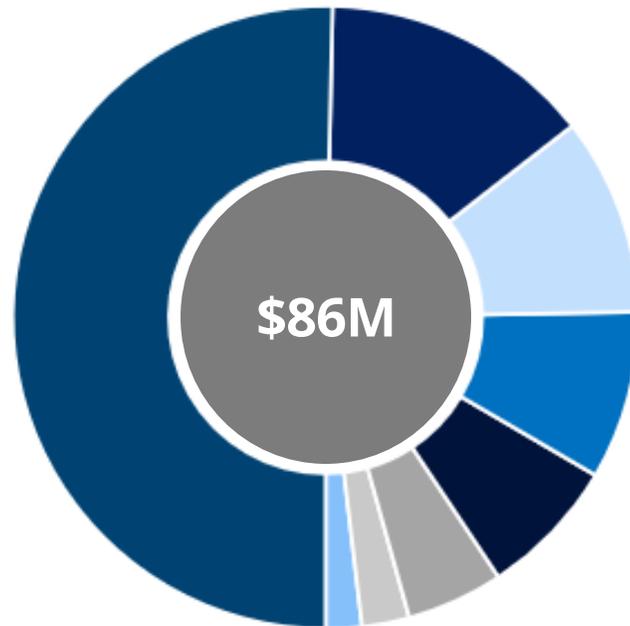
Alternatives

Recommandations

Les coûts associés à ce projet de développement

Une solution abordable

Budget Global



\$12.1M Terrain

\$7.5M Réserve d'intérêts

\$1.6M

Redevances REM

\$8.8M

Auto-cotisation

\$4.3M

Gestion de projet

\$43.2M Coûts Directs

\$6.2M Coûts indirects

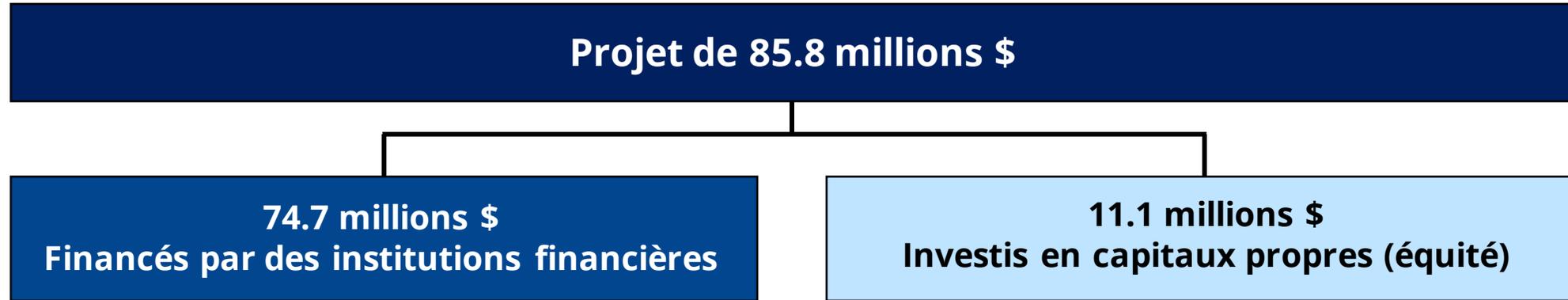
\$2.1M

Réserve pour contingence

Structure de capital

Un projet conventionnel

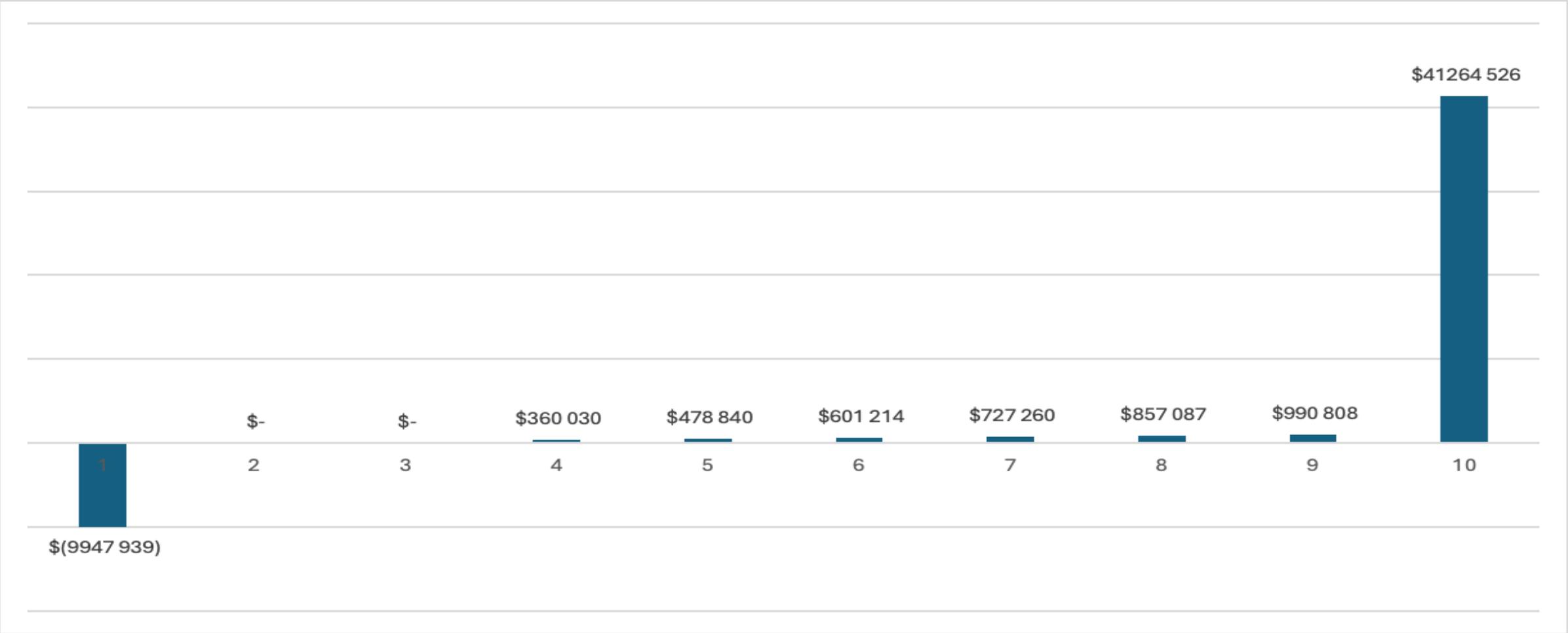
ImmoHEC
L'immobilier de demain



Avec une stratégie de détention du projet à long terme

SOHO permet de faire route vers le profit

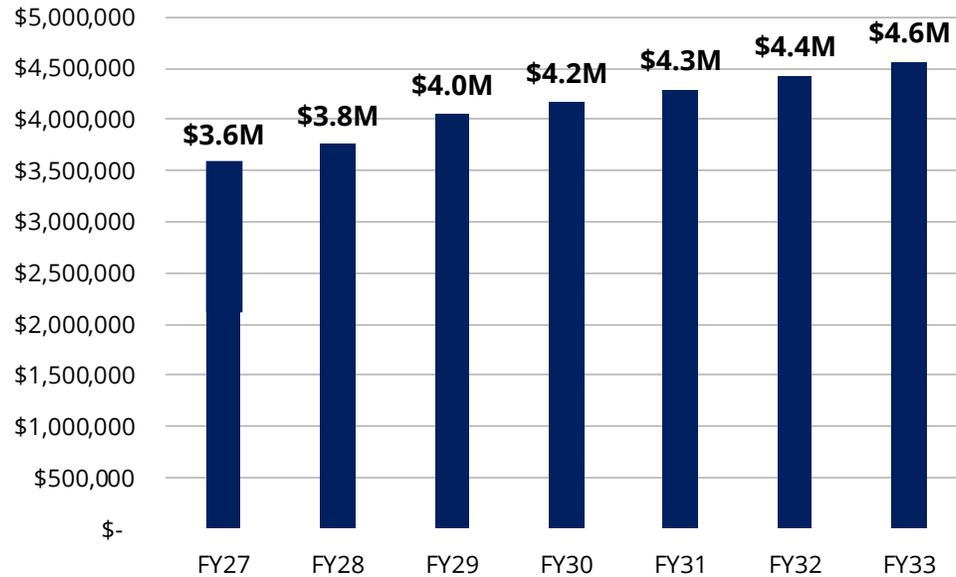
Flux monétaires globaux du projet



SOHO en chiffres

Bénéfices et ratios clés indiquant les avantages financiers

Bénéfices nets opérationnels



Hypothèses clés

Stabilisation à l'année **4**

Hausse annuelle
des loyers **3%**

Indicateurs de rendement

Taux de rendement
interne avec l'effet levier
19.19%

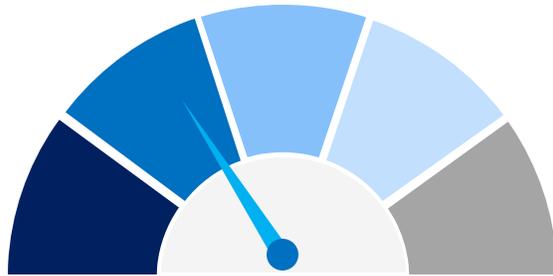
Multiples sur fonds propres
3.18 x

RCD minimal après stabilisation
1.1 x

Au delà des chiffres

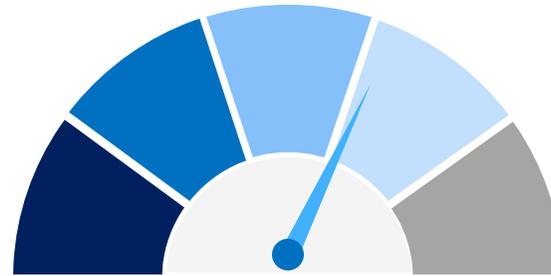
Un projet ayant de grandes retombées

ImmoHEC
L'immobilier de demain



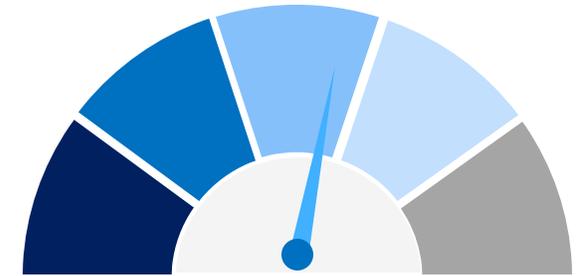
Projet durable

Nombreux aspects
ESG inclus



Diversification du portefeuille

Exposition au marché des
bureaux locatifs **réduite**

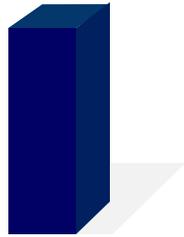


Stratégie d'entreprise

Alignement avec la **mission**,
la vision et **les valeurs**

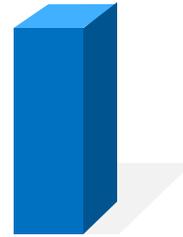


MANDAT



Évaluer la **reconversion** d'un immeuble de bureaux en une propriété **résidentielle**

ÉLÉMENTS CLÉS

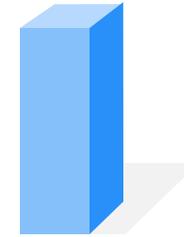


Explorer les **différentes avenues** de **reconversion**

Offrir une solution **lucrative**

Mettre en œuvre des pratiques **ESG**

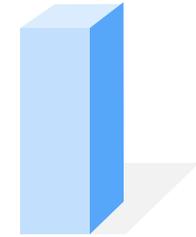
RECOMMANDATIONS



Développer un **projet d'appartements locatifs** en bâtissant à partir d'**un terrain vacant**

1. Financement avec **APH select**
2. Système énergétique à haute efficacité

IMPACTS



19.19%
Taux de rendement interne

3.18x
Multiple sur fonds propres

224
Nombre d'unités

ANNEXE

Table des matières – Présentation

Analyse

Conversion

Alternatives

Matrice Décisionnelle – Qualitative

Matrice Décisionnelle – Quantative

Recommandations

Grille Tarifaire des loyers

Espaces communs et inclusions

Analyse

Conversion

[Comparable Additionnel](#)

Alternatives

[Reconversion - Complexité code du bâtiment](#)

Recommandations

[Construction – LEED](#)

[Construire avec une vision durable – 1](#)

[Construire avec une vision durable – 2](#)

[Facteurs ESG – Social](#)

[Facteurs ESG – Gouvernance](#)

[Statistiques démographiques](#)

[Stationnement](#)

[Espace commercial mixte](#)

Des comparables de projets récents - reconversion

Une reconversion efficace malgré quelques contraintes - 2023

ImmoHEC
L'immobilier de demain



16 Place du Commerce, île des sœurs



Observations

- 1 **51 M\$** de construction et **8 mois de travaux**
- 2 **10 étages** pour **142 logements** et 2 étages commerciaux
- 3 Conservé : **Murs**, Escaliers d'issue, panneaux tympan, événements de **plomberie principaux**

Partenaires



X



Éléments à retenir



Rénovation et changement de la toiture et du système de ventilation



La **récupération de matériaux** à un impact positif considérable sur l'environnement



Rapidité importante : 8 mois de chantier au lieu de 2 ans de construction

Source: Portail Constructo



Analyse

Reconversion

Alternatives

Recommandations

Les restrictions contraignantes du code du bâtiment

Les complications d'une reconversion de bâtiment

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Plomberie et électricité



Nouveaux **panneaux électriques** et **circuits** à haute consommation



Augmenter la capacité **d'eau chaude** et **d'eau grise**

Isolation et ventilation



Ajout de **ventilation mécanique** (SDB et cuisine)



Atteinte des **normes d'isolation** thermiques et acoustiques

Sécurité incendie



Changer les matériaux et **ajouter des systèmes d'alarme / gicleur**, implémenter des **voies d'évacuation** compartimentées

Accessibilité et division



Modernisation des **ascenseurs** et cages **d'escaliers**



Divisions des unités selon règles (fenêtres, plan d'étages)

Source: Code du bâtiment



Analyse

Reconversion

Alternatives

Recommandations

Certification LEED

Une certification LEED Gold en vue



En considérant tous les coûts liés à la certification (évaluations, inscription/certification et surcoûts de construction), avec un niveau LEED Certifié ou Argent, il faut compter un supplément d'environ 2% du coût de construction pour une unifamiliale, environ 1,5% par unité pour un multiplex Novoclimat de 6 unités et moins de 1% par unité pour un projet *Midrise-USGBC* de 6 étages comprenant 50 unités.

Source : Eco habitation

LEED® Fiche de valeur écologique	
Nom	
000, QC	
Constructeur :	
Certifié LEED® habitations en mars 2018	
OR	65*
Processus de conception intégrée	1/2
Emplacement et transport	9/15
Aménagement écologique des sites	6/7
Gestion efficace de l'eau	4/12
Énergie et atmosphère	21/38
Matériaux et ressources	8/10
Qualité des environnements intérieurs	10/16
Innovation	2/6
Priorité régionale	2/4

* Sur un maximum de 110 points possibles © Marque déposée USGBC

Estimation : **65 points**





Meilleure isolation



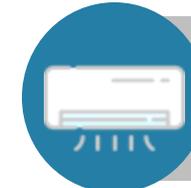
- Murs R-29.5
- Toit R-62
- Plancher R-16.



Triple verre à l'argon



- 20% à 40% plus écoénergétique
- Argon gaz naturel dans l'air



Thermopompe à haut rendement



- Certification de rendement énergétique (SEER 30/ HSPF 14)

Source : Eco habitation





Ventilateur à récupération de chaleur



Éclairage LED



Béton carboneutre

- Rendement de récupération 75% à 0 °C
- 50 Litre/sec cuisine
- Entre 20 et 30 Litre/sec reste

- Réduction de la consommation écoénergétique
- Aucune substance nocive
- Longévité jusqu'à 50 000 heures

- 2 à 3 % de surcout, béton prêt à l'emploi, 130kg/m³ de CO₂

Source : Eco habitation



Facteurs ESG - Social

Avoir un impact positif sur notre communauté



Promouvoir la diversité, l'inclusion et l'équité



Créer des espaces **adaptables** et **accessibles** selon le code du bâtiment



Assurer le **bien-être** et la **santé** des locataires

Augmentation de la satisfaction des résidents

Taux de vacance et de rotation plus bas

Forger des relations fortes avec les organismes et gouvernements

Reconnaissance et crédibilité



Facteurs ESG - Gouvernance

Mener à terme le projet de façon exemplaire



Maintenir la **transparence financière** avec les PP



Exiger la sécurité sur le chantier selon les **normes CNESST**



Utilisation de matériaux et main d'oeuvre **locale**

Garder la confiance des institutions financières

Éviter les dépenses en poursuites judiciaires

Garantir la bonne réputation de groupe MACH

Reconnaissance et crédibilité

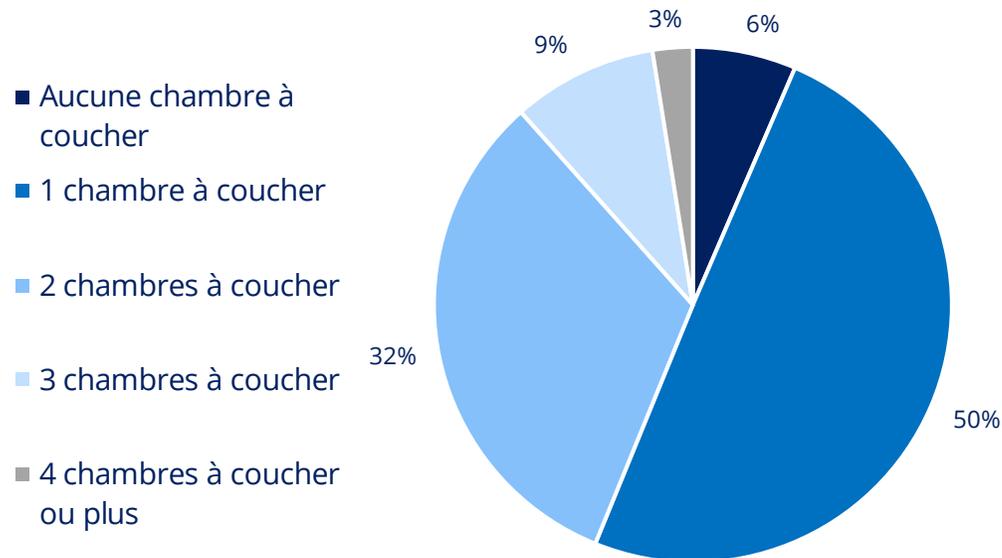
Étude démographique

Recensement de Ville-Marie 2016 / 2021

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Répartition du nombre de chambres par logement



51 450 logements à **75% locataire**



50% des logements dans un immeuble de 5+ étages



18% des ménages à + 100 000\$ / année



Tour d'appartements locatifs **haut de gamme**

Source : Statistique Canada

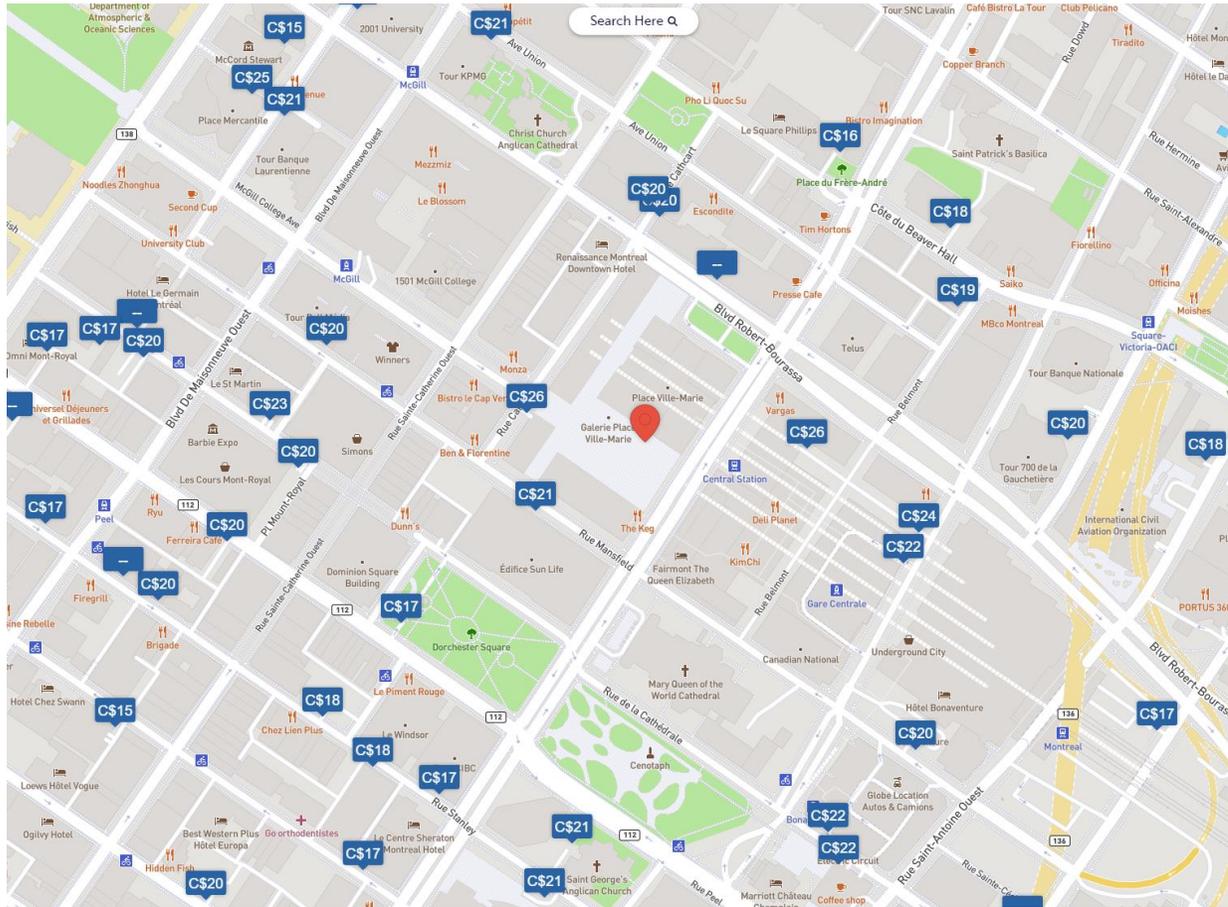


Analyse

Reconversion

Alternatives

Recommandations



Source : Parkopedia

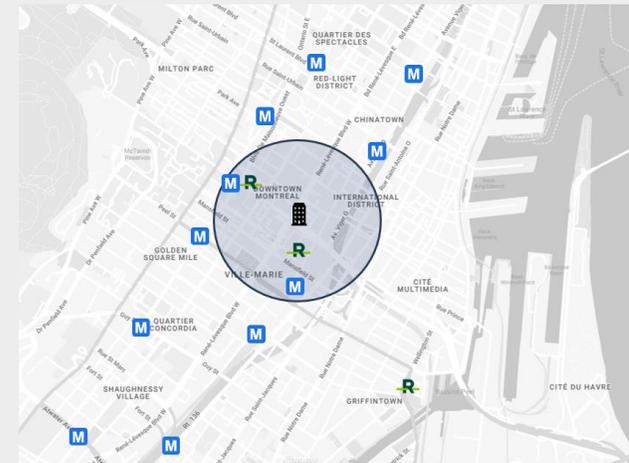
Exemple de Prix

Mois C\$350,00

Mois C\$300,00



42% de la population n'utilise pas la voiture (recensement)



Règlement d'urbanisme : $8 + 219/3 = \text{min } 36$ vélo



SOMMAIRE FINANCIERS

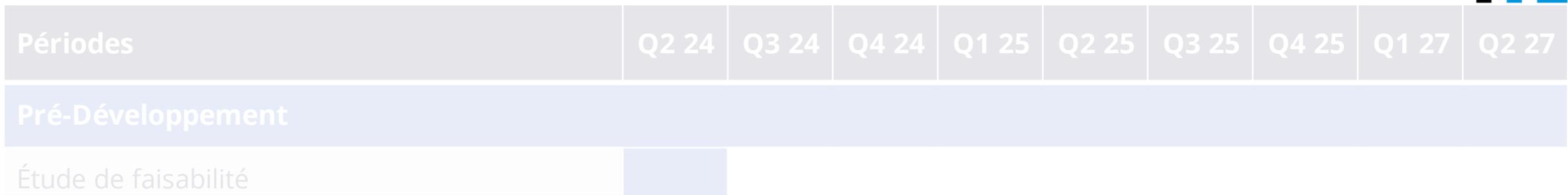


	DÉMOLITION ET CONSTRUCTION										VENTE	
	ANNÉE 1	ANNÉE 2	ANNÉE 3	ANNÉE 4	ANNÉE 5	ANNÉE 6	ANNÉE 7	ANNÉE 8	ANNÉE 9	ANNÉE 10		
REVENU LOCATIF	\$ 1 156 250			\$ 5 280 443	\$ 5 438 856	\$ 5 602 022	\$ 5 770 083	\$ 5 943 185	\$ 6 121 481	\$ 6 305 125		
DÉPENSE OPÉRATION				\$ 1 320 111	\$ 1 359 714	\$ 1 400 506	\$ 1 442 521	\$ 1 485 796	\$ 1 530 370	\$ 1 576 281		
SOFT COST	\$ 6 173 550											
HARD COST		\$ 28 598 539	\$ 28 598 539									
REDEVANCE REM	\$ 1 614 000											
AUTOCOTISATION			\$ 8 778 737									
TERRAIN	\$ 12 105 000											
DETTE	\$ (11 100 000)											
FINANCEMENT INFLOW - CONSTRUCTION	\$ 8 788 361	\$ 28 598 539	\$ 37 377 275	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -		
INJECTÉ À DATE	\$ 19 892 550											
TOTAL DRAW	\$ 8 788 361	\$ 37 386 900	\$ 74 764 175									
Prêt INFLOW - STABILISÉ												\$ 111 266 915
Prêt OUTFLOW												\$ 71 130 932
Prêt: Remboursement en capital				\$ 460 207	\$ 479 535	\$ 499 676	\$ 520 662	\$ 542 530	\$ 565 316	\$ 589 060		
Prêt: paiement en Intérêt				\$ 3 140 095	\$ 3 120 767	\$ 3 100 626	\$ 3 079 640	\$ 3 057 772	\$ 3 034 986	\$ 3 011 242		
PMT				\$ 3 600 302	\$ 3 600 302	\$ 3 600 302	\$ 3 600 302	\$ 3 600 302	\$ 3 600 302	\$ 3 600 302		
PRET RESTANT				\$ 74 303 968	\$ 73 824 433	\$ 73 324 757	\$ 72 804 095	\$ 72 261 564	\$ 71 696 248	\$ 71 130 932		
INFLOW	\$ 9 944 611	\$ 28 598 539	\$ 37 377 275	\$ 5 280 443	\$ 5 438 856	\$ 5 602 022	\$ 5 770 083	\$ 5 943 185	\$ 6 121 481	\$ 117 572 041		
OUTFLOW	\$ (19 892 550)	\$ (28 598 539)	\$ (37 377 275)	\$ (4 920 413)	\$ (4 960 016)	\$ (5 000 808)	\$ (5 042 823)	\$ (5 086 098)	\$ (5 130 672)	\$ (76 307 515)		
CASHFLOW NET	\$ (9 947 939)	\$ -	\$ -	\$ 360 030	\$ 478 840	\$ 601 214	\$ 727 260	\$ 857 087	\$ 990 808	\$ 41 264 526		
NOI				\$ 3 960 332	\$ 4 079 142	\$ 4 201 517	\$ 4 327 562	\$ 4 457 389	\$ 4 591 111	\$ 4 728 844		
RCD				1,100	1,133	1,167	1,202	1,238	1,275	1,313		
RPV				80,23%	77,90%	75,63%	73,42%	71,29%	69,21%	67,19%		
JVM				\$ 93 184 290	\$ 95 979 819	\$ 98 859 213	\$ 101 824 990	\$ 104 879 739	\$ 108 026 132	\$ 111 266 915		
ÉQUITÉ À INJECTER	\$ 11 104 189	11,92%										
FINANCEMENT APPROUVÉ	\$ 74 764 175	80,23%										
TRI	19,19%											
Equity Multiple	3,18											
APH100												
RCD	1,10											
AMORTISSEMENT	50											
SPREAD	0,40%											
TAUX DE QUALIF	4,20%											
MONTANT DU PRÊT	\$ 74 764 175											

Ligne du temps

Présenter un projet structuré

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Les actions à entreprendre

Commencer l'**étude de faisabilité**

Commencer les **négociations de relocalisation** avec les locataires

Engendrer le **processus de permis** avec la ville



Vos valeurs

Connaitre groupe MACH

ENGAGEMENT +
CONSTANCE

RESPECT +
CONFIANCE

RESPONSABILIS
ATION +
TRANSPARENCE

BIENVEILLANCE
+ ALTRUISME

COLLABORATION
+ COOPÉRATION