



C



IMMOPLEX360

PPCMOI 2024-007
398, RUE DE L'ÉGLISE, NAPIERVILLE
PRÉSENTATION DU PROMOTEUR (modifié*)

CLIENTÈLE PRIVILÉGIÉE



Notre produit cible principalement les personnes âgées de 50 à 75 ans. Les études immobilières indiquent que ces individus, une fois qu'ils ont surmonté les principaux défis de la vie tels que l'éducation des enfants et la fin de leur carrière, aspirent à une habitation plus simple. Cela se traduit par :

- Un désir de ne plus s'engager à long terme envers un créancier pour un achat immobilier.
- Une volonté de se libérer des engagements et responsabilités liés à un syndicat de copropriété.
- Une préférence pour ne pas être responsable de l'entretien et de l'état général d'une propriété.
- Le souhait de pouvoir partir en vacances pendant plusieurs semaines voire mois sans souci pour leur domicile.

Notre philosophie produit met l'accent sur le respect des autres, des bâtiments sans fumée, un certain contrôle des animaux de compagnie, un entretien rigoureux des parties communes par le propriétaire, et une construction de haute qualité avec une isolation acoustique et une gestion des odeurs afin que chaque client se sente chez lui dans sa propre résidence.

Il est important de souligner que nous ne pratiquons aucune forme de discrimination.

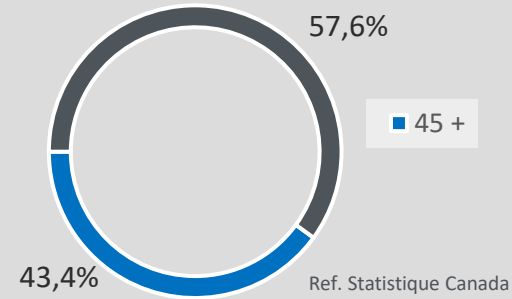
CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UN PROJET IMMOBILIER



CRITÈRE .1

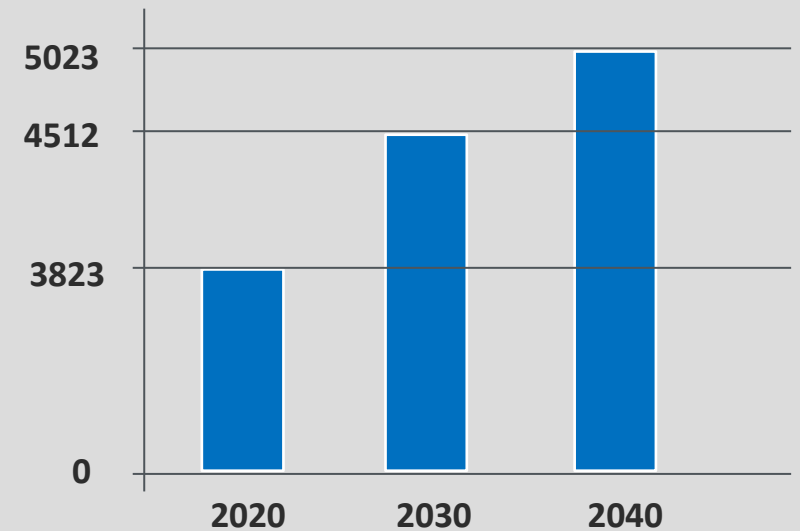
Moyenne d'âge de la population de Napierville

Population totale (2023) : 4174
45 ans et + : 1810



CRITÈRE .2

Population estimée



Ref. Statistique Canada

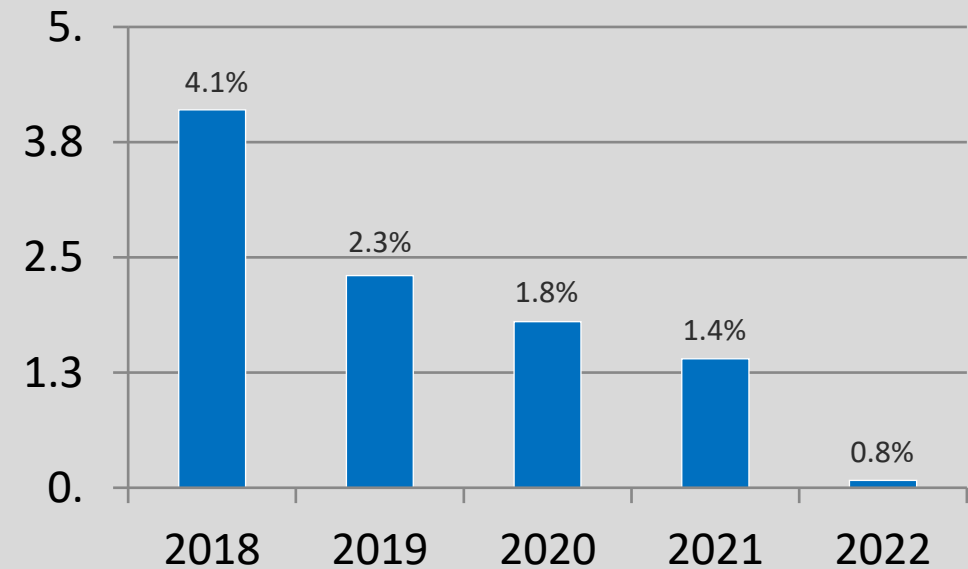
CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UN PROJET IMMOBILIER



CRITÈRE .3

Taux inoccupation locatif

Taux idéal pour une municipalité :
entre 4% et 8%



Ref. Statistique Canada

CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UN PROJET IMMOBILIER



IMMOPLEX360

CRITÈRE.4

Situation de l'offre de notre produit

Nous avons constaté que très peu de nouvelles constructions d'immeubles locatifs de plus gros gabarit ont été réalisées au cours des 10 dernières années. Cela nous laisse croire qu'une part du marché est disponible pour la clientèle visée.

CRITÈRE.5

Situation de la demande de notre produit

Nous sommes conscients qu'actuellement, il existe une forte tendance sur le marché où notre type de clientèle recherche de plus en plus un produit locatif qui soit récent, luxueux et qui offre plusieurs services complémentaires.

Nous avons également eu la chance de constater que lors de nos constructions précédentes, la demande était extrêmement forte pour des produits qui sont plus accessibles au niveau de la mobilité. Il y a très peu de produits disponibles qui sont développés sous forme de complexes incluant du divertissement sur place. Plusieurs de nos nouveaux clients ont confirmé qu'ils ont rencontré beaucoup de difficultés dans leur recherche en raison d'une offre limitée en immeubles locatifs récents, et ce, dans plusieurs municipalités environnantes.

CRITÈRE.6

Situation actuelle de la ville de Napierville

La ville de Napierville est en plein essor. Son accessibilité est aisée. L'activité commerciale est bien établie et récemment renouvelée dans plusieurs secteurs (épiceries, services bancaires, stations-service, pharmacies). Elle offre également de magnifiques espaces verts ainsi qu'un réseau piéton et cyclable intéressant.



LE PROJET

36 logements

- + Architecture contemporaine
- + Fenestration colorée et abondante
- + Choix de matériaux nobles et intemporels

- + Stationnements souterrains et remises
- + Service d'ascenseur
- + Logements 3 ½, 4 ½, 5 ½
- + Fourchette de prix entre 1 300\$ et 2 000\$ / mois



IMMOPLEX360



IMPACT SUR LA VOLUMÉTRIE

Bâtiment 36 logis

Dimension du bâtiment **21.03m (69pi) x 53m (173pi)**

Superficie d'implantation **1023.5 mètres carrés**

Hauteur du bâtiment **12.50m (41.4pi)**

Taux d'implantation sur un terrain de **3 944.5 mètres carrés : 26%**

IMPACT SUR L'ÉCOLOGIE

Projet 36 logis

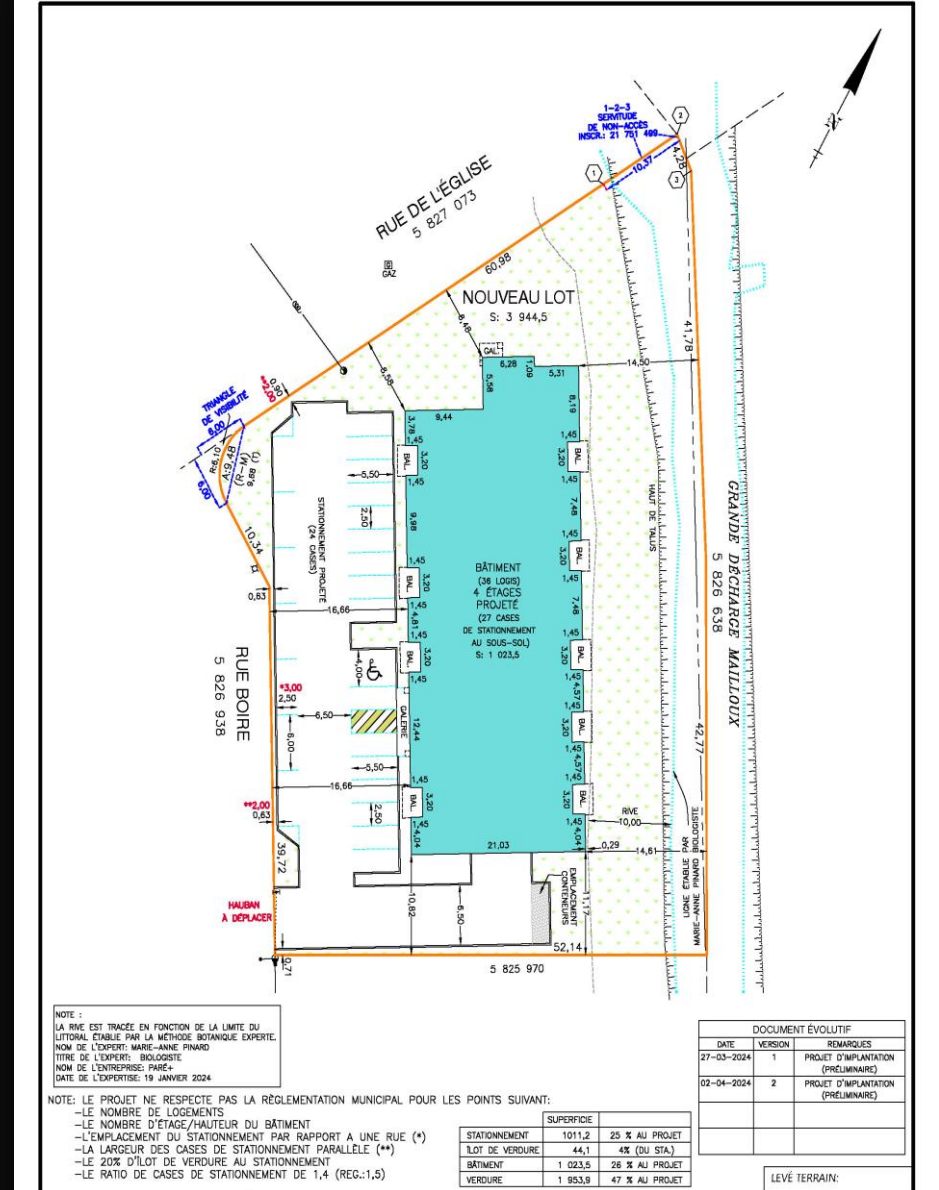
Taux de verdure sur un terrain de **3 944.5 mètres carrés : 47%**

Superficie des bâtiments : **1023.5 mètres carrés**

Superficie de pavage et trottoir : **1011.2 mètres carrés**

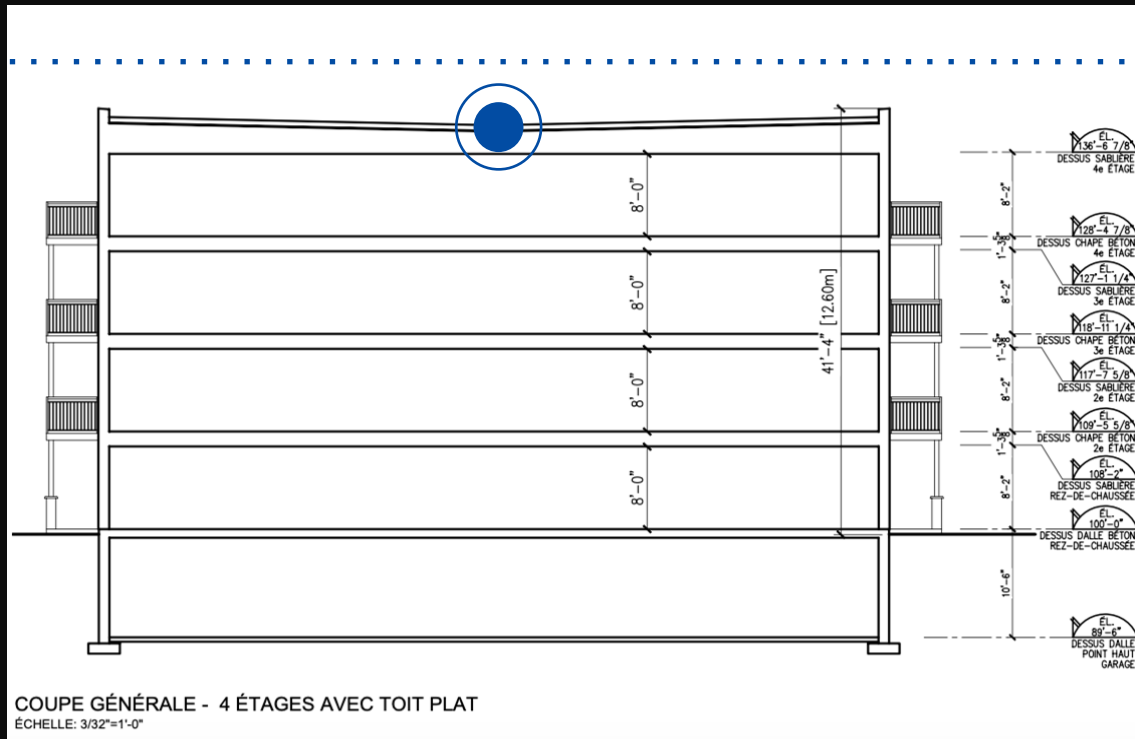
Superficie de l'aire gazonnée : **1953.9 mètres carrés**

IMMOPLEX360

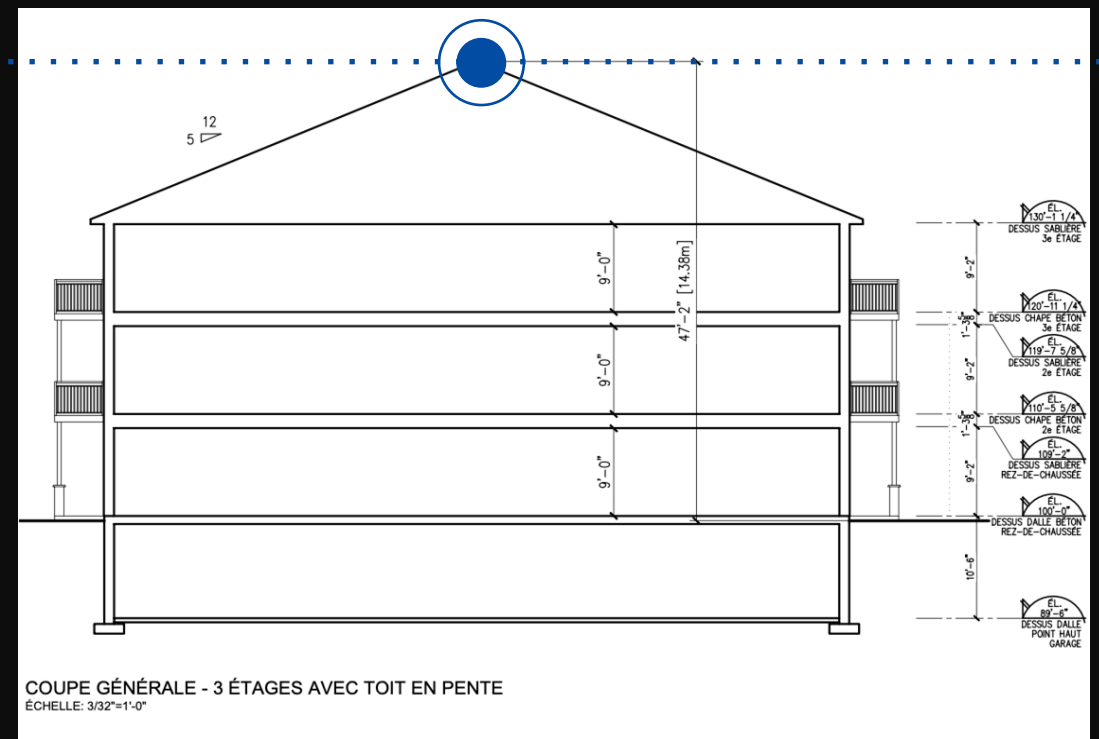


IMPACT SUR LA HAUTEUR

Bâtiment 36 logis 4 étages hors-sol toit plat
41.4 pi de haut



Bâtiment 3 étages toit en pente
47.2 pi de haut



IMPACT SUR LE FLUX DE CIRCULATION ET INTÉGRATION AU MILIEU EXISTISTANT



Gérer habilement le flux de circulation lors de la densification d'un quartier établi : Réponses aux inquiétudes courantes.

Présentement, nous offrons 30 stationnements intérieurs et 25 stationnements extérieurs pour un ratio de 1.5 stationnements par porte.

De notre côté, cela est satisfaisant puisque présentement notre parc immobilier, qui contient 80 unités locatives, a un ratio sous la barre des 1.25 stationnements utilisés par porte.

Cela s'explique du fait que 80% de notre clientèle sont des gens retraités qui en grande majorité possède un seul véhicule. De plus, leurs déplacements sont peu nombreux comparativement à des gens ayant un emploi et/ou une jeune famille.

Le projet est situé à proximité de plusieurs commerçants avec un accès facile au réseaux piétons et cyclable.