

Développement Marc-Aurèle-Fortin  
Grille d'analyse des propositions

	<u>Consortium Pétra St-Luc</u>		<u>Location les développements Iberville Ltée</u>		<u>Développement Allogio inc.</u>	
	Infos proposant	note	Infos proposant	note	Infos proposant	note
(1) Aménagement (45 %)		38,17%		34,57%		39,78%
a) Composition d'ensemble (20 %)		17,94%		15,32%		18,95%
- Implantation des bâtiments						
* unifamiliales/jumelées/en rangés/triplex						
nbre	332		232		398	
taux d'implantation	70 unifam. + 262 u.jumelées de 24% à 34,9 % ( moy. 28%)		114 unifam. + 90 u. jumelées + 28 u.en rangé 26%, 29%, 24%, 49%(multi), 50%(mv)		154 unif.détachées + 148 u. condo-triplex + 76 u.contiguës + 20 u.jumelées de 22,5 % à max. 34,3 %	
* multi-résidentiel						
nbre	nil		264		nil	
taux d'implantation	NA				NA	
- Aménagement paysager (dom.public)						
* % parc (p.23)	10,4 % de la sup.totale, 14% excl.rues		7,19 % de la sup.tot.ou 11,7 % excl.rues		15 % de la sup.tot. ou 18,77% exc. rues	
* talus (pp.2 & 23)					note 1	
dimensions	H: 3 m X L: 30 m X 15 m de long		H: 3 m X L: 15 m		H: 3 m X L: 15 m	
accès	2 accès prévus		1 accès prévu		1 accès prévu	
plantations	plantations variées		plantations prévues		budget dispo.mais pas de détails	
* intégration élect., télécomm.et boîtes postales(pp.21-22)						
sous-terrain/aérien	aérien avec passage souterrain en dessous des rues		mixte: enfouis M-Aurèle F. jusqu'à l'étang		100% enfouis	
avant ou arrière lots	arrières lots		arrière lots pour le reste		à la croisée de M-A Fortin et Pierre-Chasseur - débarcadère prévu	
boîtes postales	info nd		info nd			
- Distribution spatiale des typologies résidentielles						
* diversité des produits résidentiels (3.2 p.19)	2 types		4 types		4 types	
* accès au projet	5		5		note (2) 3	
* trottoirs	OK, trottoirs prévus		non prévus		OK, trottoirs prévus incl. le long des parcs	
* percée visuelle	oui		oui		oui	
* emplacement des parcs						
* % des emprises de rues (p/r sup. totale du lot)	55 205,5 m <sup>2</sup> 27,78 %		note (3) 75 000 m <sup>2</sup> (?) 37,74%		47 031,6 m <sup>2</sup> 23,66 %	
- Performance de stationnement (p.20)						
* nbre d'espaces	1 009		1 044		1 243	
* ratio nbre d'espaces par unité	3,04		2,10		3,12	

Développement Marc-Aurèle-Fortin  
Grille d'analyse des propositions

	<u>Consortium Pétra St-Luc</u>		<u>Location les développements Iberville Ltée</u>		<u>Développement Allogio inc.</u>	
	Infos proposant	note	Infos proposant	note	Infos proposant	note
<b>b) Qualité du bâtiment (15 %)</b>		12,18%		12,05%		12,53%
- Expression architecturale (p.22)						
* volumétrie						
* géométrie des bâtiments						
* forme du toit						
* composition et rythme des façades						
* localisation des accès						
- Planification du logement (fonctionnalisme)						
- Qualité de construction						
* finis en maçonnerie murs extérieurs (min. 1)	tous les murs sont en maçon.		3 murs proposés en maçon.		1 mur en maçon. Autres: vinyle	
* isolation					Novoclimat = supérieur à la norme	
* structure					anti-vibration	
* fenestration						
- Concept des bâtiments						
- Devis descriptifs et plans (3.4.2 pp.24-25)						
* 6 jeux complets						
Plan d'implantation (incluant lotissement, bâtiments, amé.paysager incl. rues, unités de stat. sur et hors rues et leurs accès ET phases de développ. )1:1000)	oui		oui, mais manque stationnement		oui, mais manque phases de développement	
Plan d'implantation de chacun des bâtiments-types indiquant: amé.paysager, aires et accès de stat. et illustrant la localisation des équipements hors-sol des cie d'util.publiques (1:100)	oui, mais incomplet		oui, mais manque équip.hors-sol		oui	
Plans des maisons modèles indiquant aménagement intérieur (1:100)	oui		oui		oui	
Façades de chacune des maisons modèles (1:100)	oui		oui		oui	
Détail de mur type (1:10)	non		oui		oui	
La coupe du talus (1:10)	oui		oui		oui	
Devis desc. À savoir: volumétrie et masses, matériaux de revêt.ext., fenestration, portes d'entrée et de garage, toitures et corniches, matériaux utilisés et leurs coloris.	oui		non		oui	
* copie couleur, montée sur panneau de:						
Plan d'ensemble et s'il y a lieu des élévations de toutes les façades des maisons modèles	oui		oui		non	
* jeux de plans format réduit 11" x 17"	oui		oui		oui	



Développement Marc-Aurèle-Fortin  
Grille d'analyse des propositions

	<u>Consortium Pétra St-Luc</u>		<u>Location les développements Iberville Ltée</u>		<u>Développement Allogio inc.</u>	
	Infos proposant	note	Infos proposant	note	Infos proposant	note
<b>c) Aménagement paysager (10 %) (lots individuels)</b>		8,05%		7,20%		8,30%
- Intégration des aires de stationnement						
* obligation d'un (1) espace intérieur par unité résidentielle	oui				oui	
* avant-corps au dessus de la porte de garage et/ou retrait	certaines modèles = oui, d'autres = non					
* réduction des surfaces dures pour un meilleur verdissement						
* matériaux et coloris harmonisés						
* respect des exigences	pas d'u.contiguë, unif. et jumelée = en façade		Contigus et multi = cours arrière, autres = en façade		contigus = à l'arrière en s-sol; unif. et jumelées = en façade au s-sol; triplex= latéral en s-sol et cours arrières	
- Équipements hors-sol d'électri. et télécomm. sur lots individuels						
* lecteurs, compteurs valves gaz	cachés					
- Plantations	1 plantation basse				2 arbres éclairés/rés. Et 1 arbre de 50mm/40m² de terrain	
<b>(2) Développement immobilier (25 %)</b>		20,25%		20,75%		17,75%
<b>a) Profil du proposant et des équipes professionnelles (15 %)</b>		13,25%		13,00%		10,50%
- Réalisations antérieures du proposant	Pétra: 20 ans(comm.-indus-résid), St-Luc: 10 ans(résidentiel) 3000 u.		40 ans (indus.commercial et rés. 11000 u.		5 ans (résidentiel) nbre d'unités = nd	
- Capacité financière du proposant (p.27)	Lettre de réf. [redacted] crédit satisfaisant, facilité crédit (8 ch.bas et moyen		Autofinancement, réf. téléph. [redacted]		aucune lettre, info: Corporation immob.GHP inc.	
- Composition de l'équipe et expertise technique	complète		complète		complète	
- Preuve d'accréditation des garanties (APCHQ ou ACQ)	nd		80 u. ACQ Campiz		60 u. ACQ	
- confirmation nbre d'unités enregistrées depuis 5 ans			[redacted] et			
- Lettre d'appui au projet d'une institution financière	Oui Lettre [redacted]		proposant		oui, [redacted]	
<b>b) Approche de mise en marché (10 %)</b>		7,00%		7,75%		7,25%
- Définition des produits offerts	unifamiliales: 3 modèles détachés et 3 jumelés		unifamiliales jumelées et détachées, maisons de ville & multifamiliales condos		Maison de ville condos, unifam. Détachées & duplex et triplex condos	
* adéquation aux clientèles visées (p/r au prix)	u.jumelées = 1er acheteurs;				maison ville & plex = 1er acheteurs;	
* échelle de prix incluant taxes	u.détachées = 2e & 3e acheteurs de 229 000\$ à 362 000\$		classe moyenne 190 000\$ à 325 000\$		unifam. = 2e & 3e acheteurs 145 000\$ à 379 000\$	
- Personnalisation des maisons (oui ou non)	service de dessinateurs et architectes		5 modèles		multitude de variantes, personnalisation des modèles	

Développement Marc-Aurèle-Fortin  
Grille d'analyse des propositions

	Consortium Pétra St-Luc		Location les développements Iberville Ltée		Développement Allogio inc.	
	Infos proposant	note	Infos proposant	note	Infos proposant	note
- Réalisme du projet						
* Séquence et échéancier	4 phases sur 3 ans		6 phases sur 5 ans		7 phases sur 5 ans	
* Prix de vente / revenus	85 025 440 \$		118 120 000 \$		102 203 198 \$	
- coût de réalisation	46 480 000 \$		90 100 000 \$		nd	
- coût d'achat (proposition)	1 000 000 \$		1 500 000 \$		1 300 000 \$	
- coût des infrastructures	11 650 000 \$		8 900 000 \$		19 309 100 \$	
- coût des serv. sous-terrain	522 000 \$		886 000 \$		2 752 000 \$	
- frais de développement	13 280 000 \$		nd		1 605 450 \$	
- coût d'aménagement et paysagement des parcs	498 000 \$		1 815 000 \$		780 000 \$	
- coût de décontamination	500 000 \$		1 800 000 \$		nd	
- autres	150 000 \$		3 100 000 \$			
* Total des coûts	74 080 000 \$		108 101 000 \$		25 746 550 \$	
- Stratégie de commercialisation						
* outils de communication	site internet, mailing, brochures		journaux		médias imprimés	
* bureau des ventes	7 bur. des ventes		équipes sur place		pavillon des ventes	
* maisons modèles	maisons modèles sur d'autres projets		1 ou des maisons modèles		7 maisons modèles	
* autres						
(3) Retombées municipales (30 %)		20,53%		30,00%		25,99%
Prix offert (20 %)	1 000 000 \$	13,33%	1 500 000 \$	20,00%	1 300 000 \$	17,33%
Entrées fiscales annuelles (10 %)	1 292 400 \$	7,20%	1 795 400 \$	10,00%	1 553 500 \$	8,65%
<b>Total des points</b>		<b>78,95%</b>		<b>85,32%</b>		<b>83,51%</b>