ROYALMOUNT MC

Nourrir le cœur & l'esprit

COMMISSION SUR LE DÉVELOPPEMENT
ÉCONOMIQUE ET URBAIN ET L'HABITATION

27 NOVEMBRE 2018

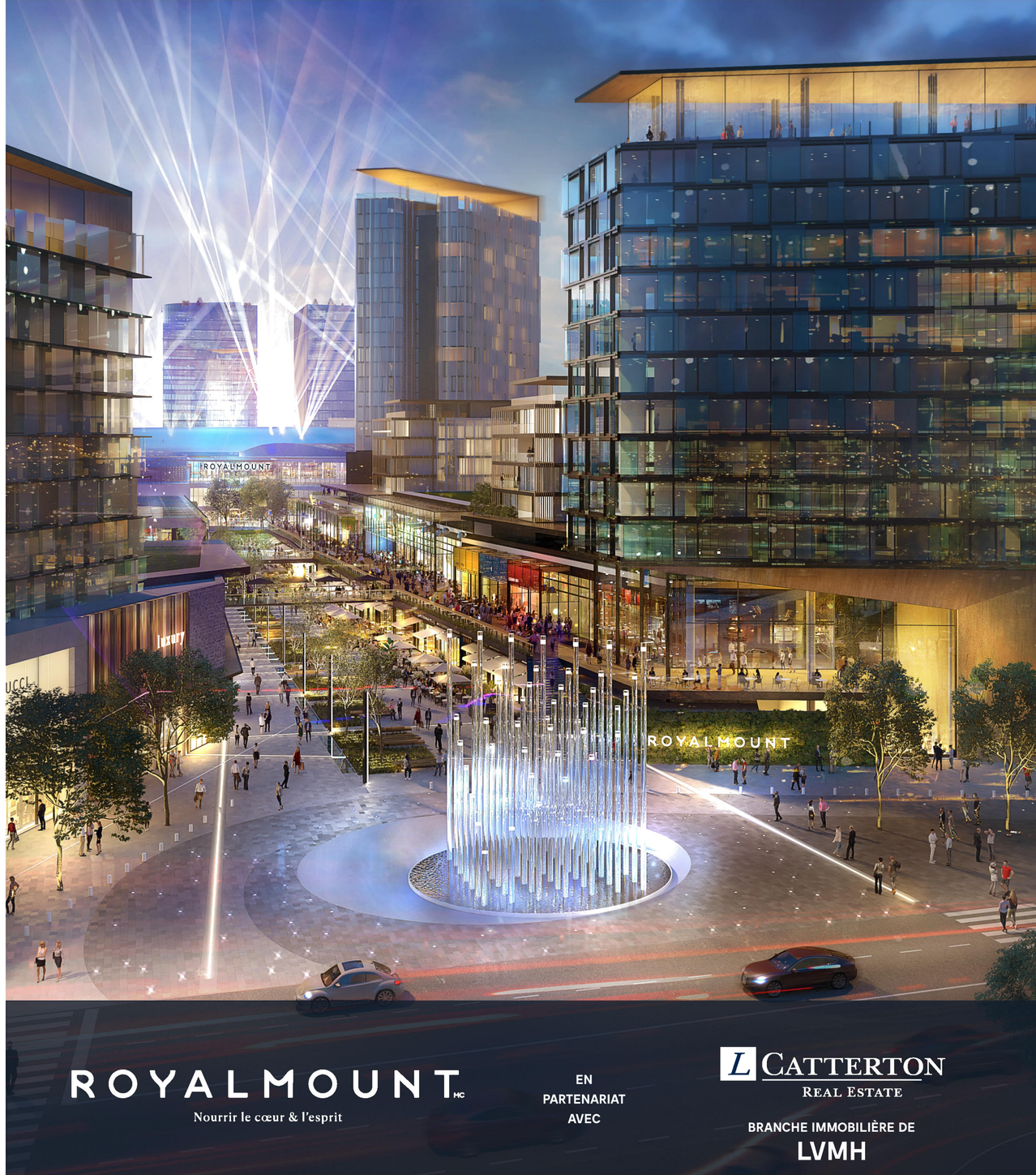
1

À propos de Carbonleo

Carbonleo est une entreprise québécoise qui a pour mission d'insuffler un vent nouveau dans le secteur immobilier.

Notre vision : améliorer les lieux de vie en créant des projets urbains de qualité à usages mixtes, novateurs et audacieux.

FOUR SEASONS
FOUR SEASONS
FOUR SEASONS
FOUR SEASONS
HÔTEL ET RÉSIDENCES PRIVÉES
MONTRÉAL


ROYALMOUNT
ROYALMOUNT
ROYALMOUNT
luxury
UCCI
ROYALMOUNT MC
Nourrir le cœur & l'esprit
EN
PARTENARIAT
AVEC
L CATTERTON
REAL ESTATE
BRANCHE IMMOBILIÈRE DE
LVMH

Les experts présents

VINCENT ERMATINGER
Vice-président
Planification des transports

JEAN-FRANÇOIS GRENIER
Directeur senior
Recherche

SERGE BEAUDOIN
Président
Associé principal

BERTRAND CESVET
CEO

LOUIS T. LEMAY
Président et
facilitateur de l'excellence

STÉPHANE TREMBLAY
Vice-président
Développement immobilier

DANIEL ARBOUR
Associé
Principal senior

CLAUDE MARCOTTE
Vice-Président Exécutif
et Associé

CONSTANTIN NASSIF
Directeur
Gestion hôtelière et touristique

QUENTIN CHAZELAS
Directeur
Développement et hôtellerie

2

Royalmount : le contexte

Création d'un Midtown

Création d'un écosystème de culture et de divertissement

- Contribuera au rayonnement de Montréal à l'échelle internationale
- Lieu **d'avant-garde** au-delà des attributs des destinations commerciales actuelles
- Endroit de **rassemblement**, de rencontres (Piazza, "Highline", rue piétonne)
- Large offre de **restauration**, plusieurs **terrasses**

Transformation d'une friche industrielle en "super" TOD

- Au **cœur de l'île** de Montréal
- Secteur actuellement sous-utilisé
- Véritable **milieu de vie** à proximité des voies de circulation, du transport en commun et du transport actif
  - Directement relié à une station de métro
  - Navette reliée au futur REM et à l'aéroport
- Impacts marginaux sur les résidents du secteur

Récupération des fuites commerciales

- **266 M$** récupérés de l'extérieur de l'île
- Récupération en magasin de millions de dollars de ventes en ligne
- **Offre complète et complémentaire** à ce qui existe déjà dans le marché
  - Concepts phares et bannières inexistantes dans le commerce de détail
  - Spectacles ne pouvant pas venir sur l'île actuellement (ex : Broadway)

Investissements et retombées fiscales substantielles

- Projet entièrement financé par des **investissements privés**
- **20 M$** d'investissements en infrastructure pour la passerelle
- **160 M$/an** (à terme) en revenus de taxes foncières pour les partenaires municipaux et très faibles dépenses

Création d'un Midtown

Contribution au développement économique

- Création de plusieurs dizaines de milliers **d'emplois** permanents et durant la construction
- Soutenir les entreprises locales (Hub bureaux)
- Bonifier l'expérience touristique

Gestion des déplacements

- Démarche rigoureuse **en collaboration** avec la Ville de Montréal, Ville de Mont-Royal, le MTQ et la STM
- Faciliter les déplacements en **transports en commun et actifs**
  - Création d'une passerelle reliée au métro
  - Raccordement au réseau actuel de pistes cyclables
  - Aménagement d'un terminus de transport
  - Offre limitée d'espaces de stationnement
- Mise en place de plusieurs mesures **d'améliorations routières**

Développement durable

- **Revitalisation** d'une friche industrielle
- Promotion du **transport écologique** et vert
- Amélioration de la gestion des eaux
- Utilisation **d'énergie propre**

Destination de classe internationale

- À l'échelle de **grands projets** multi-usages internationaux
- Mettre de l'avant **l'ADN Montréalais** (offre culinaire, culturelle, etc.)
- Offre hôtelière complète
- Intégrée à l'écosystème touristique de Montréal (ex : navette vers l'aéroport)

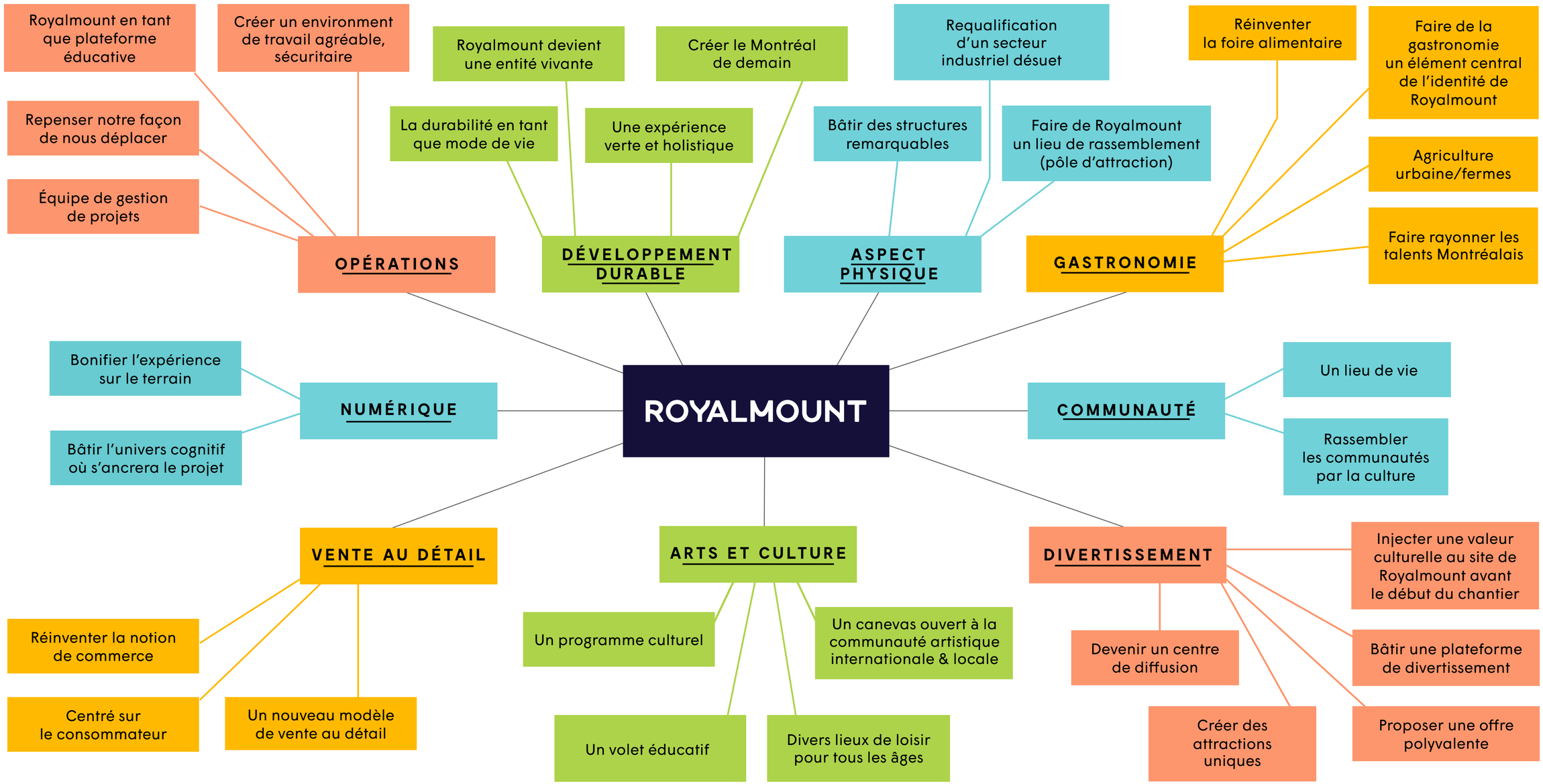
3

Démarche de cocréation

Nous avons invité des penseurs et des décideurs influents, d'ici et d'ailleurs, à se joindre à nous afin de définir l'ADN du projet.

VIDÉO
FUTURE LABS

Nourrir le cœur et l'esprit : la map



4

Le projet

Le programme

DIVERTISSEMENT

12+
ATTRACTIONS EXCLUSIVES

DES OCCASIONS DE RENCONTRES

RESTAURATION

100+
RESTAURANTS ET BARS

DE NOMBREUSES TERRASSES

HÔTELS

5 HÔTELS | **800** CHAMBRES

POUR TOUS LES TYPES DE CLIENTÈLE

BIEN-ÊTRE

100 000 PI²

POUR LE CORPS ET L'ESPRIT

BUREAUX

JUSQU'À **1,5 M** DE PI²

CAMPUS URBAIN

COMMERCES

200+ BOUTIQUES

CONCEPTS UNIQUES

VIDÉO ROYALMOUNT

Développement durable

Revitalisation d'une friche industrielle

- Réduction des ilots de chaleur
- **Verdissement** des toitures
- **Densification** et mixité des fonctions

Transports écologiques et verts

- Création d'une **passerelle** reliée au métro
- Raccordement au réseau existant de **pistes cyclables**
- Navettes électriques, bornes de recharge, débarcadère, etc.

Énergie

- Création d'une **boucle de transfert d'énergie**
- Utilisation **d'énergie propre**
- Réduction de notre consommation énergétique: 53%
- Diminution des émissions de gaz carbonique
- **Faible empreinte** en carbone (réduction de 90%+)

Gestion des eaux

- **Récupération** des eaux pluviales (de **0% à 65%**)
- Système naturel de filtration
- Capacité suffisante des réseaux d'aqueduc et sanitaires

U.S. GREEN BUILDING COUNCIL LEED CERTIFIED USGBC

LEED-ND

INTERNATIONAL WELL BUILDING INSTITUTE

Parksmart

GBi Services d'ingénierie

Étude de marché : commerce de détail

LE MARCHÉ

POTENTIEL DE LA ZONE D'ÉTUDE

8,8

MILLIARDS $

FUITES COMMERCIALES

2,9

MILLIARDS $

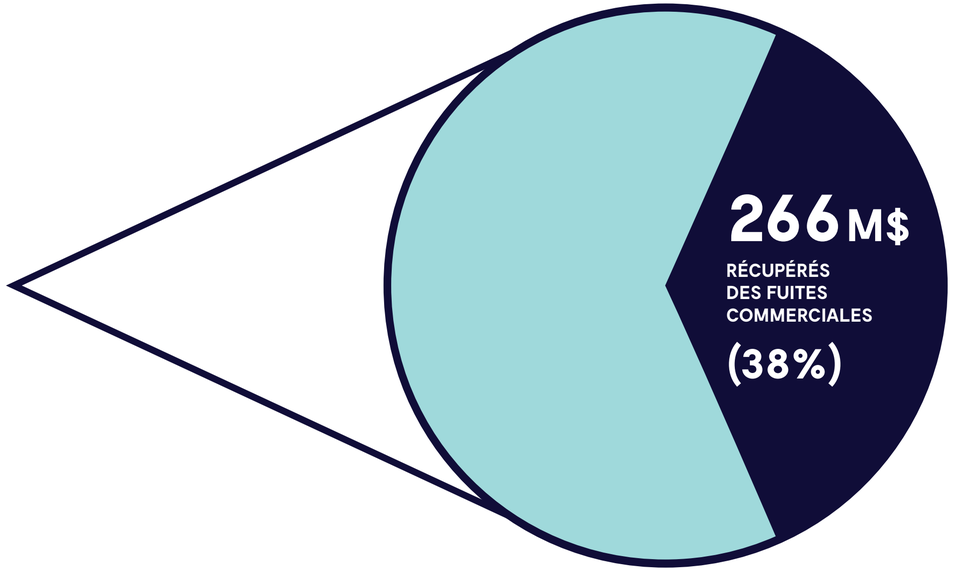
ROYALMOUNT

VENTES ESTIMÉES

700

MILLIONS $

(7,9% DU MARCHÉ)



AltusGroup

Étude de marché : divertissement

CONTEXTE

OUEST DE L'ÎLE

Peu d'offre culturelle

RÉGION MÉTROPOLITAINE

Absence de salle intermédiaire
(4500 places debout)

MTelus	2 400
Olympia	2 400
Royalmount 2 (debout)	4 500
Place Bell	10 000
Centre Bell	14 000

Disponibilités insuffisantes dans les grandes salles assises

Théâtre St-Denis	2 200
Wilfrid Pelletier*	2 990
Royalmount 2 (assis)	3 250
Centre Bell	21 000

*Seulement 80 dates libres non-contigües par an

OPPORTUNITÉS

Répondre à la
demande culturelle locale

PETITE SALLE
(ROYALMOUNT 1)

1 250 Places assises
1 500 Places debout

Capter une nouvelle
clientèle internationale

Accueillir des
spectacles de long terme
(de type Cirque du Soleil et comédies musicales)

GRANDE SALLE
(ROYALMOUNT 2)

3 250 Places assises
4 500 Places debout

Étude de marché : hôtellerie

ÎLE DE MONTRÉAL

MARCHÉ À CAPACITÉ

Taux d'occupation annuel

76,5 %

de chambres

-5 %

2018 vs 2010

de touristes

+53 %

2018 vs 2010

SECTEUR DE L'AÉROPORT

MARCHÉ SATURÉ

de passagers à l'aéroport

+9,5 %

2017 vs 2016

Taux d'occupation annuel

85,8 %

Augmentation de la demande

+2,9 % /an

de chambres

Augmentation de l'offre

+1,1 % /an

de chambres

AIRBNB

MARCHÉ EN MUTATION

12 000

Chambres en location

50 %

Locations commerciales

50 %

Locations de particuliers

Nouvelle Réglementation

Objectif :
remettre sur le marché une offre résidentielle au profit des familles Montréalaises

=

+20 %

Demandes touristiques pour l'hôtellerie

OPPORTUNITÉ ROYALMOUNT

800 CHAMBRES

Sources : Tourisme Montréal, STR Report, AirDNA

Étude d'impact sur la gestion intégrée de la mobilité

Le point de départ

- Projet d'envergure planifié dès le départ en vue :
  - D'optimiser l'usage de modes de déplacements alternatifs à l'automobile
  - De réduire son empreinte sur les conditions de circulation sur le réseau routier avoisinant
- Étude d'ampleur inédite confiée à **WSP, experts reconnus** dans le domaine
- Démarche rigoureuse **en collaboration** avec la Ville de Montréal, Ville de Mont-Royal, le MTQ et la STM

Des solutions

- Une vingtaine d'interventions minimales permettant l'optimisation des réseaux actuels
- Qui proposent un véritable **plan de gestion des déplacements**
- Qui favorisent une utilisation accrue des **modes alternatifs** à l'autosolo
- Qui offrent une **stabilisation** des conditions de déplacements

Étude d'impact sur la gestion intégrée de la mobilité

Transports en commun et actifs

AJOUT PASSERELLE

- RELIÉE AU MÉTRO
- COUVERTE ET CHAUFFÉE
- CLIMATISÉE
- SÉCURITAIRE
- ACCÈS UNIVERSEL

AMÉNAGEMENT TERMINUS (HUB)

- TAXIS / UBER
- VOITURIER / DÉBARCADÈRE
- STM
- VÉLOS
- AUTOCARS

NAVETTES DIRECTES

- AÉROPORT
- GARE DU REM

PISTES CYCLABLES

- RACCORDÉES AU RÉSEAU EXISTANT

Étude d'impact sur la gestion intégrée de la mobilité

63 400
PERSONNES PAR JOUR

5%
PIÉTONS ET CYCLISTES

59%
EN VOITURE

36%
EN TRANSPORT EN COMMUN
(VS 60% CENTRE-VILLE)

15% PASSAGERS

44% CONDUCTEURS

14%
DÉJA SUR LE RÉSEAU ROUTIER AVOISINANT

30%
NOUVEAUX USAGERS

→ **20 000**/JOUR
VOITURES SUR 360 000 DÉJA DANS L'ÉCHANGEUR
=
+5,5%*

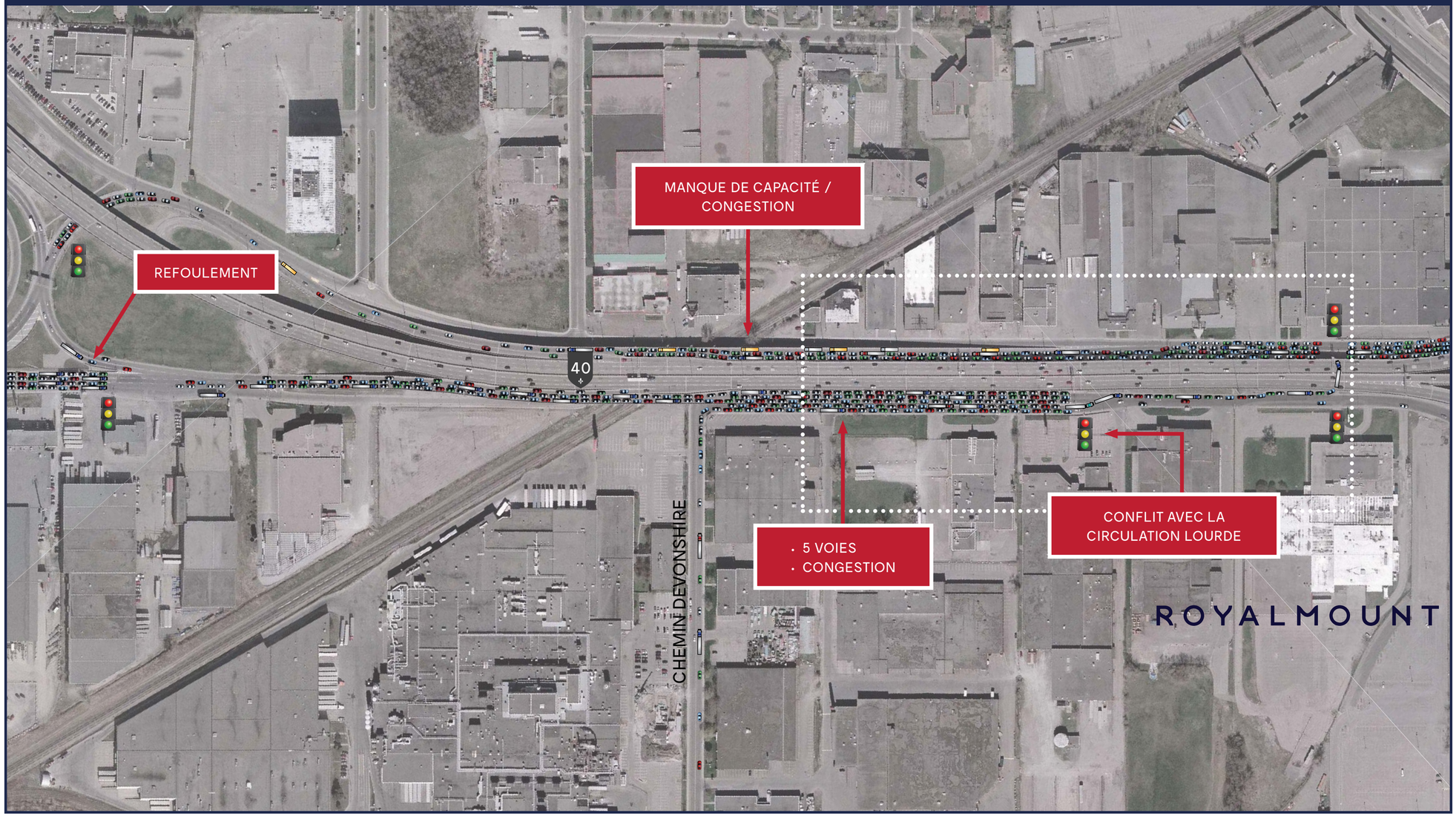
LES IMPACTS

- Ajout de **20 000 véhicules** /jour
  (+5,5% de nouvelles voitures)
- **85%** des gens traversant le secteur n'auront **aucun impact**
- Temps moyen de déplacement impacté de **2 à 5 minutes en moyenne**
  (pour les périodes les plus achalandées)
- Comportement des automobilistes adapté en temps réel
  (applications de navigation GPS ex: Waze)

* Ne tient pas compte de l'effet bénéfique des projets majeurs de l'agglomération en cours de réalisation (REM, Turcot, Champlain)

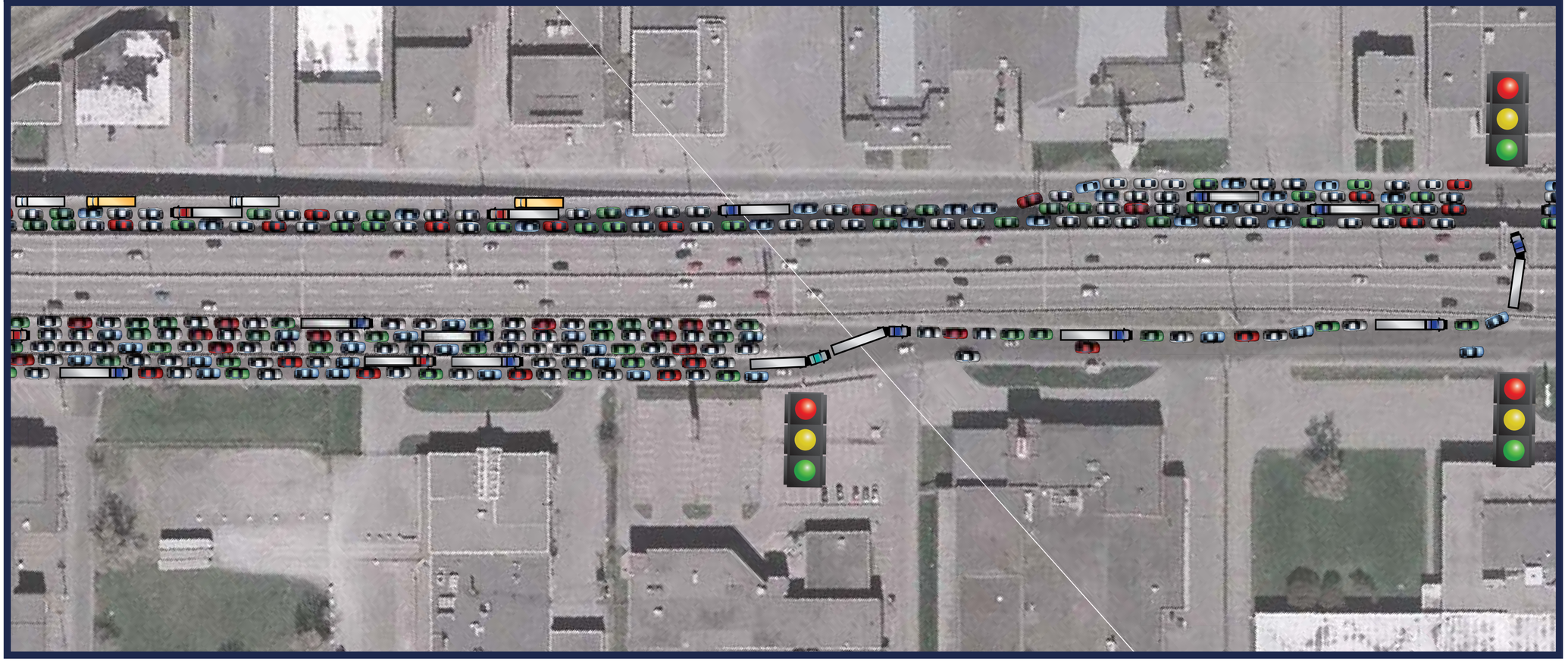
Étude d'impact sur la gestion intégrée de la mobilité

CÔTE-DE-LIESSE : SITUATION ACTUELLE



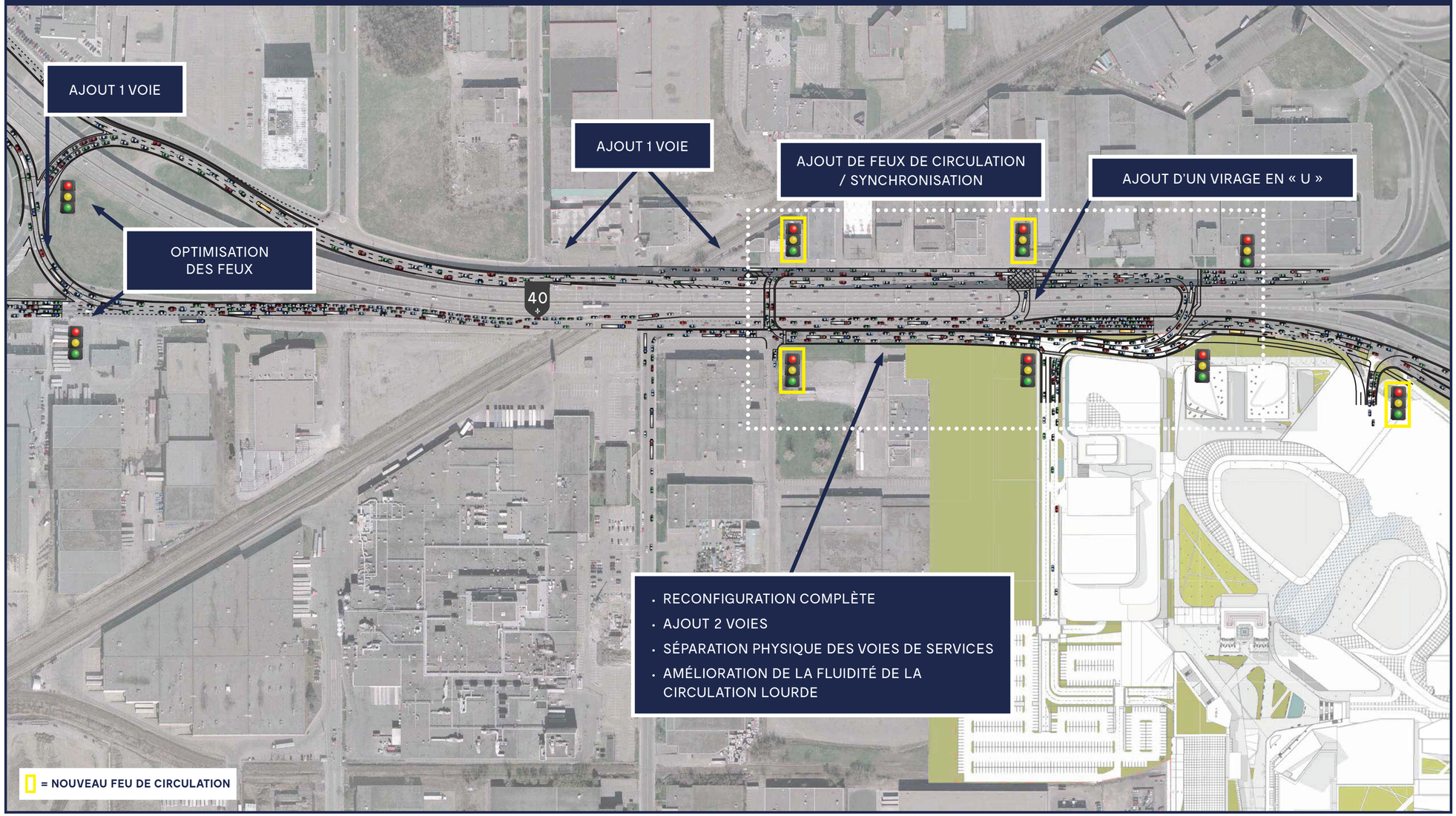
Étude d'impact sur la gestion intégrée de la mobilité

CÔTE-DE-LIESSE : SITUATION ACTUELLE



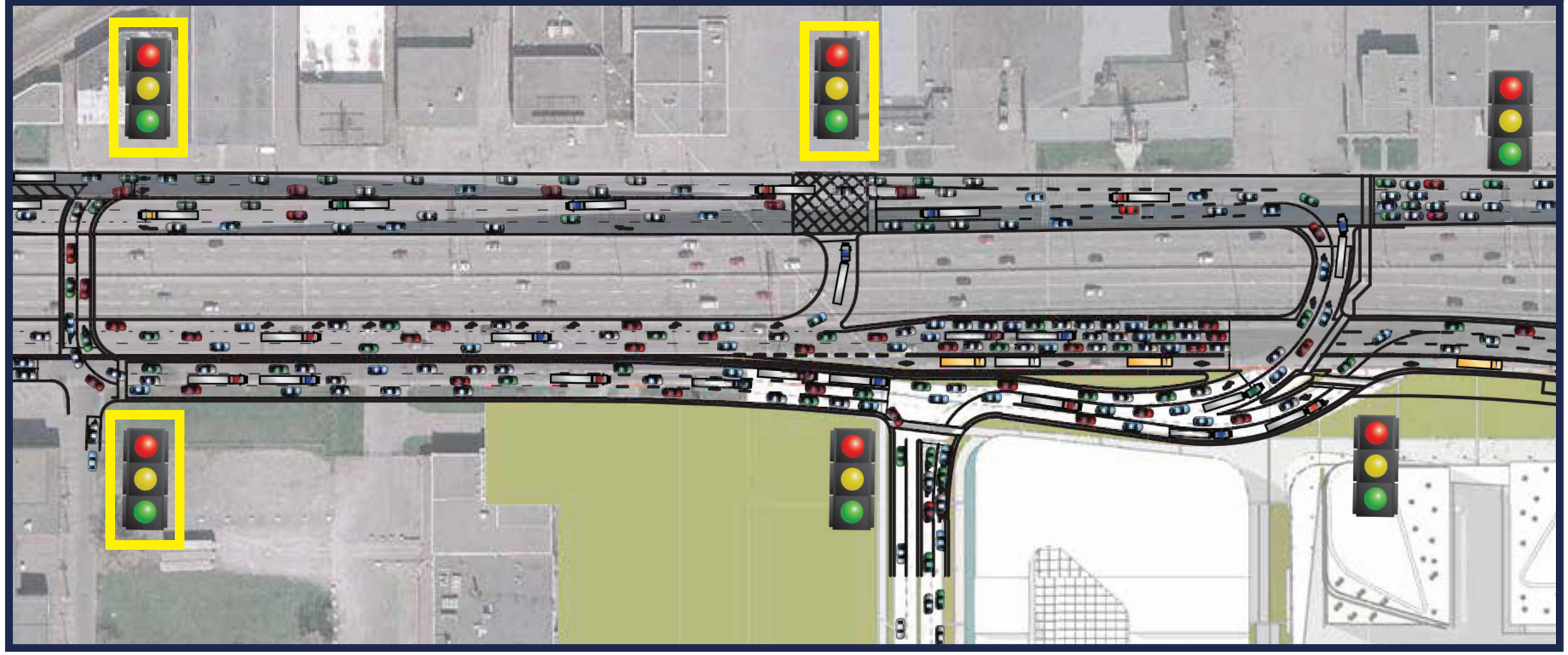
Étude d'impact sur la gestion intégrée de la mobilité

CÔTE-DE-LIESSE : SITUATION FUTURE



Étude d'impact sur la gestion intégrée de la mobilité

CÔTE-DE-LIESSE : SITUATION FUTURE



5

Vision du résidentiel

Vision du résidentiel

Création d'un "super" TOD

- À **proximité** des voies de circulation, du transport en commun et du transport actif
- Réel potentiel à la **densification** urbaine
- **Catalyseur** pour la revitalisation des abords du boulevard Décarie
- Identifié par l'agglomération comme l'un des six secteurs stratégiques à redévelopper

Un milieu de vie complet

- Pour **toutes les clientèles**, toutes les générations
- Tous les **services déjà en place** (commerces, restauration, divertissement)
- Stratégiquement situé entre trois pôles d'emplois (Mont-Royal, Saint-Laurent, Centre-ville)

Une réponse à une demande en croissance

- Croissance du nombre de ménages (+305 000 entre 2016 et 2036)
- Opportunité de **réduire l'étalement urbain**
- Densification du secteur déjà en croissance (Namur - De La Savane)

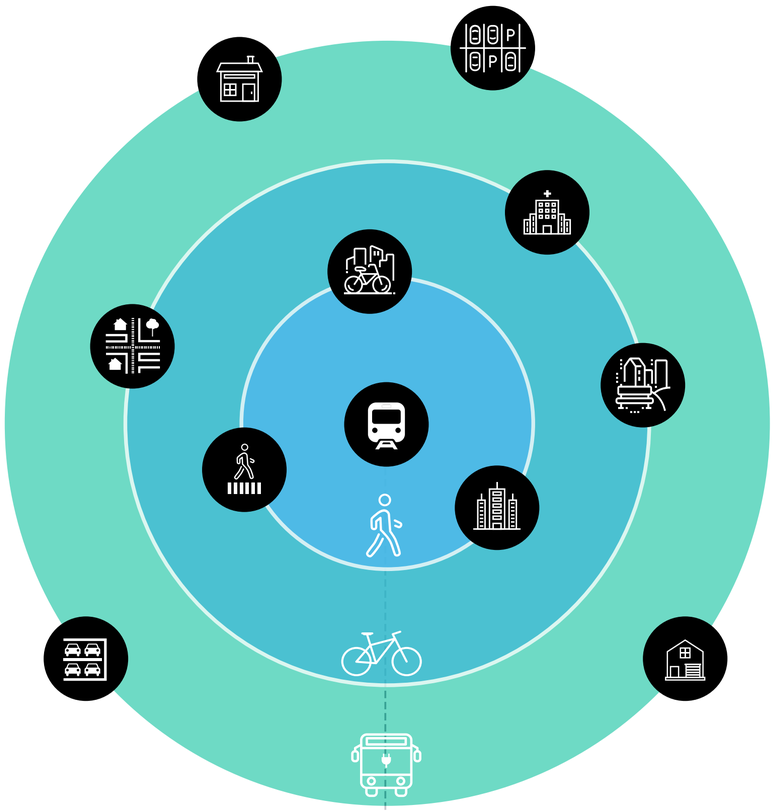
Environnement bonifié

- Architecture et design urbain de qualité
- **Verdissement** de l'un des secteurs les plus minéralisé du Grand Montréal
- Élimination d'un îlot de chaleur urbain

Création d'un "super" TOD

Les principes d'aménagement TOD

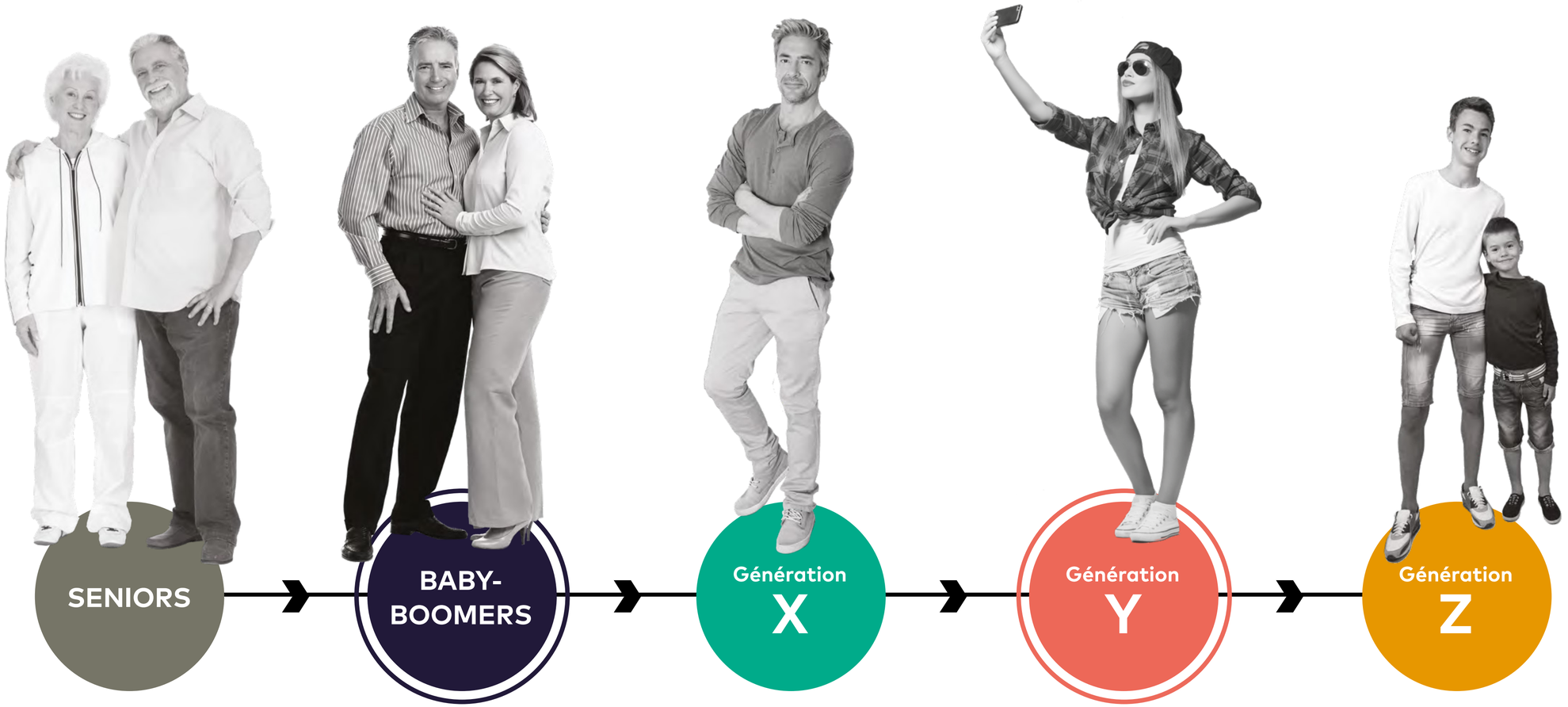
Identifiés par la CMM



1. Accès au transport en commun
2. **Transport actif:** piéton, vélo, réseau de rues et accessibilité
3. Mixité des fonctions
4. Densité des usages adaptée au milieu
5. Soutien d'une mixité sociale
6. Design urbain, sécurité, qualité des aménagements et identité du lieu
7. Implantation bâtie et architecture diversifiée
8. Gestion de l'offre en stationnement
9. Aménagement durable

Une demande en croissance

Profil des générations



Avant 1945
71 ANS ET +

1946 à 1964
52 À 70 ANS

1965 à 1979
37 À 51 ANS

1980 à 1994
22 À 36 ANS

1995 à aujourd'hui
0 À 21 ANS

L'opportunité résidentielle

 # DE MÉNAGES

+305K

(2016 à 2036)

→

80%

de l'augmentation proviendra des ménages de 65 ans+

MÉNAGES 1 À 2 PERSONNES

→

73%

seront de 2,1 personnes

(2031)

MARCHÉ DES CONDOMINIUMS ET DES PROJETS LOCATIFS

→

+143%

de copropriétaires

(2016 vs 2006)

OPPORTUNITÉ

350 À 500

UNITÉS/AN

(Taux d'absorption estimé)

AltusGroup

Densification du secteur : Namur - De La Savane

LE NAMUR 1
176 UNITÉS - 10 ÉTAGES / CONSTRUIT

CONDOMINIUMS
CÔTÉ OUEST 2
254 UNITÉS - 8 ÉTAGES / CONSTRUIT

MÀ CONDOMINIUMS 3
158 UNITÉS - 8 ÉTAGES / CONSTRUIT

CONDOMINIUMS **RÊVE** 4
170 CONDOS - 12 ÉTAGES / CONSTRUIT

CONDOMINIUMS **VUE** 5
900 UNITÉS - 10-12 ÉTAGES /
EN CONSTRUCTION

CONDOMINIUMS **ROUGE** 6
686 UNITÉS - 8-12 ÉTAGES /
EN CONSTRUCTION

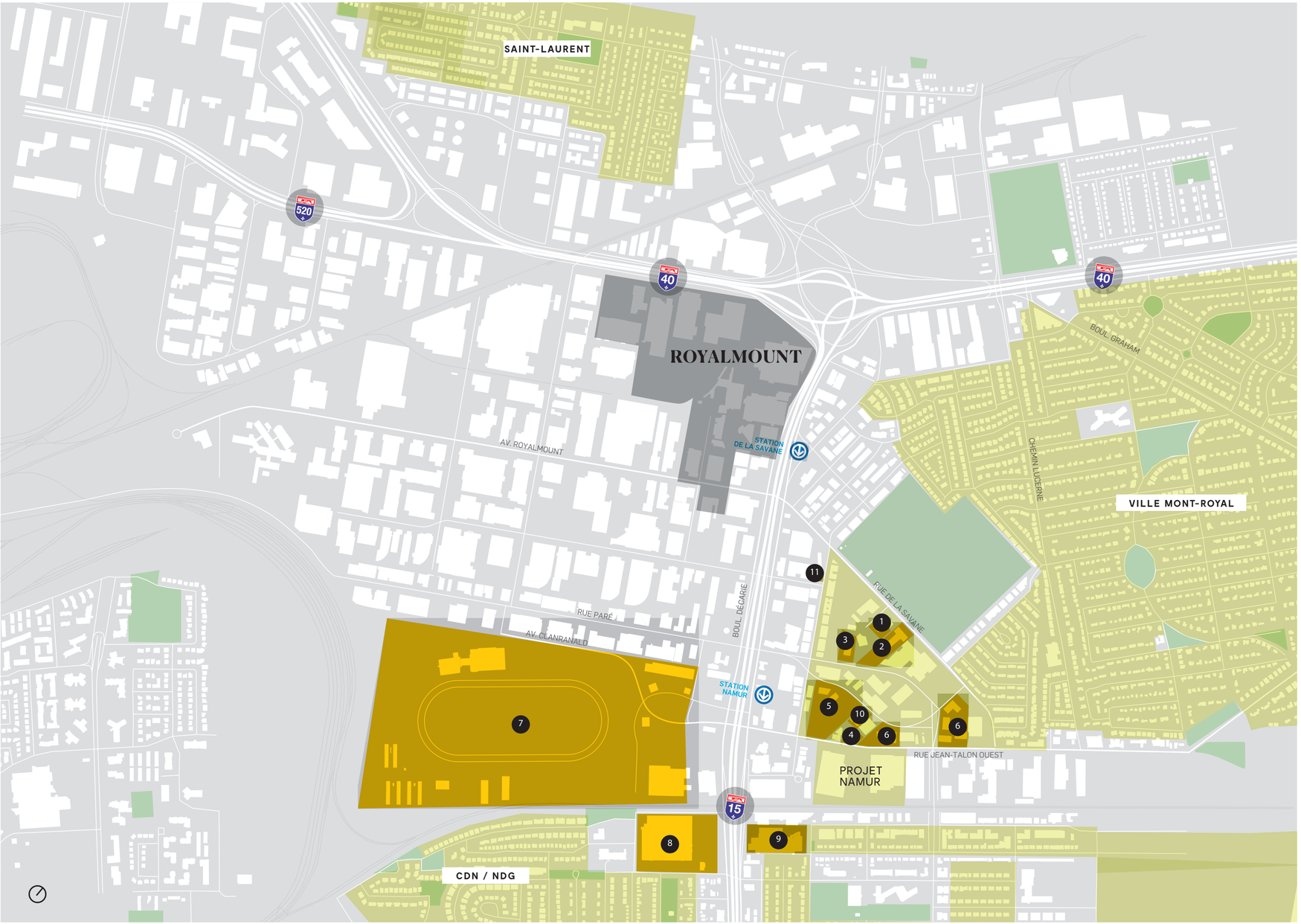
HIPPODROME 7
5 000 UNITÉS / EN CONCEPTION

CARRÉ DÉCARIE 8
EN CONCEPTION

WESTBURY 9
900 UNITÉS - 10-12 ÉTAGES /
EN CONCEPTION

BLÜ CONDOMINIUMS 10
75 UNITÉS - 7 ÉTAGES / EN CONCEPTION

CONDOMINIUMS
LE JOCKEY 11
21 UNITÉS - 4 ÉTAGES / EN CONCEPTION



Impact sur la circulation

Résidentiel

Contexte

- Premier **véritable quartier TOD** sur l'île de Montréal
  - Minimise les déplacements en dehors du site
    (mixité d'usage avec offre complète aux résidents)
  - Desserte en transport collectif par des infrastructures déjà existantes et sous-utilisées
  - Attraction d'une clientèle intéressée de profiter de l'hyperproximité des services offerts

Impact

- **Impact zéro** sur les conditions de déplacements routières
  - Rapprochement de la clientèle visée
  - Déplacements de/vers des zones plus éloignées remplacées par des déplacements à pied ou à vélo entre les résidences et les différents volets du projet
    (emploi, restauration, commerces, services, récréatif, etc)

Impact économique

	Multi-usage *À Terme*	Résidentiel *À Terme*	TOTAL
VALEUR DU PROJET	**2,500,000,000 $**	**3,600,000,000 $**	**6,100,000,000 $**
TAXES MUNICIPALES (Villes de Montréal et Mont-Royal)	**116,000,000 $/an**	**46,00,000 $/an***	**162,000,000 $/an***

* Exclut montant pour le droit de mutation des nouvelles constructions

VIDÉO
RÉSIDENTIEL

Un milieu de vie complet

Le programme

Un milieu de vie à l'échelle humaine

Axé sur la qualité du design et la mobilité active