

planeo
conseil

PLANIFIER > OPTIMALISER > VALORISER > FACILITER

Immobilier



Immobilier

Chez **Planéo Conseil**, nous planifions de façon stratégique les projets immobiliers, qu'ils soient résidentiels, commerciaux, industriels ou multifonctionnels. Notre expertise en **urbanisme**, en **architecture de paysage** et en **design urbain**, en étroite collaboration avec les disciplines connexes telles que l'**environnement**, le **génie civil** et l'**architecture**, nous permet de cerner les problématiques propres à chacun des projets. Nous sommes ainsi en mesure d'élaborer un plan d'action stratégique, en vue de mener rapidement à terme des projets à haute valeur ajoutée.

Nous assurons la meilleure utilisation des sites, tout en réduisant les délais nécessaires à la planification et à l'approbation des projets. Pour le développeur, nous permettons de réduire les risques associés à ses investissements et d'augmenter leur rentabilité, tout en assurant la réalisation de projets dont il sera fier.



Nos services

Chez **Planéo Conseil**, nous sommes en mesure d'apporter au développeur un soutien professionnel tout au long des processus de planification et d'approbation du projet immobilier. Nos services, regroupés selon **six champs d'activités**, permettent de développer le projet de façon stratégique, efficace et rentable.

- Recherche de terrain
- Évaluation du potentiel
- Plan d'action stratégique
- Plan d'ensemble
- Approbation municipale
- Gestion de projet

Recherche de terrain

Le succès d'un projet immobilier repose en grande partie sur le choix du terrain. La **localisation** et le **zonage** constituent sans nul doute les deux principales caractéristiques à considérer lorsque vient le moment de choisir le terrain à acquérir. Mais ce choix doit reposer aussi sur des caractéristiques bien souvent négligées en début de parcours, telles la présence de **milieux humides**, la disponibilité des **services sanitaires et d'aqueduc**, de même que la qualité et la stabilité des **sols**.

Afin de mener plus à fond la recherche, d'autres caractéristiques, cette fois plus intangibles, peuvent également être observées, comme les **tendances du marché** immobilier, les possibilités de **remembrement de lots**, les chances que l'on aura d'obtenir un meilleur zonage, la probabilité d'un **soulèvement populaire** à l'encontre du projet et la mise sur pied éventuelle de **politiques municipales** favorables ou défavorables au projet.

Que ce soit en vue d'un développement à court, moyen ou long terme, la lecture de la carte régionale en regard des différentes problématiques permettra de découvrir les meilleures opportunités sur le marché.

Évaluation du potentiel

L'évaluation du potentiel de développement d'un terrain permet d'estimer le **nombre de logements** et la **superficie commerciale de plancher** qu'il sera possible d'y développer. L'évaluation tient compte des données disponibles et selon le cas, des études préliminaires réalisées. Un **concept de développement** illustre, selon l'échelle du projet et de façon approximative, les **aires de protection** et **limites de construction** à respecter, le tracé général des **voies de circulation**, les **grandes affectations** du sol et l'**implantation** approximative des différents types de constructions envisagées.

L'évaluation du potentiel de développement est souvent essentielle à la prise de décision se rapportant à l'acquisition d'un terrain. Elle servira d'ailleurs de base à l'élaboration du plan d'action stratégique.





Plan d'action stratégique

Le plan d'action stratégique définit en détail les **étapes** et **activités** à prévoir tout au long des processus de planification et d'approbation du projet. Les **intervenants**, **budgets** et **échanciers** y sont estimés pour chacune des activités. Il devient ainsi possible d'obtenir un aperçu des étapes, du budget et de l'échéancier nécessaires au développement du projet.

La **valeur à terme** du projet peut y est évaluée en attribuant une valeur aux unités de logements ou à la superficie de plancher commerciale estimée lors de l'évaluation du potentiel de développement. En mettant cette valeur en relation avec le budget et l'échéancier nécessaires au développement du projet, le développeur peut alors connaître le **taux de rendement** probable de son investissement.

Par l'utilisation d'une approche « étape par étape », le plan d'action stratégique permettra de **réduire les incertitudes** du projet au fur et à mesure que les sommes seront investies. Pour le développeur, cette approche aura ainsi pour avantage de **réduire les risques** reliés à son investissement.

Le plan d'action stratégique servira de base à la gestion du projet. Elle constituera un outil remarquable pour orchestrer l'ensemble des activités dans un temps record.

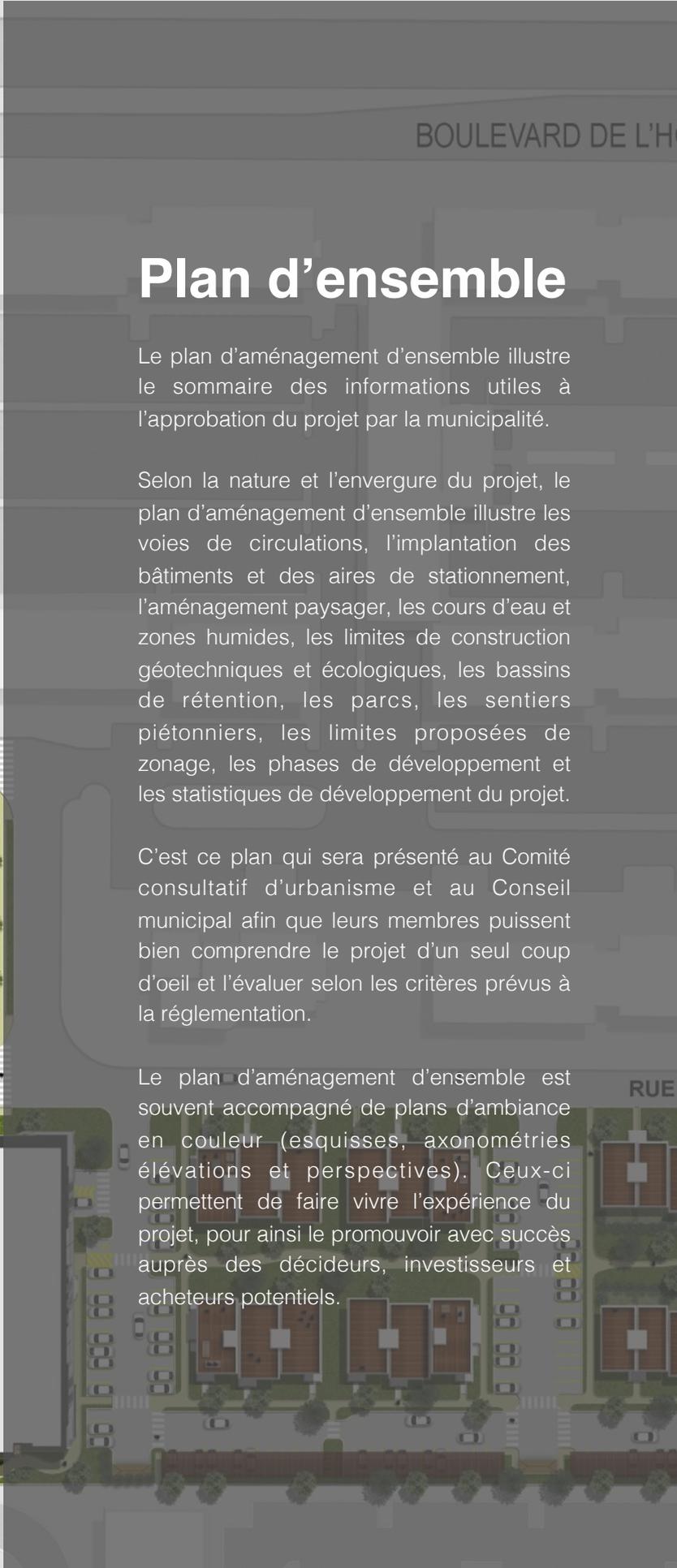
Plan d'ensemble

Le plan d'aménagement d'ensemble illustre le sommaire des informations utiles à l'approbation du projet par la municipalité.

Selon la nature et l'envergure du projet, le plan d'aménagement d'ensemble illustre les voies de circulations, l'implantation des bâtiments et des aires de stationnement, l'aménagement paysager, les cours d'eau et zones humides, les limites de construction géotechniques et écologiques, les bassins de rétention, les parcs, les sentiers piétonniers, les limites proposées de zonage, les phases de développement et les statistiques de développement du projet.

C'est ce plan qui sera présenté au Comité consultatif d'urbanisme et au Conseil municipal afin que leurs membres puissent bien comprendre le projet d'un seul coup d'oeil et l'évaluer selon les critères prévus à la réglementation.

Le plan d'aménagement d'ensemble est souvent accompagné de plans d'ambiance en couleur (esquisses, axonométries, élévations et perspectives). Ceux-ci permettent de faire vivre l'expérience du projet, pour ainsi le promouvoir avec succès auprès des décideurs, investisseurs et acheteurs potentiels.



OPITAL

RUE DE LA FUTAIE

DE LA CITÉ JARDIN





Approbation municipale

L'approbation d'un projet immobilier passe par plusieurs processus. **Changement de zonage**, **dérogation mineure**, approbation du **plan d'aménagement d'ensemble** (PAE), approbation de **plan d'implantation et d'intégration architecturale** (PIIA), approbation de **projet particulier de construction** (PPCMOI), **certificat d'autorisation** du ministère de l'Environnement (MDDEP), adoption de **protocole d'entente** et demande de **permis de construction** sont parmi les processus dont pourrait devoir passer le développeur avant de pouvoir soulever sa première pelletée de terre.

Considérant la complexité des processus impliqués, la conclusion d'une **entente de principe** en début de parcours avec la municipalité s'avère d'une grande importance afin d'avoir un aperçu des échéanciers impliqués et surtout, des résultats escomptés.

La négociation de ces processus et la préparation des documents qu'ils requièrent permettront graduellement de constituer le projet et, par le fait même, d'augmenter la valeur du terrain concerné.



Gestion de projet

La bonne gestion de projet permet d'assurer le **respect des budgets et des échéanciers** déterminés dans le cadre du plan d'action stratégique (voir plus haut).

Le temps a une incidence directe sur la rentabilité d'un projet. À cet égard, le **suivi soutenu** auprès de la municipalité et des intervenants impliqués favorisera le respect des échéanciers.

À un autre niveau, la **circulation de l'information** entre les intervenants, au fur et à mesure qu'évolue le projet, permettra à tous de demeurer à l'affût des dernières nouveautés et ainsi d'augmenter leur efficacité. La circulation de l'information permettra de même de trouver la meilleure solution pour résoudre rapidement les problèmes rencontrés. Les erreurs et les dépassements budgétaires se verront ainsi limités.

CORRIDOR DU RAPIBUS (PROJETE)

BOULEVARD LABROSSE



En somme, que ce soit pour la recherche de terrain, l'évaluation du potentiel de développement, l'élaboration du plan d'action stratégique, la réalisation du plan d'ensemble, la coordination des processus d'approbation municipale ou la gestion du projet, chez **Planéo Conseil**, nous sommes fiers de créer des solutions sur mesure, d'une valeur stratégique incontournable.

planéo
conseil



NOUS CRÉONS DES SOLUTIONS SUR MESURE
UNE ÉQUIPE MULTIDISCIPLINAIRE POUR DES
SERVICES CLÉS EN MAIN

Planéo Conseil est une firme multidisciplinaire en urbanisme, en architecture de paysage et en design urbain. La firme se spécialise dans la planification de projets immobiliers, la mise en valeur d'espaces urbains et ruraux, la planification territoriale et la réglementation municipale.

Chez **Planéo Conseil**, nous créons des solutions sur mesure en étroite collaboration avec les disciplines connexes telles que l'architecture, l'environnement, le génie civil et le droit. Nous nous distinguons par notre approche stratégique et nos services à haute valeur ajoutée.