

Projet de développement à Montebello



Janvier 2022

Évolution/virage du projet

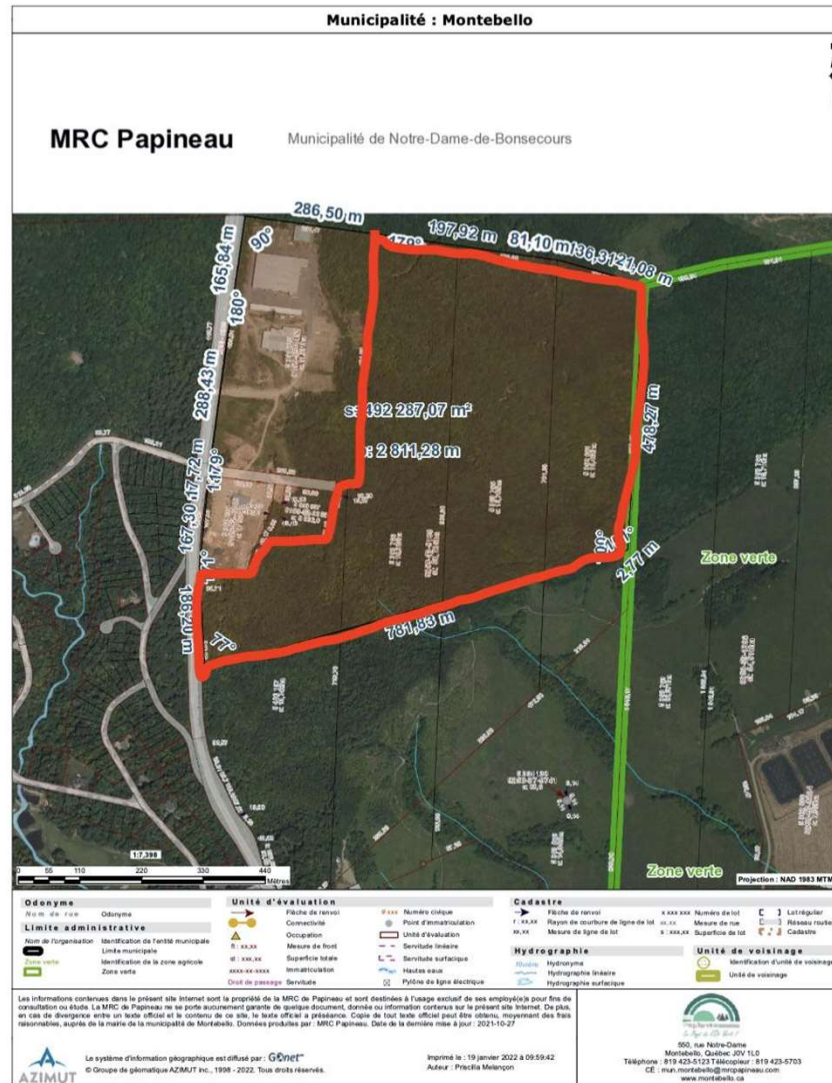
- **gestion du camping (employés) + incertitude du marché**
- **terrain trop accidenté et trop de zones humides pour camping**
- **homogénéité des constructions avec l'image de Montebello**
- **besoin de logements pour citoyens et futurs employés**

Zone industrielle

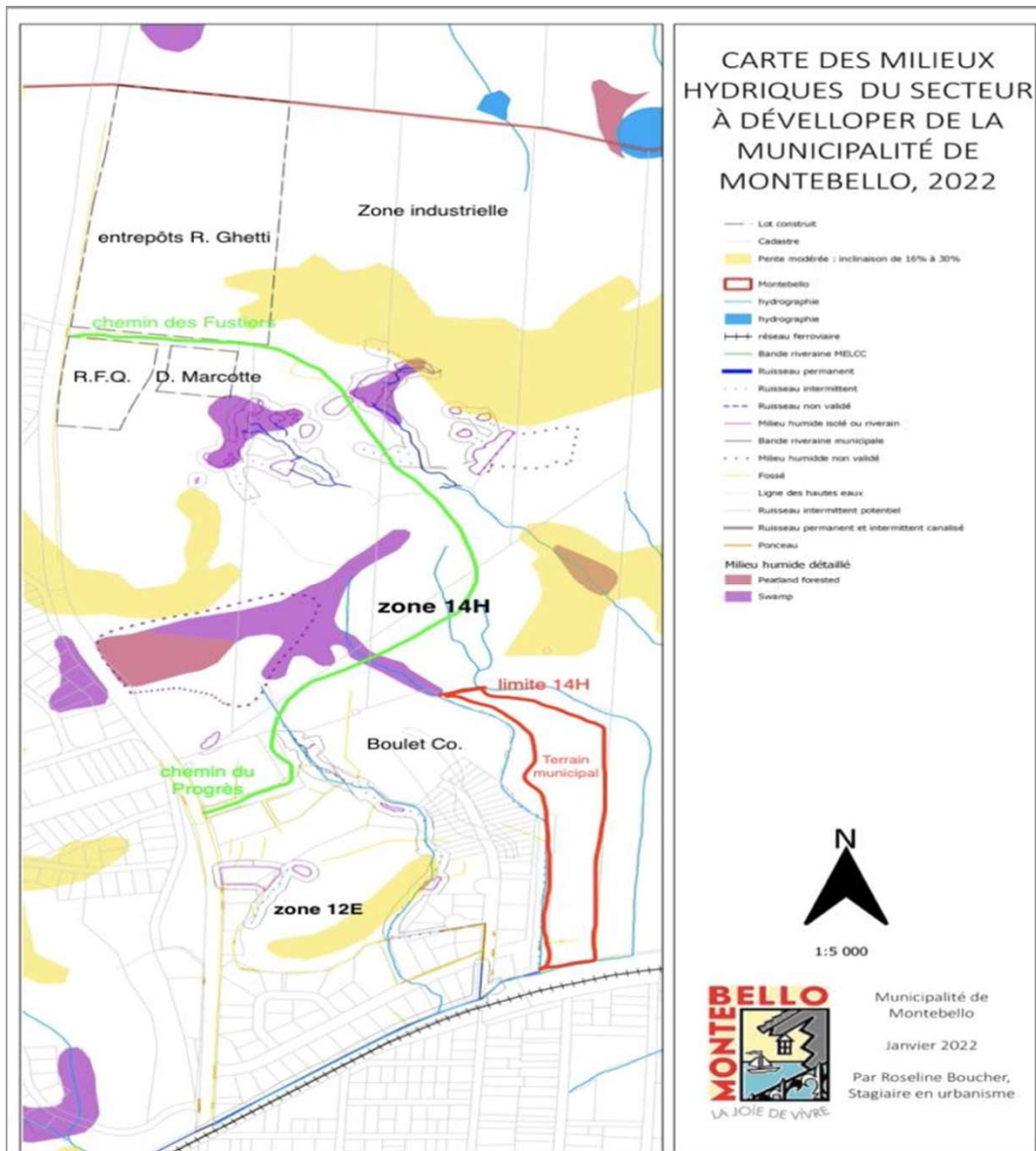
5 000 000 pi2

**Seulement 6 à 7
parcelles
constructibles
500 000 pi2**

10% exploitable



**partie sud côté des
Mille Fleurs non
comprise
350 000 pi2**



Évolution/virage du projet

- **Répondre aux besoins de Montebello**
 - **besoin de logements**
 - **création d'emplois ~ petites industries**
- **terrain voisin de la société 12398001 Canada Inc. (Entreposage Montebello)**
- **recherche d'harmonie dans les concepts d'entrepôts**

Type d'entrepôt dans la Z.I



80 emplacements de VR





Mise en valeur des terrains

Séparations végétales

- aubépines
- vignes
- cassis
- groseilliers

Plantation d'arbres

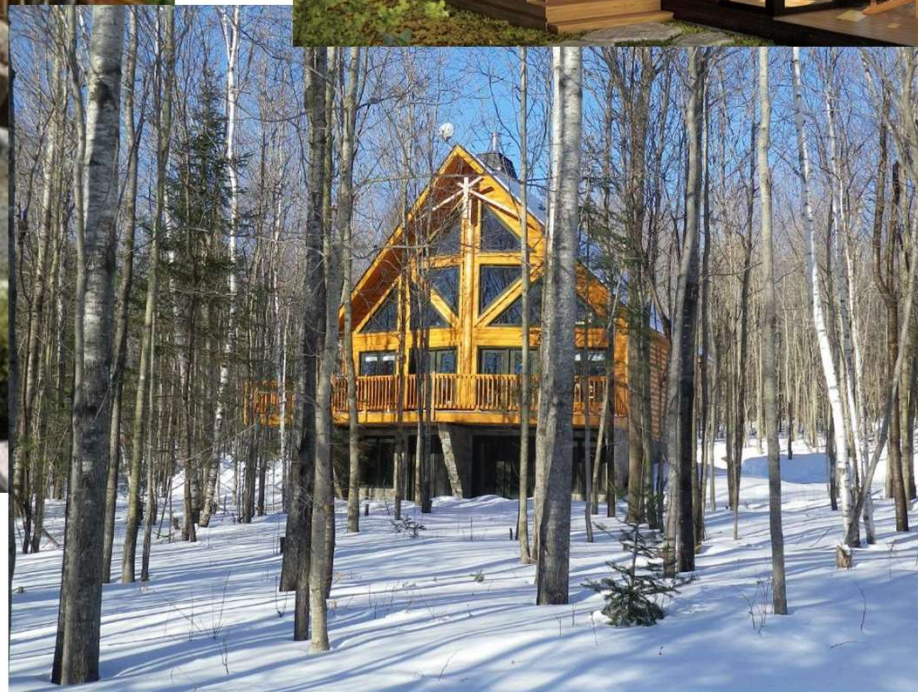
- chênes
- saules pleureurs
- érables à sucre
- etc.



Différents types de chalets

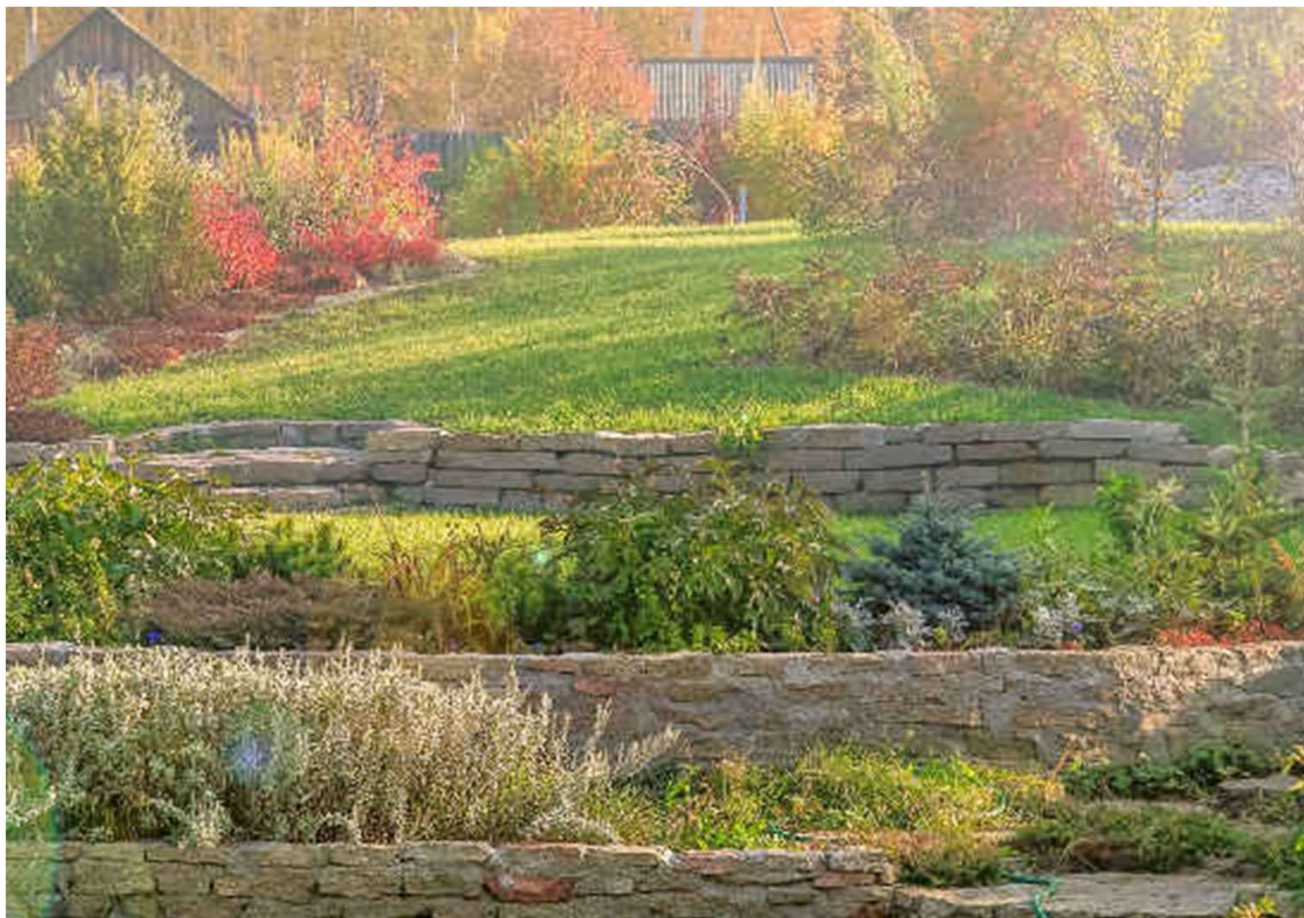


Dans la zone 14 H





Exemple d'aménagement paysagé



Exemples de sentiers pédestres





Type de logements
locatifs différents pour
des logements:

- 3plex
- 6plex
- 9plex

suivant la réglementation
actuelle permise





Nombreuses zones humides











Comparatifs des terrains vendus dans la Petite-Nation

date	lieu	superficie	prix de vente	prix au pi2
2020	Papineauville	1 328 357 pi2	77 500\$	0,08\$/pi2
2020	Notre-Dame-de-Bonsecours	548 acres 23 870 880 pi2	1 600 000\$	0,06\$/pi2
2021	Saint-André A	12 000 000 pi2	595 000\$	0,05\$/pi2
2021	Chénéville	14 264 000 pi2	199 000\$	0,01\$/pi2
2021	Notre-Dame-de-Bonsecours	23 870 880 pi2	199 000\$	0,06/pi2

**Vente du terrain des séchoirs par Pierre Bédard
achat par Robert Guetti**

date	lieu	superficie	prix de vente	prix par pi2
2020	Montebello	1 300 000 pi2	930 000\$	0.71\$/pi2
		surface du terrain 1 300 000 pi2	valeur du terrain 60 700\$	0,05\$/

**valeur municipale des bâtiments 763 000\$ pour plus de 93 000 pi2
valeur municipale 2018 = 919 000\$ et en 2020 = 823 000\$**

Points positifs

- **Besoin de logements**
- **Augmentation de la population de Montebello**
- **Augmentation des revenus de taxes**
- **Conservation de l'aspect naturel de Montebello**
projet d'exploitation de 50% de la surface totale du terrain 14H
- **Préservation des sites humides et cours d'eau**
- **Préservation des sentiers récréatifs**

Les contraintes municipales

- **Approvisionnement en eau potable = Ville ou puits privés?**
- **Raccordement des égouts ou fosses septiques privées?**
- **Terrains rocailleux avec forts dénivelés sur environ 30% des surfaces totales**
- **Forte présence de ruisseaux et zones humides sur environ 20%**

Contraintes pour les investisseurs

- **Exploitation de seulement 50% du terrain 14H**
(Forts dénivelés, très accidenté, zones humides)
- **Exploitation d'environ 10% seulement de la zone industrielle**
(6 à 7 parcelles constructibles, forts dénivelés, très accidenté, zones humides)

Simulation des investissements

Constructions	Prix achat
25 grands chalets	12 000 000\$
80 petits chalets	10 000 000\$
10 triplex locatifs (60 logements)	10 000 000\$
80 emplacements VR	2 000 000\$
Aménagement du site	1 000 000\$
6 entrepôts en Z.I	5 000 000\$
Total	<u>40 000 000\$</u>

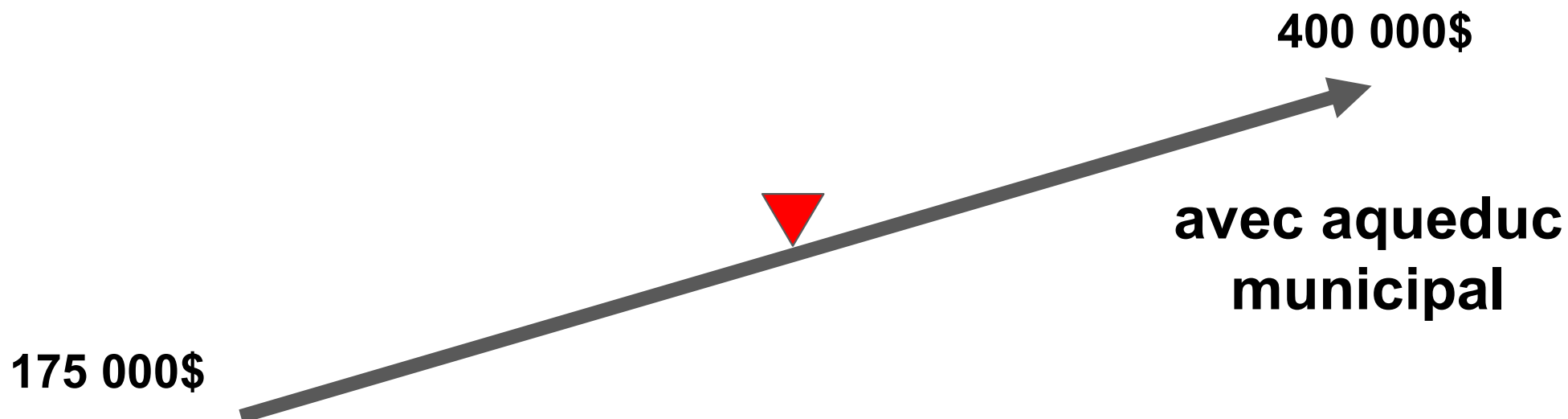
Simulation des taxes de bienvenue pour la Municipalité de Montebello

Constructions	taxes de bienvenue
25 grands chalets	600 000\$
80 petits chalets	400 000\$
10 triplex locatifs (60 logements)	400 000\$
80 emplacements VR	50 000\$
6 entrepôts en Z.I	150 000\$
Total	<u>1 600 000\$</u>

Simulation des taxes annuelles pour la Municipalité de Montebello

Constructions	Taxes annuelles
25 grands chalets	300 000\$
80 petits chalets	200 000\$
10 triplex locatifs (60 logements)	200 000\$
80 emplacements VR	50 000\$
6 entrepôts	100 000\$
Total	<u>850 000\$</u>

Valeur terrains municipaux zone industrielle et 14H



estimation valeur municipale
 $245\ 000\$ = (12E-13C-15C)+14H + \text{zone industrielle}$

Conditions de l'entente

**Volonté de construire 3 à 4 grands chalets dès printemps 2022
(Pré-commercialisation du projet)**

- **Délai pour finaliser le projet = 5 années (clause notariale)**
- **Délai de réponse sur la vente des 2 terrains = avant le 4 février 2022**

MERCI !