



28 février 2008

Étude de faisabilité pour l'implantation d'un centre communautaire et de l'habitation communautaire abordable sur le site de l'église Sainte-Brigide-de-Kildare

Présentée à la Corporation du Centre communautaire Sainte-Brigide et ses partenaires par le Groupe CDH et Convercité



Table des matières

1.	Le contexte.....	1
2.	La démarche retenue.....	2
3.	Les besoins en espaces communautaires et résidentiels.....	3
	3.1. Le volet communautaire.....	3
	3.2. Le volet résidentiel.....	4
4.	Les impacts et retombées du projet.....	5
5.	Le concept retenu.....	6
6.	Le régime de propriété.....	8
7.	La faisabilité financière du projet.....	9
8.	Prochaines étapes.....	10

Annexes

	Liste des organismes intéressés.....	11
	Le régime de propriété – M ^e François Forget.....	12
	Budgets de réalisation	
	Sommaire.....	13
	Front institutionnel (église et presbytère).....	14
	Groupe Information Travail (GIT).....	15
	Le P.A.S. de la rue.....	16
	Pavillon René-Lévesque – Coop Radar (55 logements).....	17
	Pavillon Champlain – coopérative d’habitation (36 logements).....	18
	Budget d’exploitation – Centre communautaire Sainte-Brigide.....	19

1. Le contexte

Sur l'initiative du conseil de fabrique, un groupe de travail a été formé à l'automne 2005 afin de réfléchir à l'avenir de l'église Sainte-Brigide-de-Kildare. En plus de l'église, le site d'une superficie de quelque 45 000 pi² situé en tête d'îlot formé par les rues Champlain, René-Lévesque Est et Alexandre-de-Sève, comprend aussi un presbytère et un terrain de stationnement.

Un premier rapport, déposé à la paroisse le 18 janvier 2006, fait état d'un consensus entre paroissiens et acteurs du milieu communautaire. Tous convenaient alors qu'à défaut de pouvoir maintenir le lieu de culte dans son intégrité, un projet de mise en valeur devra y être développé pour desservir le quartier tout en perpétuant la mission sociale de la paroisse dans son milieu.

C'est avec cet objectif que le 23 mars 2006, le Centre communautaire Sainte-Brigide, un organisme à but non lucratif (OBNL), a obtenu ses lettres patentes. Ce groupe formellement constitué a ensuite demandé l'autorisation à la fabrique et au diocèse pour procéder à la réalisation d'une étude de faisabilité portant sur le développement d'un centre communautaire et de l'habitation communautaire abordable sur le site.

C'est ainsi qu'à l'automne 2006, la fabrique a reçu une subvention de la Fondation du patrimoine religieux du Québec pour l'exploration du volet architectural du projet, mandat qui a été attribué à monsieur Pierre Beaupré de la firme Beaupré et Michaud, architectes. D'autre part, la Corporation de développement économique communautaire (CDEC) Centre-Sud / Plateau Mont-Royal a versé une contribution au Centre communautaire Sainte-Brigide pour évaluer la faisabilité du projet, mandat attribué conjointement au Groupe CDH et Convercité dont le présent rapport fait état. Enfin, monsieur Luc Noppen, titulaire de la Chaire de recherche du Canada en patrimoine urbain de l'UQAM, a pris en charge la production d'un dossier d'évaluation patrimoniale du site et des bâtiments.

2. La démarche retenue

Le Groupe CDH et Convercité se sont vus confier le mandat d'étudier la viabilité d'un projet visant l'implantation d'un centre communautaire et de logements communautaires abordables sur le site.

Dans un premier temps, afin de valider les besoins des groupes communautaires locaux et leur intérêt face à un nouveau centre communautaire, un appel d'intérêt a été lancé auprès des organismes du quartier à l'aide de différents réseaux de communication :

- diffusion à grande échelle par courrier électronique aux organismes du quartier ;
- transmission de l'information auprès des tables de concertation locale ;
- mise à contribution des professionnels des services gouvernementaux (tant au niveau municipal que provincial) pour solliciter leurs réseaux et favoriser la diffusion de l'information ;
- publicité dans le journal local Le Ville-Marie ;
- mise en ligne de l'information sur le site Internet Arrondissement.com.

Une rencontre a été également organisée avec monsieur Pierre Marquis, directeur du Centre de services communautaires du Monastère des Pères du Très-Saint-Sacrement afin de comprendre les composantes et le fonctionnement de ce centre et d'en savoir plus sur la naissance, le développement du projet et son financement.

Ensuite, l'architecte Pierre Beaupré a évalué la capacité d'accueil du site pour déterminer la superficie possible des volets communautaire et résidentiel.

Finalement, à partir de ces données et de l'évaluation préliminaire des coûts de construction, il nous a été possible de déterminer la viabilité du projet et les conditions nécessaires à sa réalisation.

Au cours de toutes ces étapes, le Groupe CDH et Convercité ont travaillé en étroite collaboration avec les représentants du Centre communautaire Sainte-Brigide ainsi qu'avec les autres consultants impliqués dans le dossier. Au besoin, un comité de travail élargi a aussi été informé et consulté. Il était composé, en plus des personnes précédemment énumérées, de représentants de la paroisse, du diocèse et de la Fondation du patrimoine religieux du Québec.

3. Les besoins en espaces communautaires et résidentiels

3.1. Le volet communautaire

L'appel lancé auprès des groupes communautaires du quartier Centre-Sud a suscité l'intérêt de trente-sept (37) organismes. Les raisons principales ayant motivé l'appel des groupes sont :

- avoir des locaux mieux adaptés aux services offerts et aux clientèles visées ;
- se doter de plus grands espaces ;
- être mieux situé ;
- réduire les coûts de location ;
- diminuer l'insécurité liée à des baux de courte durée ;
- favoriser la synergie entre groupes communautaires ;
- regrouper des lieux d'activités et de gestion.

Les champs d'activités et de services couverts par ces organismes sont très variés, s'adressant autant aux enfants, à la famille, aux personnes vivant une très grande précarité, qu'aux personnes souffrant d'une déficience intellectuelle ou qui sont atteintes de VIH-SIDA. La liste complète des organismes ayant démontré un intérêt est fournie en annexe.

Les besoins en superficie sont aussi très diversifiés et la majorité des groupes est intéressée à partager des espaces afin de réduire les dédoublements possibles (salles de réunion et cuisinettes pour les employés, par exemple). Globalement, les besoins exprimés totalisent plus de 85 000 pi².

En se basant sur les loyers actuels, on constate que la capacité financière des organismes est très variable. Certains ont accès à des locaux gratuits alors que d'autres paient aussi cher que 20 \$ net du pi². La moyenne se situe légèrement sous les 10 \$ net le pi².

3.2. Le volet résidentiel

Ce volet a été abordé selon deux axes qui correspondent à des besoins différents en matière de logement locatif, mais qui sont néanmoins pertinents dans le contexte actuel du quartier Centre-Sud. D'une part, nous avons pris en considération les besoins exprimés par le Comité logement Centre-Sud, qui atteste du manque de logements abordables pour les personnes seules résidentes du quartier. D'autre part, nous répondons à une commande du Centre communautaire Sainte-Brigide qui veut encourager le retour des familles au centre-ville de Montréal.

Ainsi, nous proposons l'intégration de logements communautaires abordables à ce projet dans le but de renforcer sa vocation communautaire et sociale. La formule préconisée est celle d'une coopérative d'habitation. Nous considérons qu'il s'agit d'une excellente opportunité pour répondre aux besoins des familles et des personnes seules à revenus faibles ou modestes de ce quartier. Cette orientation est d'autant plus pertinente et nécessaire lorsqu'on considère que la spéculation foncière dans l'arrondissement de Ville-Marie avantage la construction de condominiums luxueux.

À ce titre, le Groupe CDH travaille déjà avec deux groupes qui sont intéressés à constituer des coopératives d'habitation et qui ont exprimé un intérêt pour habiter sur le site. Le premier, la Coop Radar, est une coopérative d'habitation pour artistes qui a été constituée en mai 2006 et qui cherche activement un emplacement dans l'arrondissement de Ville-Marie. Elle est composée de familles, de couples et de personnes seules. Le deuxième groupe est en phase de constitution, avec l'aide du Groupe CDH, et il est majoritairement composé de familles déjà résidentes du quartier.

4. Les impacts et retombées du projet

La démarche entreprise pour évaluer les besoins en espaces communautaires permet de comprendre à quel point les besoins sont grands pour les organismes de Centre-Sud. En effet, plusieurs groupes vivent dans l'incertitude et l'instabilité en raison de la pression exercée sur les loyers.

Le projet d'un centre communautaire sur le site de l'église Sainte-Brigide-de-Kildare représente une réponse optimale à cette insécurité. En offrant des locaux plus adéquats et une sécurité assurant une vision à long terme, le projet permettra aux groupes d'optimiser leurs activités et services. De plus, étant situés au cœur du quartier, les groupes seront davantage accessibles aux différentes clientèles.

Pour ces raisons, les membres du Centre communautaire Sainte-Brigide désirent privilégier les groupes ayant pignon sur rue dans le quartier et qui répondent principalement à des besoins locaux.

Au niveau de l'habitation, tous conviennent que les besoins sont grands au centre-ville de Montréal pour des espaces résidentiels de qualité et abordables. En effet, les pressions exercées par les nouveaux développements font qu'il est de plus en plus difficile de se loger convenablement et à prix raisonnable dans ce quartier. L'implantation d'habitations communautaires abordables sur le site de l'église Sainte-Brigide-de-Kildare est donc un moyen de répondre à cet enjeu.

La combinaison des volets résidentiels et communautaires rend ce projet unique et permet de poursuivre la mission sociale de la paroisse. Il s'agit d'un projet porteur pour le quartier Centre-Sud.

5. Le concept retenu

Le programme architectural proposé par monsieur Pierre Beaupré, de la firme Beaupré et Michaud, architectes, découle des besoins recensés en matière de logement et d'espace communautaire, ainsi que de l'évaluation patrimoniale produite par monsieur Luc Noppen, titulaire de la Chaire de recherche du Canada en patrimoine urbain de l'UQAM.

L'étude patrimoniale conclut au caractère exceptionnel du front institutionnel de l'église Sainte-Brigide-de-Kildare, formé de l'église, cantonnée du presbytère et de l'ancienne école. Dans cet ensemble c'est surtout la façade (1878), de « style normand » qui retient l'attention. Surmontée d'un clocher, tout aussi « normand » (1885), directement inspiré de celui de l'église Saint-Ambroise de Paris, cette façade est le prototype précoce d'une nouvelle signature « à la française », adoptée par Mgr Bourget pour son diocèse peu avant son retrait des affaires.

Cette même étude conclut à un intérêt plus diffus de la nef de l'église, inscrite dans le corps de l'îlot, et de la sacristie érigée sur la rue Champlain, en 1928. Quant à l'architecture intérieure, elle réplique une disposition commune mise en œuvre dès les années 1860 dans des églises construites par Victor Bourgeau et observée en de nombreux exemplaires.

Le parti architectural vise donc la mise en valeur sans compromis du front institutionnel dominé par cette façade et ce clocher exceptionnels. Elle table sur l'intensité patrimoniale moindre de la nef pour en proposer la déconstruction partielle. Le long pan nord est cependant maintenu, comme les premières travées de la nef pour rappeler l'imposante volumétrie du bâtiment. Selon l'étude précitée, le déplacement du pignon est et le remploi de sa rosace unique reconstruit une portion de ce volume, suffisante pour pérenniser la figure ecclésiale sur le site, derrière la façade. Ainsi négociée, l'intensité patrimoniale permet une mise en valeur du site qui optimise son potentiel en fonction des besoins exprimés par le milieu.

Le complexe immobilier sera donc composé de deux nouvelles constructions, l'une à l'emplacement du stationnement actuel et l'autre à l'emplacement créé par la déconstruction de la sacristie et d'une partie de la nef. Ces deux édifices seront séparés par une cour commune à l'usage exclusif des résidents du complexe. Le front institutionnel situé sur la rue Alexandre-De-Sève, incluant le clocher, les deux premières travées de l'église et le presbytère, sera conservé et restauré. Un mur tympan sera érigé au bout de la deuxième travée pour refermer le volume de l'église et on y intégrera la rosace qui est présentement installée sur la partie supérieure du mur séparant le chœur de la sacristie.

Le premier nouvel édifice, le Pavillon René-Lévesque, sera érigé le long du boulevard René-Lévesque et sera composé de 6 niveaux hors sol et d'un stationnement souterrain. Le rez-de-chaussée abritera les nouveaux locaux des organismes Groupe Information Travail (GIT) et Le P.A.S. de la rue. Les étages 1 à 5 seront occupés par la coopérative d'habitation pour artistes, la Coop Radar, et abriteront 55 logements. La typologie de cette

première coopérative sera : 1 studio, 21 logements d'une chambre à coucher (CC), 27 logements de 2 CC et 6 logements de 3 CC.

Le deuxième nouvel édifice, le Pavillon Champlain, qui sera érigé en fond de terrain entre la partie conservée de l'église et la rue Champlain, sera composé de 6 niveaux hors sol et d'un niveau en demi-sous-sol. Ce bâtiment abritera la deuxième coopérative d'habitation et la typologie de cette partie sera : 3 logements de 1 CC, 12 logements de 2 CC et 21 logements de 3 CC, pour un total de 36 logements.

Le presbytère, qui est présentement subdivisé en espaces de bureaux, sera rénové et pourra accueillir d'autres fonctions communautaires. La partie restante de l'église demeurera un volume qui pourra être utilisé par différents groupes du complexe ou bien comme un espace à vocation culturelle. En effet, cet espace pourra avoir plusieurs vocations et être utilisé comme lieu d'exposition pour les artistes résidants ou bien comme espace commun pour l'ensemble des organismes du complexe. Notamment, il s'agit d'un espace où l'organisme Les Chemins du Soleil, qui occupe déjà une partie du sous-sol de l'église, pourra poursuivre sa mission auprès des jeunes âgés de 6 à 17 ans.

6. Le régime de propriété

La pérennité de la vocation socio-communautaire du projet fut la principale considération tout au long de l'élaboration des divers scénarios. Parmi les régimes de propriété considérés, c'est la combinaison d'une copropriété horizontale et de plusieurs copropriétés verticales qui répond le mieux au critère de pérennité tout en assurant un cadre légal équitable pour les organismes communautaires et les coopératives d'habitation qui s'intéressent au projet.

Il s'agit d'un régime qui fut mis en application pour la Communauté Milton Parc et pour le complexe d'habitation Benny Farm. Dans ce cadre, les organismes sont à la fois propriétaires exclusifs d'immeubles distincts ou de parties d'immeubles ainsi que copropriétaires indivis des espaces communs. Le tout étant régi par une convention de copropriété qui spécifie les normes d'aménagement et de gestion du site à long terme.

Cette recommandation est formulée selon les conseils de M^e François Forget et de monsieur Allan Gaudreault, analyste-conseil en matière d'habitation et de développement communautaire. Un document détaillant les particularités du régime proposé est joint en annexe.

7. La faisabilité financière du projet

Le financement du volet résidentiel proviendra en grande partie du programme AccèsLogis de la Société d'habitation du Québec, soit 50 % des coûts admissibles ; ce programme requiert qu'entre 20 % et 50 % des ménages soient admissibles au Programme de Supplément au loyer. La Ville de Montréal fournit 15 % des coûts admissibles et la balance est hypothéquée sur une période de 25 ans. De plus, lors de la demande de subvention AccèsLogis, il faudra solliciter une aide additionnelle dans le cadre du Programme Rénovation Québec (PRQ). Finalement, il faudra aussi déposer une demande de subvention Novoclimat auprès de l'Agence de l'efficacité énergétique du Québec. Ce financement est entre autres applicable aux constructions neuves de logements communautaires qui répondent à des exigences préétablies. Cette aide financière est accordée par Hydro-Québec et le Fonds en efficacité énergétique pour chaque logement certifié Novoclimat et permet de réduire l'impact des surcoûts de construction. Les budgets de réalisation des deux coopératives d'habitation sont présentés en annexe.

Le financement du rez-de-chaussée du pavillon René-Lévesque sera entièrement assuré par le programme fédéral de lutte contre l'itinérance, soit l'Initiative des partenariats de lutte contre l'itinérance (IPLI). En novembre 2007, les organismes Groupe Information Travail (GIT) et Le P.A.S. de la rue ont déposé des demandes de financement pour des projets d'immobilisation sur le site de l'église Sainte-Brigide-de-Kildare et ont obtenu un avis favorable de la part du Comité de liaison en itinérance de la région de Montréal. Leurs dossiers sont en attente des approbations provinciales et fédérales. Les budgets de réalisation de chacun des organismes sont présentés en annexe.

La corporation du Centre communautaire Sainte-Brigide demeure donc propriétaire de l'église et du presbytère et sollicitera à cet effet des fonds auprès des gouvernements fédéral et provincial, de la Ville de Montréal, ainsi que de tout autre partenaire privé. Un plan d'affaires sera réalisé à court terme afin de préciser les sommes attendues (coûts de réalisation, embauche d'un gestionnaire, frais intérimaires, etc.). Pour la conservation et la restauration du front institutionnel, des démarches seront notamment entreprises auprès du ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine (MCCC) et du Conseil du patrimoine religieux du Québec afin de formuler une demande de subvention dans le cadre du programme Aide aux immobilisations du volet patrimoine du MCCC. La finalité de ce programme est la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine du Québec, l'amélioration du cadre de vie et le développement d'infrastructures de qualité permettant d'élargir l'accès aux biens, aux activités et aux services liés à la culture et aux communications. Cette démarche est tributaire de l'attribution d'une vocation culturelle à l'ensemble ecclésial. Les budgets de réalisation et d'exploitation de l'église et du presbytère sont présentés en annexe.

8. Prochaines étapes

Par la réalisation de cette étude de faisabilité, la corporation du Centre communautaire Sainte-Brigide désire convaincre les autorités gouvernementales et possibles partenaires privés de la nécessité de soutenir la réalisation de ce projet.

Grâce à ces appuis, la corporation du Centre Communautaire Sainte-Brigide pourra franchir les prochaines étapes en vue de la réalisation du projet. Ces étapes comprennent notamment :

- une entente avec l'Archevêché de Montréal pour l'acquisition du site ;
- une phase de recherche pour la consolidation du financement du projet ;
- l'élaboration d'un cheminement critique pour la réalisation du projet ;
- la confirmation des groupes et organismes communautaires qui prendront part au projet ;
- l'élaboration d'un plan d'affaires ;
- la mise en œuvre.

Annexe

Liste des organismes intéressés (mai 2007)

Nom de l'organisme	profil des services	mission locale	clientèle Centre-Sud	services de première ligne	organisme de bienfaisance	superficie souhaitée (en pi ²)
Action Autonomie	santé mentale	non		oui	oui	3000
AIDS Community Care Montreal	VIH - SIDA	non	en partie	oui	oui	3000
AQPAMM	santé mentale	non		oui	oui	2200
Association des familles Jeanne-Mance	enfants	oui		oui	non	5000
CADE	intégration immigrants	non	non	oui	oui	430
Carrefour Marguerite-Bourgeoys	éducation populaire	oui		oui	oui	3500
CDC Centre-Sud	table de concertation	oui		non	non	800
Chemins du Soleil	jeunes	oui		oui	oui	15000
Chez Émilie	femmes	oui		oui	oui	1500
CODEM	employabilité	non		oui	non	2500
CPAVIH	VIH - SIDA	non	non	non	oui	1200
Église AEGM	culte	non	non	non	oui	3500
Entraide Léo Théorêt	comptoir vestimentaire	oui		oui	oui	1000
Ex-Aequo	déficiences motrices	non	non	non	oui	2200
FADSM	VIH - SIDA	non	oui	oui	oui	4000
Fédération des Congolais	intégration immigrants	non	non	oui	oui	700
FOHM	habitation	non	non	non	non	6000
Fondation Arthur Qialunda	enfants/immigration	non	non	oui	en attente	300
FOSAFA	famille	non	non	oui	oui	800
FPMRQ	déficiences motrices	non	en partie	non	oui	400
Groupe information travail	employabilité	non		oui	oui	3500
Information alimentaire Centre-Sud	précarité/itinérance	oui		oui	oui	4350
Jim d'escalade	loisirs	non			non	6000
Les sentiers urbains	jeunes en difficulté	non	oui	en partie	oui	1500
L'Oreille décollée	enfants	oui			non	1000
LOVE	jeunes	non	en partie	oui	oui	
MICRO-Recyc-Coopération	solidarité nord-sud	non	non	non	oui	1500
Murta Merts	ensemble vocal	non				1000
OMEGA Ressources humaines	solidarité nord-sud	non	non	en partie	non	100
Paroisse Sainte-Brigide						
PAS de la rue	précarité/itinérance	oui		oui	oui	2500
Place Vermeil	personnes âgées	oui		oui	oui	
RAAMM	déficiences visuelles	non	non	oui	oui	3000
Rencontre-cuisine	famille	oui		oui		3000
Répit Providence	enfants	non	en partie	oui	oui	3000
Rônier	solidarité nord-sud	non	non	en partie	non	200
Sans oublier le sourire (SOS)	déficiences intellectuelles	non		oui	oui	2000
SIFA	intégration immigrants	non	non	oui	oui	200

Annexe

Régime de propriété

Le vendeur, soit le diocèse de Montréal, désire ne plus être contraint de défrayer les coûts d'entretien et de réparation de l'église, mais souhaite tout de même protéger son caractère patrimonial en le cédant à un ou plusieurs organismes à but non lucratif. Pour ces raisons, le prix de vente consenti serait réduit, mais il serait plus avantageux si le paiement (rente) était échelonné sur plusieurs années, avec possibilité qu'à long terme, le terrain et les bâtisses reviennent dans le patrimoine du diocèse.

Première solution préconisée : échelonner le paiement du prix payé sur plusieurs années avec le retour éventuel de l'église dans le patrimoine du vendeur.

Le diocèse de Montréal pourrait consentir un droit d'emphytéose ou un droit de propriété superficielle d'au moins cinquante (50) ans à un organisme à but non lucratif. Il resterait, après une étude approfondie et exhaustive, à déterminer s'il est préférable de choisir l'emphytéose ou le droit superficielle. Rappelons qu'une cession d'emphytéose ne peut être consentie que s'il y a réalisation de constructions ou d'ouvrages qui augmentent la valeur de l'immeuble pendant la durée du contrat. Si cette avenue était retenue, le diocèse de Montréal pourrait, annuellement, recevoir une certaine somme et après écoulement du terme choisi, soit cinquante (50) ans ou plus, redevenir propriétaire du terrain avec les constructions qui y auront été érigées.

Seconde solution préconisée : achat de l'immeuble pour un prix à être déterminé dans le cadre d'une vente conventionnelle.

Pour les deux solutions proposées, il y aurait lieu de procéder à une déclaration de copropriété horizontale par l'acquéreur, laquelle pourra être suivie de la publication de plusieurs copropriétés verticales, communément appelées « copropriété au carré ». Ainsi, la copropriété au carré permet de réaliser le projet par étapes et finaliser chacun des projets d'une façon distincte. Par contre, l'inconvénient est de bien établir, dès le début, l'allure générale du projet, car il pourrait être très difficile de modifier le tout par la suite.

François Forget, notaire

Annexe

Budgets de réalisation

Sommaire des coûts nets de réalisation

Front institutionnel (église et presbytère)	5,767,224 \$
Groupe Information Travail (GIT)	743,035 \$
Le P.A.S. de la rue	545,332 \$
Pavillon René-Lévesque - Coop Radar (55 logements)	7,070,636 \$
Pavillon Champlain - coopérative d'habitation (36 logements)	5,391,580 \$
	<hr/>
Coût total du projet	19,517,808 \$

Annexe

Budgets de réalisation

Front institutionnel (église et presbytère)

Corporation du centre communautaire Ste-Brigide

Coûts estimés

Église et Presbytère

Acquisition du site	250,000 \$
Coûts reliés à l'acquisition	
Déconstruction	
main d'œuvre	290,400 \$
grue	132,000 \$
conteneurs	45,000 \$
location - divers	50,000 \$
dépotoir	45,000 \$
Conservation du mur latéral	100,000 \$
Construction du mur tympan	260,000 \$
Acquisition (incluant coûts reliés à l'acquisition - total partiel)	1,172,400 \$
Travaux	
Restauration de la façade	200,000 \$
Presbytère (14 978 pi ² à 100 \$/pi ²)	1,497,792 \$
Église (10 179 pi ² à 100 \$/pi ²)	1,017,896 \$
Travaux - total partiel	2,715,688 \$
Église et Presbytère (acquisition et travaux) - total partiel	3,888,088 \$
Frais variables (10 %)	388,809 \$
Contingences - travaux et frais variables (20 %)	855,379 \$
Honoraires professionnels (15 %)	583,213 \$
Taxes (TPS et TVQ)	735,869 \$
Église et Presbytère - dépenses totales	6,451,359 \$
Remboursement sur TPS et TVQ	(367,935) \$
Quotes-parts imputées	
Pavillon René-Lévesque	
Groupe Information Travail (GIT)	(25,200) \$
Le P.A.S. de la rue	(18,000) \$
Coopérative d'habitation - Coop Radar (55 logements)	(165,000) \$
Pavillon Champlain	
Coopérative d'habitation - familles (36 logements)	(108,000) \$
Quotes-parts imputées - total	(316,200) \$
Front institutionnel (église et presbytère) - coûts nets de réalisation	5,767,224 \$

Annexe

Budgets de réalisation

Constructions neuves

Pavillon René-Lévesque (locaux communautaires) Coûts estimés

Groupe Information Travail (GIT)	
Acquisition	25,200 \$
Droit de mutation	252 \$
Permis de construction	3,938 \$
Frais Projet particulier	2,000 \$
Taxes jusqu'à la D.A.I.	715 \$
Total partiel - non taxable	32,105 \$
Travaux (4 200 pi ² à 125 \$/pi ²)	551,250 \$
Honoraires professionnels	103,600 \$
Assurances jusqu'à la D.A.I.	3,000 \$
Imprévus sur frais variables (5 %)	6,726 \$
Total partiel - taxable	664,576 \$
Taxes (TPS et TVQ)	92,708 \$
Dépenses totales (taxes incluses)	789,389 \$
Remboursement sur TPS et TVQ	(46,354) \$
Groupe Information Travail (GIT) - coûts nets de réalisation	743,035 \$
Subvention IPLI - GIT	743,035 \$

Annexe

Budgets de réalisation

Constructions neuves

Pavillon René-Lévesque (locaux communautaires)

Coûts estimés

Le P.A.S. de la rue	
Acquisition	18,000 \$
Droit de mutation	180 \$
Permis de construction	2,812 \$
Frais Projet particulier	2,000 \$
Taxes jusqu'à la D.A.I.	510 \$
Total partiel - non taxable	23,502 \$
Travaux (3 000 pi ² à 125 \$/pi ²)	393,750 \$
Honoraires professionnels	85,600 \$
Assurances jusqu'à la D.A.I.	3,000 \$
Imprévus sur frais variables (5 %)	5,456 \$
Total partiel - taxable	487,806 \$
Taxes (TPS et TVQ)	68,049 \$
Dépenses totales (taxes incluses)	579,357 \$
Remboursement sur TPS et TVQ	(34,024) \$
Le P.A.S. de la rue - coûts nets de réalisation	545,332 \$
Subvention IPLI - Le P.A.S. de la rue	545,332 \$

Annexe

Budgets de réalisation

Constructions neuves

Pavillon René-Lévesque - Coop Radar (55 logements)

	Coûts estimés
Dépenses de réalisation	
Acquisition	165,000 \$
Droits de mutation	1,411 \$
Travaux	5,437,109 \$
Honoraires professionnels	582,532 \$
Frais variables	566,766 \$
TPS	306,331 \$
TVQ	482,471 \$
Dépenses de réalisation totales (taxes incluses)	7,541,620 \$
Remboursement sur TPS	(229,748) \$
Remboursement sur TVQ	(241,236) \$
Pavillon René-Lévesque (55 logements) - coûts nets de réalisation	7,070,636 \$
Subventions (55 logements)	
SHQ	3,093,930 \$
Ville	928,179 \$
Novoclimat	133,595 \$
Subvention adaptation domicile (SPH)	30,000 \$
Programme Rénovation Québec (PRQ)	603,316 \$
Subventions totales (55 logements)	4,789,020 \$
Hypothèque - 5,70 % - 25 ans (55 logements)	2,281,616 \$

Annexe

Budgets de réalisation

Constructions neuves

Pavillon Champlain - coopérative d'habitation (36 logements)

	Coûts estimés
Dépenses de réalisation	
Acquisition	108,000 \$
Droits de mutation	830 \$
Travaux	4,142,837 \$
Honoraires professionnels	469,333 \$
Frais variables	427,328 \$
TPS	234,460 \$
TVQ	369,274 \$
Dépenses de réalisation totales (taxes incluses)	5,752,063 \$
Remboursement sur TPS	(175,845) \$
Remboursement sur TVQ	(184,637) \$
Pavillon Champlain (36 logements) - coûts nets de réalisation	5,391,580 \$
Subventions (36 logements)	
SHQ	2,334,420 \$
Ville	700,326 \$
Novoclimat	101,580 \$
Subvention adaptation domicile (SPH)	20,000 \$
Programme Rénovation Québec (PRQ)	461,435 \$
Subventions totales (36 logements)	3,617,761 \$
Hypothèque - 5,70 % - 25 ans (36 logements)	1,773,819 \$

Annexe

Budget d'exploitation - Centre communautaire Ste-Brigide

Proposition 1 – coûts d'énergie du presbytère assumés par les locataires

Charges - Exploitation (église (10 179 pi ²) et presbytère (14 978 pi ²))	Coûts estimés
Électricité et chauffage - église seulement (4 \$/pi ²)	40,716 \$
Entretien et réparations	15,000 \$
Entretien ménager (1 personne à mi-temps)	15,000 \$
Assurances (responsabilités civiles et bâtiment)	10,000 \$
Taxes municipales et scolaires	62,000 \$
Charge d'exploitation - total partiel	142,716 \$
Réserve de remplacement (3 %)	4,281 \$
Réserve de mauvaises créances (2 %)	2,854 \$
Charge d'exploitation - total	149,852 \$
Charges - Opération (église et presbytère)	
Gestion - (collecte des loyers, etc.)	10,000 \$
Frais bancaires	500 \$
Honoraires de vérification	2,000 \$
Honoraires de comptabilité	2,500 \$
Divers	1,000 \$
Charges d'opération – total	16,000 \$
Charges totales (église et presbytère)	165,852 \$
Revenus de loyers du presbytère (superficie nette de 12 800 pi² à	166,400 \$

Proposition 2 – coûts d'énergie du presbytère assumés par le propriétaire

Charges - Exploitation (église (10 179 pi ²) et presbytère (14 978 pi ²))	Coûts estimés
Électricité et chauffage - église (4 \$/pi ²) et presbytère (2 \$/pi ²)	70,672 \$
Entretien et réparations	15,000 \$
Entretien ménager (1 personne à mi-temps)	15,000 \$
Assurances (responsabilités civiles et bâtiment)	10,000 \$
Taxes municipales et scolaires	62,000 \$
Charge d'exploitation - total partiel	172,672 \$
Réserve de remplacement (3 %)	5,180 \$
Réserve de mauvaises créances (2 %)	3,453 \$
Charge d'exploitation - total	181,306 \$
Charges - Opération (église et presbytère)	
Gestion - (collecte des loyers, etc.)	10,000 \$
Frais bancaires	500 \$
Honoraires de vérification	2,000 \$
Honoraires de comptabilité	2,500 \$
Divers	1,000 \$
Charges d'opération - total	16,000 \$
Charges totales (église et presbytère)	197,306 \$
Revenus de loyers du presbytère (superficie nette de 12 800 pi² à	198,400 \$