



# PROJETS INDUSTRIELS ET OFFRE IMMOBILIÈRE

ATELIER SUR LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE INDUSTRIELLE EN MILIEU PÉRIURBAIN ET EN RÉGION  
14 SEPTEMBRE 2016

# Qui est YHS Architecte

- Une firme créée il y a 30 ans
- Conception de plus de 700 résidences
- Plus de 400 projets commerciaux et industriels
- Une équipe de design unique

# La vision de YHS

- Une implication originale dans la construction commerciale et industrielle
- Une volonté de s'impliquer en partenariat étroit avec les communautés
- La recherche d'un standard architectural et environnemental adapté à chaque projet

# Les nouvelles tendances



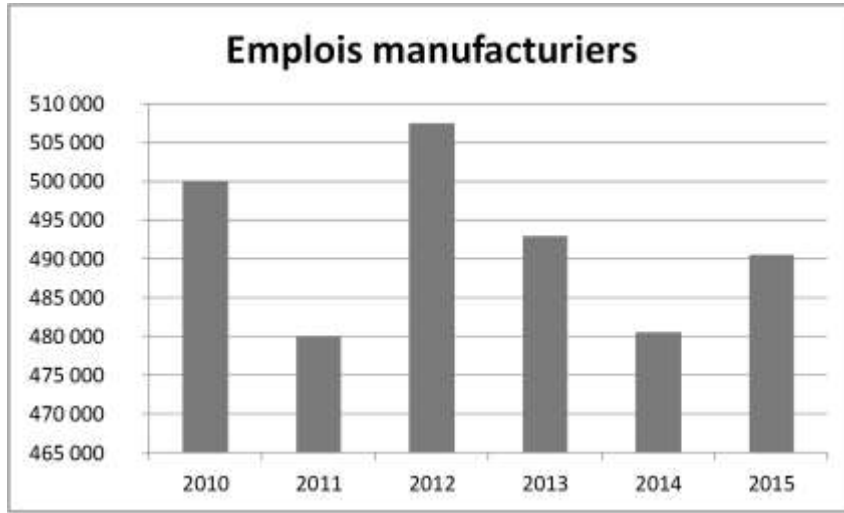
Le nouveau paradigme veut :



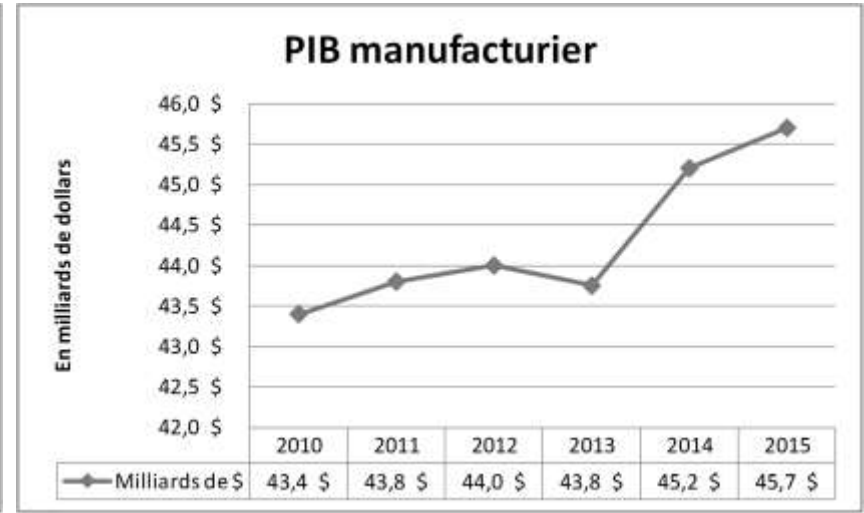
# Augmentation de la demande locative, même en région

- Les besoins des entreprises modernes varient d'une manière erratique dans le temps (la « pulsation » des besoins)
- Les prêteurs cherchent à maximiser les disponibilités financières des entreprises vers les équipements plutôt que vers l'immobilier
- Les banques ont resserré les critères de prêts hypothécaires : en région en particulier, le pourcentage accordé au financement immobilier est souvent inférieur à 75 %

# Un marché qui reprend...



Une légère croissance de l'emploi qui se situe actuellement à quelque 491 000 emplois



Un PIB de quelque 45,7 milliards de dollars

# Des bâtiments plus petits

- La demande pour des grands bâtiments s'essouffle
- Augmentation de la demande pour des espaces entre **5 000** et **20 000** pi<sup>2</sup>
- Régression de la demande pour les bâtiments sur mesure

# Nos paradigmes de travail

## Le bâtiment

- 20 000 pieds carrés divisibles - surface la plus populaire : 5 000 pieds carrés
- 21 pi de hauteur libre
- Portes de garages;
- Bureaux (25 % à 40 %)
- 25 % - 35 % d'occupation
- Rapprochement du bâtiment vers la rue
- Revêtement noble sur la façade avant
- Moins de gazon et plus d'arbres
- Entreposage, lorsque permis, à l'arrière ou sur un seul côté

## Les services

### **Les incontournables :**

1. Rues de 60 pieds (18 mètres);
2. Éclairage
3. Fils en arrière-lot (non souterrains en raison des coûts élevés)
4. Égout pluvial à ciel ouvert
5. Service d'égouts et d'aqueduc
6. Accès internet haute vitesse

### **Les atouts :**

1. Accès ferroviaire dédié (*siding*)
2. Entente pour le gaz naturel
3. Entente préalable avec la municipalité pour les raccordements spéciaux avec Hydro-Québec

### **Les avantages différentiels :**

1. Normes spécifiques de construction
2. Parc thématique (science, écoparc, technologie, zone industrialo-portuaire, etc.)
3. Les aménagements pour les employés
4. Le transport en commun



# Bâtiment type



# Bâtiment type

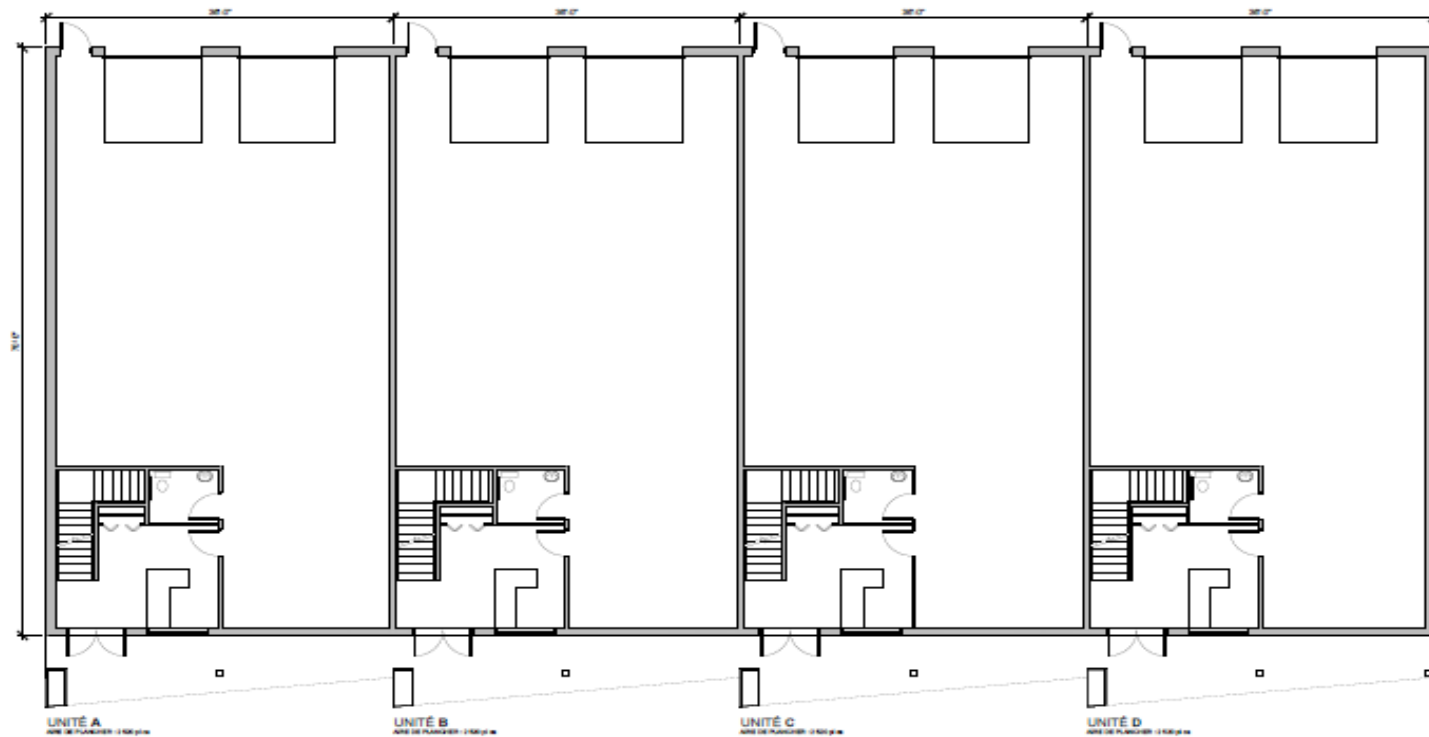


# Simplicité, fonctionnalité et contrôle des coûts

**YHS**  
ARCHITECTE  
architecture | urbanisme | gestion

**LGP STRATÉGIES**  
**IMMOBILIÈRES**  
Accompagnement • Planification • Développement

2291 rue Notre-Dame, Longueuil, QC, J4L 1R6  
Télé: (450) 376-1100 | Fax: (450) 376-1101  
Courriel: [info@yhsarchitecte.com](mailto:info@yhsarchitecte.com)



No projet:  
2016-106

Projet:	Dessiné:	Vérifié:	Échelle:	Date (rév.):
C. GAGNON	E. LAVOIE	Y. SAMUEL	AUCUNE	13-05-2016
Titre du dessin:				# Feuilles:

# Caractéristiques

- Surface totale de 10 000 pi<sup>2</sup>
- Divisible en baies minimales de surface de 2 500 pi<sup>2</sup> au sol
- Mezzanine de bureaux de 450 à 900 pi<sup>2</sup> supplémentaires
- Surface totale utilisable par bâtiment : 13 600 pi<sup>2</sup>
- Surface potentielle de chaque unité : 3 400pi<sup>2</sup>

# Types d'occupations

- Construits sur mesure
- Location avec achat
- Location standard

# Coût de construction et d'occupation

- Terrain : en sus - prix variable par région
- Coût de la structure de base : 125 \$/pi<sup>2</sup>;
- Aménagements extérieurs inclus
- Coût de location visé (sans le terrain) : 7,50\$/pi<sup>2</sup>  
net/net

# Yves Samuel

Cell. : 514.702.2824

[ysamuel@yhsarchitecte.com](mailto:ysamuel@yhsarchitecte.com)

