

# Projet de développement à Montebello



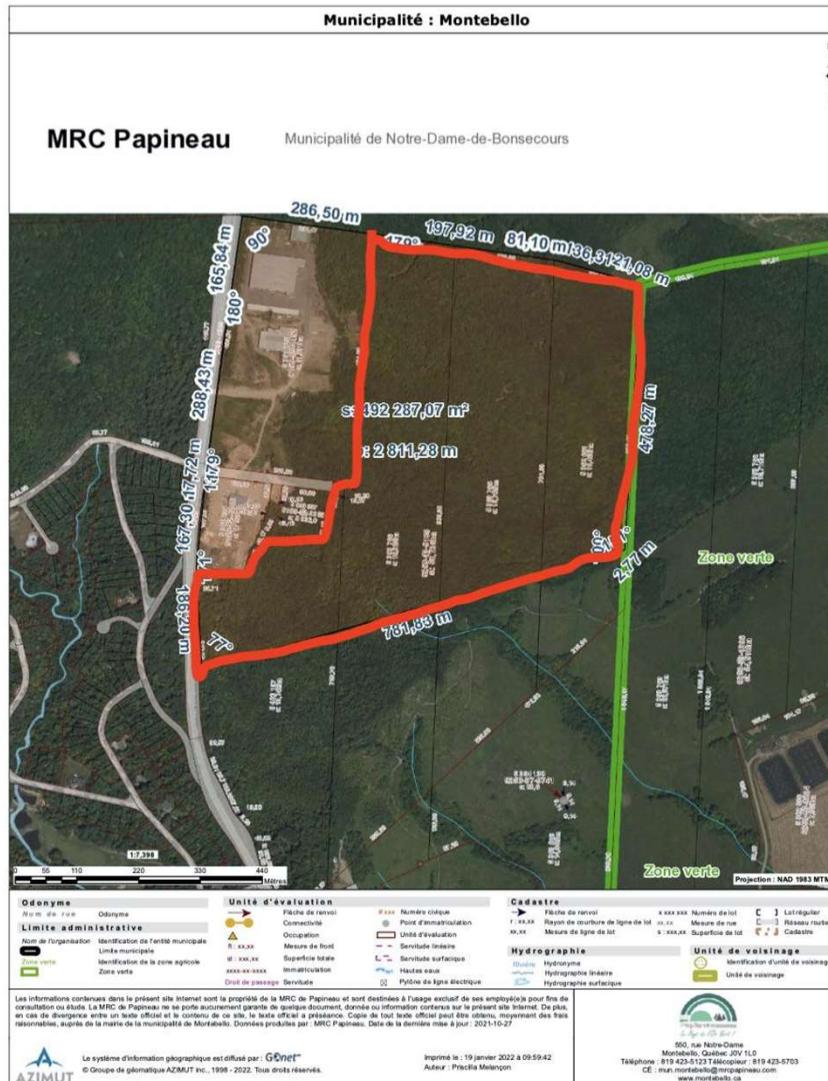
Janvier 2022

## **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**

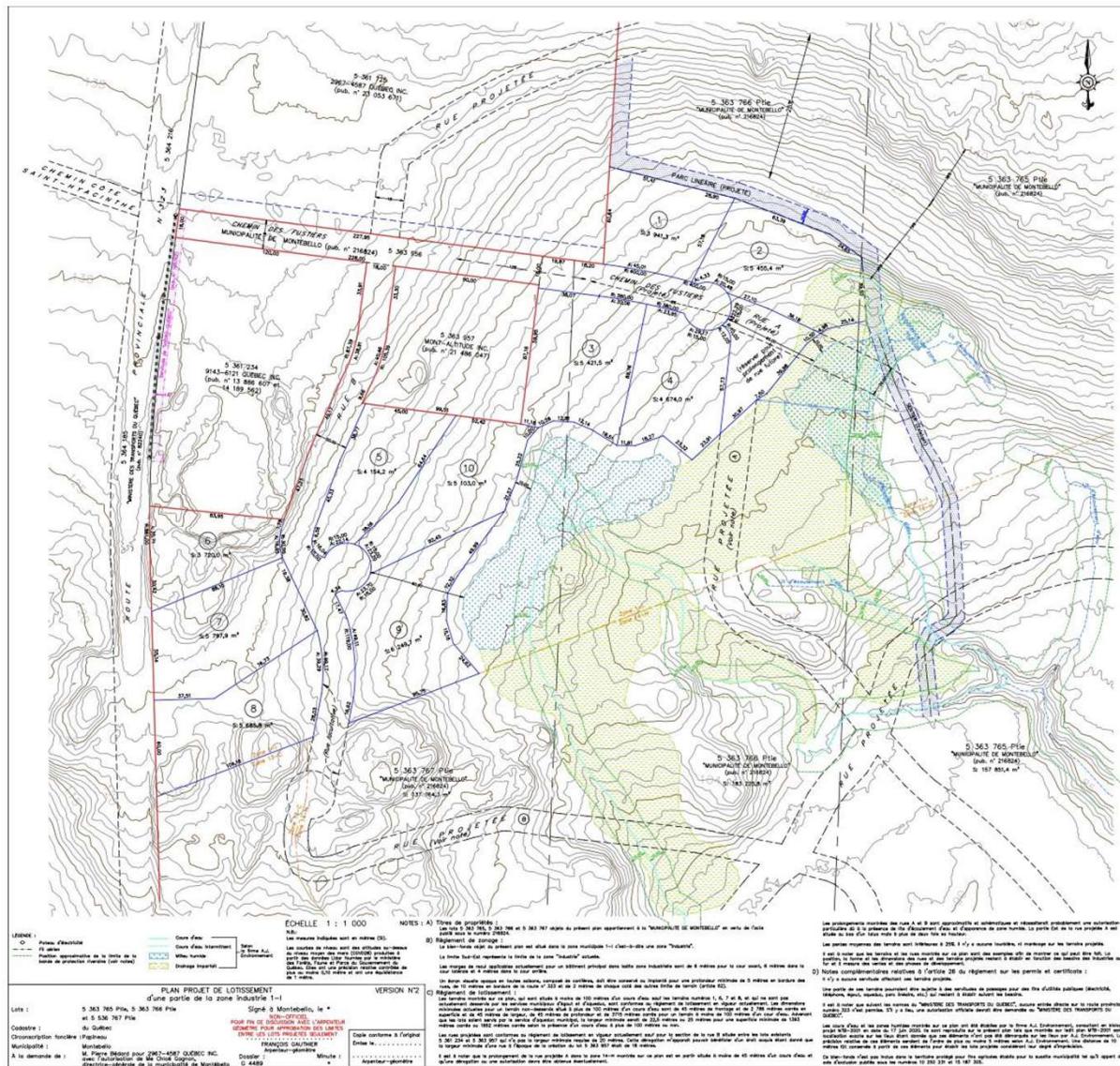
# Zone industrielle

5 000 000 pi<sup>2</sup>



Seulement 6 à 7  
parcelles  
constructibles  
500 000 pi<sup>2</sup>

10% exploitable



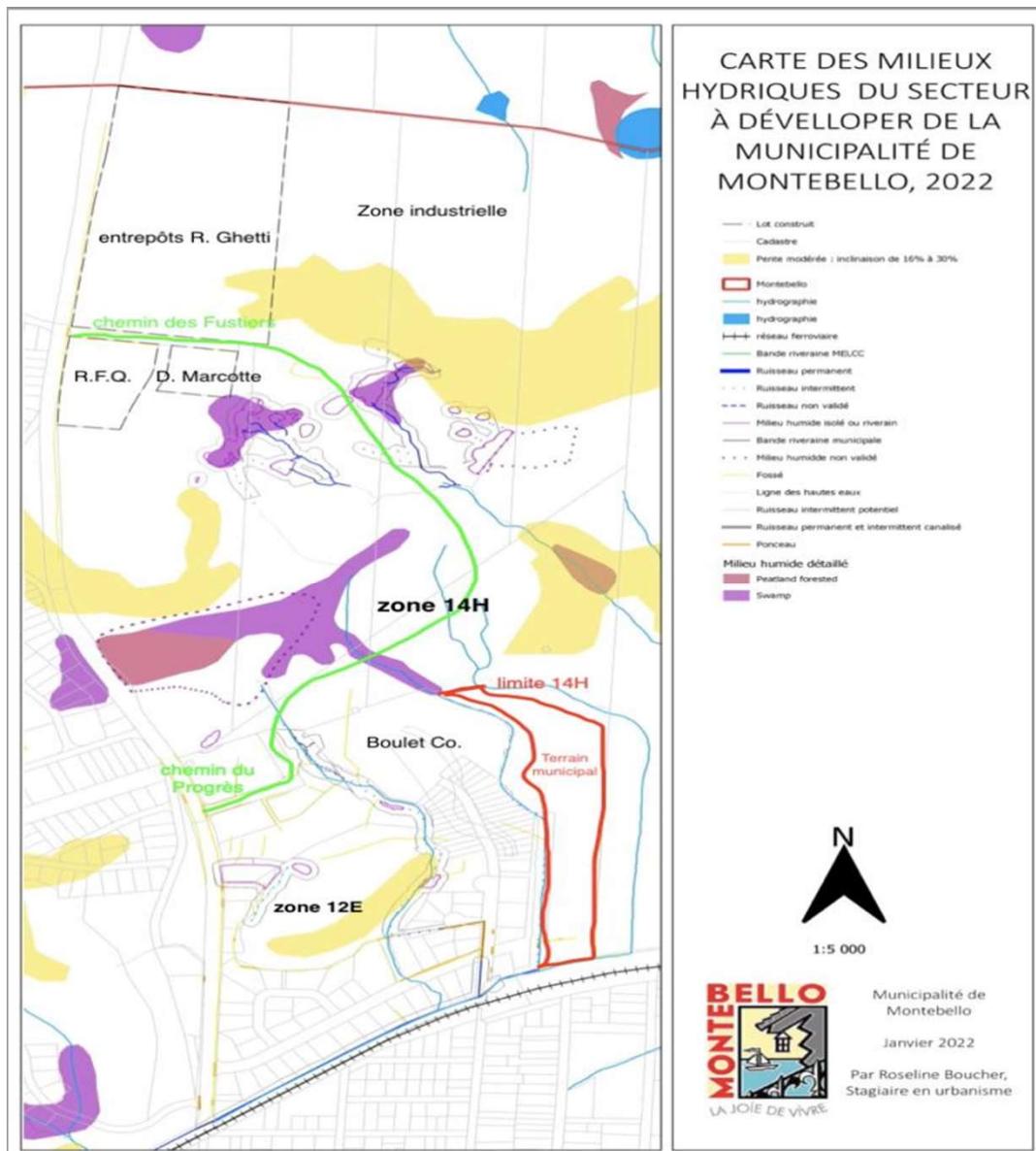
# Courbes de niveau et zones humides sur la zone industrielle

**N.B. Veuillez noter  
que l'étude  
biologique est à faire  
au printemps 2022  
sur Z. I et 14H**



**Zone 14 H**  
**Superficie environ**  
**3 400 000 pi<sup>2</sup>**

**partie sud côté des  
Mille Fleurs non  
comprise**  
**350 000 pi<sup>2</sup>**



## **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

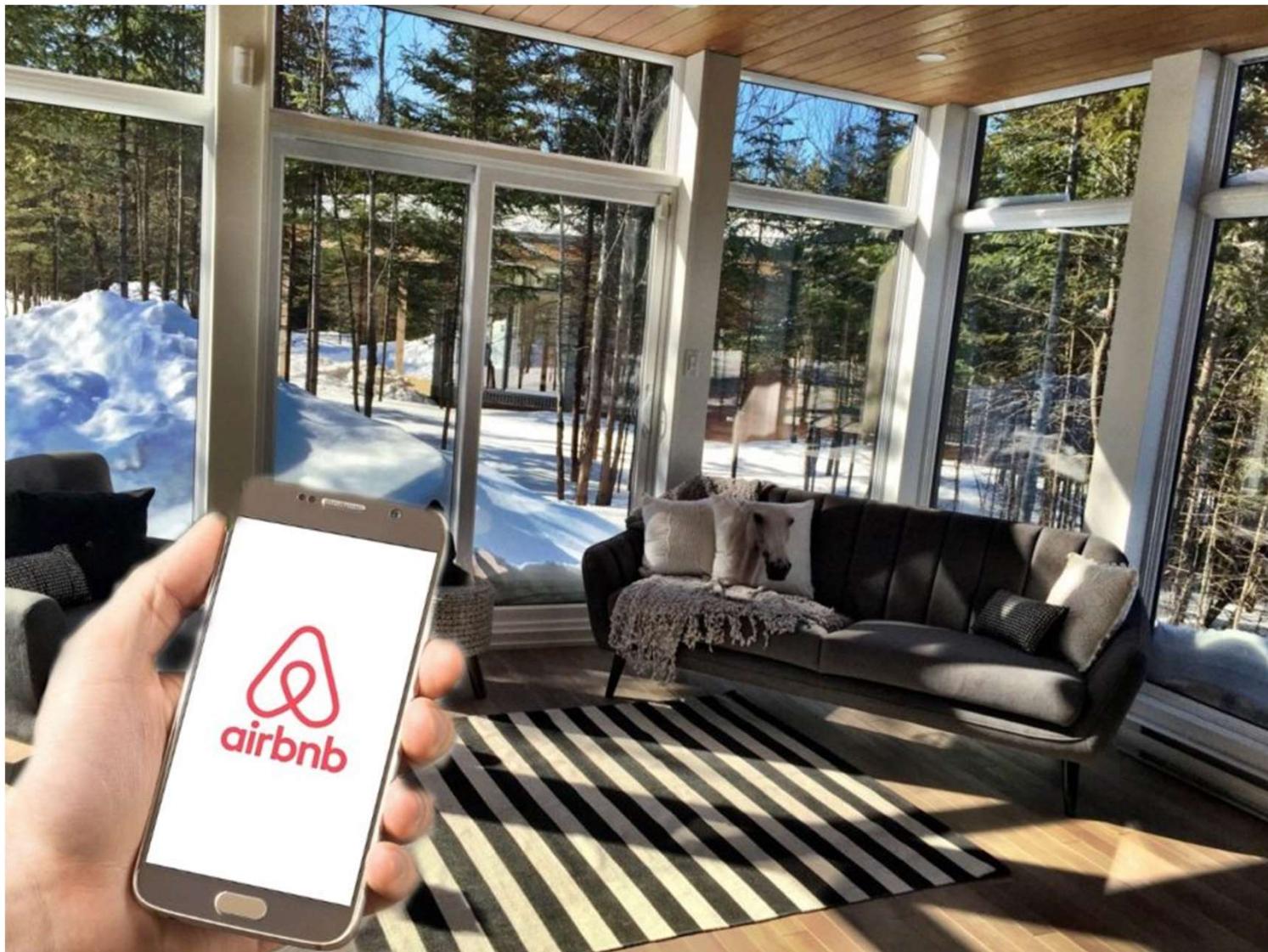
- chênes
- saules pleureurs
- érables à sucre
- etc.

## Différents types de chalets



Dans la zone 14 H





## **Exemple d'aménagement paysagé**



## **Exemples de sentiers pédestres**



**Sentiers en bois  
posés sur pieux  
pour traverser les  
zones humides**



**Sentiers pédestres en  
poussière de roche**



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**

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

**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 rocaillieux avec forts dénivélés 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 dénivélés, très accidenté, zones humides)*
- **Exploitation d'environ 10% seulement de la zone industrielle**  
*(6 à 7 parcelles constructibles, forts dénivélés,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\$
<b>Total</b>	<b><u>40 000 000\$</u></b>

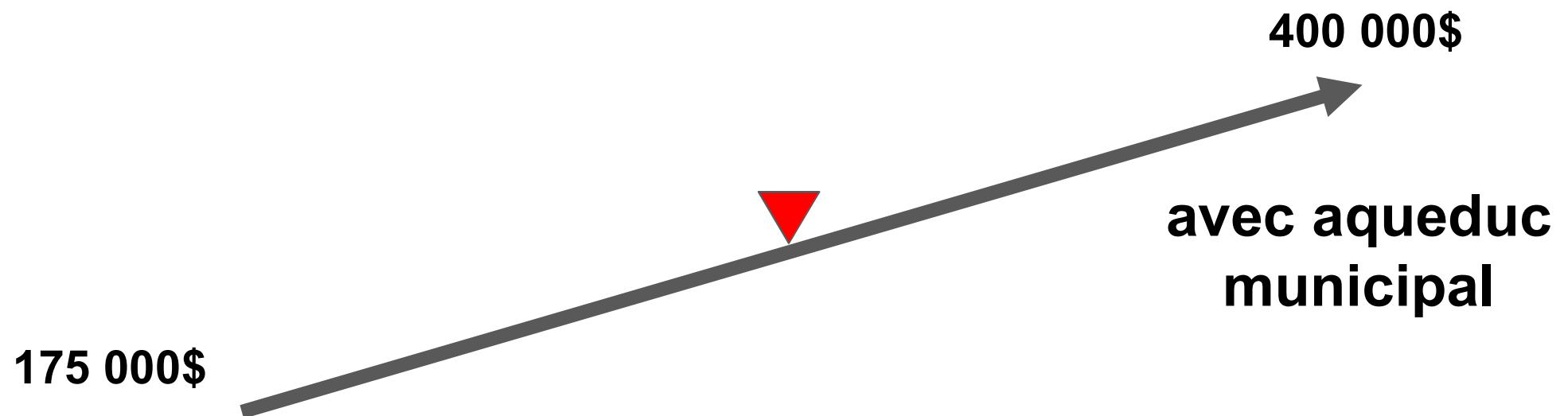
## **Simulation des taxes de bienvenue pour la Municipalité de Montebello**

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

## **Simulation des taxes annuelles pour la Municipalité de Montebello**

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

## 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 !**