

Secteur conseil immobilier

AVISON
YOUNG

Immobilier résidentiel – Côte-des-neiges

12 septembre 2022

*Immo*HEC
L'immobilier de demain





Équipe

Étienne Desbiens-LeBeuf | Chef de secteur

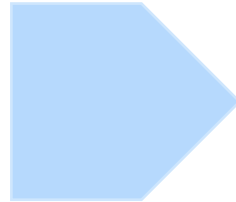
Mathis Quesnel | Analyste senior

Charlotte de Beaulieu | Analyste junior

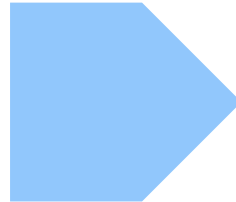
Marc Franck de Préaumont | Analyste junior



Objectifs – 1
Objectif de l'analyse de marché
en immobilier



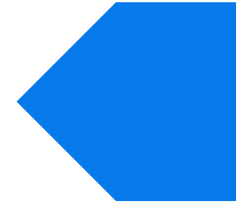
Méthodes – 2
Démarche méthodologique



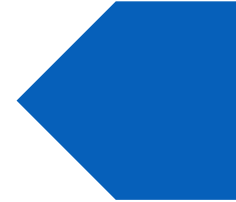
Quartier – 3
Portrait du quartier



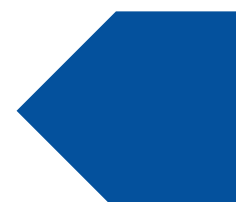
Développements – 5
Développements récents



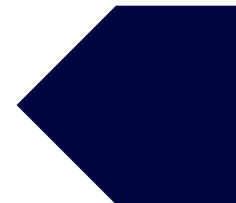
Évolutions – 6
Évolutions possibles du marché



Projet B.B – 7
Projet Blue Bonnets



**Remerciements &
annexe – A**





Objectif de notre analyse

- Offrir un portrait général du quartier et de sa population
- Identifier certains facteurs qui permettent d'expliquer l'état du marché
- Présenter quelques développements immobiliers récents
- Discuter du potentiel pour de futurs projets ou rénovation de bâtiments dans le quartier





Contact avec des promoteurs et agents immobilier

Premier contact par courriel
Entrevues téléphoniques



Contact avec la mairie et maires d'arrondissement

Questions envoyées par courriel

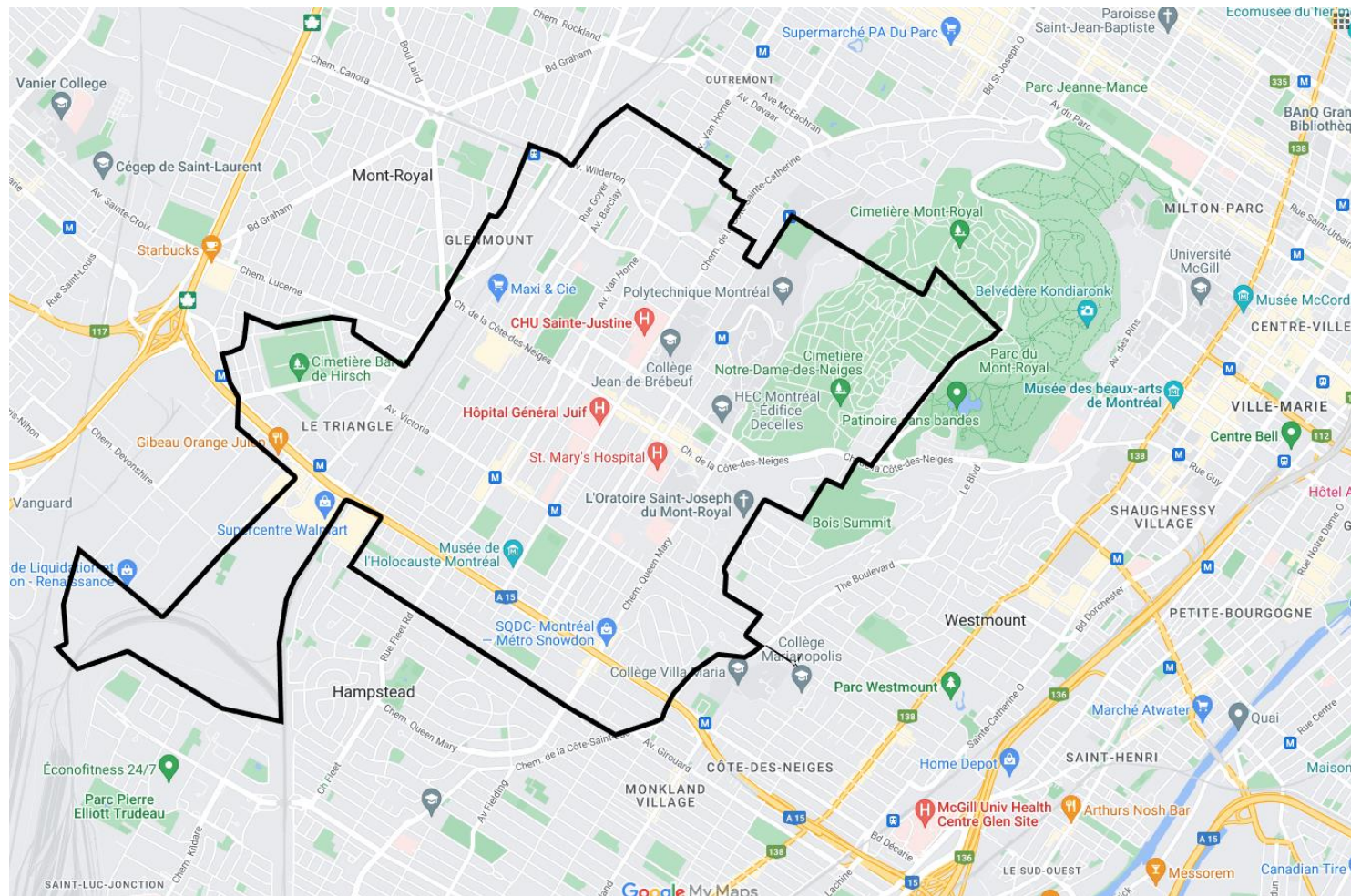


Recherche de données en ligne

Centris
APCIQ
Ville de Montréal



Délimitation du quartier





Description du quartier

- Importante population étudiante en raison de la présence d'établissements d'enseignement supérieur
- On y trouve surtout des appartements, bien que plusieurs immeubles à condo aient vu le jour ces dernières années
- 51% des logements ont été construits avant 1960 et 30% entre 1961 et 1980
- 79 % des ménages sont locataires. Cette proportion atteint 83 % dans le sud du quartier.

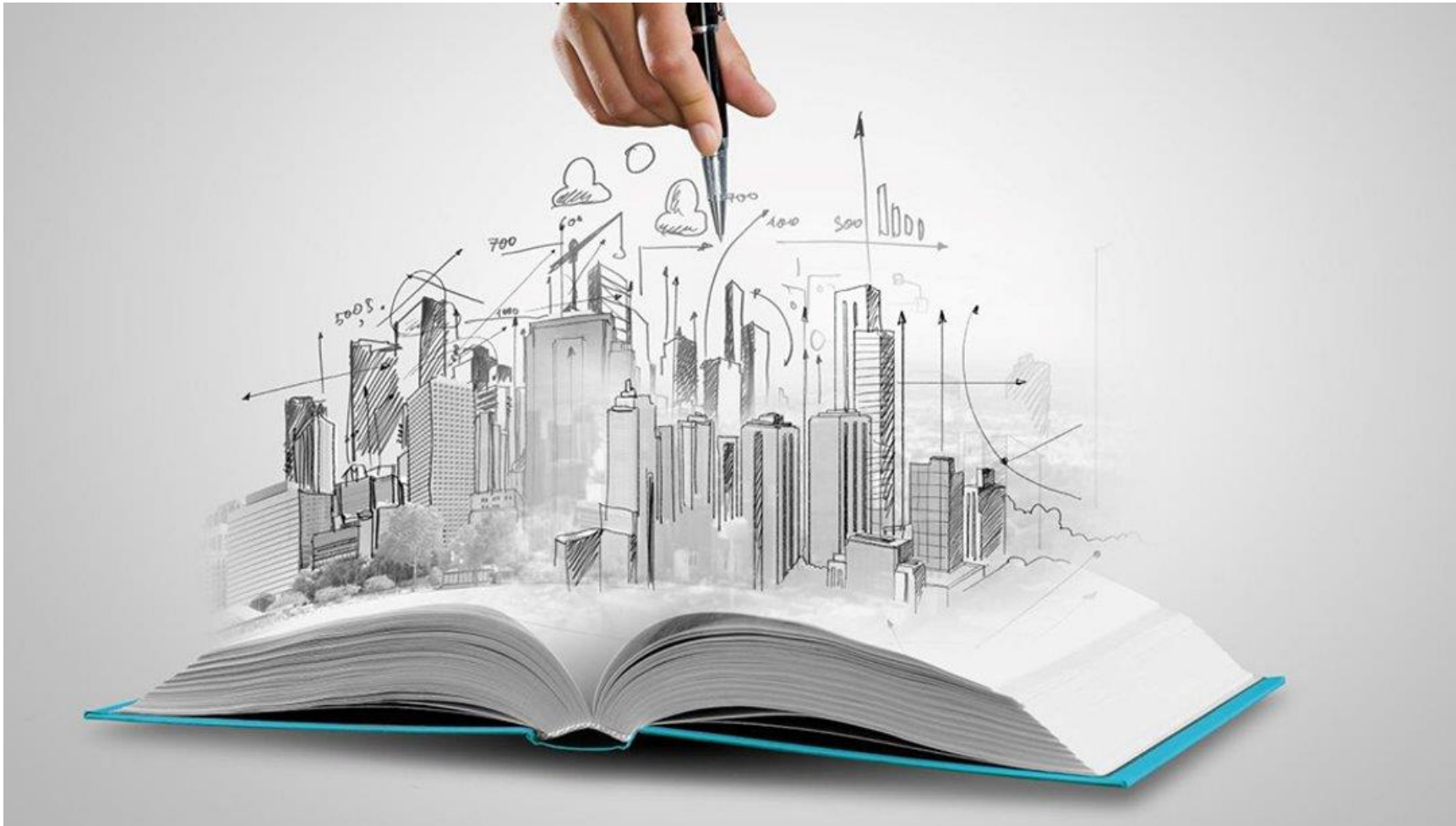




Démographie

- Environ 125 000 habitants
- Les 20 à 39 ans comptent pour 36 % de la population
- Côte-des-Neiges accueille de nombreuses communautés issues de l'immigration
- Le taux de chômage y est plus élevé que la moyenne montréalaise et le revenu moyen des individus est parmi les plus faibles à l'échelle de l'île





Projets récents dans le quartier



Onyx 5000 – 5002 Ave. Decelles



Les condos Onyx sont situés au pied du mont Royal, à l'intersection entre l'avenue Decelles et l'avenue Troie. Bâti par le groupe Benvenuto, l'immeuble fait 10 étages et compte 107 unités. La majorité des unités sont des 3 1/2, dont une part importante sont achetées à but locatif.

L'immeuble est livré en 2013.



Le Brillant 3550 Rue Jean-Brillant



Le Brillant est un projet de 79 logements locatifs du promoteur Sidev sur le site de l'ancienne rôtisserie Saint-Hubert, au coin du chemin de la Côte-des-Neiges et de la rue Jean-Brillant.

L'occupation des logements devrait se faire le 1^{er} décembre 2022.



Lofts Gatineau, 5216 Rue Gatineau



Les Lofts Gatineau se situent en face du parc Jean-Brillant et sont principalement destinés aux étudiants. Bâti par Mondev, l'immeuble fait 6 étages et compte 89 condos.

Il a été terminé en novembre 2017 et toutes les unités sont vendues.



Le Triangle



Historiquement dédié au commerce automobile, le secteur du Triangle a fait l'objet d'une revitalisation urbaine au cours de la dernière décennie. En 2011, l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce a réalisé un concours de design urbain qui a conduit à l'adoption d'un plan concept de réaménagement du secteur dont la mise en œuvre s'est effectuée entre 2013 à 2018.

Le Triangle c'est :

- 2 250 logements construits (3 300 d'ici 2025)
- 30 % de logements sociaux et abordables
- Investissements en mise à niveau des infrastructures municipales, en aménagement du domaine public, et en aménagement de parcs et espaces verts



Quelles sont
les
perspectives
futures du
quartier?



Reconstruction des immeubles du quartier – *Hypothèse 1*



Côte-des-Neiges est un quartier assez ancien de la ville de Montréal dont une part importante des immeubles datent des années 30.

Une grande partie de ces habitations n'ont pas eu le droit à de grosses rénovations depuis leur construction, et n'ont pas tout le confort et la technologie de notre époque.

Les propriétaires de ces immeubles pourraient les raser pour en construire des nouveaux plus propres, plus écologiques et plus économiques.



Transformation d'immeubles existants pour faire des logements étudiants – *Hypothèse 2*



Les anciens immeubles du quartier ont des appartements spacieux qui contiennent de grandes pièces.

Les propriétaires pourraient chercher à optimiser ces espaces en logeant plus de personnes sur une même superficie.

Il serait en effet possible de faire des logements étudiants comprenant des chambres plus petites avec des espaces d'habitation communs (cuisine et salon).



Rénovation des appartements – *Hypothèse 3*



Comme les immeubles du quartier ont des appartements spacieux et de grandes pièces, les propriétaires pourraient faire des rénovations et offrir les logements plus modernes et adaptés à la demande du marché.

Il serait en effet possible de faire des logements de qualité sans rénovations majeures, ce qui aiderait aussi la revitalisation du quartier.



Laisser les appartements tels quels – *Hypothèse 4*



Côte-des-Neiges est un quartier attractif et dont la demande est très élevée, notamment en raison de sa proximité aux établissements d'enseignement supérieur.

Un propriétaire trouvera toujours des locataires si son appartement est proche de l'université, et ce phénomène peut pousser les propriétaires à ne pas rénover leurs logements.



La venue du Réseau Express Métropolitain



On ne peut pas parler du développement du quartier de Côte-des-Neiges sans parler de la venue du Réseau express métropolitain.

Cependant, le REM passera à la Station Edouard Montpetit, qui se situe à l'est et de manière assez excentrée du reste du quartier.

Les professionnels contactés ont affirmé que le REM agrandira l'attractivité autour de la station Edouard Montpetit, mais n'aura pas d'influence sur le reste du quartier.



Ancien hippodrome

Un premier projet de logements « 100 % abordables »



PHOTO FRANÇOIS ROY, LA PRESSE

La mairesse de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, Gracia Kasoki Katahwa, le responsable de l'urbanisme, Robert Beaudry, et le vice-président du comité exécutif et responsable de l'habitation, Benoit Dorais, sur le site de l'ancien

Le site de l'ancien Hippodrome(Blue Bonnets) est l'un des derniers terrains situé au centre de l'île de Montréal pouvant être développé.

Son réaménagement, jugé vital pour l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, permettrait de freiner l'étalement urbain et de répondre aux besoins des habitants en matière de logements.

Le plan de développement du quartier fera l'objet d'un exercice de concertation au cours de l'année prochaine par l'Office de consultation publique de Montréal.

Le projet représente une opportunité majeure pour la Ville en matière d'urbanisme, d'habitation et d'immobilier.

Projet Blue Bonnets

12 septembre 2022

ImmoHEC
L'immobilier de demain



La Ville de Montréal souhaite faire de ce secteur un "véritable écoquartier"

- Implantation d'équipements collectifs
- Espaces publics et verts
- Offre de commerce de proximité



REMERCIEMENTS

12 septembre 2022

ImmoHEC
L'immobilier de demain



- Marc-André Legault – CMAGNUS
- Benoit Dorais – Maire d'arrondissement, Ville de Montréal
- Service de l'urbanisme et de la mobilité – Ville de Montréal
- Service de la stratégie immobilière – Ville de Montréal
- Service d'habitation et de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce – Ville de Montréal





© 2022 - 2023

Tout droit réservé :

ImmoHEC et ses membres sont les créateurs et uniques propriétaires de cette présentation. Ce matériel n'est pas confidentiel et est créé dans une logique d'apprentissage et de partage envers la communauté étudiante, ses partenaires et acteurs de l'industrie immobilière.

Limitation de responsabilité :

Les analyses et les informations contenues dans cette présentation n'ont aucune valeur de conseil et ne sont basées sur aucune vérification d'une tierce personne. Cette version publiée est incomplète sans les références verbales de sa présentation.