

**SONDAGE AUPRÈS DES RÉSIDENTS DE  
BAIE-D'URFÉ SUR L'AMÉNAGEMENT POTENTIEL  
DE CERTAINS TERRAINS VACANTS**

RAPPORT PRÉSENTÉ À :

VILLE DE BAIE-D'URFÉ

MAI 2019

↳ **de la vie aux idées**

↳ **CROP** ↳



# Objectifs et méthodologie

---

┌  
de la vie aux idées

## Objectifs et méthodologie

---

Avec le vieillissement de sa population, la Ville de Baie-D'Urfé a entamé une réflexion sur le développement immobilier futur sur son territoire. Dans ce contexte, CROP a été mandaté pour sonder les citoyens de la ville à ce sujet.

Préalablement à la réalisation du sondage auprès de la population de Baie-D'Urfé, CROP a rencontré huit (8) agents d'immeubles qui connaissent bien le marché de Baie-D'Urfé, dans le but d'avoir leur opinion quant à tous besoins et attentes qu'ils auraient perçus à ce niveau.

La collecte des données a été effectuée en ligne du **25 avril au 3 mai 2019**. Au total, 568 résidents de Baie-D'Urfé ont pris part au sondage (marge d'erreur de 3,8 %).

Les résultats du sondage ont ensuite été pondérés afin de refléter la distribution réelle de la population en termes de sexe, d'âge et de situation d'emploi des répondants.



# Synthèse de la discussion de groupe – Opinion des agents immobiliers

---

RAPPORT À L'ATTENTION DE VILLE DE BAIE-D'URFÉ

de la vie aux idées

## Besoins à combler sur le plan immobilier

---

Les agents d'immeubles rencontrés ont identifié des besoins et attentes au niveau immobilier qui sont spécifiques à deux grands segments de clientèles qu'ils côtoient : les résidents plus âgés qui vendent leur maison et des clients de l'extérieur de Baie-D'Urfé qui viennent s'établir dans cette ville.

Ainsi, les résidents de Baie-D'Urfé plus âgés qui vendent leur maison ne représentent pas nécessairement une clientèle totalement homogène :

- Certains cherchent à se rapprocher de leurs enfants (intérêt pour des maisons intergénérationnelles);
- D'autres voudraient déménager dans une maison plus petite (par exemple bungalow);
- Il y a en qui voudraient aller dans une résidence pour personnes âgées avec services si elles deviennent moins autonomes ou encore sans ce type de services.

D'autre part, à leur avis, il n'existe pas actuellement d'offre immobilière à Baie-D'Urfé pour cette clientèle qui est financièrement aisée sans nécessairement posséder de grandes fortunes. Par conséquent, il faut que l'offre immobilière soit abordable.

Les agents d'immeuble ont aussi mentionné que cette clientèle plus âgée –qui pour certains vivent depuis longtemps à Baie-D'Urfé– est fortement attachée à la qualité de l'environnement de cette ville (beaucoup de verdure, le fait de pouvoir se promener près du lac, la propreté de la ville, etc.). Dans l'implantation de nouveaux projets immobiliers, cette dimension devra être prise en considération.

Selon les agents d'immeuble, il n'y pas d'offre immobilière à Baie d'Urfé pour la clientèle plus âgée qui cherche à déménager dans un logement plus petit et qui voudrait rester dans cette ville.

## Besoins à combler sur le plan immobilier


---

Au sujet des clients de l'extérieur de Baie-D'Urfé qui viennent s'établir dans cette ville, les agents d'immeubles considèrent que l'offre immobilière actuelle répond bien à leurs besoins.


Il s'agit généralement d'une clientèle de professionnels avec des revenus élevés dont l'âge varie entre la mi-trentaine et le début quarantaine. Il s'agit également de familles avec deux enfants. L'achat à Baie-D'Urfé représente un « sur-classement »; ils ont déjà une propriété et certains proviennent d'une région avoisinante comme Pointe-Claire.

Leur intérêt à déménager à Baie-D'Urfé est très lié au fait de pouvoir acheter une maison avec un grand terrain, permettant de ne pas voir les voisins. La qualité de l'environnement globale de Baie D'Urfé (avec beaucoup de verdure, la proximité du lac...) est un critère important pour le choix de cette ville. Ils ont l'impression de pouvoir avoir les avantages de la campagne, mais en ville.

Ces agents d'immeuble ont l'impression que cette clientèle de familles avec de bons revenus est davantage intéressée par de grandes maisons unifamiliales que par des condos. Selon eux, les jeunes professionnels qui recherchent des condos vont être davantage attirés vers le centre-ville de Montréal et le mode de vie auquel il donne accès, notamment Griffintown.



La clientèle plus jeune qui vient de l'extérieur de Baie-D'Urfé est attirée par son offre immobilière actuelle.



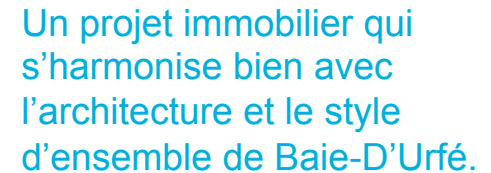
## Type de projets immobiliers à développer

---

Plus globalement, les agents immobiliers rencontrés se questionnaient sur la disponibilité de terrains vacants pour construire de nouveaux projets immobiliers. La plupart a mentionné que les seuls terrains disponibles sont actuellement situés au nord de Baie-D'Urfé dans la zone industrielle et qu'à leur avis, la Ville serait peu ouverte à développer ce secteur à cause des revenus de taxes que cette zone génère. Néanmoins, outre cette zone industrielle, ils ne voyaient pas d'autres secteurs pour un projet de développement immobilier d'envergure. Un agent a mentionné le terrain face à la résidence Maxwell, mais il a souligné que celui-ci était, selon ce qu'il avait entendu, contaminé.

Peu importe la zone géographique pour le développement d'un futur projet immobilier à Baie-D'Urfé, ils ont énuméré différents critères qui devraient être pris en considération, notamment :

- Si l'espace le permet, avoir un projet immobilier intégré du genre « Gated community » comme on voit en Floride;
- Un projet immobilier qui s'harmonise bien avec le reste de Baie-D'Urfé (bel environnement avec de la verdure...);
- Que l'offre immobilière puisse être diversifiée avec immeubles à condos « high rise » plus près de l'autoroute (permet de créer un mur), mais aussi des immeubles peu élevés et maisons unifamiliales ou maisons de ville;
- Qu'il y ait un ou des immeubles à appartements pour location.



Un projet immobilier qui s'harmonise bien avec l'architecture et le style d'ensemble de Baie-D'Urfé.

## Type de projets immobiliers à développer

---

En outre, pour les agents, même s'ils préconisaient un développement immobilier intégré, ils suggéraient :

- Que ce celui-ci soit abordable, particulièrement s'il cible la clientèle plus âgée;
- Par conséquent, si des services y sont offerts, qu'ils soient plus à la carte;
- Que si des espaces communs y sont aménagés, il devraient profiter à l'ensemble de la communauté du complexe immobilier afin d'amortir les frais;
- Que le développeur immobilier développe à ses frais des espaces communs (parc, jardins...) qui profiteraient à tous.

Ils suggèrent également que si ce complexe immobilier est situé près de l'autoroute, qu'il y ait un service de navette qui permette aux résidents d'aller vers le lac et de profiter de l'environnement vert de Baie-D'Urfé.

Une offre immobilière qui est abordable pour des retraités qui voudraient rester dans Baie-D'Urfé.



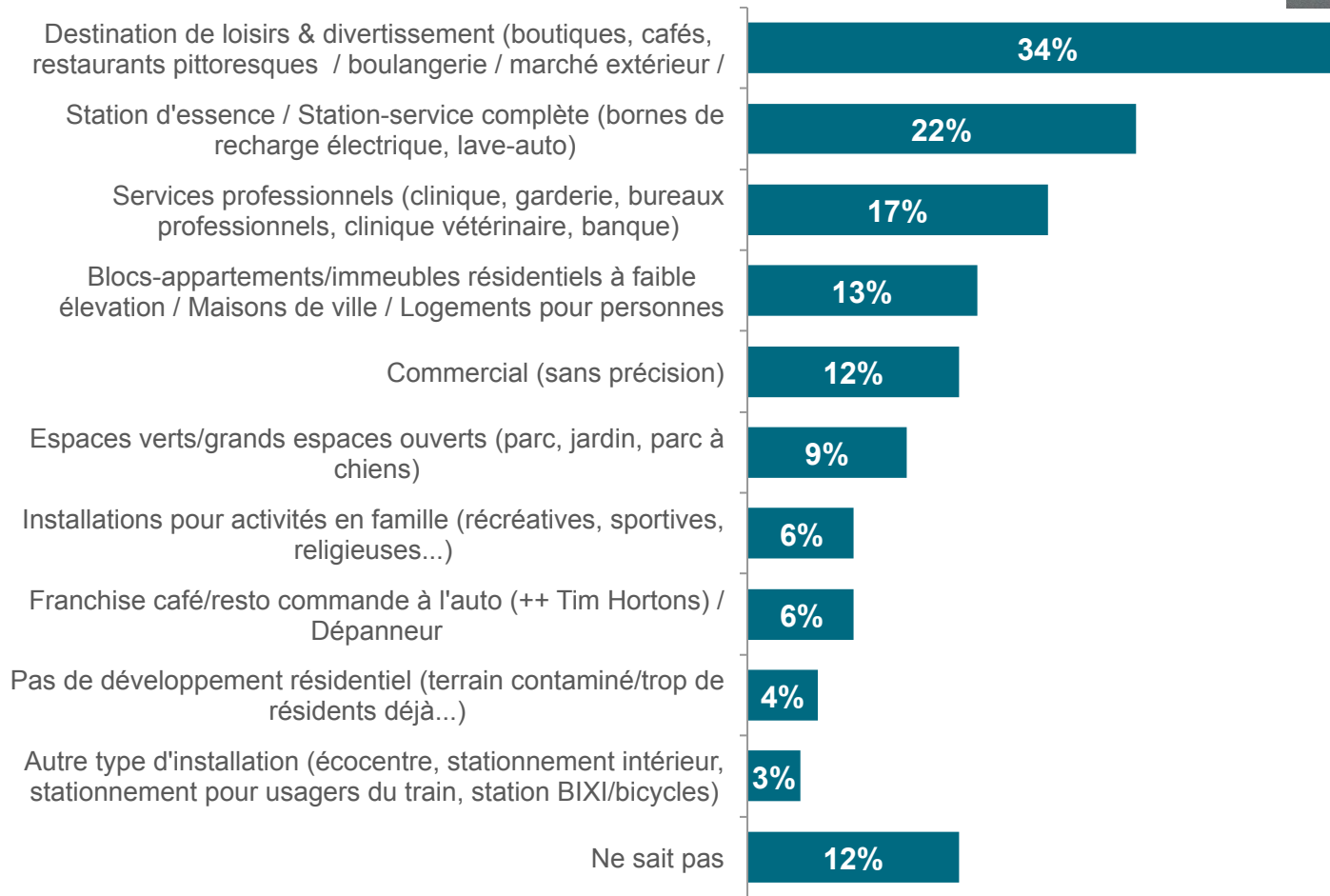
# Résultats détaillés

RAPPORT À L'ATTENTION DE VILLE DE BAIE-D'URFÉ

de la vie aux idées

# Type de projet pouvant être aménagé sur Surrey (entre Plaza Baie-D'Urfé et croissant McBride)

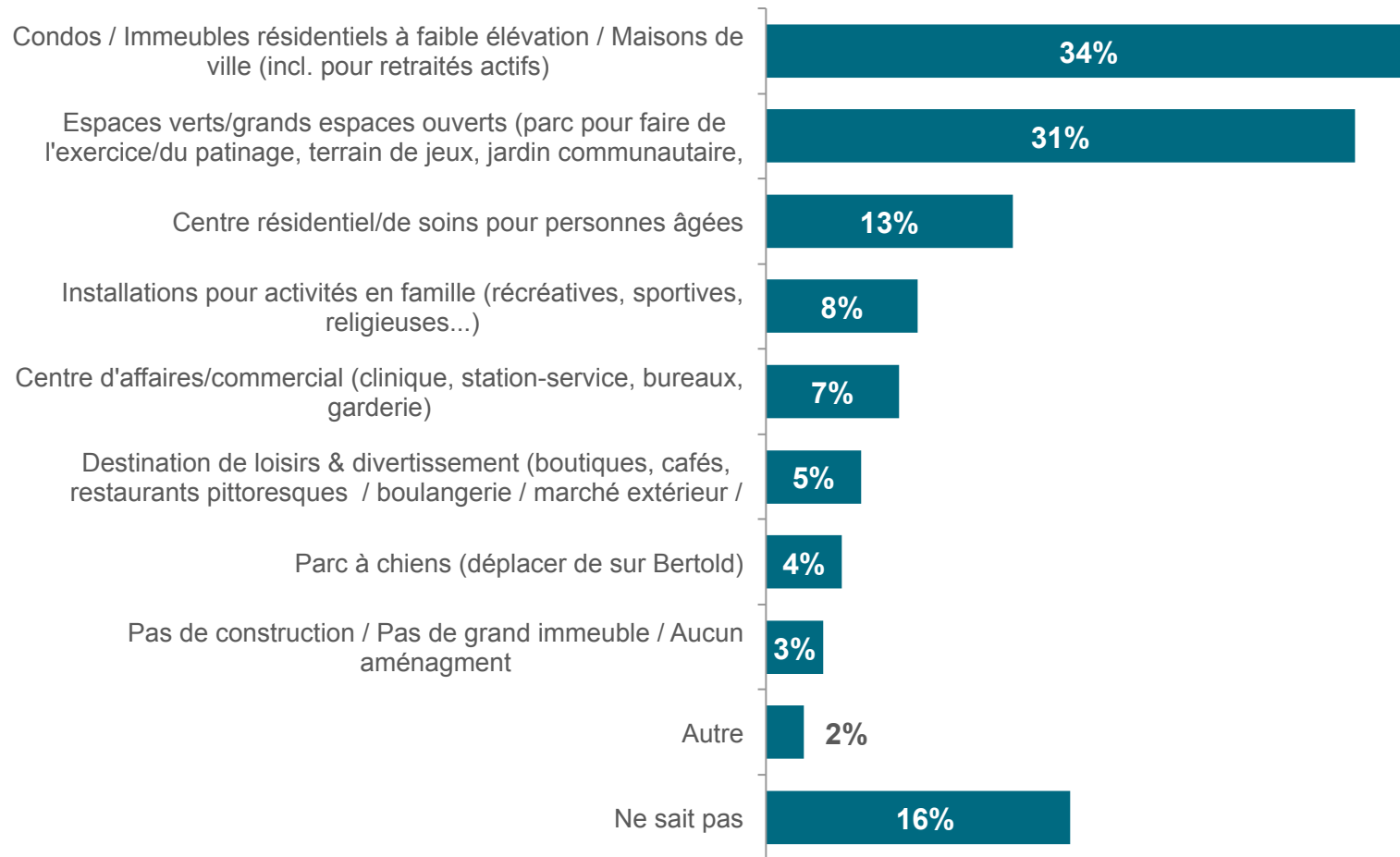
Base : Total des répondants, n=568



La Ville de Baie-D'Urfé est sollicitée par des développeurs immobiliers pour aménager des terrains vacants et elle aimerait avoir l'opinion de ses citoyens à ce sujet. Ce terrain se trouve à l'emplacement de l'ancienne station Olco. Il est situé sur la rue Surrey entre le Centre commercial Plaza Baie-D'Urfé et le croissant McBride.  
Q1. À votre avis, qu'est-ce qui pourrait être aménagé sur ce terrain vacant? Veuillez décrire votre idée :

# Type de projet pouvant être aménagé sur Surrey (entre croissant McBride Crescent et rue Jean de la Londe, en face des résidences Maxwell)

Base : Total des répondants, n=568



La Ville de Baie-D'Urfé est sollicitée par des développeurs immobiliers pour aménager des terrains vacants et elle aimerait avoir l'opinion de ses citoyens à ce sujet. Ce terrain est situé sur la rue Surrey entre le croissant McBride et la rue Jean de la Londe, en face des résidences Maxwell.

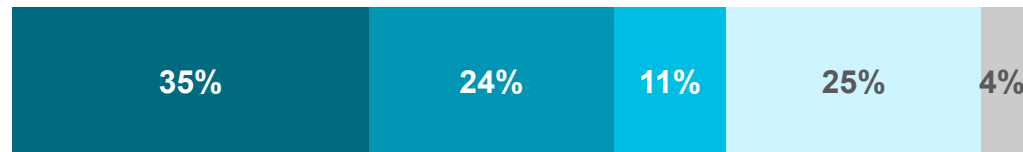
Q1. À votre avis, qu'est-ce qui pourrait être aménagé sur ce terrain vacant? Veuillez décrire votre idée :

# Niveau de favorabilité à l'égard de l'aménagement d'un développement immobilier sur les terrains vacants

Base : Total des répondants, n=568

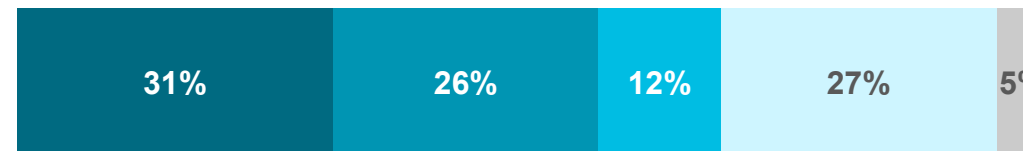
**TOTAL FAVORABLE**

Sur la rue Surrey entre le Centre commercial Plaza Baie-D'Urfé et le croisant McBride (emplacement de l'ancienne station Olco)



**59%**

Sur la rue Surrey entre le croisant McBride et la rue Jean de la Londe (en face des résidences Maxwell)



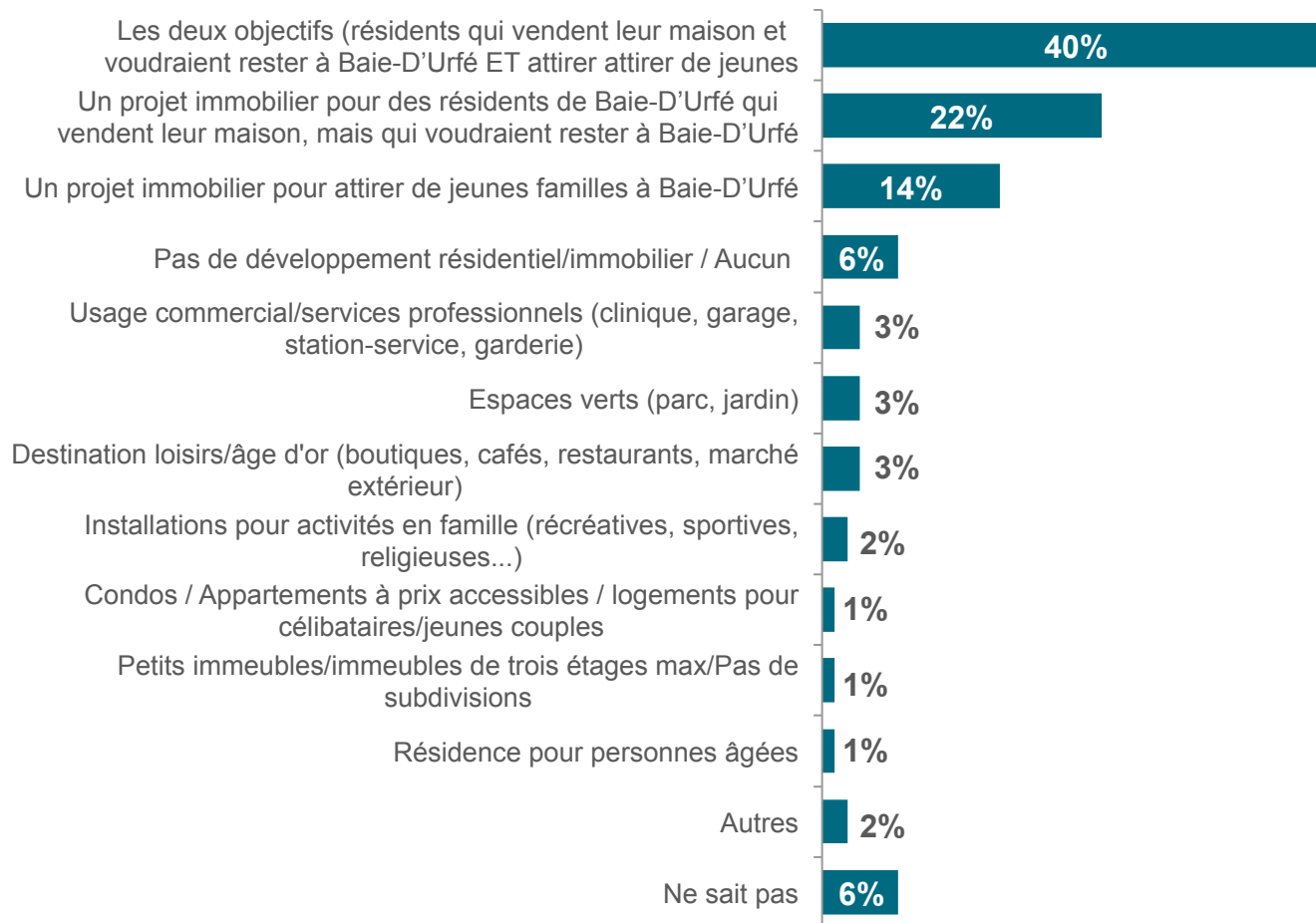
**57%**

■ Très favorable ■ Assez favorable ■ Peu favorable ■ Pas du tout favorable ■ Je ne sais pas

Q3. Que pensez-vous de l'idée de développer un projet immobilier sur ces terrains vacants? Seriez-vous...?

# Objectifs que la Ville de Baie-D'Urfé devrait viser

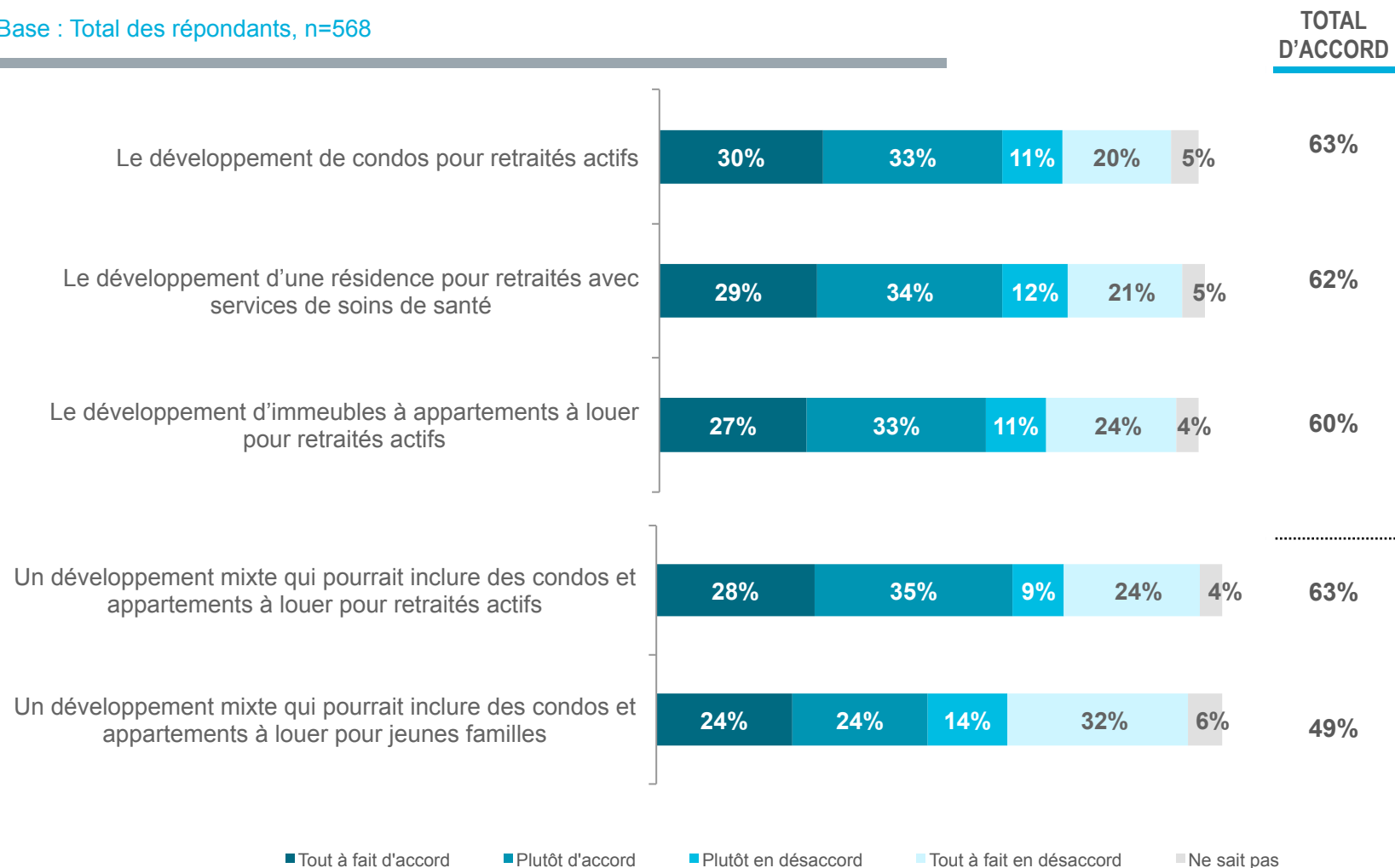
Base : Total des répondants, n=568



Q5. Si un développement immobilier était réalisé sur ces terrains vacants (que ce soit sur le premier ou le second lot), quel devrait être l'objectif de la Ville de Baie-d'Urfé parmi les suivants?

# Idées de projets pouvant être aménagés sur les terrains vacants

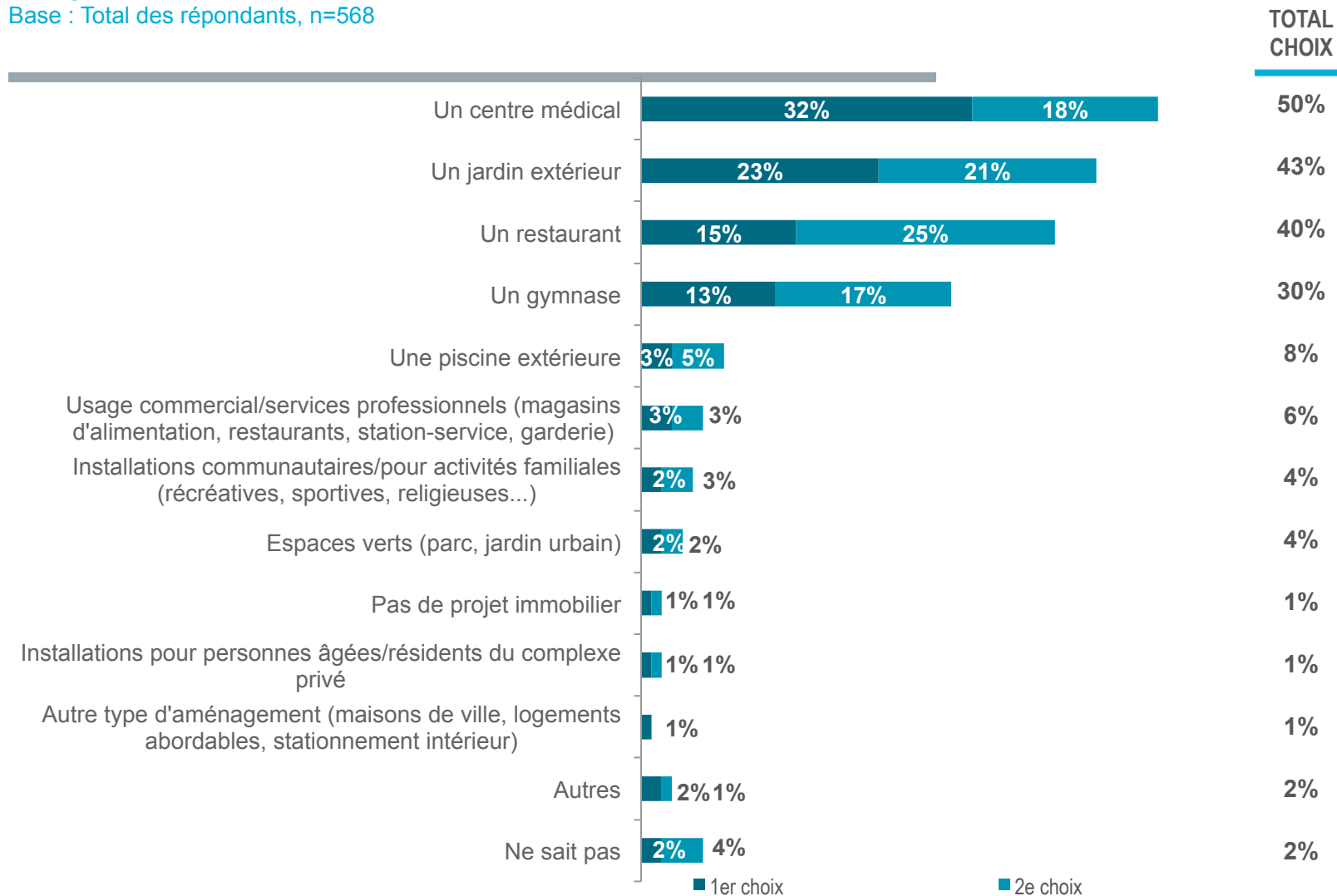
Base : Total des répondants, n=568



Q6. Même si la Ville de Baie-D'Urfé n'a encore aucun projet précis concernant l'aménagement de ces terrains vacants, voici quelques idées de projets qui pourraient être développés sur ces terrains vacants. Veuillez indiquer si vous seriez ou non d'accord avec chacune de ces idées de projets. Êtes-vous...?

# Services ou aménagement à inclure dans le projet

Base : Total des répondants, n=568



Q7Si un développement immobilier était réalisé sur ces terrains vacants, que ce soit des condos, des appartements à louer ou une combinaison de condos et d'appartements, est-ce que ceux-ci devraient inclure un des services ou aménagements suivants? Veuillez encercler votre premier choix et votre second choix.



# Profil des répondants

---

RAPPORT À L'ATTENTION DE VILLE DE BAIE-D'URFÉ

de la vie aux idées

## Profil des répondants

---

<b>SEXE</b>	<b>TOTAL</b> (n=)
Hommes	286
Femmes	282

<b>ÂGE</b>	<b>(n=)</b>
18-34 ans	11
35-44 ans	68
45-54 ans	133
55-64 ans	139
65-74 ans	118
75 ans ou plus	99

<b>SITUATION D'EMPLOI</b>	<b>TOTAL</b> (n=)
Travaille à temps plein ou temps partiel	296
À la maison à temps plein	30
Retraité(e)	220
Étudiant(e)	2
Autre	20

<b>COMPOSITION DU FOYER</b>	<b>(n=)</b>
Personne seule	98
Famille avec enfant(s)	273
Famille sans enfants	197

# Répartition des répondants

Base : Total des répondants



---

1600, BOUL. RENÉ-LÉVESQUE OUEST

---

BUREAU 900

---

MONTRÉAL (QUÉBEC) H3H 1P9

---

T 514 849-8086

WWW.CROP.CA

┌ de la vie aux idées

┌ C R O P ─┘