

PAR COURRIEL

Québec, le 12 novembre 2024

Monsieur,

Nous donnons suite à votre demande d'accès, reçue le 5 septembre 2024, afin d'obtenir le ou les documents suivants :

« l'ensemble des documents suivants :

- Concernant l'octroi de la subvention de 193,4M\$ de fonds publics à la Société du Patrimoine Angus Résidentiel émis dans le décret (1167-2024) le 17 juillet dernier, et plus tard annoncé par la ministre de l'Habitation le 30 août dernier, pour la réalisation de 1001 logements abordables dans le Technopôle Angus de Montréal et ainsi que dans la municipalité de Rimouski, veuillez donc nous transmettre tous les documents liés au projet d'entente tel qu'indiqué dans le décret ci-dessus mentionné. »

... 2

Après analyse et consultation du tiers, soit la Société de développement Angus, nous pouvons accéder à votre demande. Les documents demandés pourront vous être communiqués le 27 novembre 2024 suivant les articles 25 et 49 de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (RLRQ, chapitre A-2.1).

Conformément à l'article 51 de la Loi, nous vous informons que vous pouvez demander la révision de cette décision auprès de la Commission d'accès à l'information. Vous trouverez ci joint une note explicative à ce sujet.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Responsable de l'accès aux documents et de
la protection des renseignements personnels,

(Original signé)

FADI GERMANI

N/Réf. : 2024-2025-44

RLRQ, chapitre A-2.1

**LOI SUR L'ACCÈS AUX DOCUMENTS DES ORGANISMES PUBLICS
ET SUR LA PROTECTION DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS**

23. Un organisme public ne peut communiquer le secret industriel d'un tiers ou un renseignement industriel, financier, commercial, scientifique, technique ou syndical de nature confidentielle fourni par un tiers et habituellement traité par un tiers de façon confidentielle, sans son consentement.

1982, c. 30, a. 23.

**LOI SUR L'ACCÈS AUX DOCUMENTS DES ORGANISMES PUBLICS ET SUR
LA PROTECTION DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS**

24. Un organisme public ne peut communiquer un renseignement fourni par un tiers lorsque sa divulgation risquerait vraisemblablement d'entraver une négociation en vue de la conclusion d'un contrat, de causer une perte à ce tiers, de procurer un avantage appréciable à une autre personne ou de nuire de façon substantielle à la compétitivité de ce tiers, sans son consentement.

1982, c. 30, a. 24.

**LOI SUR L'ACCÈS AUX DOCUMENTS DES ORGANISMES PUBLICS ET SUR
LA PROTECTION DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS**

25. Un organisme public doit, avant de communiquer un renseignement industriel, financier, commercial, scientifique, technique ou syndical fourni par un tiers, lui en donner avis, conformément à l'article 49, afin de lui permettre de présenter ses observations, sauf dans les cas où le renseignement a été fourni en application d'une loi qui prévoit que le renseignement peut être communiqué et dans les cas où le tiers a renoncé à l'avis en consentant à la communication du renseignement ou autrement.

1982, c. 30, a. 25; 2006, c. 22, a. 12.

LOI SUR L'ACCÈS AUX DOCUMENTS DES ORGANISMES PUBLICS ET SUR LA PROTECTION DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS

49. Lorsque le responsable doit donner au tiers l'avis requis par l'article 25, il doit le faire en lui transmettant un écrit dans les 20 jours qui suivent la date de la réception de la demande et lui fournir l'occasion de présenter des observations écrites. Il doit, de plus, en informer le requérant et lui indiquer les délais prévus par le présent article.

Lorsque le responsable, après avoir pris des moyens raisonnables pour aviser un tiers conformément au premier alinéa, ne peut y parvenir, il peut l'aviser autrement notamment par avis public dans un journal diffusé dans la localité de la dernière adresse connue du tiers. S'il y a plus d'un tiers et que plus d'un avis est requis, les tiers ne sont réputés avisés qu'une fois diffusés tous les avis.

Le tiers concerné peut présenter ses observations dans les 20 jours qui suivent la date où il a été informé de l'intention du responsable. À défaut de le faire dans ce délai, il est réputé avoir consenti à ce que l'accès soit donné au document.

Le responsable doit donner avis de sa décision au requérant et au tiers concerné, par écrit, dans les 15 jours qui suivent la présentation des observations ou l'expiration du délai prévu pour les présenter. Dans le cas où le responsable a dû recourir à un avis public, il ne transmet un avis de cette décision qu'au tiers qui lui a présenté des observations écrites. Lorsqu'elle vise à donner accès aux documents, cette décision est exécutoire à l'expiration des 15 jours qui suivent la date de la transmission de l'avis.

1982, c. 30, a. 49; 2006, c. 22, a. 27.; 2021, c. 25, a. 5.

RLRQ, chapitre A-2.1

**LOI SUR L'ACCÈS AUX DOCUMENTS DES ORGANISMES PUBLICS
ET SUR LA PROTECTION DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS**

51. Lorsque la demande est écrite, le responsable rend sa décision par écrit et en transmet copie au requérant et, le cas échéant, au tiers qui a présenté des observations conformément à l'article 49.

La décision doit être accompagnée du texte de la disposition sur laquelle le refus s'appuie, le cas échéant, et d'un avis les informant du recours en révision prévu par la section III du chapitre IV et indiquant notamment le délai pendant lequel il peut être exercé.

1982, c. 30, a. 51; 2006, c. 22, a. 28.

Avis de recours

À la suite d'une décision rendue en vertu de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels*.

Révision par la Commission d'accès à l'information

a) Pouvoir :

L'article 135 de la Loi prévoit qu'une personne dont la demande écrite a été refusée en tout ou en partie par le responsable de l'accès aux documents ou de la protection des renseignements personnels peut demander à la Commission d'accès à l'information de réviser cette décision. La demande de révision doit être faite par écrit; elle peut exposer brièvement les raisons pour lesquelles la décision devrait être révisée (art. 137).

L'adresse de la Commission d'accès à l'information est la suivante:

Québec	525, boul. René-Levesque Est Bureau 2.36 Québec (Québec) G1R 5S9	Tél. : 418 528-7741 Numéro sans frais 1 888 -528-7741	Téléc. : 418 529-3102
Montréal	500, boul. René Lévesque Ouest Bureau 18.200 Montréal (Québec) H2Z 1W7	Tél. : 514 873-4196 Numéro sans frais 1 888 -528-7741	Téléc. : 514 844-6170

b) Motifs :

Les motifs relatifs à la révision peuvent porter sur la décision, sur le délai de traitement de la demande, sur le mode d'accès à un document ou à un renseignement, sur les frais exigibles ou sur l'application de l'article 9 (notes personnelles inscrites sur un document, esquisses, ébauches, brouillons, notes préparatoires ou autres documents de même nature qui ne sont pas considérés comme des documents d'un organisme public).

c) Délais :

Les demandes de révision doivent être adressées à la Commission d'accès à l'information dans les 30 jours suivant la date de la décision ou de l'expiration du délai accordé au responsable pour répondre à une demande (art. 135).

La Loi prévoit spécifiquement que la Commission d'accès à l'information peut, pour motif raisonnable, relever le requérant du défaut de respecter le délai de 30 jours (art. 135).

PAR COURRIEL

Québec, le 27 novembre 2024

Monsieur,

Nous donnons suite à votre demande d'accès, reçue le 5 septembre 2024, afin d'obtenir les documents liés au projet d'entente visé par le décret numéro 1167-2024 du 17 juillet 2024.

Comme mentionné dans notre lettre du 12 novembre 2024, vous trouverez les documents demandés en pièce jointe.

Conformément à l'article 51 de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (RLRQ, chapitre A-2.1), nous vous informons que vous pouvez demander la révision de cette décision auprès de la Commission d'accès à l'information. Vous trouverez ci joint une note explicative à ce sujet.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Responsable de l'accès aux documents et de
la protection des renseignements personnels,

(Original signé)

FADI GERMANI

N/Réf. : 2024-2025-44

Édifice Marie-Guyart
A le Jacques-Parizeau, 3^e étage
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Québec (Québec) G1R 5E7
Téléphone: 418 643-4035
Sans frais : 1 800 463-4315
Télécopieur : 418 646-5560
www.habitation.gouv.qc.ca

RLRQ, chapitre A-2.1

LOI SUR L'ACCÈS AUX DOCUMENTS DES ORGANISMES PUBLICS ET SUR LA PROTECTION DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS

51. Lorsque la demande est écrite, le responsable rend sa décision par écrit et en transmet copie au requérant et, le cas échéant, au tiers qui a présenté des observations conformément à l'article 49.

La décision doit être accompagnée du texte de la disposition sur laquelle le refus s'appuie, le cas échéant, et d'un avis les informant du recours en révision prévu par la section III du chapitre IV et indiquant notamment le délai pendant lequel il peut être exercé.

1982, c. 30, a. 51; 2006, c. 22, a. 28.

Avis de recours

À la suite d'une décision rendue en vertu de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels*.

Révision par la Commission d'accès à l'information

a) Pouvoir :

L'article 135 de la Loi prévoit qu'une personne dont la demande écrite a été refusée en tout ou en partie par le responsable de l'accès aux documents ou de la protection des renseignements personnels peut demander à la Commission d'accès à l'information de réviser cette décision. La demande de révision doit être faite par écrit; elle peut exposer brièvement les raisons pour lesquelles la décision devrait être révisée (art. 137).

L'adresse de la Commission d'accès à l'information est la suivante:

Québec	525, boul. René-Levesque Est Bureau 2.36 Québec (Québec) G1R 5S9	Tél. : 418 528-7741 Numéro sans frais 1 888 -528-7741	Téléc. : 418 529-3102
Montréal	500, boul. René Lévesque Ouest Bureau 18.200 Montréal (Québec) H2Z 1W7	Tél. : 514 873-4196 Numéro sans frais 1 888 -528-7741	Téléc. : 514 844-6170

b) Motifs :

Les motifs relatifs à la révision peuvent porter sur la décision, sur le délai de traitement de la demande, sur le mode d'accès à un document ou à un renseignement, sur les frais exigibles ou sur l'application de l'article 9 (notes personnelles inscrites sur un document, esquisses, ébauches, brouillons, notes préparatoires ou autres documents de même nature qui ne sont pas considérés comme des documents d'un organisme public).

c) Délais :

Les demandes de révision doivent être adressées à la Commission d'accès à l'information dans les 30 jours suivant la date de la décision ou de l'expiration du délai accordé au responsable pour répondre à une demande (art. 135).

La Loi prévoit spécifiquement que la Commission d'accès à l'information peut, pour motif raisonnable, relever le requérant du défaut de respecter le délai de 30 jours (art. 135).

Québec, le 28 mars 2024

Monsieur Christian Yaccarini
Président et chef de la direction
Société de développement Angus
200-2600, rue William-Tremblay
Montréal (Québec) H1Y 3J2

Objet : Lettre d'intention pour la réalisation de 1005 unités abordables

Monsieur le Président et chef de la direction,

Le 20 mars dernier, vous nous avez transmis des prévisions financières concernant 4 projets totalisant 1 005 logements locatifs abordables et 38 000 p² de superficie commerciale livrés en 3 ans.

Dans votre demande nous comprenons qu'il est souhaité que la Société d'habitation du Québec (Société) subventionne ces projets à la hauteur de 204,6 M\$. Cette aide serait conditionnelle à la participation financière de la Ville de Montréal et de la Ville de Rimouski pour un montant correspondant à 40 % de la contribution de la Société sur ces territoires, soit pour un montant d'environ 81,4 M\$.

La participation financière de la Société, mentionnée précédemment, serait basée sur le dernier modèle financier transmis par courriel le 20 mars dernier, comprenant notamment comme hypothèses un coût total de 401,3 M\$ et un financement à long terme de 149,3 M\$ provenant du programme APH Select de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

La présente correspondance a pour objectif de vous signifier notre intérêt de poursuivre les travaux afin de présenter, éventuellement, ce dossier pour approbation.

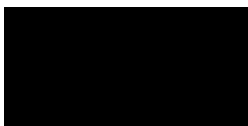
... 2

Par ailleurs, nous comprenons qu'un exercice d'optimisation et de validation des coûts est en cours, dont notamment des démarches auprès de la SCHL pour obtenir des aides financières supplémentaires. Ainsi, un partage d'économie devra être inclus à l'entente, le cas échéant. La subvention serait donc réévaluée en conséquence.

En terminant, je réitère le grand intérêt de la Société à travailler de concert avec vous pour le développement de nouveaux logements abordables et vous remercie pour votre précieux apport.

Veillez agréer, Monsieur le Président et chef de la direction, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le président-directeur général,



CLAUDE FOSTER, ing.

Emilio-Jose Lopez-Morantes

De: François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>
Envoyé: 12 juin 2024 16:46
À: Emilio-Jose Lopez-Morantes
Cc: André Shareck
Objet: Angus - Ajustement de la subvention pour une variation du taux d'intérêt
Pièces jointes: FYRésumé Angus 2024-06-12.xlsx; Angus_SHQ_1001 - v3.xlsx; FLA Angus_SHQ_1001 - v3.xlsx

Bonjour Émilio,

Voici les documents. Je suis disponible demain à partir de 10h30.

Modèle de base

Projet	Subvention par unité à 4,15%	Subvention par unité à 4,65%	Subvention par unité à 3,65%
Angus	192 831 \$	200 331 \$	182 931 \$
Rimouski	196 011 \$	204 011 \$	186 011 \$
Louvain	190 999 \$	199 999 \$	180 999 \$

Si on obtient la subvention SCHL, la subvention sera entre le tableau 1 et le tableau suivant :

Projet	Subvention par unité à 4,15%	Subvention par unité à 4,65%	Subvention par unité à 3,65%
Angus	187 331 \$	194 831 \$	181 831 \$
Rimouski	188 011 \$	197 011 \$	178 011 \$
Louvain	188 499 \$	199 499 \$	179 999 \$

Merci,



FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets
Financial Analyst and Project Manager
T. 514-528-5230 #222

sda-angus.com
technopoleangus.com

Hypothèses présentes dans les 3 options

Financement

- 175 000\$ de subvention par porte du gouvernement du Québec
- Un financement en capital patient de 6,5M\$ - Remboursable avec 70% des surplus annuels et le refinancement de l'année 20
- Prêt : 50 ans à 4%

Typologie

- 22% d'espace de circulation et d'espace commun
- Superficie des unités :
 - Studio - 450 pi.ca
 - 1cc - 675 pi.ca
 - 2cc - 900 pi.ca
 - 3cc - 1225 pi.ca

Option 1

Terrain gratuit
Aucune subvention de la ville

Studios
1cc
2cc
3cc

891 \$
1 029 \$
1 158 \$
1 363 \$

Option 2

Le terrain à 200\$ du pi.ca (10M\$)
Subvention Ville à hauteur de 30% de la subvention du Gouv. Qc

Studios
1cc
2cc
3cc

891 \$
1 029 \$
1 158 \$
1 363 \$

Option 3

Le terrain à 200\$ du pi.ca (10M\$)
Aucune subvention de la ville
Les loyers sont bonifiés pour pallier au manque

Studios
1cc
2cc
3cc

1 046 \$
1 261 \$
1 507 \$
1 753 \$

Revenu avant impôts	Revenu après impôts	Taux d'effort net			
		Studios 891 \$	1cc 1 029 \$	2cc 1 158 \$	3cc 1 363 \$
50 000 \$	35 600 \$	30%	35%	39%	46%
55 000 \$	38 400 \$	28%	32%	36%	43%
60 000 \$	41 250 \$	26%	30%	34%	40%
65 000 \$	44 100 \$	24%	28%	32%	37%
70 000 \$	47 000 \$	23%	26%	30%	35%
75 000 \$	50 000 \$	21%	25%	28%	33%
80 000 \$	53 400 \$	20%	23%	26%	31%
85 000 \$	56 600 \$	19%	22%	25%	29%
90 000 \$	59 700 \$	18%	21%	23%	27%

Scénario 1

Projet Type		
Superficie de terrain	50 000pi²	
Étages	6	
Implantation	65%	
Superficie brute construite	195 000pi²	
Superficie logements	152 100pi²	22%
Terrain	- \$	- \$
Coûts de construction	285 \$	55 575 \$
Coûts indirects		11 854 \$
Coût du projet		67 429 \$
TPS/TVQ	50%	5 049 \$
Coût Final		72 478 \$
	\$ par unité	
Capital patient	35 000 \$	6 421 \$
Prêt SCHL - 50 ans	185 066 \$	33 952 \$
Subvention Ville de Mtl	0 \$	- \$
Subvention - 175M	175 000 \$	32 105 \$
Studios	42	23%
1cc	45	25%
2cc	46	25%
3cc	50	27%
	183	
Stationnements	75	
Rangements	100	

Flux de trésorerie - 20 ans									
Taux d'intérêt	4,00%								
Amortissement	50								
Revenus	Loyer mensuel (\$)	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 18	Année 19	Année 20
Studios	891 \$	452 \$	458 \$	465 \$	472 \$	479 \$	582 \$	590 \$	599 \$
1cc	1 029 \$	556 \$	565 \$	573 \$	582 \$	591 \$	717 \$	727 \$	738 \$
2cc	1 158 \$	646 \$	655 \$	665 \$	675 \$	685 \$	832 \$	844 \$	857 \$
3cc	1 363 \$	812 \$	825 \$	837 \$	849 \$	862 \$	1 046 \$	1 062 \$	1 078 \$
Stationnements	130 \$	117 \$	119 \$	121 \$	122 \$	124 \$	151 \$	153 \$	155 \$
Rangements	30 \$	36 \$	37 \$	37 \$	38 \$	38 \$	46 \$	47 \$	48 \$
		2 619 \$	2 658 \$	2 698 \$	2 739 \$	2 780 \$	3 373 \$	3 424 \$	3 475 \$
Dépenses									
Taux d'inoccupation	2,00%	(40 \$)	(41 \$)	(42 \$)	(42 \$)	(43 \$)	(52 \$)	(53 \$)	(54 \$)
Taxes et opex	33%	(864 \$)	(882 \$)	(895 \$)	(908 \$)	(922 \$)	(1 119 \$)	(1 135 \$)	(1 153 \$)
Revenu net d'opération		1 714 \$	1 736 \$	1 762 \$	1 788 \$	1 815 \$	2 203 \$	2 236 \$	2 269 \$
Service de la dette		(1 563 \$)	(1 563 \$)	(1 563 \$)	(1 563 \$)	(1 563 \$)	(1 563 \$)	(1 563 \$)	(1 563 \$)
Flux monétaires		152 \$	173 \$	199 \$	226 \$	252 \$	640 \$	673 \$	707 \$
Capital patient	70%	(106 \$)	(121 \$)	(139 \$)	(158 \$)	(177 \$)	(448 \$)	(471 \$)	(495 \$)
Flux monétaires nets		46 \$	52 \$	60 \$	68 \$	76 \$	192 \$	202 \$	212 \$
Ratio de couverture de dette		1,10	1,11	1,13	1,14	1,16	1,41	1,43	1,45
TRI du Capital patient :	4,55%								
Inflation loyer - 1,5% (Augmentation moyenne des 10 dernières années)								Valeur année 21	51 182 \$
Inflation opérations et taxes - 2%								Refinancement	34 804 \$
								Solde	<u>(27 384 \$)</u>
									7 420 \$

Scénario 2

Projet Type		
Superficie de terrain	50 000pi²	
Étages	6	
Implantation	65%	
Superficie brute construite	195 000pi²	
Superficie logements	152 100pi²	22%
Terrain	200 \$	10 000 \$
Coûts de construction	285 \$	55 575 \$
Coûts indirects		11 854 \$
Coût du projet		77 429 \$
TPS/TVQ	50%	5 797 \$
Coût Final		83 226 \$
	\$ par unité	
Capital patient	35 000 \$	6 421 \$
Prêt SCHL - 50 ans	191 156 \$	35 069 \$
Subvention Ville de Mtl	52 500 \$	9 631 \$
Subvention - 175M	175 000 \$	32 105 \$
Studios	42	23%
1cc	45	25%
2cc	46	25%
3cc	50	27%
	183	
Stationnements	75	
Rangements	100	

	Taux d'intérêt Amortissement	4,00% 50								
Revenus	Loyer mensuel (\$)	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 18	Année 19	Année 20	
Studios	891 \$	452 \$	458 \$	465 \$	472 \$	479 \$	582 \$	590 \$	599 \$	
1cc	1 029 \$	556 \$	565 \$	573 \$	582 \$	591 \$	717 \$	727 \$	738 \$	
2cc	1 158 \$	646 \$	655 \$	665 \$	675 \$	685 \$	832 \$	844 \$	857 \$	
3cc	1 363 \$	812 \$	825 \$	837 \$	849 \$	862 \$	1 046 \$	1 062 \$	1 078 \$	
Stationnements	130 \$	117 \$	119 \$	121 \$	122 \$	124 \$	151 \$	153 \$	155 \$	
Rangements	30 \$	36 \$	37 \$	37 \$	38 \$	38 \$	46 \$	47 \$	48 \$	
		2 619 \$	2 658 \$	2 698 \$	2 739 \$	2 780 \$	3 373 \$	3 424 \$	3 475 \$	
Dépenses										
Taux d'inoccupation	2,00%	(40 \$)	(41 \$)	(42 \$)	(42 \$)	(43 \$)	(52 \$)	(53 \$)	(54 \$)	
Taxes et opex	33%	(864 \$)	(882 \$)	(895 \$)	(908 \$)	(922 \$)	(1 119 \$)	(1 135 \$)	(1 153 \$)	
Revenu net d'opération		1 714 \$	1 736 \$	1 762 \$	1 788 \$	1 815 \$	2 203 \$	2 236 \$	2 269 \$	
Service de la dette		(1 614 \$)	(1 614 \$)	(1 614 \$)	(1 614 \$)	(1 614 \$)	(1 614 \$)	(1 614 \$)	(1 614 \$)	
Flux monétaires		101 \$	122 \$	148 \$	174 \$	201 \$	589 \$	622 \$	655 \$	
Capital patient	70%	(70 \$)	(85 \$)	(103 \$)	(122 \$)	(141 \$)	(412 \$)	(435 \$)	(459 \$)	
Flux monétaires nets		30 \$	37 \$	44 \$	52 \$	60 \$	177 \$	186 \$	197 \$	
Ratio de couverture de dette		1,06	1,08	1,09	1,11	1,12	1,36	1,39	1,41	
TRI du Capital patient :	3,60%									
Inflation loyer - 1,5% (Augmentation moyenne des 10 dernières années)								Valeur année 21	51 182 \$	
Inflation opérations et taxes - 2%								Refinancement	34 804 \$	
								Solde	(28 285 \$)	
									6 519 \$	

Scénario 3

Projet Type		
Superficie de terrain	50 000pi²	
Étages	6	
Implantation	65%	
Superficie brute construite	195 000pi²	
Superficie logements	152 100pi²	22%
Terrain	200 \$	10 000 \$
Coûts de construction	285 \$	55 575 \$
Coûts indirects		11 854 \$
Coût du projet		77 429 \$
TPS/TVQ	50%	5 797 \$
Coût Final		83 226 \$
	\$ par unité	
Capital patient	35 000 \$	6 421 \$
Prêt SCHL - 50 ans	243 656 \$	44 700 \$
Subvention Ville de Mtl	0 \$	- \$
Subvention - 175M	175 000 \$	32 105 \$
Studios	42	23%
1cc	45	25%
2cc	46	25%
3cc	50	27%
	183	
Stationnements	75	
Rangements	100	

Flux de trésorerie - 20 ans

	Taux d'intérêt Amortissement	4,00% 50							
Revenus	Loyer mensuel (\$)	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 18	Année 19	Année 20
Studios	1 075 \$	545 \$	553 \$	562 \$	570 \$	579 \$	702 \$	713 \$	723 \$
1cc	1 242 \$	672 \$	682 \$	692 \$	702 \$	713 \$	865 \$	878 \$	891 \$
2cc	1 397 \$	779 \$	791 \$	803 \$	815 \$	827 \$	1 004 \$	1 019 \$	1 034 \$
3cc	1 645 \$	980 \$	995 \$	1 010 \$	1 025 \$	1 041 \$	1 263 \$	1 282 \$	1 301 \$
Stationnements	140 \$	126 \$	128 \$	130 \$	132 \$	134 \$	162 \$	165 \$	167 \$
Rangements	40 \$	48 \$	49 \$	49 \$	50 \$	51 \$	62 \$	63 \$	64 \$
		3 150 \$	3 198 \$	3 246 \$	3 294 \$	3 344 \$	4 058 \$	4 119 \$	4 180 \$
Dépenses									
Taux d'inoccupation	2,00%	(49 \$)	(50 \$)	(50 \$)	(51 \$)	(52 \$)	(63 \$)	(64 \$)	(65 \$)
Taxes et opex	27%	(864 \$)	(882 \$)	(895 \$)	(908 \$)	(922 \$)	(1 119 \$)	(1 135 \$)	(1 153 \$)
Revenu net d'opération		2 237 \$	2 266 \$	2 300 \$	2 335 \$	2 370 \$	2 876 \$	2 919 \$	2 963 \$
Service de la dette		(2 057 \$)	(2 057 \$)	(2 057 \$)	(2 057 \$)	(2 057 \$)	(2 057 \$)	(2 057 \$)	(2 057 \$)
Flux monétaires		180 \$	209 \$	243 \$	278 \$	313 \$	819 \$	862 \$	906 \$
Capital patient	70%	(126 \$)	(146 \$)	(170 \$)	(194 \$)	(219 \$)	(573 \$)	(603 \$)	(634 \$)
Flux monétaires nets		54 \$	63 \$	73 \$	83 \$	94 \$	246 \$	259 \$	272 \$
Ratio de couverture de dette		1,09	1,10	1,12	1,13	1,15	1,40	1,42	1,44
TRI du Capital patient :	5,10%								
Inflation loyer - 1,5% (Augmentation moyenne des 10 dernières années)							Valeur année 21	66 831 \$	
Inflation opérations et taxes - 2%							Refinancement	45 445 \$	
							Solde	<u>(38 893 \$)</u>	
								6 552 \$	

Description du modèle Angus

Montréal

Le bâtiment sera localisé sur un terrain appartenant à la Société du Patrimoine Angus d'une superficie de 51 000 pieds carrés. Le bâtiment de 6 étages comptera 140 unités locatives réparties ainsi : 53 une chambre, 47 deux chambres et 40 trois chambres. Un stationnement en sous-sol de 90 cases est aussi prévu. Tout comme l'ensemble des bâtiments au Technopôle Angus, le bâtiment visera la certification LEED et Novoclimat.

Au rez-de-chaussée, nous prévoyons l'aménagement d'une épicerie et un centre de la petite enfance. Les coûts d'aménagement sont distincts des coûts reliés à la portion résidentielle. Les contributions de la SHQ ne sont appliquées qu'au volet résidentiel du projet.

Rimouski

Les trois immeubles formant le projet de Rimouski sont sur un terrain d'une superficie de 148 165 pieds carrés appartenant à la ville de Rimouski et qui fera office de contribution du milieu. Les bâtiments de 8, 9 et 11 étages compteront environ 322 unités locatives réparties ainsi : 150 une chambre, 135 deux chambres et 37 trois chambres. Le bâtiment visera la certification LEED et Novoclimat.

En raison de l'emplacement du projet, un stationnement en demi-sous-sol de 322 cases est aussi prévu.

Le rez-de-chaussée aura également une composante commerciale afin d'y inclure des commerces de proximité. Les coûts d'aménagement sont distincts des coûts reliés à la portion résidentielle.

Les Coûts

Les coûts des projets sont répartis ainsi :

en milliers de \$	Montréal		Rimouski	
	\$	\$/unité	\$	\$/unité
Terrain	4 885 \$	35 \$	- \$	- \$
Coûts de construction	45 661 \$	326 \$	82 000 \$	255 \$
Coûts indirects	12 556 \$	90 \$	21 060 \$	65 \$
Coût total	63 101 \$	451 \$	103 060 \$	320 \$

Pour le projet de Montréal, les coûts sont de 451 000 \$ par unité alors que dans le cas de Rimouski, les coûts par unité sont de 320 000 \$ par unité en raison notamment de la gratuité du terrain et à un estimé réduit des coûts directs de construction.

Opération

Pour l'ensemble des projets qui seront développés par le Groupe Angus avec l'enveloppe SHQ, les loyers sont basés sur les taux régionaux inclus dans le programme PHAQ, bonifié de 15%. Les loyers étant bonifiés de 15%, les seuils des revenus admissibles le seraient aussi.

	Montréal	Rimouski
1cc	1 056 \$	779 \$
2cc	1 188 \$	989 \$
3cc	1 397 \$	1 121 \$

Les loyers seront indexés annuellement en suivant les recommandations du TAL. Pour les fins de la modélisation, ils ont été indexés de 3% par année.

Les frais d'opération des bâtiments ont été estimés en fonction de projets existants développés par le Groupe Angus.

	Montréal		Rimouski	
	\$	\$/unité	\$	\$/unité
Audit	20 000 \$	143 \$	30 000 \$	93 \$
Surintendant d'immeuble	55 000 \$	393 \$	65 000 \$	202 \$
Entretien	127 000 \$	907 \$	272 000 \$	845 \$
Énergie (espace communs)	75 000 \$	536 \$	150 000 \$	466 \$
Assurances	70 000 \$	500 \$	145 000 \$	450 \$
Réserve pour remplacement	45 000 \$	321 \$	90 000 \$	280 \$
TPS-TVQ	51 963 \$	371 \$	99 135 \$	308 \$
	443 963 \$	3 171 \$	851 135 \$	2 643 \$

L'entretien inclut les postes suivantes :

- Lavage de vitres
- Ascenseur
- Chauffe-eau
- Ventilation
- Protection incendie
- Gestion parasitaire
- Lignes téléphoniques
- Porte de garage
- Aménagement paysager
- Entretien et réparations
- Déchets
- Inspection de la toiture
- Frais professionnels

Financement

en milliers de \$	Montréal		Rimouski	
	\$	\$/unité	\$	\$/unité
Prêt hypothécaire	21 101 \$	151 \$	45 100 \$	140 \$
Subvention Ville	9 800 \$	70 \$	Terrain	Terrain
Prêt sans intérêt SHQ	14 000 \$	100 \$	16 100 \$	50 \$
Subvention SHQ	18 200 \$	130 \$	41 860 \$	130 \$
	63 101 \$	451 \$	103 060 \$	320 \$

Dans le cadre de la demande, l'enveloppe globale de prêt sans intérêt totalise 75 millions de dollars, ou 75 000 \$ par unité. En raison de la structure de coût plus élevée, les projets où les terrains doivent être acquis nécessiteront une plus grande proportion de l'enveloppe.

Les projets développés devront obtenir un prêt hypothécaire via le programme APH Select de la SCHL.

Les modèles sont basés avec un prêt amorti sur 50 ans à un taux de 5%. Récemment, les taux d'intérêt qui ont été relativement volatiles ont commencé à diminuer légèrement. Les indications récentes montrent un certain fléchissement et les indications de taux sont en bas de 5%

Dans tous les cas, une partie du prêt sans intérêt de la SHQ est remboursée annuellement, avec 75% des flux monétaires disponibles.

Pour le projet de Montréal, le solde est remboursé lors des refinancements de la dette hypothécaires à l'année 10 ainsi qu'à l'année 15 permettant de dégager respectivement 3,9M\$ et 6,2M\$ afin de rembourser le prêt sans intérêt. L'entièrete du prêt sans intérêt est remboursée en 15 ans.

Montant du prêt	14 000 000 \$
Montant remboursé avec les flux	3 841 509 \$
Montant remboursé avec les refinancements	10 158 491 \$

À partir de la 16^{ième} année, le bâtiment aura une dette « traditionnelle » amortie sur 30 ans à un taux estimé de 5%. L'abordabilité des logements sera assurée à perpétuité par la détention des logements locatifs dans la Fiducie Angus Louis-Roquet.

Pour le projet de Rimouski, le prêt est entièrement remboursé lors du refinancement de la dette hypothécaire à l'année 10 permettant de dégager 11M \$.

Montant du prêt	16 100 000 \$
Montant remboursé avec les flux	5 072 107 \$
Montant remboursé avec le refinancement	11 027 893 \$

À partir de la 11^{ième} année, le bâtiment aura une dette amortie sur 40 ans à un taux estimé de 5%. L'abordabilité des logements sera assurée à perpétuité par la détention des logements locatifs dans une Fiducie d'utilité sociale.

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Angus			
Superficie de terrain	51 000pi ²		
Superficie brute résidentielle	142 690pi ²		
1cc	53	38%	
2cc	47	34%	
3cc	40	29%	
	140		
Stationnements	90		
Rangements	140		
Budget de réalisation			
Terrain	96 \$		4 885 \$
Coûts de construction	320 \$		45 661 \$
Coûts indirects			9 615 \$
Coût de projet			60 161 \$
TVQ (Récupération 50%)			2 941 \$
Coût total			63 101 \$
	\$ par unité		
Prêt hypothécaire	150 725 \$	33%	21 101 \$
Subvention Ville	70 000 \$	16%	9 800 \$
Prêt sans intérêt SHQ	100 000 \$	22%	14 000 \$
Subvention SHQ	130 000 \$	29%	18 200 \$
	450 725 \$		63 101 \$

Revenus

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	53	1 056 \$	671 425 \$
2 chambres à coucher	47	1 188 \$	670 004 \$
3 chambres à coucher	40	1 397 \$	670 680 \$
Stationnements	90	100 \$	108 000 \$
Rangements	140	20 \$	33 600 \$
Revenus totaux			2 153 709 \$

Flux de trésorerie - 140 unités - Angus

Taux d'intérêt	5,00%
Amortissement	50
Inflation	3,00%
Taux de capitalisation	5,00%

Revenus	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15
Revenus résidentiels	2 072 \$	2 135 \$	2 199 \$	2 265 \$	2 333 \$	2 403 \$	2 475 \$	2 549 \$	2 625 \$	2 704 \$	2 785 \$	2 869 \$	2 955 \$	3 043 \$	3 135 \$
Autres revenus résidentiels	146 \$	150 \$	155 \$	159 \$	164 \$	169 \$	174 \$	179 \$	185 \$	190 \$	196 \$	202 \$	208 \$	214 \$	221 \$
Revenu brut	2 218 \$	2 285 \$	2 353 \$	2 424 \$	2 497 \$	2 572 \$	2 649 \$	2 728 \$	2 810 \$	2 894 \$	2 981 \$	3 071 \$	3 163 \$	3 258 \$	3 355 \$
Dépenses															
Vacances	2,00%	(44 \$)	(46 \$)	(47 \$)	(48 \$)	(50 \$)	(51 \$)	(53 \$)	(55 \$)	(56 \$)	(58 \$)	(60 \$)	(61 \$)	(63 \$)	(67 \$)
Taxes foncières	16,09%	(357 \$)	(368 \$)	(379 \$)	(390 \$)	(402 \$)	(414 \$)	(426 \$)	(439 \$)	(452 \$)	(466 \$)	(480 \$)	(494 \$)	(509 \$)	(540 \$)
Frais d'opération	20,01%	(444 \$)	(457 \$)	(471 \$)	(485 \$)	(500 \$)	(515 \$)	(530 \$)	(546 \$)	(562 \$)	(579 \$)	(597 \$)	(615 \$)	(633 \$)	(672 \$)
Gestion immobilière	5,00%	(111 \$)	(114 \$)	(118 \$)	(121 \$)	(125 \$)	(129 \$)	(132 \$)	(136 \$)	(141 \$)	(145 \$)	(149 \$)	(154 \$)	(158 \$)	(168 \$)
Revenu net d'opération	1 262 \$	1 300 \$	1 339 \$	1 379 \$	1 420 \$	1 463 \$	1 507 \$	1 552 \$	1 599 \$	1 647 \$	1 696 \$	1 747 \$	1 799 \$	1 853 \$	1 909 \$
Service de la dette	(1 141 \$)	(1 141 \$)	(1 141 \$)	(1 141 \$)	(1 141 \$)	(1 141 \$)	(1 141 \$)	(1 141 \$)	(1 141 \$)	(1 141 \$)	(1 364 \$)	(1 364 \$)	(1 364 \$)	(1 364 \$)	(1 364 \$)
Prêt sans intérêt	75,0%	0 \$	(119 \$)	(149 \$)	(179 \$)	(210 \$)	(242 \$)	(275 \$)	(309 \$)	(343 \$)	(379 \$)	(249 \$)	(287 \$)	(326 \$)	(408 \$)
Flux monétaires nets	121 \$	40 \$	50 \$	60 \$	70 \$	81 \$	92 \$	103 \$	114 \$	126 \$	83 \$	96 \$	109 \$	122 \$	136 \$
Ratio de couverture	1,15	1,18	1,21	1,25	1,28	1,32	1,36	1,40	1,44	1,48	1,28	1,31	1,35	1,39	1,43

Refinancement	10
Valeur fin d'année	33 922 \$
Taux	5,00%
Amortissement	40
Ratio prêt-valeur	70%
Refinancement	23 746 \$
Solde	19 855 \$
Plus-value	3 890 \$

Refinancement	15
Valeur fin d'anné	39 325 \$
Taux	5,00%
Amortissement	30
Ratio prêt-valeur	59%
Refinancement	23 192 \$
Solde	16 924 \$
Plus-value	6 268 \$

Prêt sans intérêt SHQ	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15
Solde en début de période	14 000 \$	14 000 \$	13 881 \$	13 732 \$	13 553 \$	13 344 \$	13 102 \$	12 827 \$	12 519 \$	12 175 \$	7 906 \$	7 657 \$	7 370 \$	7 043 \$	6 677 \$
Capital remboursé		119 \$	149 \$	179 \$	210 \$	242 \$	275 \$	309 \$	343 \$	379 \$	249 \$	287 \$	326 \$	367 \$	408 \$
Refinancement										3 890 \$					6 268 \$
Solde en fin de période	14 000 \$	13 881 \$	13 732 \$	13 553 \$	13 344 \$	13 102 \$	12 827 \$	12 519 \$	12 175 \$	7 906 \$	7 657 \$	7 370 \$	7 043 \$	6 677 \$	0 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Rimouski			
Superficie de terrain	148 165pi²		
Superficie brute résidentielle	328 170pi²		
Superficie nette résidentielle	276 503pi²	84,26%	
1cc	150		
2cc	135		
3cc	37		
	322		
Stationnements	322		
Rangements	322		
Budget de réalisation			
Terrain	0 \$		- \$
Coûts de construction	250 \$		82 000 \$
Coûts indirects			16 300 \$
Coût de projet			98 300 \$
TVQ (Récupération 50%)			4 760 \$
Coût total			103 060 \$
	\$ par unité		
Prêt hypothécaire	140 062 \$	44%	45 100 \$
Subvention Ville*	0 \$	0%	- \$
Prêt sans intérêt SHQ	50 000 \$	16%	16 100 \$
Subvention SHQ	130 000 \$	41%	41 860 \$
	320 062 \$		

Revenus

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	150	779 \$	1 401 390 \$
2 chambres à coucher	135	989 \$	1 602 180 \$
3 chambres à coucher	37	1 121 \$	497 835 \$
Stationnements	322	50 \$	193 200 \$
Rangements	322	15 \$	57 960 \$
Revenus totaux			3 752 565 \$

Flux de trésorerie - 322 unités - Rimouski

Taux d'intérêt	5,00%
Amortissement	50
Inflation	3,00%
Taux de capitalisation	5,00%

Revenus	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10
Revenus résidentiels	3 606 \$	3 715 \$	3 826 \$	3 941 \$	4 059 \$	4 181 \$	4 306 \$	4 435 \$	4 569 \$	4 706 \$
Autres revenus résidentiels	259 \$	266 \$	274 \$	283 \$	291 \$	300 \$	309 \$	318 \$	328 \$	338 \$
Revenu brut	3 865 \$	3 981 \$	4 101 \$	4 224 \$	4 350 \$	4 481 \$	4 615 \$	4 754 \$	4 896 \$	5 043 \$
Dépenses										
Vacances	(77 \$)	(80 \$)	(82 \$)	(84 \$)	(87 \$)	(90 \$)	(92 \$)	(95 \$)	(98 \$)	(101 \$)
Frais d'opération	(851 \$)	(877 \$)	(903 \$)	(930 \$)	(958 \$)	(987 \$)	(1 016 \$)	(1 047 \$)	(1 078 \$)	(1 111 \$)
Gestion immobilière	(193 \$)	(199 \$)	(205 \$)	(211 \$)	(218 \$)	(224 \$)	(231 \$)	(238 \$)	(245 \$)	(252 \$)
Revenu net d'opération	2 743 \$	2 826 \$	2 911 \$	2 998 \$	3 088 \$	3 180 \$	3 276 \$	3 374 \$	3 475 \$	3 580 \$
Service de la dette	(2 438 \$)	(2 438 \$)	(2 438 \$)	(2 438 \$)	(2 438 \$)	(2 438 \$)	(2 438 \$)	(2 438 \$)	(2 438 \$)	(2 438 \$)
Prêt sans intérêt	0 \$	(291 \$)	(354 \$)	(420 \$)	(487 \$)	(557 \$)	(628 \$)	(702 \$)	(778 \$)	(856 \$)
Flux monétaires nets	305 \$	97 \$	118 \$	140 \$	162 \$	186 \$	209 \$	234 \$	259 \$	285 \$
Ratio de couverture	1,16	1,20	1,23	1,27	1,30	1,34	1,38	1,42	1,46	1,51

Refinancement	10
Valeur fin d'année	73 739 \$
Taux	5,00%
Amortissement	40
Ratio prêt-valeur	73%
Refinancement	53 464 \$
Solde	42 437 \$
Plus-value	11 028 \$

Prêt sans intérêt SHQ	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10
Solde en début de période	16 100 \$	16 100 \$	15 809 \$	15 455 \$	15 035 \$	14 548 \$	13 992 \$	13 364 \$	12 662 \$	11 884 \$
Capital remboursé	0 \$	291 \$	354 \$	420 \$	487 \$	557 \$	628 \$	702 \$	778 \$	856 \$
Refinancement										11 028 \$
Solde en fin de période	16 100 \$	15 809 \$	15 455 \$	15 035 \$	14 548 \$	13 992 \$	13 364 \$	12 662 \$	11 884 \$	0 \$

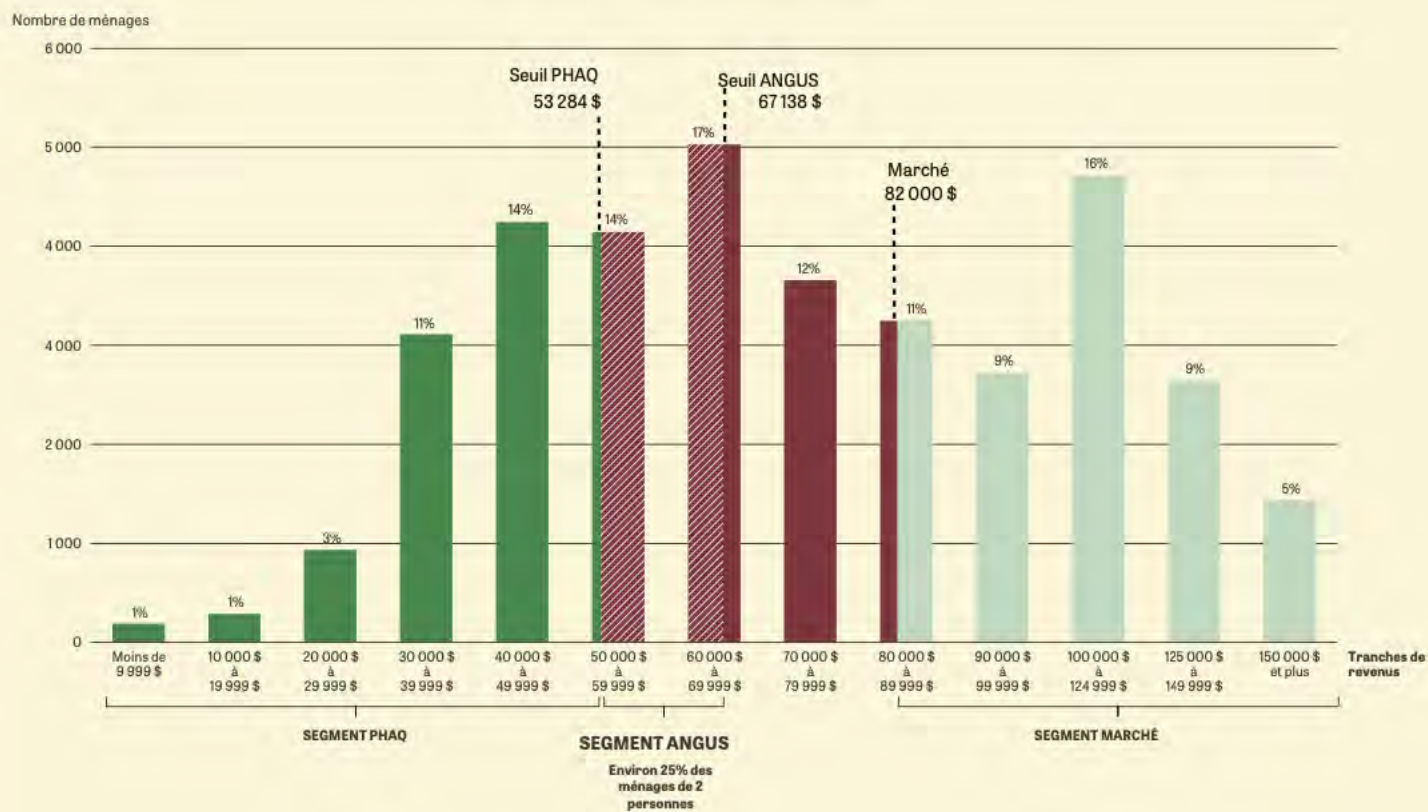
Projet Angus : Développement de logements locatifs abordables

Les trois modélisations présentées illustrent les tranches de revenus totaux des ménages de 2 personnes¹ pour trois territoires donnés : la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke, l'aire de recensement (AR) de Rimouski ainsi que la RMR de Montréal. Les tranches de revenus vertes illustrent les ménages pouvant se qualifier au Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ). Les tranches de revenus turquoise illustrent les ménages ayant accès au marché du neuf avec un taux d'effort de 30% calculé sur le revenu net. Finalement, les tranches bourgognes illustrent les ménages qui ne peuvent appliquer au PHAQ et pour qui le marché locatif du neuf est inabordable.

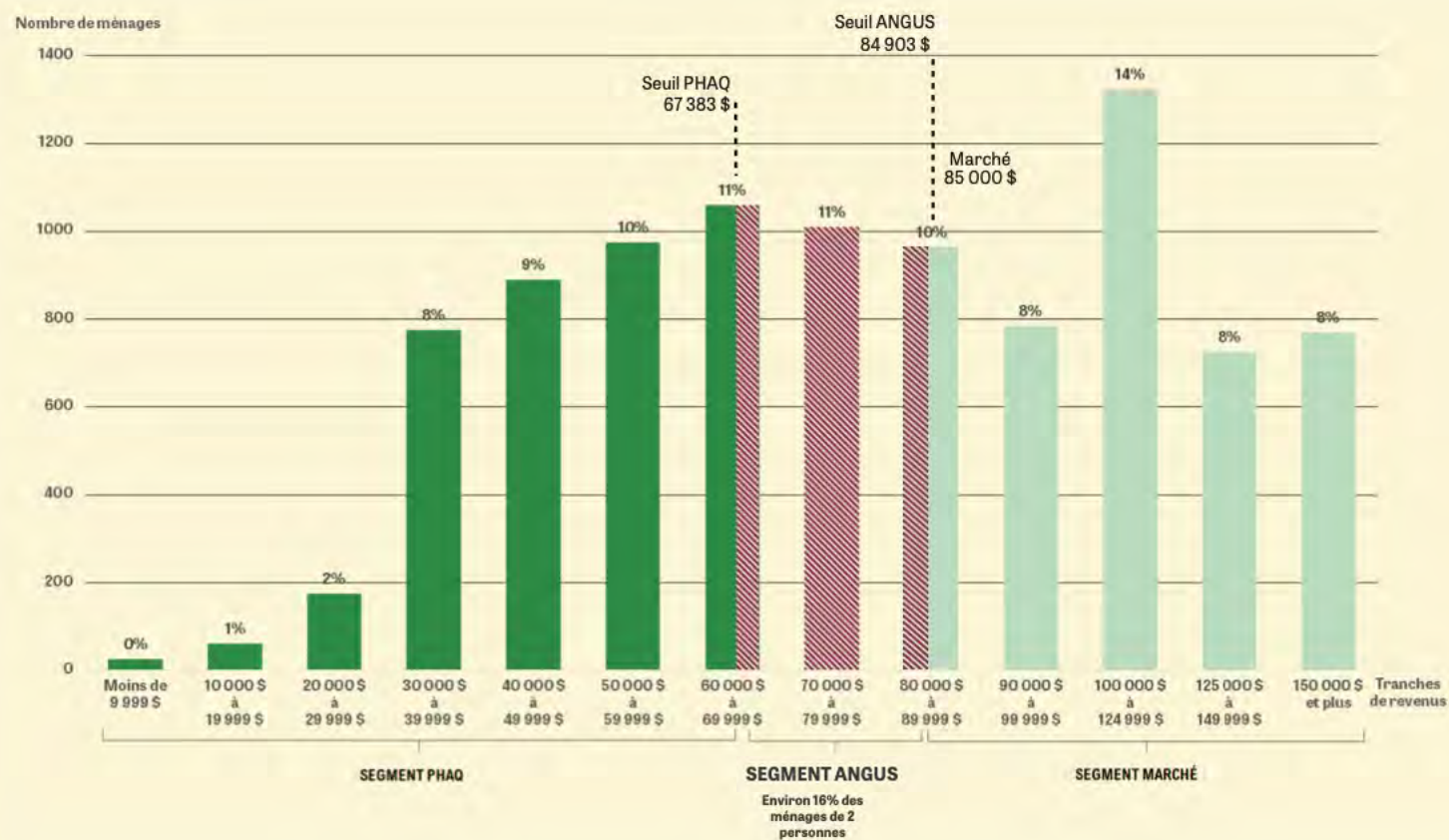
Angus propose de bonifier le seuil maximal des revenus de 26% par rapport aux standards du PHAQ et de rehausser de 16% le plafond des loyers par rapport aux paramètres du programme PHAQ. Ultimement, cette augmentation permettrait à un plus grand bassin de population de se loger à un coût égal ou inférieur à 30% de son revenu net. Cette tranche est illustrée dans les graphiques par les traits hachurés.

¹ Les statistiques utilisées proviennent du recensement de 2021 de Statistiques Canada. Source : Statistique Canada. Tableau 98-10-0055-01 Revenu total des ménages par tranche de revenu, selon les caractéristiques du ménage : Canada, provinces et territoires, régions métropolitaines de recensement et agglomérations de recensement y compris les parties

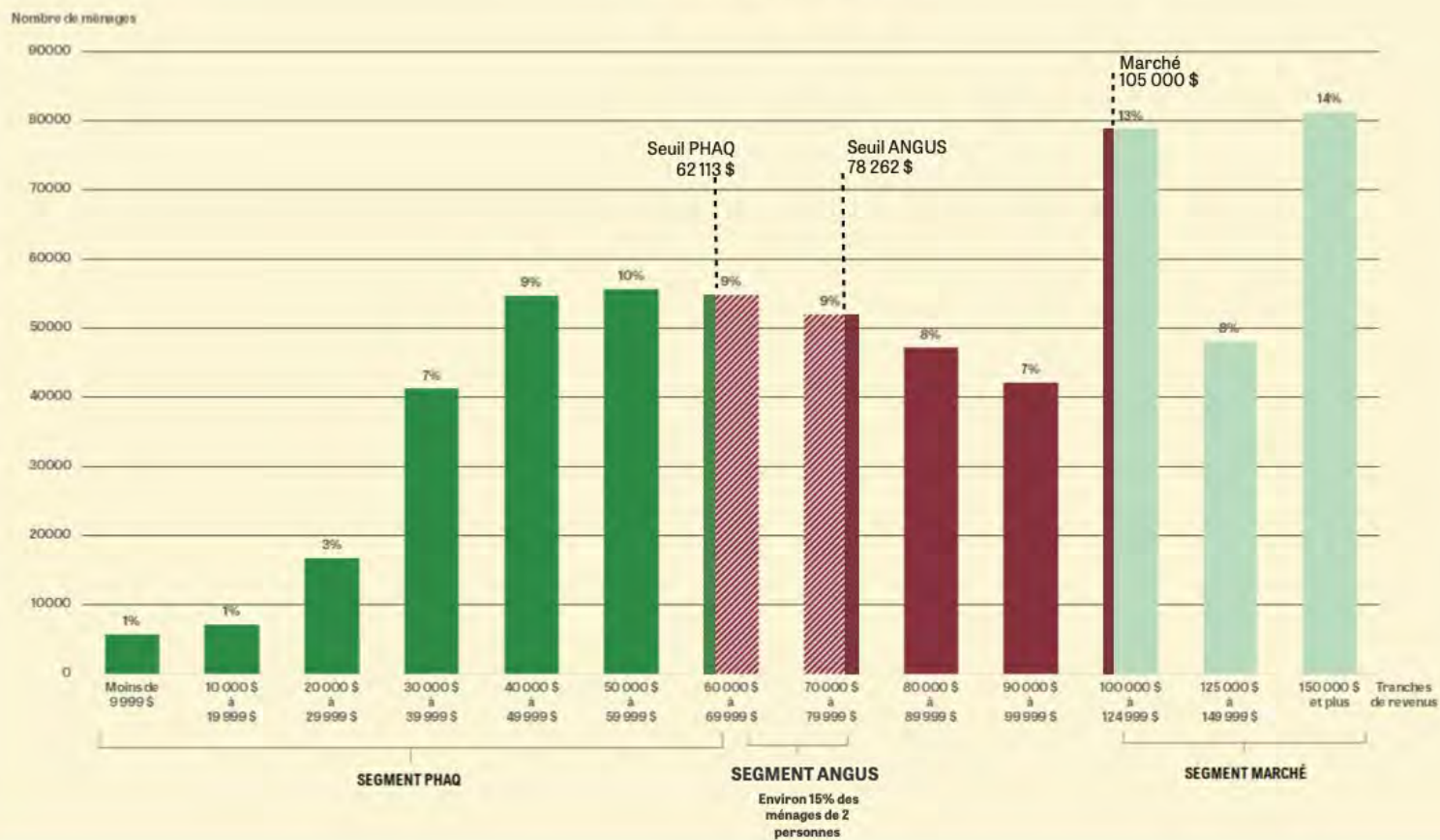
Graphique 1
Tranches de revenus totaux des ménages de 2 personnes
Sherbrooke (RMR) - 2020



Graphique 2
Tranches de revenus totaux des ménages de 2 personnes
Rimouski (AR) - 2020



Graphique 3
Tranches de revenus totaux des ménages de 2 personnes
Montréal (RMR) - 2020





Le modèle d'abordabilité Angus : 1 000 logements abordables en 3 ans

Octobre 2023

ANGUS

Table des matières

Les engagements du Groupe Angus	4
Une crise du logement sans précédent	5
Le Groupe Angus : précurseur en revitalisation territoriale à impact social	6
Les trois organisations du Groupe Angus	6
La Société du Patrimoine Angus (SPA)	7
La Société de développement Angus (SDA)	7
La Fiducie d'utilité sociale Angus Louis-Roquet : Un legs pour les générations futures	8
Le projet phare du Groupe Angus	10
Le Technopôle Angus	10
L'expertise résidentielle d'Angus	11
330 unités réalisées sur le site du Technopôle	11
Pointe-aux-Trembles : 110 unités locatives abordables seront livrées en 2025	11
Le modèle de développement de logement abordable proposé	12
Permettre à un plus grand bassin de se loger à 30% et moins de son revenu net	12
Générer de l'abordabilité à perpétuité	12
Créer des milieux de vie mixtes et inclusifs	13
Les composantes du modèle	14
La contribution financière	14
Le montage financier	14
La structure de détention : La fiducie d'utilité sociale	16
Territoires potentiels d'intervention	17
Rimouski	18
Sherbrooke	19
Montréal	20
Conclusion	21

Le présent document étaye le modèle de développement de logements locatifs abordables proposé par le Groupe Angus assorti d'une demande pour un soutien financier du gouvernement du Québec.

Fort de son expertise en développement de milieux de vie complets, le Groupe Angus a jeté les bases d'un nouveau modèle visant à développer des logements locatifs abordables et pérennes. L'objectif est d'offrir une réelle alternative à l'accès à la propriété par le biais de la création de logements locatifs abordables, tout en assurant une sécurité de logement dans des milieux de vie complets.

Le modèle de développement de logements locatifs abordables proposé pose ses assises sur l'ambition de développer un parc locatif de qualité dont les loyers se situent à 30 % et moins du revenu net des ménages.

L'objectif est **d'offrir des logements locatifs abordables à la classe moyenne, plus précisément le segment de population pour lequel l'accessibilité au marché traditionnel de l'habitation est de plus en plus difficile.**

Ce modèle exige une contribution du gouvernement du Québec de 205M \$ se détaillant comme suit :

- Une contribution non remboursable à la hauteur de 130 M\$.
- Un prêt sans intérêts de 75 M\$.

Le modèle proposé s'arrime à un véhicule de détention du foncier peu répandu au Québec, la fiducie d'utilité sociale, ainsi que sur un montage financier non traditionnel. Une fois combinés, ces éléments permettent d'assurer la pérennité de l'abordabilité en plus d'offrir des loyers reflétant la capacité de payer des ménages de la classe moyenne.

1 000 unités livrées en 3 ans

Plusieurs territoires d'intervention ont été envisagés à l'échelle du Québec. Le Groupe Angus est prêt à intervenir rapidement sur trois terrains :

Montréal :

- **Site du Technopôle Angus :**
150 unités abordables.
- **Terrains en négociation :**
Projet mixte de 600 unités.

Rimouski :

- **Projet mixte de 500 unités.**

Des discussions sont aussi en cours avec d'autres administrations municipales au Québec. Dans tous les cas, il s'agit de territoires connaissant des taux d'occupation sous les seuils d'équilibre et où des sorties de crise ne se dessinent pas sans des interventions rapides. Grâce au soutien financier du gouvernement du Québec, le Groupe Angus en tant que promoteur et développeur aura la capacité de livrer rapidement ces 1 000 unités de logement abordable.



Les engagements du Groupe Angus

+ Développer **1 000 logements** ou plus en 3 ans.

+ S'arrimer aux grilles de revenus et de loyers du Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) en les **majorant de 15%** permettant donc d'augmenter le segment de population bénéficiant de logements abordables.

+ Assurer la **pérennité** de l'abordabilité.

+ Développer des **milieux de vie complets** dans une logique d'aménagement du territoire à impact social fort et de planification urbaine sur les bases de la transition socio-écologique.

+ Développer des ensembles immobiliers **selon les besoins du milieu** et non uniquement dans une visée de rentabilité économique des projets (sans toutefois écarter la viabilité des ensembles résidentiels). Travailler de pair avec les municipalités à cet effet.

+ Développer les 1 000 unités avec une approche de portefeuille. Angus en tant que promoteur et développeur vient ainsi assurer un développement efficace des projets. **Angus possède l'expérience pour assurer une livraison rapide de logements.**

+ Prévoir une **répartition territoriale** en assurant une équité de développement de projets sur et hors du territoire de la Ville de Montréal.

+ **Minimiser la contribution des municipalités** afin de leur simplifier le processus et permettre d'augmenter le nombre potentiel de logements abordables sur un territoire donné.

Une crise du logement sans précédent

La crise du logement qui sévit actuellement frappe l'ensemble du territoire québécois. Les individus affectés par cette crise sont principalement les ménages les plus défavorisés, mais les ménages de la classe moyenne en subissent aussi les contrecoups.

La réduction du nombre de logements disponibles, la hausse des coûts de construction et les taux d'intérêt élevés viennent exacerber l'inaccessibilité et l'inabordabilité du logement pour un segment de population toujours plus important. Les effets de la crise sont multiples et l'accès à la propriété et au logement devient dans ce contexte, beaucoup plus difficile pour la classe moyenne.

La crise du logement a aussi des effets directs sur le développement économique, notamment en région où les taux d'inoccupation sous le seuil d'équilibre limitent la possibilité de loger des individus pour pourvoir les postes disponibles dans un contexte de pénurie de main-d'œuvre. D'autre part, le maintien des lieux à long terme des locataires devient de plus en plus précaire dans une réalité où les ensembles locatifs assujettis aux forces du marché font face à une financiarisation accrue.

Dans la foulée des efforts considérables entrepris par le gouvernement du Québec pour augmenter rapidement l'offre de logements abordables sur l'ensemble du territoire québécois, il est impératif de livrer un grand nombre d'unités de manière efficace.



Le Groupe Angus : précurseur en revitalisation territoriale à impact social

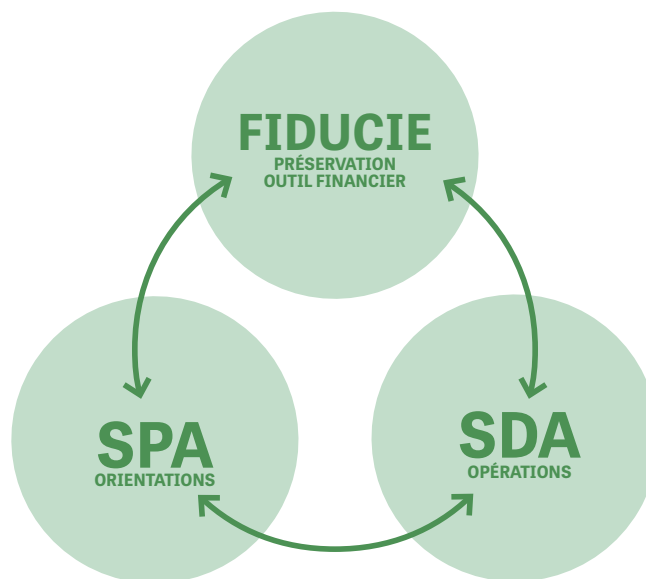
Le Groupe Angus s'appuie depuis 25 ans sur les principes de l'économie sociale, de l'ancrage territorial et du développement économique communautaire pour concevoir et mettre en place différents modèles de développement du territoire par la communauté, une méthode qui n'a aucune résonance dans l'univers traditionnel des promoteurs immobiliers.

L'ADN du Groupe Angus c'est :

- Le redéveloppement territorial durable
- La pérennité des usages fonciers à vocation collective
- Des liens étroits avec la communauté
- L'innovation sociale
- Des démarches consensuelles avec les parties prenantes

Les trois organisations à but non lucratif du Groupe Angus

Le Groupe Angus est composé de trois organisations à but non lucratif étroitement liées : la Société du Patrimoine Angus (SPA), la Société de développement Angus (SDA), et, depuis 2018, la Fiducie d'utilité sociale Angus Louis-Roquet. Ces trois organisations sont complémentaires et fonctionnent en synergie.



Le Groupe Angus développe des ensembles immobiliers dans une logique de développement territorial et d'aménagement urbain à impact social fort. Angus se spécialise dans le développement de projets d'ensembles de nature mixte, plaçant de l'avant des fonctions en cohérence avec une mixité sociale. Cela se traduit autant sur le plan de l'offre de logements, de l'offre commerciale que du type d'entreprises hébergées, favorisant une revitalisation territoriale et un développement de milieux de vie modernes, inclusifs et responsables.

La Société du Patrimoine Angus (SPA)

La Société du Patrimoine Angus est un organisme à but non lucratif qui a débuté ses activités en 1995. SPA est, avec la Fiducie d'utilité sociale Angus Louis-Roquet, le détenteur des actifs du Groupe Angus. SPA détient notamment la totalité des terrains du site du Technopôle Angus encore disponibles pour développement et des participations financières dans des projets en développement, directement ou par le biais des filiales OBNL ou sociétés en commandite.

C'est SPA qui acquiert les propriétés et qui est promoteur des projets de revitalisation :

- **Acquisition en 2020-21 de plusieurs bâtiments à Pointe-aux-Trembles pour fins de revitalisation.**
- **Partenariat en 2022, pour la réalisation des Ateliers 3333, sur la rue Crémazie-Est.**

La gouvernance de SPA est exercée par un conseil d'administration composé de membres indépendants choisis pour leur compétence et la pertinence de leur contribution dans le contexte de la mission du Groupe Angus. SPA n'a aucun employé, elle utilise la SDA pour développer ses projets.

La Société de développement Angus (SDA)

La SDA est un OBNL et le bras opérant du Groupe Angus. C'est la SDA qui dirige les projets de développement, la construction et la gestion des immeubles du Groupe Angus.

La SDA est une entreprise d'économie sociale qui a comme mission de réaliser des projets immobiliers favorisant la revitalisation urbaine en s'appuyant sur les principes de développement durable et en générant des retombées significatives pour la collectivité locale.

La SDA privilégie une approche inclusive, où toutes les parties prenantes peuvent collaborer et exprimer leur besoin. Décloisonner, se réinventer, bonifier : les principes de l'innovation sociale guident toutes ses réalisations.

Pour ce faire, elle compte sur une équipe chevronnée d'une trentaine de professionnels, dont des spécialistes en développement et revitalisation urbaine, construction, ingénierie financière, expertise légale, marketing et gestion immobilière. Elle n'est dépendante d'aucune subvention au fonctionnement. Une fois les projets réalisés, la SDA conserve la gestion immobilière des immeubles et gère aujourd'hui plus de 1 000 000 pi ca d'espaces commerciaux et bureaux.

La SDA est reconnue pour sa capacité de planification et de respect des échéanciers

Travaillant de manière intégrée avec les professionnels, la SDA est reconnue pour sa capacité de planification et de respect des échéanciers faisant en sorte que ses projets immobiliers n'ont jamais eu de dépassements de coûts.

La Fiducie d'utilité sociale Angus Louis-Roquet : un legs pour les générations futures.

En 2018, SPA et Fondation ont créé la Fiducie d'utilité sociale Angus Louis-Roquet qui est destinée à :

- Acquérir, protéger, rendre inaliénable et assurer la pérennité du patrimoine immobilier du Technopôle Angus pour ses immeubles commerciaux.
- Accroître son patrimoine et étendre son rayon d'action en se portant acquéreuse de tout ou d'une partie des actifs immobiliers qui seront développés par le Groupe Angus.

Aujourd'hui détentrice d'un **patrimoine d'une valeur plus de 100 M\$ constitué de sept immeubles offrant près de 500 000 pi ca d'espaces locatifs bureau et commercial**, la Fiducie Angus Louis-Roquet deviendra à terme la propriétaire unique des actifs immobiliers du Technopôle Angus ainsi que des immeubles de logements locatifs abordables développés sur le territoire de Montréal.

Les partenaires de la Fiducie sont :

- La Caisse d'économie solidaire Desjardins
- Desjardins Gestion internationale d'actifs
- Fondation
- Fonds immobilier social (Fiducie du Chantier de l'économie sociale)

La Fiducie d'utilité sociale Angus Louis-Roquet peut être considérée comme la première fiducie d'utilité sociale québécoise destinée non seulement à la protection d'un patrimoine immobilier, mais aussi à la revitalisation territoriale et au développement de milieux de vie modernes, inclusifs et responsables. Le modèle de la Fiducie inspire déjà d'autres acteurs de la revitalisation territoriale et fait office de référence dans le domaine du développement immobilier à impact social fort.

Les fiducies d'utilité sociale

La fiducie d'utilité sociale (FUS) est le penchant légal québécois du *trust* du *Common Law*. Il s'agit d'un patrimoine d'affectation sans propriétaire, au sens traditionnel du mot. Le patrimoine est affecté à une mission au bénéfice de la communauté. Ce patrimoine est géré par un conseil des fiduciaires indépendants. Les fiduciaires sont nommés en fonction de leurs compétences intrinsèques et leur capacité à concevoir le développement immobilier comme un outil veillant au mieux-être des collectivités, à l'équité et à l'inclusion.

La fiducie d'utilité sociale est un mode de détention du foncier qui limite l'aliénation du bien et permet d'en protéger la vocation à perpétuité. Toutefois, ce mode de détention doit être juxtaposé à un modèle financier afin d'en assurer son application et sa viabilité.

À cet effet, le Groupe Angus a développé un modèle financier novateur qui va de pair avec la mission de la fiducie. Ce dernier ne cherche pas le rendement à court terme, mais plutôt, la réalisation de sa mission à long terme tout en assurant une viabilité financière.





Le projet phare du Groupe Angus

Le Technopôle Angus

Le projet phare du Groupe Angus est le Technopôle Angus. Il s'agit d'un redéveloppement d'une friche industrielle de 2,5 millions de pi ca en cours depuis 1995.

Le Technopôle comprend 19 bâtiments dont 10 sont sous la gestion de la SDA, soit plus de 700 000 pi ca de superficie locative. Il héberge 75 entreprises et 8 sièges sociaux. Plus de 3 000 travailleurs s'y rendent quotidiennement et on y retrouve aussi 35 commerces et points de service.

Le Groupe Angus développe actuellement un écoquartier sur le site du Technopôle Angus : l'Îlot central. Il s'agit du premier écoquartier au Québec dont la planification est certifiée LEED ND Platine.

Entreprises et résidents y partagent un milieu de vie dynamique, écologique et accueillant dans des bâtiments construits selon les plus hautes normes en matière d'urbanisme et d'environnement. Cet écoquartier est un modèle d'innovation, intégrant notamment une boucle énergétique qui permet un partage d'énergie entre les immeubles résidentiels et commerciaux. De plus, Angus travaille sur un plan de décarbonisation du site en plusieurs phases.



L'expertise résidentielle d'Angus

330 unités réalisées sur le site du Technopôle

À la fin de l'année 2020, la Société de développement Angus a livré sur le site du Technopôle Angus, un premier volet résidentiel qui témoigne de ses valeurs et de sa vision : Cité Angus phase 1. Ce projet de 120 unités (170 000 pi ca) comprenant 70% d'unités de condominiums abordables a été conçu en fonction des besoins des familles. Ces unités répondent à des critères rares dans le marché du neuf et recherchés par la clientèle ciblée, soit des unités d'une superficie de plus de 1 000 pi ca réparties sur un ou deux

niveaux, avec trois ou quatre chambres. Cette première phase se distingue de l'offre traditionnelle dans le marché du condominium montréalais, en offrant un réel milieu de vie adapté aux familles à un coût abordable. On y retrouve une salle familiale partagée, une lumineuse cour intérieure et un espace consacré aux vélos.

La phase 2 de Cité Angus, 100% vendue en prévente et livrée à l'hiver 2023, comprend 88 unités (115 000 pi ca) de condominium au prix du marché. La majorité des unités sont d'une superficie de plus de 1 000 pi ca et offrent 3 chambres à coucher, une rareté dans le marché du condo, et un produit pour lequel la demande est grande. Le design du bâtiment s'inscrit notamment dans la démarche WELL, qui met l'accent sur la santé, les interactions et la créativité.

La Société de développement Angus a porté le rôle de gestionnaire des logements étudiants la Rose des Vents, un projet de logements étudiants abordables piloté par l'UTILE¹. Ce projet de 123 unités a été livré à l'été 2022 et est occupé à 100%.



Pointe-aux-Trembles : 110 unités locatives abordables seront livrées en 2025

Actuellement, la SDA travaille à la réalisation d'un projet de revitalisation dans le Vieux Pointe-aux-Trembles à Montréal. Ce projet comporte deux ensembles immobiliers mixtes comprenant des locaux commerciaux et des unités résidentielles. Un premier ensemble de 47 unités de logement social a été retenu par le programme PHAQ de la Société d'habitation du Québec et le second de 63 unités est financé par l'initiative 1 000 logements de Desjardins. Ultiment, 110 unités abordables seront livrées en 2025.

¹ L'UTILE est un organisme à but non lucratif qui construit et loue des appartements neufs dans des milieux de vie adaptés aux besoins des étudiantes et étudiants.

Le modèle de développement de logement locatif abordable proposé

En regard de la crise du logement qui sévit actuellement sur la quasi-totalité du territoire québécois, le Groupe Angus a récemment développé un modèle visant à offrir des logements locatifs abordables et de qualité à la classe moyenne, plus précisément au segment de population pour lequel l'accessibilité au marché traditionnel de l'habitation est de plus en plus difficile.

La cible d'abordabilité fixée par le Groupe Angus a été choisie en fonction de l'approche normative du ratio revenu/loyer, en utilisant le seuil de 30%² du revenu net plutôt que 30% du revenu brut, traditionnellement utilisé.

Permettre à un plus grand bassin de se loger à 30% et moins de son revenu net

Au sein du modèle proposé, le Groupe Angus propose d'offrir une plus grande flexibilité entourant les seuils de revenus et de loyers prescrits par le programme PHAQ en bonifiant de 15% le seuil maximal de revenus et les seuils de loyers. La prémisse de ce raisonnement réside dans le désir du Groupe Angus de répondre aux besoins en matière de logement de la tranche de la population qui n'est pas desservie par les programmes de logements abordables en vigueur, mais qui ne sont pas en mesure d'accéder au marché locatif du neuf avec un taux d'effort au logement acceptable. Ceci permettrait à un plus grand bassin de population de se loger à un coût égal ou inférieur à 30% de son revenu net.

En développant un parc résidentiel locatif respectant ces barèmes, le Groupe Angus vise à répondre aux besoins de la classe moyenne en termes de logement abordable de qualité, dans lesquels les ménages pourront se projeter vers l'avenir et ainsi bénéficier d'une sécurité de logement à long terme. Il ne s'agit donc pas de logements transitoires vers une condition de

vie meilleure, mais plutôt de logements de qualité à prix abordable permettant à des ménages de s'y établir pour une longue période et ainsi créer un réel chez-soi.

Générer de l'abordabilité à perpétuité

Pour permettre la réalisation de ces logements locatifs abordables, le modèle proposé s'arrime à un véhicule de détention peu répandu au Québec, la fiducie d'utilité sociale, ainsi que sur un montage financier non traditionnel. Une fois combinés, ces éléments permettent d'assurer la pérennité de l'abordabilité en plus d'offrir des loyers reflétant la capacité de payer des ménages de la classe moyenne.



² Le Groupe Angus a choisi de s'appuyer sur le revenu net puisqu'il détermine la capacité réelle de payer des ménages. Selon les indicateurs sociodémographiques analysés et les études sur le sujet, un seuil de 30% du revenu brut représente une portion trop importante du revenu disponible des ménages, il ne permet pas une qualité de vie acceptable et n'est pas adapté au contexte fiscal et culturel québécois.

Créer des milieux de vie mixtes et inclusifs

Le Groupe Angus intervient dans des milieux délaissés par les capitaux privés et souvent fortement dé-structurés pour y créer des milieux de vie complets et mixtes, qui répondent aux besoins du milieu et génèrent des retombées positives dans ces communautés.

La conception de ces quartiers soutiendra également la transition écologique et, lorsque possible, visera l'atteinte de la carboneutralité. Les immeubles seront conçus en tenant compte des différents besoins des milieux d'intervention et en favorisant la mise en commun, incitant des résidents à prendre en charge des initiatives citoyennes au bénéfice de la communauté.

Ainsi, la contribution demandée pour la création rapide de 1 000 logements abordables serait déployée au sein de projets d'ensemble. Par exemple, à l'instar du Technopôle Angus, **les sites qui seront développés n'hébergeront pas uniquement du logement abordable, mais aussi des unités de logements PHAQ, parfois du logement étudiant, voire de l'accès à la propriété.** Il est important de préciser que, le cas échéant, la contribution du gouvernement du Québec sera uniquement attribuée au logement abordable.

La contribution financière du gouvernement du Québec permettrait donc au Groupe Angus d'initier une approche concrète de revitalisation urbaine intégrée pour des secteurs en besoin.

Avec la contribution demandée, le groupe Angus serait non seulement en mesure de construire 1 000 logements neufs de qualité et abordables, mais jouerait également le rôle de bougie d'allumage pour des projets d'ensemble. Les interventions génèreraient des répercussions positives à l'échelle des municipalités favorisant la cohésion sur les plans du développement socio-économique et urbanistique.



Le modèle en bref :

- 15% d'augmentation des seuils de loyers et de revenus admissibles par rapport au PHAQ
- Une augmentation du segment de population pouvant se loger à 30% et moins de son revenu net
- Une abordabilité pérenne grâce à la fiducie d'utilité sociale
- Une sécurité de logement à long terme
- Des logements de qualité dans des milieux de vie complets



Les composantes du modèle

La contribution financière

Ce modèle novateur s'appuie sur une contribution de la part du gouvernement du Québec à la Société de Patrimoine Angus se détaillant de la manière suivante :

→ **Une contribution non remboursable de 130 M\$.**

→ **Un prêt sans intérêt de 75 M\$.**

Le Groupe Angus préconise une approche selon laquelle une enveloppe gouvernementale gérée par la SHQ ou par une institution telle que Desjardins ou Fondation, serait réservée aux projets du Groupe Angus avec une voie rapide afin d'accélérer les processus de développement de projet. Ce montage offre une plus grande flexibilité permettant une approbation rapide des projets.

Angus abordera le développement des 1 000 unités avec une approche d'enveloppe globale par portefeuille tout en assurant **une répartition territoriale du déploiement des unités développées**. L'approche par portefeuille permettra une livraison rapide des logements puisque le Groupe Angus agira en tant que promoteur et développeur des projets. Le nombre de parties prenantes impliquées dans le projet est alors réduit ce qui favorise un développement efficace.

Le montage financier

La conjoncture économique, qui se traduit par la hausse des coûts de construction juxtaposée à la hausse des taux d'intérêt, ne permet plus de réaliser des projets de logements abordables qui s'appuient sur un modèle financier traditionnel. Le montage financier proposé sera composé de 4 sources de financement :

- **Une subvention du Gouvernement du Québec (SHQ) de 130 000\$ par porte.**
- **Une contribution de type prêt sans intérêts variant entre 50 000\$ et 100 000\$ par porte tout dépendant des coûts de réalisation de projet dans un secteur d'intervention donné. Une portion du capital sera remboursée chaque année.**
- **Une contribution du milieu, variant selon le territoire d'intervention, d'un maximum de 30% du montant de la contribution totale de la SHQ.**
- **Un prêt hypothécaire, assuré par la SCHL, avec une période d'amortissement allant de 25 à 50 ans.**

Une des forces du modèle d'Angus réside donc dans la malléabilité du prêt sans intérêt qui permettra des interventions efficaces tout en créant une offre de logements abordables venant répondre à la demande spécifique au territoire développé.

Une fois l'ensemble résidentiel construit par la SDA, le transfert de propriété vers la Fiducie se fait au coût. Un fond de réserve sera créé afin d'assurer l'entretien des espaces communs et le maintien de la qualité de l'actif.

L'immeuble remboursera annuellement un montant du capital du prêt sans intérêt. Ce montant annuel sera calculé à partir des flux monétaires restants après avoir assumé la totalité des dépenses de l'immeuble.

Aux 5 ans, le bâtiment sera refinancé. La plus-value créée permettra alors de rembourser l'entier du prêt sans intérêt du gouvernement sur une période de 15 à 20 ans.

À la suite de ces refinancements, le bâtiment engrangera une nouvelle dette et sera financé au travers d'une hypothèque traditionnelle de bâtiment résidentiel locatif. À partir de ce moment, la Fiducie aura la capacité d'utiliser le capital libéré au fil du temps afin de développer de nouveaux projets de logements abordables, en conformité avec sa mission.



La structure de détention : La fiducie d'utilité sociale

Le Groupe Angus propose la fiducie d'utilité sociale comme véhicule juridique de détention du futur parc de logements abordables.

L'acte de fiducie viendra fixer de grandes orientations qui veilleront à répondre aux enjeux liés à la crise du logement :

- **La fiducie met en place un mécanisme empêchant la disposition de l'actif : la Fiducie ne pourra jamais vendre les ensembles résidentiels qui y sont versés. Cela permet de limiter la spéculation immobilière ainsi que la captation de la plus-value survenant à la suite d'une revente potentielle de l'ensemble immobilier.**
- **Préserver l'abordabilité des habitations à perpétuité :**
 - a. Assurer **une abordabilité qui est pérenne** et qui se transfère d'un locataire à un autre dans le cas d'un déménagement et/ou de rénovations de l'unité. Ainsi, c'est non seulement le premier locataire qui profite de l'abordabilité du logement, mais bien tous les locataires subséquents.
 - b. Permettre le **contrôle de l'augmentation des loyers** dans le temps et assurer l'abordabilité, durant les 5 premières années, contrairement au marché du logement locatif neuf où les augmentations de loyer ne sont pas limitées par la législation en place.
 - c. Générer **une abordabilité accrue dans le temps**. Puisque l'acte de fiducie fixera la mécanique de hausse des loyers, avec les années, l'écart entre les loyers de la fiducie par rapport aux loyers du marché va tendre à s'accroître. Ainsi l'abordabilité des logements de la fiducie sera de plus en plus grande.

→ **La fiducie restera propriétaire à perpétuité de son parc immobilier. Cela assure une prise en charge durable et responsable du bien foncier :**

- a. Une gestion immobilière exemplaire est donc effective, ce qui permet de **maintenir la qualité des habitations**.
 - b. **Protéger la sécurité de l'occupation**. La fiducie permet d'empêcher la possibilité d'évictions (pour des motifs non-valables) et permettre ainsi aux résidents d'habiter aussi longtemps qu'ils le souhaitent.
- **Donner un effet de levier pour développer plus de logements abordables sur un horizon de 30 ans et répliquer le modèle en refinançant les immeubles.**

Il est important de préciser qu'une fiducie, étant un modèle de détention du foncier, ne génère pas de l'abordabilité au sens propre. Toutefois, elle permet, lorsque l'abordabilité est créée et soutenue par un modèle financier, de la préserver pour ainsi protéger la vocation de l'ensemble immobilier.

En outre, puisque la fiducie est un patrimoine affecté à une mission au bénéfice de la communauté, il n'y a pas d'appropriation possible du bien foncier. Ce faisant, la contribution du gouvernement du Québec profitera à perpétuité aux Québécois et Québécoises qui sont les bénéficiaires de la fiducie. **Les bénéfices de cette contribution ne peuvent donc pas être récupérés à des fins marchandes**, le caractère typiquement marchand de l'immeuble se substitue alors par un caractère collectif inaliénable.

D'autre part, le Groupe Angus souhaite intervenir à l'extérieur de Montréal, notamment dans des municipalités fortement frappées par la crise du logement. Il est prévu de créer des fiducies propres à chacune des municipalités où seront développés des projets. La composition du conseil des fiduciaires sera déterminée en concertation avec les acteurs du milieu et ce seront des individus provenant de l'écosystème local qui y siègeront.

C'est la SDA qui sera gestionnaire des bâtiments détenus par la Fiducie Angus Louis-Roquet. Par ailleurs, à l'extérieur de Montréal la gestion immobilière de l'actif sera assumée par un organisme local.

Territoires potentiels d'intervention

Le Groupe Angus a un souci de choisir soigneusement les sites d'interventions pour ses opérations de revitalisation. À l'échelle des quartiers, le Groupe Angus vise à avoir un impact fort dans les communautés et cible ainsi des secteurs dévitalisés où les indicateurs socio-économiques sont au rouge.

À l'échelle des municipalités toutefois, le Groupe Angus agit là où les instances gouvernementales et administratives en place sont en faveur d'une intervention et souhaitent travailler en collaboration. Le travail de pair avec les administrations municipales permet aussi d'accélérer les processus d'approbation réglementaire qui sont souvent des freins au développement de projets.

Deux facteurs sont donc importants :

- La capacité de travailler avec la Ville/Arrondissement et .
- Avoir des assises locales.

Ce faisant, plusieurs territoires d'intervention pour le développement de logements abordables sont actuellement envisagés à l'échelle du Québec. Trois modélisations illustrant les tranches de revenus totaux des ménages de deux personnes³ pour trois territoires donnés seront présentées : la région métropolitaine de recensement (RMR) de **Sherbrooke**, l'aire de recensement (AR) de **Rimouski** ainsi que la RMR de **Montréal**.

Les tranches de revenus en vert illustrent les ménages ayant accès au marché locatif du neuf avec un taux d'effort de 30% calculé sur le revenu net. Les tranches en bourgogne illustrent l'ensemble des ménages qui ne peuvent appliquer au PHAQ et pour qui le marché locatif du neuf est inabordable.

Angus propose d'offrir une plus grande flexibilité entourant les seuils de revenus et de loyers prescrits par le programme PHAQ en bonifiant de 15% le seuil maximal de revenus et également les seuils de loyer. Ultimement, cette augmentation permettrait à un plus grand bassin de population de se loger à un coût égal ou inférieur à 30% de son revenu net. Cette tranche est illustrée dans les graphiques des pages suivantes par les traits hachurés.

Seuils de revenus admissibles pour un ménage de 2 personnes		
	PHAQ	Angus
Rimouski	72 903 \$	83 838 \$
Montréal	67 201 \$	77 281 \$
Sherbrooke	57 649 \$	66 296 \$

³ Les statistiques utilisées proviennent du recensement de 2021 de Statistiques Canada. Source : Statistique Canada. Tableau 98-10-0055-01 Revenu total des ménages par tranche de revenu, selon les caractéristiques du ménage : Canada, provinces et territoires, régions métropolitaines de recensement et agglomérations de recensement.

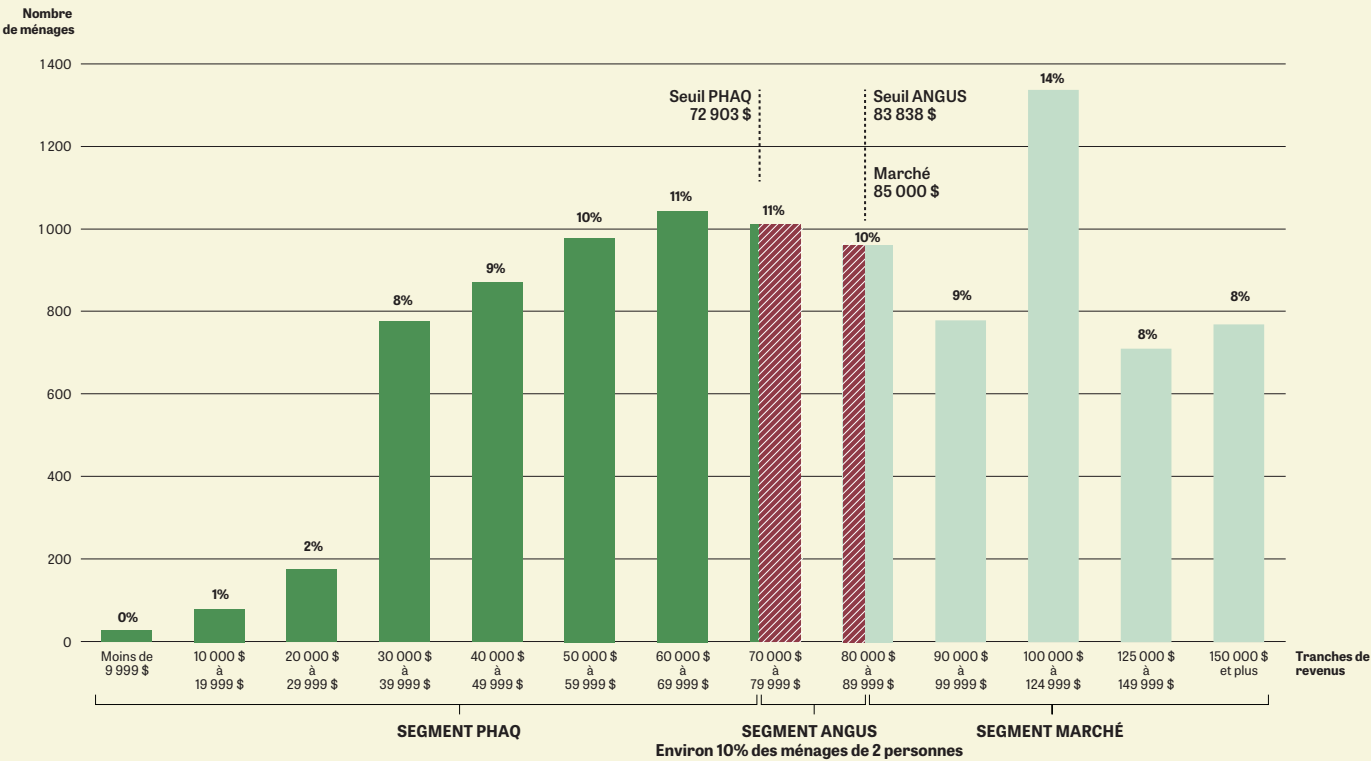
Rimouski

Situation du logement

À Rimouski, le taux d'inoccupation est de 0,4% pour les appartements d'initiative privée, mais atteint 0% pour les appartements de deux chambres (octobre 2022). Le loyer moyen d'un logement de deux chambres s'établit à 740 \$, ce qui se traduit par une augmentation de 2,2% entre 2021 et 2022. L'enjeu réside toutefois dans l'offre de logement plutôt qu'au niveau des prix des loyers qui restent relativement bas. La pandémie aura grandement amplifié la crise du logement en créant

un ralentissement des mises en chantier accompagné d'une hausse de la demande en logement stimulée par les acheteurs des grands centres du Québec. D'autre part, c'est 6,3% des ménages qui avaient des besoins impérieux en matière de logement notamment sur le plan de l'abordabilité (2016).

Graphique 1
Tranches de revenus nets (après impôts) des ménages de 2 personnes
Rimouski (AR) - 2020

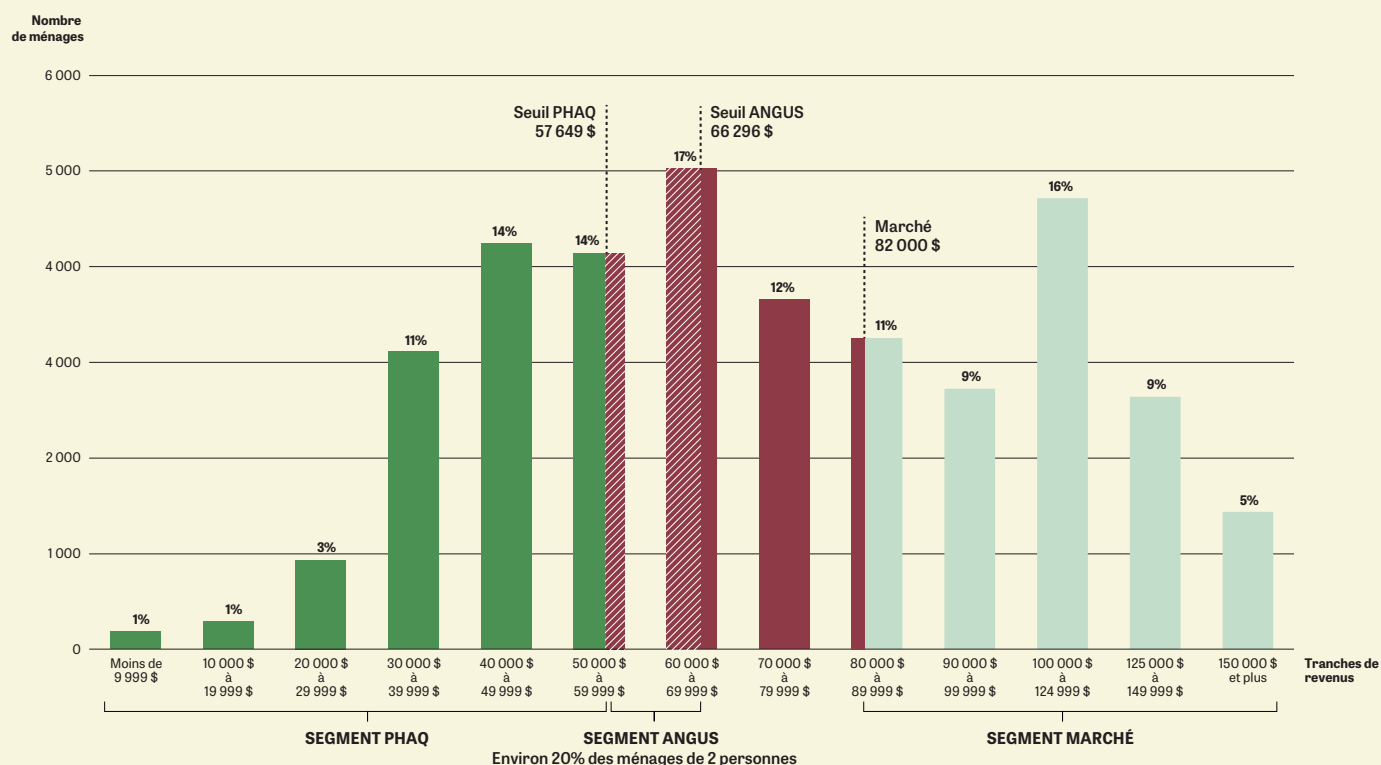


Sherbrooke

Situation du logement

Dans la Ville de Sherbrooke, le taux d'inoccupation est de 0,9% pour l'ensemble du parc locatif et plus précisément de 0,7% pour les appartements de deux chambres (octobre 2022). Le loyer moyen d'un logement de deux chambres a augmenté de 10% sur un an. Les mises en chantier dans le secteur ont diminué de plus de 35% en 2022. En 2016, 7,9% des ménages avaient des besoins impérieux en matière de logement, notamment sur le plan de l'abordabilité (7,5%).

Graphique 2
Tranches de revenus nets (après impôts) des ménages de 2 personnes
Sherbrooke - 2020



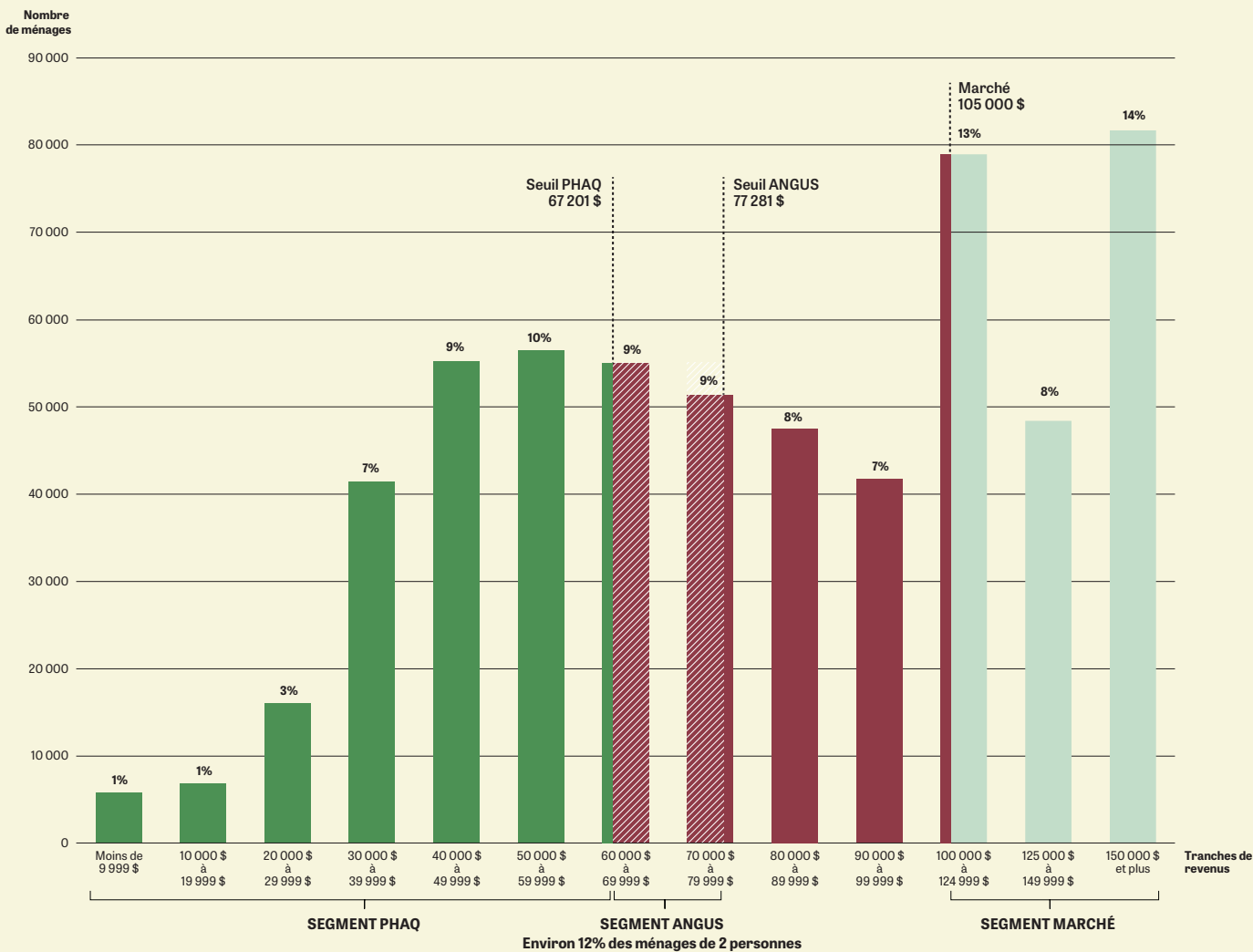
Montréal

Situation du logement

À Montréal, le taux d'inoccupation s'établissait à 2,2% en octobre 2022. Toutefois, ce taux baisse drastiquement pour les logements s'adressant aux segments de population moins bien nantis. Par exemple, pour les logements locatifs familiaux dont le loyer est de moins de 925 \$, le taux d'inoccupation est à moins de 1%. Les

mis en chantier sont en baisse à la suite d'une année record en 2021 s'établissant à 14 808 unités. De plus, en 2016 c'était 15% des ménages qui avaient des besoins impérieux en matière de logement, dont 13,9% sur le plan de l'abordabilité.

Graphique 3
Tranches de revenus nets (après impôts) des ménages de 2 personnes
Montréal (RMR) - 2020



Conclusion

L'objectif du Groupe Angus est de développer un parc résidentiel durable et dont l'abordabilité est pérenne avec comme cible des logements de qualité nécessitant un effort au logement de 30 % et moins du revenu net des ménages.

Toutefois, pour mener à la réalisation de ce modèle, le Groupe Angus aura besoin de l'appui financier des différents paliers gouvernementaux, à commencer par le gouvernement du Québec. Ce dernier pourrait jouer le rôle de bougie d'allumage pour la mise en œuvre d'un modèle novateur qui n'a pas encore été appliqué au Québec.

L'immobilier résidentiel locatif étant de plus en plus financiarisé, il est grand temps de poser des gestes forts afin de protéger les locataires et de développer un parc immobilier n'étant pas assujéti aux forces du marché.



L'équipe de la SDA

Christian Yaccarini
Président et chef de la direction

Philippe Lamarre
Conseiller stratégique
au Président

Charles Larouche
Vice-président directeur

**Pierre
Métivier**
Chargé de projets
immobiliers

**Olivier
Lemieux**
Chargé de projets
immobiliers

**David
Goulet-Jobin**
Chargé de projets
immobiliers

**Richard
Bégin**
Directeur
exploitation

**Mélanie
Lafourcade**
Coordonatrice à la
gestion immobilière
Carré Saint-Laurent

**Julie
Pierre**
Coordonatrice
à la gestion
immobilière

**Daniel
Tchokothe**
Coordonateur
à la gestion
immobilière

**Céline
Pierre**
Adjointe à
l'exploitation

**Aurélié
Philippe**
Adjointe
à l'exploitation
Carré Saint-
Laurent

**Michaël Bédard,
Francisco Bautista,
Martin Saint-Laurent
et Patrick Sinigaglia**
Préposés à l'entretien
des immeubles

André Shareck
Vice-président finances

**Valérie
Dessureault**
Directrice Finances
et gestion des actifs

**Christine
Labelle**
Contrôleuse

**Alexandre
Massé**
Technicien
comptable

**Monique
Larivière**
Vice-présidente
ressources humaines
et matérielles

**Sophie
Sabourin**
Adjointe à la
direction

**Stéphane
Ricci**
Vice-président
développement

**François
Yaccarini**
Analyste financier et
chargé de projets

**Alexandre
Paré**
Chargé de projets -
Développement

**Marilou
Hudon-Huot**
Vice-présidente
location commerciale
et développement
résidentiel

**Florent
Dubois**
Conseiller
développement locatif
et résidentiel

Pierre Choquette
Vice-président
communication et
affaires publiques

Isabelle Hébert
Conseillère senior
communication et
marketing

Amélie Olivier
Conseillère
communication
et projets sociaux

**Marylène
Couture**
Secrétaire aux
affaires corporatives

Annie Deneault
Conseillère juridique

Conseil d'administration

Les membres du conseil d'administration, dont certains sont impliqués depuis l'origine du projet du Technopôle Angus, sont des professionnels et administrateurs de sociétés chevronnés. Ce conseil insuffle, année après année, à l'organisation, un sens aigu de la gouvernance et de l'innovation.

Président du conseil

Michel Hébert

Administrateur de sociétés

Membres

Christian Agbogli

Vice-recteur à la recherche, à la création
et à la diffusion
UQAM

Béatrice Alain

Directrice générale
Chantier de l'économie sociale

Line Beauchamp

Consultante stratégique
et administratrice de sociétés

Léopold Beaulieu

Cofondateur et membre du CA
Caisse d'économie solidaire Desjardins

André Bouthillier

Vice-président exécutif et directeur
Groupe Affaires publiques et relations
gouvernementales, Cabinet de
relations publiques NATIONAL

France Brochu

Directrice générale
Dynamo, Ressource en mobilisation
des collectivités

Julie Favreau

Avocate, ASC, Présidente
Fi3

François Ferland

Avocat-conseil
Therrien Couture Joli-Cœur

Michel Larouche

Associé
PricewaterhouseCoopers

Christian Savard

Directeur général
Vivre en ville



Société de développement Angus
2600, rue William-Tremblay, bureau 200
Montréal (Québec) H1Y 3J2
(514) 528-5230
info@sda-angus.com
sda-angus.com

ANGUS

A large crowd of people is gathered in a historic brick building with a glass roof, likely a festival or market event. The scene is filled with people of various ages, some standing and talking, others sitting at tables. The architecture features red brick walls and a complex steel truss system supporting the glass roof. The atmosphere is lively and social.

2023

Rapport
annuel

ANGUS



2023

Rapport
annuel

ANGUS

Table des matières

Passé d'un deuil marquant à une extraordinaire réalisation	6
Mot du président et chef de la direction	6
Nos missions	9
Le Groupe Angus	10
Une véritable organisation	11
Société du patrimoine Angus (SPA)	11
Société de développement Angus (SDA)	11
Dossier : Fiducie foncière Angus Louis Roquet (la Fiducie)	12
La planification stratégique	14
Le Technopôle Angus	16
Îlot central Angus	18
Cité Angus Phase 2	19
Logements sociaux	20
Travaux d'infrastructures	21
La boucle énergétique	21
Le 4151 Molson – L'immeuble à carbone zéro	22
Ailleurs au Technopôle	24
Le 4051 Molson	25
Le Centre d'autisme À pas de géant	26
Le 4100 Molson	27
La Zone Santé Personnalisée (ZSP)	27
La location des espaces au Technopôle	28
Transactions 2023	29
La stratégie de location	29
L'animation des espaces publics	30
Les rendez-vous Angus	31
Les places publiques	32
Le Carré Saint-Laurent	34
Le MEM	36
Le Central	37
L'est de Montréal	38
Le Vieux-Pointe-aux-Trembles	39
Réalisations en 2023	40
L'église et le presbytère Saint-Enfant-Jésus	41
Réalisations en 2023	42
Les Ateliers 3333	43
Réalisations en 2023	43
Le Centre social et communautaire de la Petite-Patrie (CSCPP)	44
Le Quartier latin	45

Angus et le développement de l'est de Montréal	46
Le Pacte et le Sommet de l'Est	46
La lettre ouverte en faveur de la jonction du REM de l'Est vers le centre-ville	47
L'Hôpital de Maisonneuve-Rosemont (HMR)	47
Le leadership d'Angus	47
Notre empreinte sur le territoire	48
Autre projet : Fondation Archives et Patrimoine Religieux de Grand-Montréal	49
Dossier : Notre contribution à la lutte contre la crise du logement	50
La réflexion autour du logement abordable	51
Des projets potentiels pour le logement abordable	52
Communication et relations publiques	53
Réalisations en 2023	54
Lignes de désir – saison 2	55
Médias sociaux	55
En cours de réalisation	56
D'autres événements à noter en 2023	56
Dossier : Le 25^e anniversaire du Technopôle Angus	57
Une fête de quartier en l'honneur du 25 ^e	57
Des inaugurations pour célébrer les bâtisseurs du Technopôle	58
La médaille de l'UQAM décernée à Christian Yaccarini	58
Un brunch festif entre proches du Technopôle Angus	59
Un cadeau pour notre équipe	59
Le 25 ^e dans les médias	59
Économie sociale	60
La visite de l'ONU au Technopôle Angus	61
Le Mouvement des Organismes Solidaires d'Angus (MOSA)	61
L'accélérateur pour les entreprises en économie sociale	61
Partenariats et réseau	61
Finances et comptabilité	62
Gestion immobilière	63
Service juridique	64
Ressources humaines	64
Conseil d'administration	65
Conseil des fiduciaires	66
Partenaires d'Angus	67
Fondaction	67
Caisse d'économie solidaire Desjardins	67
Gouvernement du Québec et Ville de Montréal	67
Fonds immobilier social de la Fiducie du Chantier, S.E.C.	67
Investissement Québec (IQ)	67
Fonds d'initiative et de rayonnement de la métropole (FIRM)	67
L'équipe de SDA	68
Épilogue	70

Passé d'un deuil marquant à une extraordinaire réalisation

Mot du Président et chef de la direction

Le début de l'année 2023 aura été marqué par le décès d'un des piliers d'Angus. Louis Roquet, qui a été impliqué avec l'organisation depuis ses débuts, nous a quittés le 24 février 2023. Je me permets de mentionner cet événement triste puisque c'est pour moi incontournable de souligner à grand trait l'apport considérable du grand Louis pour Angus et de rendre un hommage à l'homme qu'il était.

Louis Roquet était une personne d'exception. Les qualificatifs qui sont revenus le plus souvent pour le décrire sont accessible, humble, généreux et j'en passe. Il était surtout empreint d'un humanisme profond et d'une intelligence hors norme. Quand Louis a accepté, dès 1994, de m'accompagner dans ce projet utopique, soit celui d'acquérir un terrain de 2 millions de pieds carrés et de s'en servir pour créer de l'emploi pour les gens de l'est de Montréal, jamais nous ne pouvions imaginer que son implication durerait 28 ans! Louis a tout donné à Angus et a tout fait pour Angus. Juste quelques semaines avant son décès et malgré le fait qu'il était sur un lit d'hôpital, Louis a tenu à présider une réunion du conseil de la Fiducie foncière Angus. Lors de cette rencontre, nous avons adopté une déclaration fondatrice pour notre Fiducie qui inscrit dans la durée, les valeurs portées par la génération qui a créé ce projet. Un passage du témoin.

C'est autour de Louis que les Bernard Lamarre, Léopold Beaulieu, Michel Hébert et François Ferland se sont impliqués dès le début de l'aventure. Louis Roquet a tout fait pour Angus et jamais il n'a dit non. Louis était admiré, mais aussi aimé. Louis était un homme de famille et d'amitiés. Je l'ai aimé pour tout ce qu'il était et parce qu'il possédait des valeurs authentiques. Cher Louis... Merci pour tout, tu seras toujours avec nous, avec Angus.

En lisant le présent rapport, vous remarquerez à quel point nous avons été actifs sur plusieurs fronts cette année. L'après-Technopôle est bien entamé avec des projets et des engagements pour développer d'autres territoires dans l'est de Montréal et... du Québec! Les besoins en matière d'habitation sont criants et notre organisation est en mesure d'offrir des solutions novatrices pour Rimouski, comme en témoigne une entente signée avec la municipalité en milieu d'année. Cet engagement en matière d'habitation n'empêche en rien notre volonté de revitaliser des sites et des territoires en sol montréalais. Des projets ont été entamés cette année et d'autres sont en discussion dans différents arrondissements : Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles, Le Plateau-Mont-Royal, Ahuntsic-Cartierville, Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, Ville-Marie, et bien sûr, Rosemont-La Petite-Patrie.

Parallèlement à ces démarches et comme je le mentionnais un peu plus haut, un jalon important a été franchi avec l'adoption de la déclaration fondatrice pour la Fiducie qui porte le nom de son premier président Louis L. Roquet. Cette Fiducie inspire déjà d'autres acteurs et son modèle pourrait être reproduit ailleurs



pour des projets de développement avec un fort impact social. Nous travaillons avec les pouvoirs publics et des partenaires financiers pour consolider nos assises financières et accroître notre capacité d'acquérir des sites lorsqu'il est nécessaire pour Angus d'intervenir. Notre organisation veut se donner les moyens de poursuivre sa mission tout en assurant sa pérennité.

Le dernier trimestre de cette année a débuté avec les festivités du 25^e anniversaire du Technopôle Angus. Je me souviendrai longtemps de cette journée du 14 septembre puisqu'elle a été forte sur le plan des émotions. Dans l'espace d'un après-midi, nous avons débuté avec l'inauguration de la nouvelle place Charles Larouche. Pour son implication et son dévouement au développement du Technopôle depuis plus de 20 ans, Charles mérite pleinement cette reconnaissance.

Nous avons ensuite rendu un hommage signifiant à Mme Rita Dionne-Marsolais dont le bâtiment du 4101 Molson portera désormais son nom. À titre de députée de Rosemont de 1994 à 2008, Mme Dionne-Marsolais a porté le projet du Technopôle auprès du gouvernement du Québec et sans elle, il aurait été impossible de réaliser le développement du site tel qu'on le connaît aujourd'hui.

Après ces deux événements, la communauté est venue se joindre à la fête. Grâce à la participation d'un grand nombre de commerçants et entreprises du Technopôle Angus, plus de 2 000 personnes ont pu profiter du site, des terrasses aménagées pour l'occasion et de l'animation. Malgré le temps frais, la communauté a été présente en grand nombre.

On n'aurait pu difficilement mieux conclure cette journée qu'avec l'inauguration du Centre À pas de géant. Le Centre qui apporte une richesse inestimable non seulement pour le Technopôle, mais aussi pour tout le Québec est un projet que nous portons avec tout notre cœur. Le premier ministre du Québec, François Legault, était présent, entouré de plusieurs dignitaires. Toute la communauté d'À pas de géant y était et les témoignages reçus tout au long de cette soirée, quant à l'impact de ce nouveau Centre pour les enfants, nous a rempli de fierté et d'espoir. Une fois de plus, nous avons accompli ensemble quelque chose d'extraordinaire.

Au cours de la prochaine année, nous compléterons notamment notre planification stratégique. Ce faisant, nous viendrons lever l'ancre pour aller plus loin et ouvrir de nouvelles opportunités pour notre organisation. Avec une équipe forte en place, un conseil d'administration de haut niveau et des partenaires solides, l'avenir de notre organisation s'annonce tout à fait brillant.



Christian Yaccarini,
Président et chef de la direction



Nos missions

Société du patrimoine Angus (SPA)

Revitaliser les terrains du Technopôle Angus et d'autres propriétés de secteurs urbains défavorisés ou fragilisés en s'appuyant sur les principes de développement durable et en générant des retombées significatives pour la collectivité locale.

Société de développement Angus (SDA)

Entreprise d'économie sociale réalisant des projets immobiliers favorisant la revitalisation urbaine en s'appuyant sur les principes de développement durable et en générant des retombées significatives pour la collectivité locale.

Fiducie foncière Angus Louis Roquet

Acquérir, protéger, rendre inaliénable et assurer la pérennité du patrimoine immobilier du Technopôle Angus.

Accroître son patrimoine et étendre son rayon d'action en se portant acquéreuse de tout ou partie des actifs immobiliers qui seront développés par le Groupe Angus ailleurs dans l'est de Montréal.

Vous trouverez plus d'informations sur
www.sda-angus.com



Le Groupe Angus

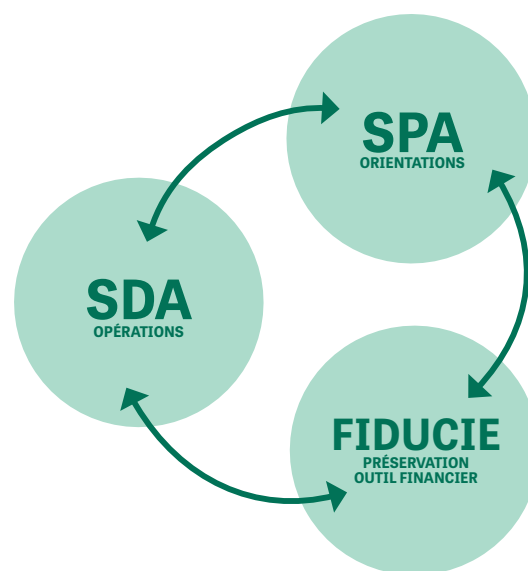
Véritable précurseur, le Groupe Angus s'appuie depuis plus de 25 ans sur les principes de l'économie sociale, de l'ancrage territorial et du développement économique communautaire pour concevoir et mettre en place un nouveau modèle de développement et d'appropriation du territoire par la communauté, un modèle n'ayant aucune résonance dans l'univers traditionnel des promoteurs immobiliers.

Les principes du développement durable, la pérennité des usages fonciers à vocation collective et l'imputabilité auprès de la communauté font partie de l'ADN du Groupe Angus et traversent l'ensemble de sa démarche depuis ses balbutiements jusqu'à aujourd'hui. Le Groupe Angus se distingue clairement de l'entreprise privée prédominante dont la finalité première aura toujours été de servir des intérêts privés et la croissance du capital. Il se distingue également des entreprises « publiques » ou « gouvernementales » qui, malgré leur vocation collective intrinsèque, sont issues de l'intervention de l'état dans l'économie.

Le Groupe Angus œuvre depuis ses tout débuts à faire converger, au quotidien, rentabilité financière, protection de l'environnement en adéquation avec les besoins de la communauté locale, le tout dans le cadre d'une démarche consensuelle avec les multiples parties prenantes.

Une véritable organisation

L'équipe d'Angus voit à tous les aspects d'un projet de revitalisation, de l'idéation et de la planification jusqu'à l'évaluation des retombées sociales, économiques et environnementales. L'organisation dispose d'experts que ce soit pour la gestion de projets, l'accompagnement juridique, l'ingénierie financière, les communications, la mise en marché, la location et la vente des espaces développés, la gestion immobilière et la concertation avec les communautés locales et les différentes parties prenantes. L'organisation repose sur une équipe de direction expérimentée et bénéficie de la présence d'un conseil d'administration avec des membres avisés et possédant une diversité de compétences.



Société du patrimoine Angus (SPA)

SPA est un organisme à but non lucratif qui a démarré ses activités en 1995. SPA détient les terrains du site du Technopôle Angus encore disponibles pour développement. Elle possède tous les terrains acquis à Pointe-aux-Trembles et elle est, notamment, partenaire dans les Ateliers 3333. Elle détient aussi une participation dans la Cité Médicale Angus et dans l'immeuble du 4051 Molson.

La gouvernance de SPA est exercée par un conseil d'administration composé de membres indépendants, choisis pour leur compétence et la pertinence de leur contribution dans le contexte de la mission du Groupe Angus.

Société de développement Angus (SDA)

SDA est une entreprise d'économie sociale dont les activités sont les suivantes :

- + Gestion de l'actif et gestion immobilière du portefeuille immobilier de la Fiducie foncière Angus Louis Roquet;
- + Gestion immobilière de portefeuille immobilier pour des tiers;
- + Développement et construction, pour le compte de SPA et de ses partenaires, de projets immobiliers sur le site du Technopôle Angus et à l'externe le cas échéant (par exemple, les projets dans l'est de Montréal);
- + Développement et construction, pour le compte de tiers, de projets immobiliers à l'externe;
- + Mandats ad hoc en gestion de projet ou en développement de projet.

C'est dans cette organisation que travaille l'équipe de professionnels (employés et consultants externes) à qui l'on doit l'ensemble des réalisations du Groupe Angus.

Fiducie foncière Angus Louis Roquet (la Fiducie)

La Fiducie foncière Angus Louis Roquet a pour principale mission d'acquérir, de rendre inaliénable et de protéger le patrimoine du Technopôle Angus. Pour y arriver, elle s'est associée à des partenaires financiers qui partagent ses valeurs comme Desjardins, la Caisse d'économie solidaire, Fondation et, plus récemment, le Fonds immobilier social de la Fiducie du Chantier, un fonds d'investissement destiné à soutenir les projets immobiliers innovants sur le plan social et environnemental.

La Fiducie a déjà acquis l'essentiel du patrimoine bâti du Technopôle tout en étant bénéficiaire d'une option exclusive d'achat sur la totalité des immeubles qui seront érigés sur le site dans le futur.

Elle entend d'ailleurs acquérir dès que possible, les immeubles 4051 Molson et la Cité médicale Angus. À la suite de ces acquisitions, son patrimoine sera constitué de neuf immeubles (bureaux-commerces-services) offrant plus de 650 000 pi ca d'espaces locatifs et de six terrains en nue-propriété (environ 260 000 pi ca). Elle pourrait également acquérir tout ou partie des immeubles qui seront érigés en dehors du Technopôle.

Au-delà de l'impact territorial évident du modèle de détention de la Fiducie, l'acquisition à la valeur marchande par la Fiducie des immeubles développés par SPA, permet à SPA de récupérer ses

investissements pour réaliser de nouveaux projets conformes à sa mission. Au fil des ans, la Fiducie pourrait devenir un des principaux partenaires financiers de SPA.

La Fiducie foncière Angus Louis Roquet est dirigée par un conseil des fiduciaires composé de treize personnes provenant autant du milieu des affaires, de la finance solidaire, de l'économie sociale et académique. La mission principale du conseil est liée à la gestion, à l'acquisition et à la protection à perpétuité du patrimoine immobilier du Technopôle Angus, le tout en fonction des principes et valeurs consacrés à l'acte de fiducie. Les fiduciaires sont choisis non seulement en fonction de leurs compétences intrinsèques, mais aussi de leur capacité à concevoir le développement immobilier comme un outil pour le mieux-être des collectivités, l'équité et

l'inclusion et, à comprendre les particularités de la gestion d'un « commun » et la « fonction sociale » de la propriété.





Les membres du premier conseil permanent des fiduciaires ont adopté et intégré à l'acte de fiducie, une déclaration formelle qui rappelle et témoigne des raisons sous-jacentes à la création d'un patrimoine collectif perpétuel et inaliénable ainsi que des valeurs et principes fondamentaux qui devraient guider non seulement les fiduciaires actuels et futurs, mais également les administrateurs et employés de SPA et SDA. Au-delà de sa fonction mémorielle et de sa pertinence dans la gestion du patrimoine de la Fiducie, on retrouve dans cette déclaration la véritable chimie du modèle Angus.

Comme le prévoit l'acte de fiducie, le conseil des fiduciaires a créé un comité de travail qui fera des recommandations au conseil des fiduciaires pour la mise en place d'un processus de reddition de compte envers les bénéficiaires de la Fiducie. Ce comité devra préalablement cibler les personnes ou les groupes qui peuvent être envisagés comme les bénéficiaires de la Fiducie et définir leur rôle dans la mise en œuvre de la mission de la Fiducie.

La Fiducie foncière Angus Louis Roquet peut être considérée comme la première fiducie d'utilité sociale québécoise destinée non seulement à la protection d'un patrimoine immobilier, mais aussi à la revitalisation territoriale et au développement de milieux de vie modernes, inclusifs et responsables. Le modèle de la Fiducie est aujourd'hui reconnu comme une référence dans le domaine du développement immobilier à impact social fort.

La planification stratégique

Le Groupe Angus s'engage dans la dernière phase du développement du Technopôle Angus et est impliqué dans certains projets dans l'est de Montréal. En parallèle, il reçoit de nombreuses sollicitations, notamment de la part des municipalités hors de Montréal. Les opportunités sont multiples et diverses, car les besoins sont importants. Dans un tel contexte, le Groupe Angus souhaite se doter d'un nouveau plan stratégique, celui de « l'après-Technopôle ».

Un des défis centraux de cette période transformatrice sera celui de conserver l'ADN et la culture organisationnelle du Groupe Angus dans son entièreté. En ce sens, il était impératif de définir les prochaines orientations en mode concerté.

Une planification stratégique est un moment clé dans les organisations pour se donner un temps collectif d'échanges et de réflexion. Toutes ces étapes entendent susciter la contribution de l'ensemble des parties prenantes engagées avec cœur dans le développement du Groupe Angus. Ainsi, via ce processus, les membres des conseils d'administration, l'équipe et certains partenaires clés sont invités à se projeter dans ce futur proche.



Angus a confié à l'entreprise d'économie sociale Dynamo, Ressource en mobilisation des collectivités, l'accompagnement nécessaire pour mener le processus de sa planification stratégique. Un comité de pilotage formé de membres du conseil d'administration et de membres de SDA s'est réuni au cours de l'année. Des rencontres de travail ont eu lieu avec l'équipe de SDA afin de réfléchir aux valeurs, à la mission et aux axes de changement. Des points d'information ont été tenus auprès du conseil d'administration.

Le travail s'est poursuivi avec l'ensemble de ces acteurs et quelques invités spéciaux dans un lac-à-l'épaule d'une durée de deux jours dans la région des Laurentides. À partir de la richesse tirée de tous ces échanges, le processus de planification se terminera en 2024 avec l'approbation du conseil d'administration.



Le Technopôle Angus



Le Technopôle Angus est à la fois un projet de revitalisation urbaine et un laboratoire « grandeur nature » de développement durable et d'innovation sociale. Devenu un milieu de vie en plein essor, il abrite aujourd'hui de nombreux organismes, entreprises et commerces de proximité. Différents secteurs s'y côtoient, dont ceux de la santé, des technologies de l'information, des services financiers, des communications et de l'alimentation.

En 2023, le Technopôle Angus, c'est :

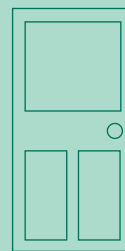
860 000

Plus de 860 000 pi ca de superficie locative pour des entreprises et commerces dans 15 bâtiments

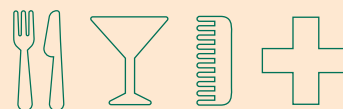


208

208 unités en copropriété réparties dans deux bâtiments face au parc Jean-Duceppe



35



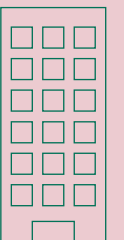
35 commerces locaux et points de services (restauration, soins personnels, cliniques, services financiers)

75

Plus de 75 entreprises, dont 10 organisations issues de l'économie sociale

8

8 sièges sociaux



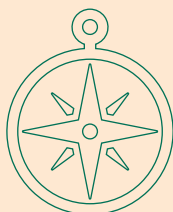
3 000

Plus de 3 000 emplois



123

123 unités spécifiquement conçues et dédiées pour les étudiants



Un écoquartier dont la planification du site est certifiée LEED ND Platine

Une boucle énergétique qui redistribue la chaleur en fonction des besoins des bâtiments

Îlot central Angus





Cité Angus Phase 2

CITÉ ANGUS PHASE 2

SUPERFICIE : 120 000 pi ca

COÛT : 37,5 M\$

ARCHITECTE : /Edifica

INGÉNIEUR MÉCANIQUE/ÉLECTRIQUE :
Desjardins Expert Conseil

INGÉNIEUR EN STRUCTURE : Leroux Cyr

ENTREPRENEUR : Sidcan

La construction de la deuxième phase de Cité Angus s'est poursuivie sans interruption au cours de l'année 2022 et s'est achevée au premier semestre 2023.

En décembre 2022, les visites de prélivraison avec les copropriétaires et l'ACQ ont débuté. Dès le 16 janvier 2023, les premières transactions chez le notaire Cain Lamarre ont eu lieu et les premiers résidents ont emménagé à compter du 20 janvier 2023.

Au courant de l'été, nous avons procédé à la 88^e et dernière vente de copropriété, complétant ainsi l'occupation de Cité Angus Phase 2. Les deux locaux commerciaux sont actuellement loués à Fondation des Archives Religieuses et tous les travaux extérieurs sont complétés.



Logements sociaux

En septembre 2016, est sortie la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal. SPA et la Ville de Montréal ont conclu une entente en vertu de laquelle la Ville a acquis, au printemps 2021, le terrain prévu pour la réalisation du projet de logements sociaux au prix de 1 008 000\$. Les Habitations communautaires Loggia (HCL) est l'organisme développeur, propriétaire et gestionnaire du projet.

Le projet comprend un bâtiment de 78 unités, de typologie studio à 6 ½. Dans une volonté d'inclusion, dix logements 3 ½ sont réservés pour des adultes autonomes ayant un handicap intellectuel.

En 2023, à la suite d'un appel d'offres au courant de l'été, HCL a retenu les services d'un entrepreneur pour la construction de l'immeuble et a obtenu en octobre 2023 son engagement définitif de la part de la Société d'habitation du Québec. Le 3 novembre 2023, le comité exécutif de la Ville de Montréal a approuvé la vente du terrain à HCL. Une conférence a été donnée sur le futur terrain en présence entre autres, de Dominique Ollivier et Benoit Dorais du comité exécutif de la ville et le maire de l'arrondissement Rosemont-La-Petite-Patrie, François Limoges. Il est prévu que les travaux débutent en février/mars 2024.



Travaux d'infrastructures

En 2023, les travaux d'infrastructures ont été la priorité de l'équipe sur l'îlot central. La place Charles Larouche a été complétée incluant des travaux de pavés, l'installation de mobilier urbain et de lampadaires, les plantations de bulbes, de plantes vivaces et d'arbres. Deux œuvres de Vincent Larouche seront installées courant 2024.

Les travaux de la diagonale Jean-Lamarre et du boisé urbain sont aussi terminés dans leur ensemble. La totalité du caniveau de béton a été coulée, ce qui a permis de parachever les travaux de pavés. Tous les vivaces, arbustes et arbres ont été plantés, ainsi que les cabanes à oiseaux, hôtels à insectes et un nichoir à chauve-souris. Les bancs, poubelles et lampadaires ont aussi été installés. Les prochains travaux de pavés n'auront lieu qu'aux prochaines constructions, pour compléter les espaces entre les futurs bâtiments et les espaces publics.



La boucle énergétique

La boucle énergétique est commune à l'ensemble des bâtiments et permet d'utiliser les rejets de chaleur en fonction des besoins (chauffage et production d'eau chaude domestique). Cette approche permet de réduire la consommation d'énergie de 40 % et les émissions de gaz à effet de serre (GES) de 26%.

En 2023, Cité Angus Phase 2 s'est ajoutée aux trois bâtiments déjà branchés sur la boucle. La boucle est pleinement fonctionnelle et opérationnelle pour ces quatre bâtiments et continuera d'évoluer au rythme du développement du site.

Des travaux d'optimisation sont toujours en cours pour en faciliter les manipulations et notre équipe d'entretien se familiarise avec son exploitation. Des outils de facturation et de suivi de la performance ont été développés par Énergère et doivent être mis à jour pour chaque nouveau bâtiment raccordé.

Le 4151 Molson – L'immeuble à carbone zéro

4151 MOLSON

SUPERFICIE : 72 752 pi ca sur 4 étages et
1 étage de stationnement souterrain

ARCHITECTE : Provencher_Roy

ARCHITECTURE DU PAYSAGE : NIP Paysage

STRUCTURE : Leroux-Cyr

INGÉNIERIE ÉLECTROMÉCANIQUE :
Énergère

ENTREPRENEUR : CEH

PARTENAIRE : Huotco

En 2023, nos locaux affichant pratiquement complet, nous avons entrepris la conception d'un nouvel immeuble qui serait situé sur le coin nord-est de l'intersection Molson et William-Tremblay, jouxtant la place Michel Hébert sur l'îlot central.

Le 4151 Molson sera un immeuble de bureaux pour lequel nous visons les certifications BCZ design et BCZ performance. La certification BCZ design fait référence à la construction de l'immeuble et au choix des matériaux sur la durée du cycle de vie. Il s'agit de minimiser les GES émis sur la durée du cycle de vie de l'immeuble (de la fabrication des matériaux à la fin de la vie utile de l'édifice). La certification BCZ performance vise à minimiser les émissions de GES résultant de l'exploitation du bâtiment.

Au Québec, l'utilisation de l'hydroélectricité pour le chauffage des bâtiments offre un avantage considérable afin de se conformer à cette certification. Nous travaillons avec la firme Provencher_Roy pour la conception architecturale et le travail de certification. Huotco Immobilier, notre partenaire pour la Cité Médicale Angus, est également impliqué au niveau de la construction et à titre de partenariat financier concernant la période de développement.







Ailleurs au Technopôle Angus

Le 4051 Molson

Le 23 mars 2023, nous apprenions l'attribution de la Certification LEED-Argent pour notre immeuble du 4051 Molson. La certification LEED® est le symbole international de l'excellence en durabilité et du leadership en bâtiment durable. Pour recevoir cette certification, nous devons répondre à un certain nombre de critères dans des domaines spécifiques tels que :

- + Aménagement écologique des sites;
- + Gestion efficace de l'eau;
- + Énergie et atmosphère;
- + Matériaux et ressources;
- + Qualité des environnements intérieurs;
- + Innovation et processus de conception;
- + Emplacement et liaison;
- + Sensibilisation et formation.

Du côté des espaces commerciaux offerts à la location, des baux ont été signés avec les commerces suivants :

- + Le chef du Hoogan et Beaufort, Marc-André Jetté loue un espace de 3 500 pi ca dans lequel il a aménagé le Annette Bar à Vin. Le Annette a ouvert ses portes au début du mois de mars 2023. Ig2 Architecture qui a conceptualisé les espaces du Annette a reçu la certification Platine au Grand Prix du Design;
- + Un local d'une superficie de 1 141 pi ca est loué à Blossom, un restaurant de sushis. L'exploitation du restaurant doit débuter au début de l'année 2024;
- + Une autre entente de location a été conclue avec le Red Tiger sur le dernier espace de 2 454 pi ca. Le Red Tiger exploitera un restaurant vietnamien dans ses locaux au début de l'année 2024.

Ces locations complètent l'occupation de l'immeuble et permettront d'animer la place Léopold Beaulieu qui, dorénavant, sera bordée de commerces sur deux côtés.

4051 MOLSON

SUPERFICIE : 60 000 pi ca

COÛT : 20 M\$

ARCHITECTE : Provencher_Roy et NIP paysage, en collaboration avec l'équipe d'architecture de Ig2

INGÉNIEUR : Pageau Morel, SNC-Lavalin

ENTREPRENEUR : Sidcan

FINANCEMENT DES JARDINS : 15 M\$

300 emplois supplémentaires au Technopôle Angus





Le Centre d'autisme À pas de géant

CENTRE À PAS DE GÉANT

SUPERFICIE : 67 000 pi ca

COÛT : 52 M\$

ARCHITECTE : Provencher_Roy

INGÉNIEUR : Pageau-Morel

ENTREPRENEUR : Pomerleau

Depuis l'automne 2018, nous travaillons avec l'École À pas de géant au développement d'un centre d'autisme sur le site du Technopôle Angus. Ce dernier est un modèle en matière de services en autisme au Québec et ailleurs dans le monde. Son équipe de direction a créé un centre d'excellence qui fera du Québec un leader dans les domaines de l'éducation, des services aux personnes autistes et de la recherche.

Ce projet intègre à la fois une école spécialisée, un centre de formation pour adultes, un centre de ressources et un centre de recherche portant sur l'autisme.

Les travaux de construction ont débuté en décembre 2021. Les travaux d'aménagement ont été complétés durant le printemps 2023 et le bâtiment a été livré à la fin du mois de juin. Le Centre a été inauguré le 14 septembre en présence du premier ministre du Québec, François Legault et de nombreux dignitaires.

Depuis plusieurs mois, SDA participe aussi en collaboration avec le Centre d'autisme À pas de géant et la Chambre de commerce de l'Est de Montréal, au programme ADN – Angus Destination Neuroinclusive, initiative favorisant l'employabilité des personnes neurodivergentes au sein des entreprises du Technopôle Angus et de l'est de Montréal.



Le 4100 Molson

La Fondation Marie-Vincent a loué la totalité de l'espace résiduel au troisième étage et au quatrième étage de l'immeuble, soit une superficie de 19 875 pi ca pour un bail de 15 ans. Elle quitte ses locaux de la rue Papineau pour venir s'établir au Technopôle Angus. Les travaux d'aménagement ont été complétés au printemps et les nouveaux locaux ont été inaugurés le 30 mai 2023.

Au rez-de-chaussée de l'immeuble, le bail de DNV Energy Systems Canada Inc. a été prolongé d'une durée de cinq ans, jusqu'au 30 novembre 2027. Cependant, le locataire nous a rétrocédé, à partir du 1^{er} décembre 2022, une superficie nette de 2 993 pi ca. Nous avons été en mesure de louer cet espace à l'entreprise CASTL, qui offre des formations pratiques à des techniciens de laboratoires. Celle-ci a investi l'espace et y a aménagé un laboratoire non fonctionnel qui servira pour ses formations. CASTL occupe ses nouveaux locaux depuis novembre 2023. Le bail de CASTL porte sur une superficie locative de 4 566 pi ca pour un terme de trois ans.

La Zone Santé Personnalisée (ZSP)

Le dossier pour l'avancement du projet de la Zone en santé personnalisée a été transféré sous le leadership de M. Hugues Beaulieu, affilié à l'Institut de cardiologie de Montréal, un partenaire de la première heure de la Zone. De son côté, SDA a continué à travailler avec l'équipe sur le projet d'un Centre intégré en thérapie cellulaire. De plus, SDA a poursuivi ses démarches auprès de potentiels joueurs locaux et internationaux intéressés par le projet tout en assurant une participation assidue aux rencontres du comité formé des partenaires.

À la veille du Sommet de l'est présenté par la Chambre de commerce de l'Est de Montréal en novembre 2023, le gouvernement du Québec a annoncé l'abandon de la Zone d'innovation en santé. Après plus de trois ans de travail du côté de SDA et de ses partenaires dans ce projet, le gouvernement du Québec a expliqué cette décision en précisant que « le projet, tel que déposé, ne sera pas désigné comme Zone d'Innovation. Le gouvernement du Québec continuera d'accompagner les promoteurs afin de réaliser des projets d'innovations inclus dans le projet initial et attirer de nouveaux projets dans la thématique de médecine de précision ».



La location des espaces au Technopôle



En 2023, le taux de vacances au Technopôle Angus n'a jamais été aussi bas. En effet, sur les 639 831 pi ca locatifs, de neuf bâtiments, répartis entre bureaux (92,8%) et commerces (7,2%), 626 415 pieds carrés sont actuellement loués. Ceci représente un taux d'occupation de 98%. Avec 2% de vacances, la performance du Technopôle Angus est exceptionnelle, et ce, particulièrement dans un contexte où le taux de disponibilité atteint 18,2% dans le grand Montréal au troisième trimestre.

Au total, 27 485 pi ca ont fait l'objet de transactions dans l'année, soit 4,3% du portefeuille.

Le Technopôle Angus est plus que jamais un quartier d'affaires convoité auprès des PME québécoises.

Transactions 2023

Le tableau ci-dessous présente les nouvelles locations, agrandissements et prolongations effectués au cours de l'année 2023.

TRANSACTIONS 2023				
IMMEUBLE	LOCATAIRE	SUPERFICIE EN PI CA	TERME	TYPE
4800 Molson	Barry-Callebaut	10 151	5 ans	Renouvellement
4101 Molson	Groupe Santé Universelle	3 005	5 ans	Renouvellement
4050 Molson	Ribbon	4 050	2 ans	Renouvellement
2600 William-Tremblay	Sud-Ouest Production	6 018	10 ans	Nouveau
2901 Rachel	Commission canadienne des grains	2 057	9 ans	Agrandissement
4050 Molson	Téléfiction	2 204	5 ans	Nouveau
TOTAL		27 485		

La stratégie de location

La stratégie de location de la dernière année s'est effectuée dans la continuité, entraînant la location des quelques espaces encore disponibles.

Rappelons que deux grands axes stratégiques de mise en marché sont déployés conjointement pour appuyer les efforts de location :

- + Une stratégie directe auprès des entreprises et de leurs décideurs, qui s'appuie sur la mise en marché des espaces par des campagnes publicitaires ciblées sur les plateformes

numériques Facebook, LinkedIn et Google AdWords, ainsi qu'un renforcement de la présence et de la visibilité sur les principales plateformes dédiées à la location en immobilier commercial : Altus et Costar/Loopnet;

- + Une stratégie axée sur le renforcement des liens avec la communauté de courtage.

Les efforts combinés de ces deux stratégies portent leurs fruits permettant de bien positionner le Technopôle Angus et son offre de service.



L'animation des espaces publics

Les rendez-vous Angus

Depuis longtemps, l'envie de réaliser un projet culturel sur le Technopôle Angus taraudait l'équipe de SDA. En partenariat avec Art Souterrain, avec qui nous collaborons depuis deux ans maintenant sur l'exposition de représentations d'œuvres d'art sur la palissade de la place Michel Hébert, SDA a participé au développement d'un projet culturel tourné vers le développement durable, répondant à des enjeux importants tels que la sensibilisation à l'impact écologique au sein de la collectivité, la mise en avant du réemploi et de l'économie circulaire, le soutien aux arts respectueux de l'environnement... Un projet qui se veut unique, et qui n'a jamais été réalisé ailleurs, exposant une nouvelle fois le Technopôle Angus comme un site toujours plus innovant et précurseur.

Du 6 au 24 septembre, la première édition des Rendez-vous Angus, qui avait pour thème *Faire lieu, prendre racine*, a été l'occasion d'exposer des œuvres d'artistes québécois de la relève qui intègrent l'art contemporain dans l'environnement tout en explorant les questions essentielles liées à la transformation urbaine, au lien avec la nature et à l'attachement à un lieu en plein essor. Ces œuvres ont été disséminées dans différents espaces du Technopôle invitant les publics à découvrir les lieux.

Les rendez-vous Angus ont profité de l'achalandage normal sur le site, mais également des milliers de personnes qui ont parcouru le Technopôle au cours des festivités du 25^e anniversaire et du Marché d'automne.

En bref, les Rendez-vous Angus, c'est :

- + 19 jours d'exposition;
- + 5 artistes et 1 commissaire d'exposition;
- + 12 installations artistiques déployées à différents endroits clés du Technopôle Angus;
- + 4 cubes artistiques permettant aux artistes de présenter des œuvres plus délicates;
- + 3 activités offertes gratuitement;
- + Plus de 26 500 personnes touchées sur les différentes plateformes numériques d'Art souterrain et Angus.

Un premier rapport de la première édition a été produit en octobre 2023 et des démarches sont en cours afin de prévoir une seconde édition.



Les places publiques

En 2023, c'est deux nouvelles places qui ont fait leur apparition au Technopôle Angus : la place Charles Larouche, au coin des rues Mont-Royal et Augustin Frigon et le boisé urbain au milieu de l'îlot central. Sur la place Charles Larouche, deux œuvres intitulées *la Tour* et *la Caserne*, réalisées par l'artiste montréalais Vincent Larouche, sont exposées.

Une autre œuvre artistique est arrivée en gare d'Angus. Réalisé par Roger Langevin, *Train de vies* est un aménagement sculptural mettant en scène cinq duos d'êtres humains interagissant sur un banc. Cette œuvre met en valeur le tissu social fort du Technopôle Angus tout en faisant un clin d'œil à l'histoire passée des Shops Angus.



Des décorations hivernales ont été installées sur toutes les places du site, l'allée Jean-Lamarre et l'allée commerciale du Locoshop, illuminant ainsi les espaces, et donnant au Technopôle Angus un air de fête.

Pour une deuxième année consécutive, SDA a poursuivi ses partenariats avec Aire commune pour l'installation de l'îlot d'été, offrant aux travailleurs du Technopôle Angus, un espace de travail extérieur et Alvéole, pour la gestion et animations de nos ruches d'abeilles à miel dont la récolte a été cette année encore, abondante.





Le Carré Saint- Laurent





achalandage augmenter ainsi que ses revenus grâce au partenariat conclu avec l'Hôtel Zéro 1, voisin de l'édifice. Une plus vaste couverture cellulaire a été mise en place allant des sous-sols au dixième étage. Trente antennes ont été ajoutées, le tout afin d'optimiser les échanges de tous les usagers de l'immeuble.

Maintenir un espace de vie agréable, sécuritaire alliant cohésion sociale et respect de tous les usagers du quartier est un aspect important pour notre équipe. Pour ce faire, SDA a établi un partenariat, depuis la mi-mai, avec la Société de Développement Social, un organisme à but non lucratif dont les valeurs, les missions et les programmes visent à venir en aide à des personnes marginalisées tout en assurant une saine cohabitation avec les différents milieux présents dans le secteur du Quartier des Spectacles. Cet organisme, composé d'intervenants sociaux, aide notre équipe sur place, à créer des liens avec les personnes en situation d'itinérance présentes dans le quartier et la conseille, par le biais de formations adéquates, à gérer de possibles situations conflictuelles. Les intervenants sociaux sont également présents quotidiennement en faisant des rondes au sein de l'immeuble et en extérieur afin d'effectuer des interventions de soutien auprès d'un public demandant.

Ce bâtiment vert de 210 000 pi ca situé au coin du Boulevard St-Laurent et de la rue Sainte-Catherine, en plein cœur du Quartier des spectacles, accueille :

- + Les bureaux du Ministère de l'Immigration, de la Francisation et de l'intégration (MIFI);
- + Le musée Centre des mémoires montréalaises (le MEM);
- + Le Central, une halle gourmande composée de 21 restaurateurs montréalais indépendants.

SDA est gestionnaire de l'immeuble pour le compte de Gestion Saint-Laurent Angus, propriétaire de l'édifice.

Même si les travailleurs travaillent en grande majorité en mode hybride, la vie a repris son cours au sein du Carré Saint-Laurent. Dans les étages de l'édifice, des nouveautés voient le jour. Des aménagements dans les espaces loués par le MIFI sont en cours depuis quelques mois, le tout d'en le but d'accueillir des employés d'autres édifices gouvernementaux. Le taux d'occupation a par conséquent accru dès le mois de novembre.

L'équipe de gestion immobilière s'est concentrée sur différents éléments cette année, tout en continuant d'assurer la pérennité et le bon fonctionnement des équipements en place. Le stationnement a vu son



Le MEM

Le MEM – Centre des mémoires montréalaises est un musée qui, comme le laisse deviner son nom, souhaite mettre les histoires des Montréalais et des Montréalaises au cœur de ses expositions et de sa programmation. Pour y parvenir, des comités citoyen et scientifique ont été organisés pour connaître au mieux les attentes de la population, des espaces publics gratuits ont été imaginés pour une meilleure appropriation du musée, la programmation et les lieux sont accessibles universellement...

Société de développement Angus a agi en tant que gestionnaire du projet dans l'élaboration du local accueillant le musée. Ce fut un enjeu important pour SDA de coordonner les travaux d'architectures, électromécaniques, multimédias, acoustiques, scénographiques et les décors muséaux. Des changements dans l'équipe du MEM ont modifié la planification et l'échéancier du projet, ce qui a entraîné une livraison plus tardive et généré plus de 180 changements au programme initial. De plus, des problèmes pour la certification en alarme incendie dans l'intégration des équipements muséaux ont ralenti l'avancement des travaux.

Mais grâce au travail acharné des équipes, les travaux ont été complétés en septembre 2023. En présence de la mairesse Valérie Plante, l'inauguration du 28 septembre a été l'occasion de découvrir les trésors du musée. Le musée a ouvert officiellement ses portes le 6 octobre 2023 au grand public laissant découvrir le tout nouveau MEM, situé au deuxième étage du Carré Saint-Laurent.

SDA retiendra de cette expérience unique la possibilité de travailler avec des professionnels passionnés de divers corps de métier, des créateurs hors pair, qui ont offert au MEM une signature et son intégration parfaite dans le paysage du Red Light.



Le Central

Première année complète d'exploitation sans mesure sanitaire, 2023 aura vu Le Central reprendre son envol et déployer son plein potentiel.

Quatre nouveaux espaces sont venus bonifier l'offre alimentaire : Kaviar, bar à vin avec une cuisine de saison raffinée, Chom Chom, cantine vietnamienne, Yia Yia Eleni, cuisinette grecque, et Vino Disco, buvette sonore. Ayant repris les opérations sur un horaire complet de sept jours, Le Central a enregistré de janvier à octobre 2023, une augmentation de ses ventes de plus de 60% par rapport à la même période en 2022. Malgré une hausse des prix en raison de l'inflation des dernières années, l'établissement a également inscrit un nombre de transactions en hausse de 55%, pour plus de 500 000 transactions depuis le 1^{er} janvier 2023.

Cette première véritable année d'exploitation aura permis à l'équipe du Central de mieux cerner les besoins en termes d'opérations durant les périodes de fort achalandage. Les projets d'améliorations logistiques, tous finalisés en 2023, tel le système de caisse centralisé, l'installation d'une plonge centrale et le système de récupération des huiles usagées permettent une gestion plus efficiente des coûts de main-d'œuvre, et une meilleure lecture des tendances de ventes. D'autres améliorations sont à venir pour l'année 2024, comme



le réaménagement de l'espace devant l'entrée Sainte-Catherine pour y ajouter des places assises, et l'arrivée de trois nouveaux comptoirs renommés.

Le Central s'est également démarqué à travers divers partenariats et événements tout au long de l'année. En février, notons la collaboration avec le *Festival Montréal en Lumière* pour l'expérience *Pique-Nique Skip*, des serres chauffées installées sur la rue Sainte-Catherine, à partir desquelles les participants pouvaient déguster un menu du Central spécifiquement imaginé pour l'occasion. Durant la semaine de relâche, ce fut au tour des tout-petits d'expérimenter la fabrication de rouleaux de printemps avec les ateliers culinaires de *C'est moi le Chef!*, alors que les grands pouvaient découvrir tout au long du mois de mars des accords mets-vin durant les *Apéros La QV*. Lors du festival *Présence Autochtone*, Le Central a eu le bonheur d'accueillir le chef abénakis Jacques Watso, qui a ravi les curieux avec sa cuisine traditionnelle.

Dorénavant, un incontournable du Quartier des Spectacles, Le Central entamera en 2024 un nouveau cycle de son développement. Après un démarrage marqué au fer rouge par la pandémie, Le Central est maintenant prêt à passer à l'étape de la maturité, en pleine possession de ses moyens.



L'est de Montréal



Le regard de SDA est depuis longtemps tourné vers l'Est. Depuis son annonce officielle en 2018 de l'élargissement de son territoire d'intervention, les différents projets de SDA dans l'Est sont menés avec une volonté de contribuer à aplanir les importantes iniquités qui s'y sont développées et de rééquilibrer les forces souvent disparates et concentrées de l'autre côté de l'île.

Le Vieux-Pointe-aux-Trembles

S'inscrivant au cœur du village de Pointe-aux-Trembles, le projet favorise la création d'un milieu de vie complet et diversifié. Il prévoit la construction de trois bâtiments, de part et d'autre de la rue Notre-Dame, totalisant environ 100 000 pi ca, composés de rez-de-chaussée commerciaux et de logements locatifs abordables aux étages. Le déploiement du projet est conçu selon les principes de « la ville en 15 minutes », permettant de trouver près de chez soi, à pied ou à vélo, tout ce qui est essentiel.

Avantageusement localisé en bordure du fleuve, le cœur de village, tout en étant dans un milieu urbain riche au niveau historique et patrimonial, s'inscrit également dans un environnement au caractère champêtre et naturel. Cette situation exceptionnelle lui confère une identité originale et distinctive sur l'île de Montréal.

La conception architecturale contribuera à consolider la qualité urbaine et paysagère, caractéristique de l'identité et de l'esprit du lieu. Il s'agit d'un projet à échelle humaine, conçu pour s'intégrer harmonieusement au cadre bâti existant. L'aménagement d'une ruelle verte traversant le site encouragera le développement d'un esprit de communauté et d'une vie de quartier. Il s'agit d'un projet durable avec certification LEED et dont la conception participera au verdissement du secteur.

Le déploiement des nouveaux commerces insufflera une vitalité accrue à la rue Notre-Dame. SDA favorise l'établissement de commerces indépendants qui participeront au développement d'une offre commerciale locale et distinctive de qualité. Le projet prévoit la création d'un milieu de vie de qualité pour les citoyens du quartier tout en suscitant l'appropriation et la fréquentation récurrente du cœur du village pour l'ensemble de la population pointelière.

Une fois le projet terminé, un transfert de la propriété se fera à la Fiducie foncière Angus Louis Roquet.



Réalisations en 2023

- + Finalisation des plans et devis par la firme Adhoc architectes à la suite du mandat qui lui avait été confié à cet effet en 2021;
- + Conclusion de la démarche d'approbation réglementaire auprès de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles et émission du permis de démolition des bâtiments;
- + Démarches de financement du projet résidentiel auprès de la SHQ dans le cadre du Programme Habitation Abordable Québec (PHAQ) et avec Desjardins dans le cadre de son programme de logements abordables. Au terme de nombreux mois de discussion avec ces institutions, il a été conclu que le volet résidentiel du projet serait financé entièrement par le programme de Desjardins pour la construction de logements locatifs abordables;
- + Démarches de financement pour le volet commercial du projet auprès de la Caisse d'économie solidaire Desjardins;
- + Signature d'un contrat de construction avec l'entrepreneur général;
- + Début de la décontamination des bâtiments et de la déconstruction.



L'église et le presbytère Saint-Enfant-Jésus

Face aux difficultés financières de la fabrique de la paroisse, SDA a été invitée à déposer une proposition pour l'acquisition du site de l'église et du presbytère de Saint-Enfant-Jésus dans le quartier historique de Pointe-aux-Trembles. Considérant le potentiel exceptionnel de mise en valeur de ce site et l'opportunité de contribuer de manière significative à la revitalisation du quartier, une offre d'achat a été déposée à la fabrique. La transaction a été complétée en octobre 2022.

Cette acquisition s'inscrit dans la continuité de l'opération de revitalisation déjà amorcée par SDA sur la rue Notre-Dame. Avec l'intention d'en faire un grand projet collectif, SDA prévoit redonner une nouvelle vie au site Saint-Enfant-Jésus qui est situé dans un secteur patrimonial d'intérêt supérieur. Ce projet de mise en valeur du site de l'église aura un grand pouvoir de transformation du quartier pour en faire une destination attractive pour l'est de Montréal.

L'approche de développement préconisée par SDA pour ce grand projet s'appuie sur une analyse approfondie du milieu, de son histoire et de ses particularités locales afin de pouvoir définir une nouvelle vocation qui soit fortement ancrée dans l'identité des lieux et authentiquement pointelière. À cet effet, des réflexions collectives ont été organisées en amont avec des citoyens et partenaires du projet, visant à cerner les éléments identitaires fondamentaux et les besoins du quartier.



Fort de ces démarches, le projet se définit selon les objectifs suivants :

- I. Activer la mise en valeur du quartier historique de Pointe-aux-Trembles par la réalisation d'un grand projet collectif pour les Pointeliens, un legs pour le 350^e anniversaire de la deuxième plus vieille paroisse de Montréal;
- II. Créer un milieu de vie de qualité et distinctif, misant sur les particularités exceptionnelles du lieu, de sa richesse historique et de son caractère champêtre et patrimonial, qui soit authentiquement pointelière;
- III. Renforcer le caractère villageois du secteur pour en faire une destination attractive pour l'est de Montréal, par des aménagements et activités favorisant les rencontres, les découvertes et une multiplicité d'ambiances et d'expériences distinctives d'un village au bord du fleuve : le village de Pointe-aux-Trembles. Une destination authentique, à l'image de celles de Kamouraska, Deschambault ou Trois-Pistoles, mais accessible en transport en commun du centre-ville de Montréal.

En réponse à ces objectifs, le site, l'église et le presbytère Saint-Enfant-Jésus seront transformés pour en faire une nouvelle destination attractive à vocation culturelle, communautaire et touristique. Les bâtiments seront préservés et mis en valeur dans leurs nouvelles vocations. Ils contribueront à l'accroissement de la vitalité du village de Pointe-aux-Trembles et au développement d'un milieu de vie riche et diversifié pour les citoyens.





Réalisations en 2023

- + À la suite de l'acquisition du site de l'église et du presbytère Saint-Enfant-Jésus en octobre 2022, un bail a été conclu entre SDA et la fabrique afin que le presbytère puisse continuer d'être occupé par le curé de la paroisse pour une durée d'un an;
- + Un projet d'occupation transitoire a été mis en place dans l'église afin d'assurer la préservation du bâtiment et d'amorcer le déploiement de nouvelles activités sur le site. Ce projet confère une vocation culturelle au bâtiment par l'implantation d'activités de création et de production dans le domaine du cirque. C'est La Compagnie des Autres, une entreprise d'économie sociale (OBNL), qui s'est installée dans le bâtiment et qui contribue à amorcer cette nouvelle vie à l'église;
- + Organisation d'une activité de réflexion collective avec des partenaires du milieu pour définir les besoins et faire valoir les opportunités de mise en valeur du site;
- + Définition d'une vision de mise en valeur et de développement du site et des bâtiments et élaboration du programme d'aménagement;
- + Élaboration de l'avant-projet comportant la description des travaux en architecture, en ingénierie, en scénographie et en acoustique, ainsi qu'un estimé du coût de réalisation du projet.



Les Ateliers 3333

Le projet des Ateliers 3333 est réalisé dans le cadre d'un partenariat entre SDA, Huotco immobilier, et l'artiste multidisciplinaire Marc Séguin. Il comprend l'acquisition d'un immeuble sis au 3333, boulevard Crémazie Est dans l'Arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension. Le projet a permis de développer des espaces pour la créativité et d'en assurer l'abordabilité et la pérennité pour les artistes.

D'une superficie de 94 000 pi ca, l'immeuble converti et rénové offre à chacun de ses locataires un lieu de travail propre, fonctionnel et fenêtré, expressément conçu pour répondre aux besoins d'artistes dans les domaines des arts visuels et métiers d'art. Pour plus de convivialité, le bâtiment comporte également des aires communes favorisant les échanges entre ses occupants. C'est à la firme Provencher_Roy que l'on doit tout le réaménagement des espaces.

Dans une approche innovante, le mode de propriété développé favorise le maintien à long terme des artistes dans leurs ateliers, à un coût abordable, permettant de contrer le processus habituel de gentrification.

L'ouverture officielle de l'édifice accueillant les ateliers a eu lieu le 20 juin dernier en présence de plusieurs dignitaires, dont le ministre de la Culture et des Communications, Mathieu Lacombe, et la mairesse de Montréal,



Valérie Plante. L'artiste Marc Séguin et des représentants de Société de développement Angus et de Huotco Immobilier ont officiellement pendu la crémaillère de l'édifice après deux ans de travaux pour réaménager l'espace intérieur au bénéfice de plus de 150 artistes. En plein cœur du quartier Saint-Michel, les Ateliers 3333 représentent maintenant un complexe d'ateliers abordables à l'abri de la spéculation et d'un changement de vocation.

Réalisations en 2023

- + Finalisation des travaux d'aménagement du bâtiment;
- + Les premiers occupants ont pris possession de leur atelier le 28 novembre 2022 avec beaucoup d'enthousiasme. L'occupation des ateliers s'est poursuivie au fil de l'année 2023, suivant la livraison de chacun des étages. Tous les ateliers sont loués et une liste d'attente a été constituée;
- + Les Ateliers 3333 ont été inaugurés au printemps 2023 en présence de nombreux dignitaires, d'artistes et de partenaires du projet.



Le Centre social et communautaire de la Petite-Patrie (CSCPP)

SDA accompagne le Centre Social et Communautaire de La Petite-Patrie depuis 2015 afin de l'épauler dans tous les aspects du développement de son projet et poursuivra son implication jusqu'à la terminaison de la mise aux normes au courant de la prochaine année. Après de nombreuses années d'incertitude, le Centre a procédé à l'acquisition du bâtiment le 17 décembre 2021. Le financement de l'acquisition du bâtiment a été assuré par l'Initiative immobilière communautaire du Grand-Montréal qui a octroyé un prêt en capital patient de 1 200 000\$. L'acquisition de l'édifice vient pérenniser les services communautaires et permet de maintenir des loyers abordables, nécessaires à la survie des organismes actuels et à venir.

Carrefour incontournable de la vie collective du quartier de la Petite-Patrie et des environs, le CSCPP permet notamment l'amélioration des conditions de vie, de logement, l'accès à une alimentation saine et à bas prix, la protection des réfugiés et autres migrants vulnérables, l'intégration à la société d'accueil et l'amélioration du filet de sécurité sociale.

Les organismes communautaires qui habitent le CSCPP offrent une diversité d'activités et de services qui rejoignent chaque année 630 groupes et près de 20 000 personnes, majoritairement défavorisées sur le plan socioéconomique. Le regroupement de ces ressources

communautaires sous un même toit nourrit le réseautage et la synergie entre les groupes et participe au renforcement et à la cohésion du tissu social.

L'année 2023 aura marqué, pour le CSCPP, le démarrage des travaux majeurs requis sur l'édifice. La conversion du système de chauffage au mazout vers l'électricité aura été le premier jalon atteint cette année.

C'est à la fin du printemps que les travaux de restauration de la maçonnerie ont été entamés. Le déficit d'entretien accumulé au fil des ans par l'ancien propriétaire aura certainement engendré son lot de surprises. Parallèlement, les travaux de mise aux normes et d'aménagements intérieurs sont aussi en cours et devraient se terminer au courant de l'hiver 2024. Ces travaux incluent un réaménagement du rez-de-chaussée ayant pour objectif de rendre accessibles universellement les espaces communs. Ces espaces incluent la salle de conférence utilisée par les membres, les salles de bains publiques et l'accès aux locaux du Centre de ressources et d'action communautaire de la Petite-Patrie qui occupe la majorité du rez-de-chaussée. Les corridors communs ainsi que les issues ont également été rénovés afin d'en assurer la conformité et une utilisation optimisée.

En ce qui concerne le futur, des travaux supplémentaires en électricité, en structure et en ventilation seront nécessaires afin d'offrir le plus grand confort aux organismes communautaires locataires. Comme le CSCPP n'échappe ni à la hausse des taux d'intérêt actuellement en vigueur ni à l'inflation, ces travaux devront être réalisés dans une phase subséquente. Le CSCPP et SDA ont collaboré à chercher les fonds requis pour la poursuite de ces travaux qui auront lieu en 2024.

À ce jour, une contribution de 2 000 000\$ a été confirmée par la Fondation Lucie et André Chagnon et permettra de compléter les travaux en cours et d'inclure au projet des éléments améliorant la qualité et le confort du bâtiment pour ses occupants.



Le Quartier latin

Le Quartier latin est historiquement le cœur de l'effervescence culturelle francophone de Montréal. Une dévitalisation, amorcée il y a plusieurs années, s'est récemment accentuée et entraîne malheureusement une perception négative du secteur.

SDA s'est joint à Gestion Georges Coulombe pour contribuer à revitaliser durablement un secteur symbolique du Quartier latin : la rue Saint-Denis.

Ce secteur est priorisé, car il est l'épicentre de l'activité culturelle du Quartier latin. Au cœur de la ville, entouré

d'institutions académiques et culturelles, le secteur devrait être bouillonnant d'activités. Pourtant, depuis les dernières années, il a perdu de sa vitalité. Plusieurs commerces locaux et indépendants ont fermé leurs portes, les locaux vacants se sont multipliés et la fréquentation a diminué.

Face à ce constat, SDA souhaite proposer un projet de revitalisation fort, encre dans l'identité culturelle et animée du quartier. En 2023, les équipes de SDA ont travaillé en collaboration étroite avec les parties prenantes du projet et ont rencontré les différents acteurs du quartier.



Angus et le développement de l'Est de Montréal

Le Pacte et le Sommet de l'Est

En mai 2023, la Chambre de commerce de l'Est de Montréal (CCEM) lance l'initiative *D'est en Est* avec comme objectif de mobiliser les acteurs de la société civile à réaliser des projets et à poser des gestes concrets qui vont accélérer la revitalisation de l'est de Montréal. Dans le cadre de cette initiative, le comité directeur rédige un texte d'engagement qui fait état des enjeux de l'Est ainsi que de son immense potentiel de revitalisation et de développement, le Pacte pour l'Est. SDA est assurément signataire du pacte.

Le 13 novembre 2023 a eu lieu le Sommet de l'Est réunissant les grands acteurs de l'Est. SDA a pu exposer ses trois grands projets pour l'est de l'île, dans les prochaines années, devant un parterre de dignitaires et plus de 800 personnes :

- + Le logement locatif abordable au Technopôle Angus;
- + La poursuite de la revitalisation du Vieux-Pointe-aux-Trembles avec le tout nouveau projet culturel et communautaire pour l'église Saint-Enfant-Jésus;
- + Le projet de revitalisation dans Saint-Michel, projet mixte apportant bureaux, commerces et logements.



La lettre ouverte en faveur de la jonction du REM de l'Est vers le centre-ville

Depuis que le projet de « REM de l'Est » a été retiré à CDPQ Infra et repris en main par les autorités régionales et québécoises (ARTM, STM, Ville de Montréal et ministère des Transports et de la Mobilité durable), un seul rapport en janvier 2023 a été produit. En mai 2023, afin de contester face à l'inaction des autorités et pour faire écho à la proposition Yaccarini-Savard, SDA, Vivre en ville et l'Alliance pour l'est de Montréal décident de réunir 50 personnalités de l'est de Montréal. Ces leaders issus des milieux économiques, sociaux, culturels et environnementaux ont signé une lettre ouverte, parue dans le Devoir, dénonçant à la fois l'absence de connexion entre l'Est et le centre-ville dans le rapport publié en janvier, et signalant les risques de congestion sur la ligne verte et d'enclavement économique de l'Est aggravant l'iniquité avec l'ouest de la ville.

En juillet 2023, le comité chargé d'évaluer le tracé du REM de l'Est, rebaptisé Projet structurant de l'Est (PSE), recommande un parcours entièrement souterrain au coût de 35,9 milliards de dollars. Cette recommandation a été depuis rejetée par le gouvernement du Québec venant accroître les délais menant à la réalisation de ce projet absolument nécessaire pour la population montréalaise.



L'Hôpital de Maisonneuve-Rosemont (HMR)

À la suite de l'annonce en juillet 2023 par le ministre de la Santé du Québec, Christian Dubé, du feu vert pour l'agrandissement de l'HMR, SDA a témoigné son soutien à ce projet qui correspond aux attentes du milieu et aussi aux aspirations pour le développement de l'est de Montréal et a renouvelé son engagement comme partenaire de développement potentiel.

Le leadership d'Angus

Ces projets s'ajoutent à la participation des membres de l'équipe aux instances de certaines organisations stratégiques liées au développement économique et social, notamment l'Alliance pour l'est de Montréal, la Chambre de commerce de l'est de Montréal, la Chambre de commerce du Montréal Métropolitain, le Chantier de l'Économie sociale et la Cuisine collective Hochelaga-Maisonneuve.

De plus, Angus soutient des organisations qui contribuent à une plus grande cohésion sociale et culturelle telles que Le Phare Enfants et Familles, la Fondation 7 Doigts et les Amis du Devoir.



Notre empreinte sur le territoire

SDA est présente dans plusieurs arrondissements de l'est de Montréal avec différents projets en cours ou en développement.

Arrondissement Villeray–Saint-Michel–
Parc-Extension :

- + Les Ateliers 3333;
- + Le projet mixte dans le quartier Saint-Michel.

Arrondissement Rivière-des-Prairies–
Pointe-aux-Trembles :

- + Le projet d'habitation et commercial
Cœur du Village;
- + Le projet de l'Église.

Arrondissement Rosemont–La Petite-Patrie :

- + Technopôle Angus
 - Développement d'un nouvel édifice
à bureaux carboneutre;
 - Développement d'un bâtiment avec
des unités locatives abordables.
- + Centre social et communautaire
de la Petite-Patrie

Arrondissement Ville-Marie :

- + Gestion du Carré Saint-Laurent;
- + Quartier latin.



Autre projet : Fondation Archives et Patrimoine Religieux du Grand-Montréal

Fondation Archives et Patrimoine Religieux du Grand-Montréal (FAR) est un OBNL regroupant 14 communautés religieuses de la grande région de Montréal ayant pour mission de préserver les archives, publications et artefacts des communautés qui en sont membres et en assurer l'accès à des fins de recherche, de diffusion et d'éducation. Projet unique en son genre, ce centre permettra de mutualiser les ressources et d'ouvrir à la communauté (universités, historiens, passionnés, etc.) les collections des communautés membres.

Par l'entremise d'une fiducie d'utilité sociale, FAR a acquis un immeuble patrimonial situé au 180, rue de Normandie dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil qui sera transformé et agrandi pour mener à bien son projet.

Dotée d'une équipe d'archivistes et de muséologues entre autres, FAR aura la responsabilité de recevoir les collections puis d'en faire le traitement afin de documenter les milliers d'objets, documents, œuvres d'art et autres artefacts qui racontent à leur manière le fondement de la plupart de nos institutions publiques de santé, d'éducation et de services sociaux. Ils auront également pour mandat la restauration, la conservation et la diffusion des collections dans des conditions de qualité muséale, le tout sur un site exceptionnel.

FAR a confié à SDA un mandat de gestion de projet afin d'en coordonner tous les aspects, de l'embauche des professionnels à la livraison et la mise en service du bâtiment, le tout à l'intérieur des budgets et échéanciers prévus en amont.



À ce jour, la firme d'architecture Groupe Leclerc travaille en collaboration avec les firmes BPA en génie électromécanique, Côté-Jean et Associés en génie des structures, EXA Design en design d'intérieur et Collectif Escargo en architecture de paysage. Sous recommandation de SDA, FAR a aussi confirmé son intention d'octroyer le contrat de construction à l'entreprise Sidcan.

En mars 2023, un processus de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) a été lancé dans le but d'autoriser l'usage « Bibliothèque et archives » dans la zone concernée. Après avoir été reçu favorablement par la communauté, le conseil local du patrimoine, le comité consultatif d'urbanisme, le conseil d'arrondissement du Vieux-Longueuil et le conseil de Ville de Longueuil, le PPCMOI est entré en vigueur le 15 septembre.

Un permis de démolition des éléments intérieurs du bâtiment en vue de l'enlèvement de l'amiante a également été accordé et les travaux ont été réalisés au courant des mois de novembre et décembre.

Situé à proximité d'une zone à fort potentiel archéologique, un inventaire archéologique a été réalisé par la firme Patrimonia sur tout le site durant le mois de novembre afin d'écartier les risques de trouvailles durant le chantier et les délais potentiels sur l'échéancier.

Le début du chantier est prévu au courant du premier trimestre de 2024 pour une durée estimée de 18 mois, permettant un déménagement des premières collections dans les nouveaux espaces vers le mois d'août 2025.

Dossier

Notre contribution à la lutte contre la crise du logement



Le logement est devenu, depuis quelques années, un champ d'intérêt et d'expertise de Société de développement Angus notamment par la construction de deux ensembles résidentiels sur le site du Technopôle et par le projet à Pointe-aux-Trembles. En témoigne aussi la participation de SDA au comité-conseil du Chantier Montréal abordable, mis en place par la Ville de Montréal pour relancer la construction de logements abordables.

La réflexion autour du logement abordable

Afin de contribuer à résorber la crise du logement, SDA souhaite développer un parc de logements locatifs abordables de qualité, dans lesquels les ménages pourront se projeter vers l'avenir et bénéficier d'une sécurité de logement à long terme. Il ne s'agit pas de logements transitoires vers une condition de vie meilleure, mais plutôt de logements permettant à des ménages de s'y établir pour une longue période et ainsi créer un réel chez-soi.

La construction de logements abordables nécessite des montages financiers complexes. SDA a donc multiplié les modélisations financières pour les potentiels projets afin de maximiser les outils financiers disponibles pour la création de logements abordables.



D'autre part, la fiducie d'utilité sociale s'avère être un modèle de détention permettant de répondre à plusieurs enjeux liés au logement. Les futurs logements locatifs construits sur le territoire montréalais seront donc versés dans la Fiducie foncière Angus Louis Roquet. Les unités construites à Pointe-aux-Trembles constitueront une première en la matière.

La Fiducie :

- + Empêchera la disposition de l'actif;
- + Préservera l'abordabilité des habitations à perpétuité;
- + Assurera une abordabilité pérenne;
- + Permettra le contrôle de l'augmentation des loyers;

- + Génèrera une abordabilité accrue dans le temps;
- + Restera propriétaire à perpétuité de son parc immobilier;
- + Assurera le maintien de la qualité des habitations;
- + Protègera la sécurité de l'occupation;
- + Donnera un effet de levier pour du développement dans quelques décennies.

De plus, il est nécessaire de générer de l'abordabilité sur l'ensemble des composantes d'un projet immobilier. SDA a ainsi mandaté la firme Provencher_Roy pour vaquer à l'optimisation des immeubles construits pour ultimement se doter d'un devis technique permettant de développer des immeubles plus efficaces en matière de coûts de construction.



Des projets potentiels pour le logement abordable

De ces réflexions découlent de multiples pistes d'atterrissage envisagées par SDA sur le territoire de l'est de Montréal, mais aussi en région.



Le Technopôle Angus

Le Technopôle est le terrain naturel pour déployer le modèle de logement abordable proposé. En effet, un terrain y est encore disponible pour un développement résidentiel. La firme d'architecture Aedifica a été mandatée pour travailler sur des plans préliminaires. Il est ainsi prévu d'y accueillir la première mouture du modèle de logement abordable Angus.

Quartier Saint-Michel

Le souhait d'Angus est de doter Saint-Michel d'un véritable cœur de quartier. Il s'agit d'un quartier aux prises avec de forts enjeux de pauvreté, caractérisé par un environnement urbain déstructuré. La mise en œuvre d'une opération de revitalisation majeure dans le quartier repose sur l'acquisition de propriétés stratégiques ainsi que sur une contribution financière de la Ville de Montréal et du gouvernement du Québec. Le développement proposé favorise une mixité des usages en incluant des locaux commerciaux ainsi qu'un immeuble hébergeant des fonctions institutionnelles.



Rimouski

Dans cette continuité, le groupe Angus a amorcé des démarches de développement à Rimouski visant à matérialiser les solutions pour l'abordabilité du logement. Rimouski est un marché en surchauffe depuis quelques années. Les taux d'occupation frôlent 0% et le prix médian des logements est en forte hausse. La crise du logement y a donc un impact sur le plan social, mais freine aussi le développement économique de Rimouski qui est en pleine effervescence. SDA arrive donc à un moment charnière avec des solutions à proposer.

SDA a été interpellée directement par le maire de Rimouski pour le développement de logements. Une première visite d'avant-projet a eu lieu en juin. Une entente de développement s'en est suivie entre la Ville de Rimouski et SPA entourant la cession à SPA, sous certaines conditions, de terrains vacants appartenant à la Ville pour des fins de développement mixte, notamment un parc de logements locatifs abordables.

Depuis, plusieurs visites par l'équipe de développement ont eu lieu, notamment visant à prendre connaissance des acteurs et de la réalité du milieu rimouskois. Des rencontres ponctuelles avec les élus et l'équipe de la Ville ont permis d'initier une relation étroite avec ces derniers.

Communication et relations publiques



À travers ses actions et les outils qu'elle a développés au cours de cette dernière année, l'équipe a gardé le cap sur le positionnement unique d'Angus, soit celui d'une organisation qui est une référence en matière de revitalisation urbaine au Québec. Elle s'inspire des meilleures pratiques pour créer des contenus inspirants, informer les collectivités des réalisations d'Angus et sensibiliser diverses parties prenantes aux bienfaits et aux retombées de la revitalisation urbaine.

Réalisations en 2023

- + L'événement communautaire pour célébrer le 25^e anniversaire du Technopôle Angus avec plus de 2 000 participants;

- + L'inauguration des Ateliers 3333 en présence du ministre de la Culture et des Communications, Mathieu Lacombe, de la mairesse de Montréal, Valérie Plante et Ericka Alneus, responsable de la culture et du patrimoine de la Ville;

- + La première édition des Rendez-vous Angus, exposition d'art contemporain;

- + L'inauguration du bâtiment Rita Dionne-Marsolais;

- + L'inauguration de la place Charles Larouche;

- + L'inauguration de *Train de vies*, sculpture de Roger Langevin, sur la place Léopold Beaulieu;

- + Brunch festif entre partenaires, membres de l'équipe et élus entamant les festivités du 25^e anniversaire;

- + Les relations médias pour le 25^e anniversaire du Technopôle Angus avec la parution, dans de nombreux journaux et magazines spécialisés, d'articles et de dossiers spéciaux sur le Technopôle;

- + Le logo, les affiches et la vidéo officielle du 25^e du Technopôle Angus;

- + Les publications de l'Express Angus en février et novembre 2023, outil média interactif destiné à présenter et faire le point sur les projets de SDA en cours de développement;

- + La visite du Technopôle Angus de la délégation coréenne avec des présentations des projets respectifs;

- + Le tour guidé du Technopôle Angus aux ingénieurs de GÉNIUM 360.





Lignes de désir – saison 2

Après avoir lancé la nouvelle série Lignes de désir sur plusieurs plateformes en 2022, nous avons produit la seconde saison en commençant par la réalisation d'une série balado de cinq épisodes. Lignes de désir est une série documentaire autour du développement urbain où experts et chercheurs abordent des sujets divers tels que la ville, la densification, le verdissement, l'abordabilité et proposent et envisagent de nouvelles manières de faire du développement plus responsable et intégré, soucieux des problématiques actuelles.

Sous la thématique du logement, la nouvelle série rassemble des experts de divers milieux qui s'attardent sur la crise actuelle en traitant des causes, des impacts et des solutions à apporter. À noter que Christian Yaccarini et Christian Savard, membre du CA de Société du patrimoine Angus ont accepté de participer à l'enregistrement.

Animée par la dramaturge et comédienne Véronique Côté, la seconde saison de la série balado Lignes de désir est disponible en ligne depuis le 20 décembre 2023.

Médias sociaux

Cette année, l'axe donné aux médias sociaux a été de prioriser le 25^e anniversaire du Technopôle Angus. Une série de publications et d'articles a été réalisée dans ce sens.

Notre communauté sur les médias sociaux en 2023 :

SDA

2 587

abonnés

+5.8%

depuis 2022

facebook

Technopôle Angus

4 447

abonnés

+7.7%

depuis 2022

SDA

521

followers

+27.7%

depuis 2022

Instagram

Technopôle Angus

879

followers

+46.2%

depuis 2022

SDA

2 413

abonnés

+38%

depuis 2022

LinkedIn

Technopôle Angus

796

+33.8%

depuis 2022



En cours de réalisation

Le centre d'interprétation

Depuis plus d'un an, SDA est en collaboration pour l'implantation d'un centre d'interprétation avec l'équipe de Daily tous les jours (DTLJ). DTLJ est un studio d'art et de design montréalais qui crée des expériences collectives en espace public telles que les balançoires musicales du Quartier des spectacles ou les bouchées sonores au Central.

Le projet est d'offrir au Technopôle Angus et à ceux et celles qui le fréquentent un espace expérientiel communautaire où l'histoire du Technopôle est racontée, un lieu que les publics peuvent investir et qui soit une vitrine des innovations sociales et écologiques du site.

En décembre 2023, la première phase du projet s'est concrétisée avec l'installation d'un tableau de bord animé, appelé le Cœur d'Angus, sur la vitrine du local de Cité Angus Phase 1, futur espace accueillant le projet du centre d'interprétation. Cette interface numérique informe les passants du temps qu'il fait, des bus à venir, des événements qui ont lieu au Technopôle Angus... Il est le messenger du quartier.

Angus Destination Neuroinclusive

Initiative portée par le Centre d'autisme À pas de géant, Société de développement Angus est partenaire dans la mise en place d'un quartier neuroinclusif. Par le biais de services spécialisés, de programmes éducatifs et de sensibilisation, ce projet vise à faire du Technopôle Angus la destination la plus neuroinclusive du Québec par l'apport de toute la communauté d'affaires et commerciales en son sein et dans l'est de Montréal.

SDA collabore donc avec le Centre À pas de géant et la Chambre de commerce de l'est de Montréal afin de mettre sur pied une alliance d'employeurs du Technopôle Angus et de l'est qui souhaitent s'engager. Des conférences, des ateliers, des opportunités de jumelage en



stages et/ou d'intégration en emplois ainsi que des ressources en neuroinclusion seront offerts aux membres de l'alliance pour faciliter leur engagement.

Le 26 octobre, une soirée porte ouverte a eu lieu au centre pour présenter l'initiative aux futurs employeurs intéressés. Plus de 40 dirigeants, partenaires et organismes en employabilité du quartier et d'ailleurs se sont déplacés pour l'occasion. Le 13 décembre, une conférence hybride sur le thème de l'employabilité neuroinclusive a eu lieu au Centre À pas de géant. Des expériences et des témoignages tant d'employeurs initiés à l'embauche inclusive que de personnes autistes aux parcours diversifiés furent mis à l'honneur.

D'autres événements à noter en 2023

- + Le Chant du verglas, parcours extérieur de témoignages autour de la crise du verglas;
- + L'inauguration du nouveau Centre d'autisme À pas de géant en présence du premier ministre François Legault;
- + La visite du groupe de travail de l'ONU en économie sociale du Technopôle Angus;
- + Les marchés publics du printemps et d'automne organisés par le Collectif Créatif Mtl aux mois de mai et septembre 2023;
- + La troisième édition du marché des Fêtes organisé par le Collectif Créatif Mtl, toujours au profit du Phare, Enfants et famille;
- + L'événement de lancement du livre du 25^e anniversaire du Phare, Enfants et familles et cocktail;
- + La sortie du livre de Mme Louise Harel, *Sans compromis*;
- + La collecte de sang annuelle du Technopôle Angus.

Le 25^e anniversaire du Technopôle Angus



Une fête de quartier en l'honneur du 25^e

Depuis les débuts du projet, la population de Rosemont et des quartiers avoisinant le Technopôle Angus a toujours été impliquée dans son développement. Alors pour célébrer le 25^e anniversaire de ce lieu, il a semblé évident pour SDA de faire une grande fête communautaire.

Citoyens, résidents, travailleurs, partenaires, tous ont été conviés à participer à cette célébration le 14 septembre. Au programme, de la bouffe de rue offerte par

les restaurateurs du Technopôle Angus, à la fois dans la rue William-Tremblay, fermée pour l'occasion, et dans la cour arrière du Locoshop Angus, des kiosques d'animation et d'information tenus par plusieurs commerçants, organismes communautaires et entreprises d'économie sociale du quartier.

En musique, DJ Oonga a animé le site de 17h à 20h, puis le Winston Band a offert une prestation dans le parc Jean-Duceppe jusqu'à 21h. Une belle soirée animée, festive, pour le plaisir des plus de 2 000 participants.





Des inaugurations pour célébrer les bâtisseurs du Technopôle

Dans le cadre de cette journée spéciale que fut le 25^e, deux inaugurations ont eu lieu au Technopôle Angus ce même 14 septembre.

Il était important pour Société de développement Angus d'honorer celle qui fut un des appuis indéfectibles du projet du Technopôle Angus avant même qu'il porte ce nom. Mme Rita Dionne-Marsolais, ancienne ministre et députée de Rosemont a appuyé le « Projet Angus » depuis 1993, avant même de remporter ses premières

élections comme députée de Rosemont. Dès son élection, elle a travaillé sans relâche pour concrétiser ce projet structurant pour la communauté de Rosemont, alors aux prises avec une crise de l'emploi. En présence de Pauline Marois et de Jean-François Lisée, le bâtiment du 4101 Molson a été inauguré et porte désormais le nom de l'Édifice Rita Dionne-Marsolais.

Pour rendre hommage à celui sans qui le Technopôle Angus n'existerait sans doute pas, la nouvelle place publique située au coin d'Augustin-Frigon et Mont-Royal se nomme dorénavant la place Charles Larouche, au nom du Vice-président-Directeur de SDA. Formé à l'École Polytechnique de Montréal en génie civil, spécialisation de structure, M. Charles Larouche est arrivé à Société de développement Angus pour relever le projet du 2901 Rachel qui va devenir par la suite l'Édifice Bernard-Lamarre. Depuis, M. Charles Larouche a toujours été l'homme des solutions et c'est pour cela que nous lui rendons hommage. Deux œuvres vont figurer sur la place : *la Tour* et *la Caserne*, réalisées par l'artiste-peintre Vincent Larouche.



La médaille de l'UQAM décernée à Christian Yaccarini

En marge des festivités du 25^e anniversaire du Technopôle, l'Université du Québec à Montréal (UQAM) a décerné, le 21 novembre, la Médaille de l'UQAM à Christian Yaccarini. Cette distinction lui a été attribuée lors de la collation des grades de l'École des sciences de la gestion.

En lui décernant cette distinction, l'UQAM souhaitait reconnaître la remarquable contribution de Christian Yaccarini à la société ainsi que son rôle névralgique dans l'élaboration d'un nouveau modèle de développement urbain et social. Les réalisations de SDA ont bénéficié de la recherche-action menée à l'UQAM, une alliée de la première heure.

Parmi les récipiendaires de la Médaille de l'UQAM, mentionnons : Pierre Fortin et Bernard Derome en 2022, Donna Mergler en 2021, Gil Rémillard en 2019, Olga Hrycak, en 2015, Bernard Landry en 2014.

Un cadeau pour notre équipe

Afin de marquer le coup et en remerciement de leur travail admirable, des cotons ouatés ont été offerts aux membres de l'équipe.

Un brunch festif entre proches du Technopôle Angus

Le dimanche 10 septembre a été l'occasion de se retrouver, collègues, partenaires et élus pour un repas entamant ainsi les festivités du 25^e anniversaire du Technopôle Angus.



Le 25^e dans les médias

- + *Le Technopôle Angus a 25 ans*, la Presse;
- + *Les 25 ans du Technopôle Angus*, entrevue de Christian Yaccarini au micro de Luc Ferrandez sur 98.5;
- + *Le Technopôle Angus célèbre ses 25 ans en grand*, Est Média Montréal;
- + *Technopôle Angus : un projet de développement immobilier visionnaire qui s'inscrit dans la modernité pour son 25^e anniversaire*, dossier spécial, Espace Montréal;
- + *Les 25 ans du Technopôle Angus : une utopie devenue réalité*, dossier spécial, Immobilier commercial;
- + *Le Technopôle Angus, une inspiration pour l'est de Montréal*, Le Devoir;
- + *Le Technopôle Angus, 25 ans d'innovation*, dossier spécial, Génium 360;
- + *Technopôle Angus : une histoire – un modèle*, dossier spécial, Formes;
- + *25^e du Technopôle Angus : une belle soirée animée*, Est Média Montréal;



Économie sociale



La visite de l'ONU au Technopôle Angus

À la suite de la reconnaissance par l'assemblée générale des Nations Unies, le 18 avril 2023, de l'économie sociale et solidaire en tant que contributeur à la réalisation des objectifs de développement durable par l'innovation sociale, le groupe de travail interagences des Nations Unies sur l'économie sociale et solidaire (l'UNTSSE) a visité le Technopôle Angus, en tant que référence en matière de développement écoresponsable et d'économie sociale.

Lors de leur visite, les membres ont rencontré plusieurs des entreprises d'économie sociale présentes au Technopôle Angus telles que la Caisse d'économie solidaire Desjardins, organisatrice de la tournée, le Groupe PART, le Collectif des entreprises d'insertion du Québec, l'UTILE, Insertech, la coopérative La Chope Angus et Société de développement Angus.

Le Mouvement des Organismes Solidaires d'Angus (MOSA)

Une initiative en économie sociale et communautaire lancée par SDA fin décembre 2022 a vu le jour au Technopôle Angus. Le MOSA est un regroupement des entreprises d'économie sociale et de tous les organismes communautaires du Technopôle Angus. Il regroupe 13 organisations qui ont à cœur de dynamiser leur territoire et entreprendre des initiatives tournées vers la communauté.

Leur mission : collaborer au développement d'un modèle novateur de solidarité et d'inclusivité à l'échelle de l'écoquartier Angus et mettre en lumière la force de l'économie sociale, en inspirant et en engageant la communauté.

Pour cette première année d'existence, l'objectif était de faire connaître le mouvement et de sensibiliser les gens sur les missions respectives des entreprises membres. Trois initiatives ont été menées :

- + Un 5 à 7 réseautage avec les autres entreprises du Technopôle Angus;
- + Des kiosques d'informations et animations lors de l'événement public du 25^e du Technopôle Angus;
- + Une chaîne de publications sur les médias sociaux a été diffusée le 20 novembre dans le cadre du mois de l'économie sociale.

L'accélérateur pour les entreprises en économie sociale

Depuis plus de deux ans, SDA en partenariat avec MCE Conseils, la Caisse d'économie solidaire Desjardins et l'UQAM réfléchissent à la possibilité d'implanter un accélérateur d'entreprises d'économie sociale sur le site du Technopôle Angus. Cette année, les rencontres se sont succédé afin de définir le projet et de consolider de futurs partenariats. Le projet a eu l'aval du milieu et des opérateurs potentiels ont été approchés.

Partenariats et réseau

Chaque année, nous renouvelons notre adhésion au Chantier de l'économie sociale et au Conseil d'économie sociale de l'île de Montréal (CESIM), et participons aux différents événements, rassemblements et activités du réseau.



Finances et comptabilité

Le service des finances et de la comptabilité effectue toutes les tâches comptables liées à la gestion des baux pour tous les immeubles gérés par SDA, notamment :

- + Facturation et collection des loyers (base et additionnel) prévus aux différents baux en place;
- + Émission des bons de commande;
- + Paiement des factures;
- + Préparation des états financiers mensuels et rapport aux instances requises;
- + Préparation, envoi et collection de la treizième facture aux locataires;
- + Préparation des budgets d'exploitation.

De plus, le service des finances et de la comptabilité élabore des montages financiers et effectue un suivi serré des investissements afin d'assurer la rentabilité des projets et la viabilité à long terme d'Angus. Parmi les tâches réalisées à cet égard, notons :

- + La préparation des montages financiers des projets;
- + La négociation et la mise en place des financements;
- + Le suivi des budgets de construction;
- + La gestion des actifs de la Fiducie foncière Angus Louis Roquet;
- + La préparation des rapports d'analyse de rentabilité et de gestion financière.

Gestion immobilière

Un des facteurs clés du succès d'Angus est certainement le soin avec lequel l'équipe de gestion immobilière traite ses locataires. Celle-ci s'assure également du maintien des certifications environnementales, un point fort et distinctif pour Angus. Notamment, en 2023, l'équipe a travaillé à l'obtention des nouvelles certifications BOMA BEST pour les édifices du 4101 Molson et le Locoshop Angus.

L'équipe de gestion immobilière veille aux aspects suivants :

- + Maintien des certifications des systèmes en matière de conformité aux normes de sécurité et de construction;
- + Entretien mécanique et structural des immeubles;
- + Sécurité et gestion des stationnements et accès à ceux-ci;
- + Administration d'environ soixante-dix baux.

Cette année encore fut la preuve des nombreux investissements réalisés par notre équipe dans la gestion de nos locataires. En effet, nous n'avons compté aucun départ de nos locataires en 2023. La rétention est par conséquent de 100%.

L'équipe de gestion immobilière de SDA gère un portefeuille immobilier constitué des propriétés suivantes :

- + Les sept immeubles du Technopôle Angus pour le compte de la Fiducie foncière Angus Louis Roquet (495 000 pi ca);
- + Le 4051 Molson (Édifice lg2) pour le compte de Société en commandite Phase X Angus dont les commanditaires sont SPA, Ipsofacto et Gestion édifice Molson phase X S.E.C. Il s'agit d'un immeuble d'une superficie locative de 60 000 pi ca et d'un étage de stationnement en sous-sol;
- + La Cité médicale Angus (100 000 pi ca) pour le compte de Société en commandite Écoquartier Angus Phase I dont les commanditaires sont SPA et Huotco Immobilier;
- + Le 3333 Crémazie dans lequel nous opérons une conversion en ateliers d'artistes, les Ateliers 3333 (93 000 pi ca). Il s'agit d'un projet réalisé conjointement avec Huotco Immobilier et Marc Séguin;
- + Le Carrefour de l'économie sociale Angus pour le compte du syndicat des propriétaires de l'immeuble (30 000 pi ca);
- + L'immeuble du Carré Saint-Laurent pour le compte de Gestion Saint-Laurent Angus (210 000 pi ca).

Afin de répondre à tous les besoins, notamment les plus spécifiques, deux nouvelles ressources ont été recrutées : un nouveau coordonnateur à l'exploitation spécialisé dédié aux opérations des immeubles de l'îlot central et plus spécifiquement aux blocs opératoires dans la Cité médicale Angus, et un nouveau préposé à l'entretien des immeubles consacré à l'entretien de l'immeuble Cité médicale Angus et aux suivis de tous les contrats liés à la gestion de celui-ci.

Service juridique

Le service juridique d'Angus est composé de personnes compétentes dans tous les domaines du droit immobilier (construction, financement, vente et location) et du droit des affaires (corporatif, travail, fiscalité et autres), mais aussi expertes dans ce qu'on désigne aujourd'hui comme « l'ingénierie juridique », c'est-à-dire l'art de développer de nouveaux outils permettant de prévoir, anticiper et gérer les situations nouvelles découlant de projets innovants. Il en est ainsi, à titre d'exemple seulement, de certains partenariats stratégiques avec les nouveaux acteurs de la finance sociale tel le financement de la Fiducie, des structures requises pour soutenir le maillage entre les partenaires publics et privés comme le projet de zone d'innovation en santé personnalisée, les conventions de soutien au « cohabitat innovant » propres aux Ateliers 3333 et bien sûr, de l'élaboration de l'ensemble des règles et processus qui ont rendu possible la naissance de la Fiducie foncière Angus Louis Roquet. En ce sens, l'équipe du service juridique est au cœur de la réussite de l'ensemble de nos projets.

Ressources humaines

La plus grande force au sein du groupe Angus est sans contredit les membres de son équipe de travail. Tous les jours, des professionnels de différents domaines mettent en commun leurs forces intellectuelles respectives afin de faire rayonner les missions et les valeurs d'Angus. Tous et chacun ont à cœur le succès des projets et, en ce sens, un réel travail d'équipe opère quotidiennement dans les locaux de SDA. On pourrait même traduire cela par une « responsabilité collective ».

Soulignons qu'au sein de SDA, il n'y a pas de télétravail. Chaque jour, tout le monde est au bureau. Le travail en « silo » n'existe pas et c'est cette propension à l'échange d'idées et à la collaboration qui crée un environnement de travail unique et stimulant.

L'équipe de travail évolue quotidiennement dans un environnement de travail sain avec toute l'autonomie nécessaire à chacun et chacune pour livrer les projets. Nous nous assurons de l'apprentissage et du développement des compétences des employés afin qu'ils puissent évoluer dans l'entreprise. En témoigne un taux de rétention du personnel de 100%.

Conseil d'administration

Les membres du conseil d'administration, dont certains sont impliqués depuis l'origine du projet du Technopôle Angus, sont des professionnels et administrateurs de sociétés chevronnés. Ce conseil insuffle, année après année, à l'organisation, un sens aigu de la gouvernance et de l'innovation.

Cette année, nous avons pu compter sur l'arrivée de deux nouveaux membres au sein du conseil d'administration, Mme Julie Favreau, présidente de la firme de service-conseil Fi3 et M. Christian Savard, directeur général de Vivre en ville

Nous souhaitons remercier aussi chaleureusement Mme Audrey Murray qui a siégé à titre d'administratrice jusqu'à cette année. Sa contribution à la vision et aux nouvelles aspirations d'Angus est indéniable.

Président du conseil

Michel Hébert

Administrateur de sociétés

Membres

Christian Agbobli

Vice-recteur à la recherche, à la création et à la diffusion
UQAM

Béatrice Alain

Directrice générale
Chantier de l'économie sociale

Line Beauchamp

Consultante stratégique
et administratrice de sociétés

Léopold Beaulieu

Cofondateur et membre du CA
Caisse d'économie solidaire Desjardins

André Bouthillier

Vice-président exécutif et directeur
Groupe Affaires publiques et relations
gouvernementales, Cabinet de
relations publiques NATIONAL

France Brochu

Directrice générale
Dynamo, Ressource en mobilisation
des collectivités

Julie Favreau, Avocate, ASC

Présidente
Fi3

François Ferland

Avocat-conseil
Therrien Couture Joli-Cœur

Michel Larouche

Associé
PricewaterhouseCoopers

Audrey Murray

Sous-ministre
Ministère du Tourisme

Christian Savard

Directeur général
Vivre en ville



Conseil des fiduciaires

Le conseil des fiduciaires est chargé de l'administration du patrimoine fiduciaire. Les fiduciaires agissent à titre d'administrateurs du bien d'autrui chargés de la pleine administration. Ils exercent tous les droits afférents au patrimoine fiduciaire et ils peuvent prendre toutes mesures propres à en assurer l'affectation.

Le conseil des fiduciaires est composé des membres du conseil d'administration de SPA et d'un membre additionnel, M. Stephan Morency. À la suite du décès de M. Louis Roquet, Mme France Brochu a accepté d'en assurer la présidence.

Présidente du conseil

France Brochu

Directrice générale
Dynamo, Ressource en mobilisation
des collectivités

Stephan Morency

Vice-président et chef de
l'investissement Fondation CSN



Partenaires d'Angus

Fondaction

Fondaction est devenu partenaire de SDA et en particulier du développement du Technopôle Angus en 2004. Depuis cette date, Fondaction a investi au Technopôle Angus, mais aussi au Carré Saint-Laurent. De plus, Fondaction a créé le Fonds immobilier Angus pour développer des projets en dehors du Technopôle Angus. Société de développement Angus est le commandité de ce fonds immobilier. C'est d'ailleurs Fondaction qui est propriétaire du Carré Saint-Laurent, dont SDA assure la gestion au quotidien.

Caisse d'économie solidaire Desjardins

La Caisse d'économie solidaire Desjardins est une institution financière unique au Québec. Elle intervient spécifiquement dans des projets collectifs, des projets d'économie sociale, des coopératives et des projets culturels. La Caisse est l'institution financière qui permet à Société de développement Angus de mener ses activités, mais elle finance également les projets par des prêts hypothécaires avantageux. Elle participe notamment au financement de l'acquisition et des travaux des Ateliers 3333.

Gouvernement du Québec et Ville de Montréal

SDA a bénéficié d'une aide financière de 20,5 M\$ du gouvernement du Québec en collaboration avec la Ville de Montréal pour la réalisation des infrastructures vertes de l'écoquartier du Technopôle Angus. Cette aide a permis la décontamination responsable des sols, l'installation d'une boucle énergétique qui favorise les échanges optimaux de chaleur entre les bâtiments et un système de récupération des eaux de pluie.

Fonds immobilier social de la Fiducie du Chantier, S.E.C.

Le Fonds immobilier social de la Fiducie du Chantier, S.E.C. est un fonds d'investissement créé à l'initiative de la Fiducie du Chantier de l'économie sociale dans le but de soutenir des projets immobiliers innovants sur le plan social et environnemental. Le Fonds a consenti à la Fiducie foncière Angus Louis Roquet un prêt de 24 millions qui lui a permis de rembourser, à des conditions avantageuses, une partie importante du prêt consenti par Fondaction au moment de sa création.

Investissement Québec (IQ)

Investissement Québec joue un rôle de premier plan dans l'économie du Québec. Elle soutient la croissance des entreprises et favorise la création de milliers d'emplois au Québec. IQ est un des coprêteurs dans le projet des Ateliers 3333.

Fonds d'initiative et de rayonnement de la métropole (FIRM)

Pour le développement de ses projets dans l'est de Montréal, SDA a reçu pendant trois ans un appui du Fonds d'initiative et de rayonnement de la métropole (FIRM) afin de stimuler l'activité économique, culturelle et sociale de ce secteur. Cette année, un soutien additionnel sur trois ans s'est ajouté pour le projet de revitalisation de l'Église Saint-Enfant-Jésus. Suivant le plan d'action réalisé dans les années antérieures, ce soutien permet la mise en œuvre de projets concrets dont la revitalisation du Vieux-Pointe-aux-Trembles.

L'équipe de SDA

Christian Yaccarini
Président et chef de la direction

Philippe Lamarre
Conseiller stratégique
au Président

Charles Larouche
Vice-président directeur

Pierre Métivier
Chargé de projets
immobiliers

Olivier Lemieux
Chargé de projets
immobiliers

David Goulet-Jobin
Chargé de projets
immobiliers

Richard Bégin
Directeur
exploitation

Mélanie Lafourcade
Coordonatrice
à la gestion
immobilière
Carré Saint-
Laurent

Julie Pierre
Coordonatrice
à la gestion
immobilière

Daniel Tchokothe
Coordona-
teur à la
gestion
immobilière

Céline Pierre
Adjointe à
l'exploitation

Aurélié Philippe
Adjointe à
l'exploitation
Carré Saint-
Laurent

**Michaël Bédard,
Francisco
Bautista,
Martin Saint-
Laurent et
Patrick
Sinigaglia**
Préposés à l'entretien
des immeubles

André Shareck
Vice-président finances

Valérie Dessureault
Directrice Finances
et gestion des actifs

Christine Labelle
Contrôleuse

Alexandre Massé
Technicien
comptable

Youssef Mastour
Technicien aux
comptes payables

Monique Larivière
Vice-présidente
ressources humaines
et matérielles

Sophie Sabourin
Adjointe à la
direction

Stéphane Ricci
Vice-président
développement

François Yaccarini
Analyste financier et
chargé de projets

Alexandre Paré
Chargé de projets -
Développement

Marilou Hudon-Huot
Vice-présidente
location commerciale
et développement
résidentiel

Florent Dubois
Conseiller
développement locatif
et résidentiel

Pierre Choquette
Vice-président
communication et
affaires publiques

Isabelle Hébert
Conseillère senior
communication et
marketing

Amélie Olivier
Conseillère
communication
et projets sociaux

Marylène Couture
Secrétaire aux
affaires corporatives

Annie Deneault
Conseillère juridique



Épilogue

Dans le cadre du 25^e anniversaire du Technopôle Angus, le magazine *FORMES* publie, début novembre 2023, un dossier spécial sur le Technopôle. L'article *La ville de demain existe déjà* fait état de notre vision et de nos prouesses technologiques dans nos démarches d'un développement écoresponsable faisant à la fois du Technopôle Angus, un vaste laboratoire, mais aussi un quartier innovant, répondant aux problématiques actuelles et d'une qualité de vie exceptionnelle.



La ville de demain existe déjà

Marc-André Mc Donald

En vingt-cinq ans, la Société de développement Angus (SDA) a parcouru beaucoup de chemin. Hier, usine d'assemblage de locomotive ; aujourd'hui, écoquartier paisible de la métropole québécoise. Voici comment ce terrain industriel a pu renaître de ses

cendres sous la forme d'un milieu de vie respectueux des gens et de l'environnement. Dans le cadre de ces vingt-cinq ans, *FORMES* s'est entretenu avec **Charles Larouche** – vice-président directeur, qui travaille pour la SDA depuis vingt et un ans – ainsi que **David Goulet-Jobin**, ingénieur et chargé de projet. « David est celui qui a planifié

et coordonné l'ensemble de la construction du quartier », de l'urbanisme jusqu'à la mécanique des bâtiments, explique M. Larouche. Nous sommes donc en bonnes mains pour comprendre la logistique très complexe des techniques et des technologies innovantes du projet.

L'écoquartier s'inscrit dans l'îlot central du **Technopôle Angus**. Il a été réfléchi dans son ensemble pour devenir exemplaire en termes de qualité urbanistique. L'aboutissement de la conception a d'ailleurs mené les plans de l'écoquartier à être certifié LEED¹ certification for neighborhood development (certification pour l'aménagement de quartiers). Ayant reçu la certification platine, la SDA a réussi son pari d'obtenir la plus importante distinction LEED de sa catégorie. En parallèle, les bâtiments construits sur le site sont eux aussi certifiés ou en cours de certification auprès des autorités. Le premier bâtiment résidentiel construit a obtenu le niveau or. « Pour les deux phases à venir, nous visons le platine », explique M. Goulet-Jobin. L'expérience acquise avec le temps permet à l'ingénieur d'en apprendre beaucoup sur les besoins en période de conception et de construction. Ceci lui permet de mieux orienter les efforts des équipes pour répondre au cahier des charges très sévère de la certification. Tout cela pour dire que la volonté de bien concevoir et de bien construire porte l'ensemble des infrastructures dans une vision globale d'efficacité et de durabilité.

C'est en 2011 que la réflexion sur l'îlot central s'est enclenchée, et la première pelletée de terre s'est faite en 2018. Il y a donc eu près de sept ans de préparation à la construction. Ce délai s'explique, d'une part, par le désir de bien planifier les choses. Des firmes d'architecture et de génie-conseil de partout au Canada ont été invitées à proposer leur concept pour faire de l'endroit un milieu de vie d'exception. Ayant à cœur le projet, l'équipe a pris les devants et est allée voir ce qui s'est fait ailleurs dans le monde, notamment dans les pays scandinaves. « Dès le début, on a mis la main à la pâte », nous dit M. Larouche, exprimant ainsi son besoin de connaître les écueils et les succès de projets similaires.



D'autre part, l'exploitation industrielle qui a eu cours pendant toutes ces années a relâché passablement de contaminants dans le sol. C'est une lourde tâche que de décontaminer un aussi grand site.

Surmontant les défis, la SDA décide de faire un projet pas comme les autres. La différence, c'est l'étendue des travaux. Il est question d'un quartier complet qui comprend un boisé urbain, des espaces commerciaux et plusieurs complexes résidentiels (dont un familial, un étudiant et un de logements sociaux). Le lieu comprend même son propre réseau de rues et son fournisseur d'énergie local. La SDA démontre ici qu'on peut tirer profit, à cette échelle, d'une planification et de l'optimisation des intrants et extrants d'une communauté pour le bien de tous. L'optimisation tient principalement à la gestion de l'eau pour les espaces écologiques et à la gestion énergétique entre les bâtiments par une boucle de recirculation.

Les corridors écologiques

Parlons-en de la gestion de l'eau et de l'énergie. D'abord, la pluie. Pour mettre en contexte, la gestion

de l'eau de pluie doit être abordée pour tout projet de construction neuve. À Montréal, une série de normes strictes viennent s'ajouter au Code national du bâtiment en ce qui a trait aux rejets d'eau vers le réseau de la ville. Les règlements sont stricts parce que la capacité du réseau est limitée et que, dans une grande ville comme Montréal, c'est un énorme défi que de tout



prendre en charge au même moment. Imaginez le volume d'eau qui devrait circuler sous les rues et être traité lors d'une forte averse sur l'ensemble de la superficie de l'île². Une estimation rapide nous indique que ça représente environ 4000 piscines olympiques à chaque averse. C'est une charge énorme à prendre d'un seul coup.

NIPPAYSAGE a conçu la stratégie de gestion des eaux intégrée au paysage comme une infrastructure verte, et coordonné l'élaboration des plans et devis avec **Vinci Consultants**. Chaque goutte d'eau qui tombe sur le site est dirigée premièrement vers les végétaux, avant de se retrouver dans un réservoir souterrain. Ce paysage verdoyant et irrigué naturellement offrira un confort thermique aux citoyens par l'ombre qui sera créée par les arbres à grand déploiement et par l'évapotranspiration des végétaux.

Pour répondre, et même devancer ces codes et normes, la gestion des eaux pluviales du lot commun sera centralisée dans un îlot de biorétention. Voici comment l'ouvrage fonctionnera : l'eau des bâtiments et des ruelles est dirigée vers l'îlot central par des caniveaux et des îlots périphériques. Ces ouvrages combinent l'efficacité technique du génie civil et l'esthétique de l'aménagement paysager. Conçues pour être pérennes, ces infrastructures visent à prévenir l'érosion des sols et à réduire les volumes d'eau rejetés dans le réseau municipal. Ce corridor permet ainsi la rétention du 95^e percentile des eaux de pluie qui tombent sur l'ensemble du site, incluant les toits des immeubles. Il n'y a alors que 5 % de la plus forte pluie en cent ans qui est envoyée vers la ville. C'est dire qu'il n'y a pratiquement jamais de déversement dans ce système. Dans le cas contraire, la SDA retient l'eau sur son terrain à l'aide d'un système de drainage à débit contrôlé pour allonger la période de renvoi.



Lors d'une forte pluie, plusieurs dizaines de milliers de litres d'eau sont conservés sur le site. D'où l'intérêt d'avoir autant d'espaces verts. C'est dans les zones végétalisées plutôt que dans les rues et les stationnements que l'eau s'accumule. De cette manière, la forêt urbaine s'abreuve pour compléter de façon naturelle le cycle de l'eau et les occupants continuent d'utiliser la voirie de façon habituelle. Cependant, pour en arriver là, il faut dédier le quart de la surface du quartier aux parcs et boisés.

D'ailleurs, tous les secteurs boisés sont reliés entre eux afin d'assurer la continuité du corridor écologique. Cela permet à la faune de se déplacer en toute quiétude.

En complément, une partie de l'eau est filtrée et entreposée dans un réservoir pour utilisation ultérieure. Lorsque les résidents ou les employés du quartier désirent laver leur vélo ou arroser leur plate-bande, elle est rendue disponible grâce à un système de pompage. « Dans de prochains bâtiments,

l'eau de pluie sera même récupérée pour la chasse d'eau des toilettes », prévoit M. Goulet-Jobin.

La réflexion porte aussi sur l'hiver. La neige usée sera entreposée sur la place centrale, offrant des montagnes pour les enfants. La fonte de la neige sera dirigée vers l'îlot de biorétention où un système assure le traitement des matières en suspension, des huiles et des graisses. De plus, aucun sel de déglacage ne sera utilisé.

La gestion de l'eau et la forte présence d'aménagements végétalisés sont cruciales dans le volet aménagement des écoquartiers. La gestion eaux est un processus complexe et coûteux pour les villes. De réduire le renvoi en eaux usées et de limiter la consommation d'eau traitée de façon locale et sans l'intervention d'une usine de traitement rend les villes plus résilientes aux météos extrêmes. Il en va de même pour la canopée puisqu'elle offre de l'ombre et de la fraîcheur, créant un effet tampon limitant les îlots de chaleur.

La ville de demain est là, dans ce quartier. Déjà conçue et en cours de construction. L'interrelation du social, de l'environnemental et de l'économique forme un véritable milieu de vie. Là où il fait bon vivre et travailler.

Le bâtiment innovant

Il va sans dire que, dans la ville du futur, se trouve le bâtiment du futur. Le bâtiment du futur, c'est celui qui a été construit hier et qui sera encore là demain. C'est aussi celui qui est construit aujourd'hui en pensant à demain. Avant même que le Code du bâtiment et de l'énergie du Canada n'ait d'exigences strictes en termes d'efficacité énergétique, la SDA mettait sur plan un groupe de bâtiments aux usages mixtes reliés entre eux par une boucle énergétique. Dans *FORMES* (vol. 18, no 1), nous avons vu qu'une

boucle énergétique est un réseau permettant l'échange d'énergie entre différentes zones ayant différents besoins. Dans ce cas-ci, ce sont des bâtiments commerciaux qui sont reliés à des bâtiments résidentiels par un groupe de thermopompes. Du fait de leurs fonctions, les bâtiments commerciaux produisent beaucoup de chaleur. Les lumières, ordinateurs, serveurs et autres équipements font en sorte qu'ils ont des besoins en climatisation toute l'année durant. Des thermopompes assurent donc la climatisation en tout temps. Comme leur nom le laisse entendre, les thermopompes puisent la chaleur dans un milieu pour le transférer dans un autre milieu. Grâce à ce cycle, la chaleur peut être efficacement pompée dans les locaux commerciaux et transférée dans les résidences tout au long de la période de chauffage. Ainsi, les commerces sont frais et les maisons sont chaudes.

Pour la climatisation des logements, des systèmes appelés VRF sont utilisés. On les installe sur le toit de chaque immeuble d'habitation. L'unité de toit envoie son réfrigérant dans le système central

de chaque appartement. L'avantage de ces systèmes est que si un appartement climatise parce que le soleil frappe ses murs et qu'un autre chauffe parce qu'il fait froid du côté ombre, l'échange d'énergie est optimisé pour prendre les rejets de l'un et alimenter l'autre. L'échange est fait par le réfrigérant, donc pas de risque de mélanger l'air entre les logements. « Ces systèmes sont complexes, mais très fiables, explique M. Goulet-Jobin. Ils ne requièrent pas plus d'entretien qu'une thermopompe traditionnelle. » Auparavant, si on avait connecté plusieurs logements ensemble, lorsqu'une personne activait le chauffage, plus personne ne pouvait climatiser. Les VRF sont plus performants étant donné l'interconnexion.

Tout au long de la période estivale, tous les bâtiments sont en mode climatisation ; le transfert d'énergie sert alors à chauffer l'eau domestique. La consommation dédiée à la climatisation devient alors très réduite. C'est simplement la chaudière assurant le chauffage de l'eau qui fonctionne à plus bas régime.

Plutôt que d'opter pour une centrale thermique, qui est un système



très coûteux – souvent dans un bâtiment dédié –, c'est un réseau souterrain de thermopompes air-eau qui relie les divers bâtiments. David Goulet-Jobin explique que le coefficient annuel de performance est de 3 pour 1, c'est-à-dire que pour chaque kilowattheure d'énergie payé à Hydro-Québec, c'est 4 kilowattheures qui sont fournis aux immeubles. Les dépenses ne représentent alors que 25 % des coûts de chauffage d'un système par résistance électrique.

Étonnamment, le vrai défi avec ce réseau n'en est pas un de nature technique, mais plutôt de nature administrative. Puisque c'est un système centralisé qui relie entre eux des bâtiments indépendants, il y a une obligation d'assurer le service. C'est particulièrement vrai en période hivernale. La SDA a donc créé une filiale de production énergétique. C'est elle qui garantit la viabilité du réseau. Elle agit au même titre qu'Hydro-Québec ou Énergir. Un manque de chauffage pourrait être catastrophique en période de grand froid. Il y a d'ailleurs un système de serpentins électriques à même le réseau. Il permet d'assurer une redondance et de prévenir les problèmes liés au froid tels que les bris de tuyauterie et la sécurité des occupants.

L'avenir sera vert ou ne sera pas

En vingt-cinq ans, la Société de développement Angus a su bâtir sur les vestiges du Canadien Pacifique un parc immobilier

exemplaire. C'est un travail de longue haleine, mais le résultat en est d'autant plus intéressant pour les occupants. Ils peuvent aujourd'hui profiter d'espaces extérieurs vivants et confortables, côtoyant à la fois une nature en santé et un confort moderne. Ce projet est le résultat d'une utilisation réfléchie des ressources. En utilisant à la fois les cycles naturels pour réduire la consommation d'eau et les cycles thermodynamiques pour réduire la consommation d'énergie, l'écoquartier présente un seuil d'efficacité inatteignable autrement.

Avec les changements climatiques et tous les phénomènes de vagues de chaleur, d'îlots de chaleur et de mauvaise qualité de l'air, il est plus que temps de rendre nos quartiers à l'image du projet initié il y a un quart de siècle par la SDA. Nos gouvernements, nos villes et nos entrepreneurs doivent trouver le moyen de s'entendre. Il faut faciliter la création d'espaces axés sur la qualité de vie plutôt que sur l'efficacité des déplacements, comme ça a été le cas dans les dernières décennies.

Souhaitons que ce projet inspire les nouvelles générations d'entrepreneurs immobiliers du Québec et d'ailleurs, et surtout, souhaitons un autre vingt-cinq ans à la Société de développement Angus.



Notes

¹ Leadership in Energy and Environmental Design.

² Pour les curieux, si l'on considère que l'île de Montréal fait 482,8 km² et qu'il tombe 20 mm de pluie, ça représente 9,65 milliards de litres d'eau (c'est l'équivalent de près de 4 000 piscines olympiques de 2 m de profondeur à chaque averse).



**Rapport annuel
2023**

Comité de rédaction

Pierre Choquette
François Ferland
Monique Larivière
Charles Larouche
Amélie Olivier

Présenté au conseil
d'administration de Société
du patrimoine Angus

Crédits photo

Stéphane Brugger
Russell Chan
Laetitia Cluzot
Martin Desbiens
Axel Drainville
Rosalie Gamache
Stéphane Groleau
Julien Lauzon
Ulysse Lemerise
Alexis Lemonde-Cornellier
Kevin Mackinnon
Frédérique Ménard-Aubin
Sébastien Rioux
Saul Rosales
Vickie Rousseau

Sylvain Légaré (MEM)
Mikaël Theimer
À pas de géant
Sylviane Robini
Caisse d'économie solidaire
Desjardins
Moonstruhk – Biglaurphotographie
Fondation Marie-Vincent

Société de
développement
Angus est une
entreprise
d'économie sociale



Le rapport annuel est imprimé sur du papier recyclé et produit par Imprime Emploi,
une entreprise de réinsertion sur le marché du travail. imprime-emploi.com

Décembre 2023



SOCIÉTÉ DU PATRIMOINE
SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT
FIDUCIE FONCIÈRE



SDA-ANGUS.COM

De : [Christian Yaccarini](#)
À : [Jean-Pascal Bernier](#)
Cc : [Marc-André Simard](#); [Emilio-Jose Lopez-Morantes](#)
Objet : ANGUS/SHQ
Date : 1 février 2024 17:19:01
Pièces jointes : [image001.png](#)
[Angus Demande SHO_1fev2024.xlsx](#)
[ANGUS - SHQ - 1000 logements - 1fev2024 .pdf](#)

Bonjour Messieurs

Encore merci pour la rencontre de lundi qui fût très constructive. Pour donner suite à cette rencontre vous trouverez ci-joint l'ensemble des projets avec les précisions que vous nous avez demandez ainsi que les pro forma de chacun des projets. .

Pour 2024, on parle d'Angus dans Rosemont et Rimouski. Vous verrez que nous avons ajouté un deuxième terrain dans Angus. Nous y travaillons depuis un certain moment. Nous venons de nous faire confirmer que l'arrondissement est prêt à nous accorder le changement de zonage. Les deux terrains sont cote à cote. Cela nous permet de partir les deux projets en même temps avec « une seule grue ». Sur un terrain on construirait 155 unités et sur l'autre 168 unités. Développer 323 unités abordables en plein cœur de Rosemont qui plus est dans Angus où le prix des unités est très élevé seraient formidables

Pour 2025, nous avons deux sites; Le site Louvain dans le quartier Ahuntsic et un site dans Montréal Est. Nous avons déposé une offre d'achat sur ce terrain. C'est au moment où je t'écrit le seul site dont je ne peux assurer à 100% que nous le posséderons. Mais nous sommes optimistes quant à nos chances de mettre la main dessus.

Si vous avez des questions ne pas hésiter à communiquer avec nous

Amicalement

Cy

--



Christian Yaccarini

Président et Chef de la direction

T. 514-528-5230 #224 C. 514-895-4138

sda-angus.com

technopoleangus.com

Modèle Angus

DÉVELOPPEMENT DE PROJETS RÉSIDENTIELS ABORDABLES

Présentation sommaire des unités et des déboursés

ANGUS
31 janvier 2024

Calendrier des mises en chantier

1000 unités sur 2 ans

Tous les projets présentés sont de 7 étages ou plus

2024

Montréal (Angus I) — 168 unités
Budget total de 70 M \$

Montréal (Angus II) — 155 unités
Budget total de 65 M \$

Rimouski — 322 unités
Budget total de 114 M \$

2025

Montréal (Louvain) — 250 unités
Budget total de 99 M \$

Montréal-Est — 105 unités
Budget total de 50 M \$

Résumé des projets

Emplacement	Par unité				Total projet
	Coûts	SHQ	Subvention	Prêt Hypothécaire *	
			Ville		Subvention SHQ
Montréal (Angus I)	418 000 \$	202 000 \$	81 000 \$	135 000 \$	33 900 000 \$
Montréal (Angus II)	420 000 \$	202 000 \$	81 000 \$	137 000 \$	31 300 000 \$
Rimouski	354 000 \$	208 000 \$	Terrain	146 000 \$	66 900 000 \$
Montréal (Louvain)	399 000 \$	197 000 \$	49 000 \$	153 000 \$	49 200 000 \$
Montréal-Est	478 000 \$	202 000 \$	81 000 \$	195 000 \$	21 200 000 \$
					202 500 000 \$

* Taux : 4,70%, amortissement : 50 ans

ANGUS I

168 unités

1cc	64
2cc	56
3cc	48

Budget de réalisation

	(en milliers \$)
Terrain	4 885 \$
Coûts de construction	52 700 \$
Coûts indirects	12 555 \$
Coût total	70 140 \$

Financement

	Par unité	(en milliers \$)
Prêt hypothécaire	135 000 \$	22 710 \$
Subvention Ville	81 000 \$	13 551 \$
Subvention SHQ	202 000 \$	33 878 \$
Coût total	418 000 \$	70 140 \$

ANGUS II

155 unités

1cc	59
2cc	51
3cc	45

Budget de réalisation

	(en milliers \$)
Terrain	4 300 \$
Coûts de construction	49 600 \$
Coûts indirects	11 275 \$
Coût total	65 175 \$

Financement

	Par unité	(en milliers \$)
Prêt hypothécaire	137 000 \$	21 362 \$
Subvention Ville	81 000 \$	12 518 \$
Subvention SHQ	202 000 \$	31 295 \$
Coût total	420 000 \$	65 175 \$

RIMOUSKI

322 unités

1cc	150
2cc	135
3cc	37

Budget de réalisation

Terrain	(en milliers \$)
Coûts de construction	- \$
Coûts indirects	93 000 \$
	21 090 \$
Coût total	114 090 \$

Financement

	Par unité	(en milliers \$)
Prêt hypothécaire	146 000 \$	47 149 \$
Subvention Ville*	83 000 \$	26 750 \$
Subvention SHQ	208 000 \$	66 941 \$
Coût total	437 000 \$	140 840 \$
Coût excluant contribution de la ville	354 000 \$	114 090 \$

* La contribution de la ville se fait par le don de terrain et le congé de taxes d'une durée de 35 ans.

LOUVAIN

250 unités

1cc	110
2cc	80
3cc	60

Budget de réalisation

Terrain	(en milliers \$)
	- \$
Coûts de construction	80 600 \$
Coûts indirects	19 075 \$
Coût total	99 675 \$

Financement

	Par unité	(en milliers \$)
Prêt hypothécaire	153 000 \$	38 329 \$
Subvention Ville - \$	49 000 \$	12 170 \$
Subvention Ville - Terrain	30 000 \$	7 500 \$
Subvention SHQ	197 000 \$	49 176 \$
Coût total	429 000 \$	107 175 \$
Coût excluant contribution par don de terrain de la ville	399 000 \$	99 675 \$

MONTRÉAL-EST

105 unités

1cc	40
2cc	35
3cc	30

Budget de réalisation

	(en milliers \$)
Terrain	5 850 \$
Coûts de construction	35 650 \$
Coûts indirects	8 655 \$
Coût total	50 155 \$

Financement

	Par unité	(en milliers \$)
Prêt hypothécaire	195 000 \$	20 496 \$
Subvention Ville	81 000 \$	8 474 \$
Subvention SHQ	202 000 \$	21 185 \$
Coût total	478 000 \$	50 155 \$



La réalisation de ce projet est conditionnelle à l'acceptation de l'offre d'achat du terrain déposé en décembre 2023 par la SPA

Déboursés



Les déboursés seront faits sur une base de coût à compléter et seront remis à SPA.



En cas d'économies sur l'ensemble des projets, les soldes excédentaires pourraient être réutilisés afin de développer des unités additionnelles.

Les dépenses de pré-développement seront avancées par la SPA jusqu'à la mise en chantier.

Les déboursés présentés proviennent de l'enveloppe SHQ et couvrent les dépenses de construction pour environ les 9 premiers mois de chantier.

Le solde est ensuite couvert par les autres sources de financement.

03 DÉBOURSÉS

Calendrier des déboursés

	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
Total des déboursés	22,6 M \$	40 M \$ 62,6 M \$	40 M \$ 102,6 M \$	40,6 M \$ 143,2 M \$	27,4 M \$ 170,6 M \$	24 M \$ 194,6 M \$	7,9 M \$ 202,5 M \$
Détail des déboursés							
Montréal (Angus I)	8,5 M \$	10,9 M \$	10,9 M \$	3,6 M \$			
Montréal (Angus II)	7,7 M \$	10,1 M \$	10,1 M \$	3,3 M \$			
Rimouski	6,5 M \$	19 M \$	19 M \$	22,6 M \$			
Montréal (Louvain)				11,1 M \$	16,6 M \$	16,6 M \$	4,9 M \$
Montréal-Est					10,8 M \$	7,4 M \$	3 M \$
		Mises en chantier		250 unités	105 unités		
				Mise en chantier			

Ratios financiers SCHL

Performance des projets Angus

CCD résidentiel % RPV résidentiel Unités à moins de 1 090 \$ / mois CCD commercial % RPV commercial

Cible SCHL	min 1,10	max 95%	min 25%	min 1,40	max 75%
Montréal I (Angus)	1,14	32%	38%	1,60	75%
Montréal II (Angus)	1,15	33%	38%	N/A	N/A
Rimouski	1,15	41%	89%	1,48	75%
Montréal (Louvain)	1,14	38%	44%	N/A	N/A
Montréal-Est	1,23	41%	38%	N/A	N/A
ANGUS					11

7 étages

	Typologie	Subvention SHQ	Loyer PHAQ 2023	Bonification	Loyer Angus 5 premières années
Montréal	1cc	159 600 \$	918 \$	113%	1 040 \$
	2cc	204 000 \$	1 033 \$	113%	1 170 \$
	3cc	255 000 \$	1 215 \$	113%	1 380 \$
Rimouski	1cc	175 200 \$	677 \$	113%	770 \$
	2cc	224 400 \$	860 \$	113%	980 \$
	3cc	280 200 \$	975 \$	113%	1 110 \$

Modèle Angus

Montréal

Typologie	Unités	Subvention / porte	Subvention SHQ
1cc	273	159 600 \$	43 530 900 \$
2cc	222	204 000 \$	45 339 000 \$
3cc	183	255 000 \$	46 665 000 \$
Total	678		135 534 900 \$

Rimouski

Typologie	Unités	Subvention / porte	Subvention SHQ
1cc	150	175 200 \$	26 280 000 \$
2cc	135	224 400 \$	30 294 000 \$
3cc	37	280 200 \$	10 367 400 \$
Total	322		66 941 400 \$

Emplacement	Année	Unités résidentielles	Budget de projet (en milliers \$)
Montréal (Angus I)	2024	168	70 140 \$
Montréal (Angus II)	2024	155	65 175 \$
Rimouski	2024	322	114 090 \$
Montréal (Louvain)	2025	250	99 675 \$
Montréal-Est	2025	105	50 155 \$
		1 000	399 235 \$

Emplacement	Coûts par unité	Subvention SHQ	Subvention ville*	Prêt hypothécaire	Subventions SHQ
Montréal (Angus I)	417 500 \$	201 657 \$	80 663 \$	135 180 \$	33 878 400 \$
Montréal (Angus II)	420 484 \$	201 906 \$	80 762 \$	137 816 \$	31 295 400 \$
Rimouski	354 317 \$	207 893 \$	Terrain	146 424 \$	66 941 400 \$
Montréal (Louvain)	398 700 \$	196 704 \$	48 682 \$	153 314 \$	49 176 000 \$
Montréal-Est	477 667 \$	201 763 \$	80 705 \$	195 199 \$	21 185 100 \$
	399 235 \$	202 476 \$		150 045 \$	202 476 300 \$

* Rimouski : Contribution de la ville - congé de taxes et un don de terrain
 * Louvain : Contribution additionnelle de la ville - don de terrain

26,75M\$
 7,5M\$

Séquence des déboursés SHQ

Emplacement	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
Montréal (Angus I)	8 510 278 \$	10 875 833 \$	10 875 833 \$	3 616 456 \$			
Montréal (Angus II)	7 681 944 \$	10 145 833 \$	10 145 833 \$	3 321 789 \$			
Rimouski	6 338 333 \$	19 015 000 \$	19 015 000 \$	22 573 067 \$			
Montréal (Louvain)				11 075 000 \$	16 612 500 \$	16 612 500 \$	4 876 000 \$
Montréal-Est					10 772 778 \$	7 384 167 \$	3 028 156 \$
	22 530 556 \$	40 036 667 \$	40 036 667 \$	40 586 311 \$	27 385 278 \$	23 996 667 \$	7 904 156 \$
	22 530 556 \$	62 567 222 \$	102 603 889 \$	143 190 200 \$	170 575 478 \$	194 572 144 \$	202 476 300 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Angus I			
Superficie de terrain	51 000pi ²		
Superficie brute résidentielle	170 000pi ²		
1cc	64		38%
2cc	56		33%
3cc	48		29%
	168		
Stationnements	55		
Rangements	0		
Budget de réalisation			
Terrain			4 885 \$
Coûts de construction	310 \$		52 700 \$
Coûts indirects			12 555 \$
Coût total			70 140 \$
Prêt hypothécaire	\$ par unité		
Subvention Ville	135 180 \$	32%	22 710 \$
Subvention SHQ	80 663 \$	19%	13 551 \$
	201 657 \$	48%	33 878 \$
	417 500 \$		70 140 \$

Budget commercial			
Superficie commerciale #1	25 461pi ²		
Superficie commerciale #2	7 192pi ²		
	32 653pi ²		
Budget de réalisation			
Terrain	1 235 \$		
Coûts de construction	8 000 \$		
Coûts indirects	2 160 \$		
Coût total	11 395 \$		
Prêt hypothécaire	8 546 \$	75%	
Mise de fonds	2 849 \$	25%	
Prêt hypothécaire total	31 256 \$		
Résidentiel	22 710 \$	73%	
Commerce	8 546 \$	27%	

Flux de trésorerie - 168 unités - Angus I

Taux d'intérêt	4.70%
Amortissement	50
Inflation	3.00%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Revenus résidentiels	2 451 \$	2 451 \$	2 451 \$	2 451 \$	2 451 \$	2 525 \$	2 601 \$	2 679 \$	2 759 \$	2 842 \$	2 927 \$	3 015 \$	3 105 \$	3 198 \$	3 294 \$	3 393 \$	3 495 \$	3 600 \$	3 708 \$
Autres revenus résidentiels	85 \$	88 \$	90 \$	93 \$	96 \$	99 \$	101 \$	105 \$	108 \$	111 \$	114 \$	118 \$	121 \$	125 \$	129 \$	132 \$	136 \$	140 \$	145 \$
Revenus commerciaux	858 \$	858 \$	858 \$	858 \$	858 \$	924 \$	924 \$	924 \$	924 \$	924 \$	989 \$	989 \$	989 \$	989 \$	989 \$	1 054 \$	1 054 \$	1 054 \$	1 054 \$
Recouvrement commerciaux	547 \$	563 \$	580 \$	597 \$	615 \$	634 \$	653 \$	672 \$	692 \$	713 \$	734 \$	757 \$	779 \$	803 \$	827 \$	851 \$	877 \$	903 \$	930 \$
Revenu brut	3 941 \$	3 960 \$	3 980 \$	4 000 \$	4 020 \$	4 181 \$	4 278 \$	4 379 \$	4 483 \$	4 589 \$	4 705 \$	4 838 \$	4 995 \$	5 115 \$	5 238 \$	5 431 \$	5 563 \$	5 698 \$	5 837 \$
Dépenses																			
Résidentiel																			
Vacances	(51) \$	(51) \$	(51) \$	(51) \$	(51) \$	(52) \$	(54) \$	(56) \$	(57) \$	(59) \$	(61) \$	(63) \$	(65) \$	(66) \$	(68) \$	(71) \$	(73) \$	(75) \$	(77) \$
Taxes foncières	(55) \$	(57) \$	(58) \$	(60) \$	(62) \$	(64) \$	(66) \$	(68) \$	(70) \$	(72) \$	(74) \$	(76) \$	(78) \$	(81) \$	(84) \$	(86) \$	(89) \$	(91) \$	(94) \$
Frais d'opération	(51) \$	(53) \$	(55) \$	(56) \$	(58) \$	(60) \$	(62) \$	(63) \$	(65) \$	(67) \$	(69) \$	(71) \$	(74) \$	(76) \$	(78) \$	(80) \$	(84) \$	(89) \$	(88) \$
Gestion immobilière	(127) \$	(127) \$	(127) \$	(127) \$	(127) \$	(131) \$	(135) \$	(139) \$	(143) \$	(148) \$	(152) \$	(157) \$	(161) \$	(166) \$	(171) \$	(176) \$	(182) \$	(187) \$	(193) \$
Commercial																			
Vacances	(140) \$	(142) \$	(144) \$	(146) \$	(147) \$	(156) \$	(158) \$	(160) \$	(162) \$	(164) \$	(172) \$	(175) \$	(177) \$	(179) \$	(182) \$	(191) \$	(193) \$	(196) \$	(198) \$
Taxes foncières	(331) \$	(341) \$	(351) \$	(361) \$	(372) \$	(383) \$	(395) \$	(407) \$	(419) \$	(431) \$	(444) \$	(458) \$	(471) \$	(485) \$	(500) \$	(515) \$	(531) \$	(546) \$	(563) \$
Frais d'opération	(188) \$	(193) \$	(199) \$	(205) \$	(211) \$	(218) \$	(224) \$	(231) \$	(238) \$	(245) \$	(252) \$	(260) \$	(268) \$	(276) \$	(284) \$	(293) \$	(301) \$	(310) \$	(320) \$
Gestion immobilière	(42) \$	(43) \$	(43) \$	(44) \$	(44) \$	(47) \$	(47) \$	(48) \$	(48) \$	(49) \$	(52) \$	(52) \$	(53) \$	(54) \$	(54) \$	(57) \$	(58) \$	(59) \$	(60) \$
Revenu net d'opération	1 968 \$	1 967 \$	1 924 \$	1 891 \$	1 857 \$	1 947 \$	1 982 \$	2 017 \$	2 054 \$	2 091 \$	2 186 \$	2 226 \$	2 267 \$	2 309 \$	2 353 \$	2 455 \$	2 501 \$	2 548 \$	2 597 \$
Service de la dette	(1 613) \$	(1 613) \$	(1 613) \$	(1 613) \$	(1 613) \$	(1 613) \$	(1 613) \$	(1 613) \$	(1 613) \$	(1 613) \$	(1 613) \$	(1 613) \$	(1 613) \$	(1 613) \$	(1 613) \$	(1 613) \$	(1 613) \$	(1 613) \$	(1 613) \$
Flux monétaires nets	375 \$	344 \$	312 \$	278 \$	244 \$	335 \$	369 \$	404 \$	441 \$	478 \$	574 \$	613 \$	654 \$	697 \$	740 \$	842 \$	888 \$	935 \$	984 \$
Ratio de couverture	1,27	1,25	1,23	1,21	1,19	1,24	1,26	1,28	1,31	1,33	1,39	1,41	1,44	1,47	1,49	1,56	1,58	1,61	1,64
Ratio de couv. lu e - es dent al	1,1	1,12	1,09	1,06	1,0	1,07	1,10	1,13	1,16	1,19	1,23	1,26	1,30	1,3	1,38	1,2	1,6	1,90	1,5
Ratio de couv. lu e - omme e al	1,60	1,59	1,59	1,59	1,58	1,71	1,71	1,70	1,70	1,70	1,82	1,82	1,81	1,81	1,80	1,93	1,92	1,92	1,91

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Angus II			
Superficie de terrain	46 500pi²		
Superficie brute résidentielle	160 000pi²		
1cc	59		38%
2cc	51		33%
3cc	45		29%
	155		
Stationnements	46		
Rangements	0		
Budget de réalisation			
Terrain			4 300 \$
Coûts de construction	310 \$		49 600 \$
Coûts indirects			11 275 \$
Coût total			65 175 \$
Prêt hypothécaire	\$ par unité	33%	21 361 \$
Subvention Ville	137 816 \$	19%	12 518 \$
Subvention SHQ	80 762 \$	48%	31 295 \$
	201 906 \$		
	420 484 \$		65 175 \$

Flux de trésorerie - 155 unités - Angus II

Taux d'intérêt	4.75%
Amortissement	50
Inflation	3.00%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Revenus résidentiels	2 263 \$	2 263 \$	2 263 \$	2 263 \$	2 263 \$	2 331 \$	2 401 \$	2 473 \$	2 548 \$	2 624 \$	2 703 \$	2 784 \$	2 867 \$	2 953 \$	3 042 \$	3 133 \$	3 227 \$	3 324 \$	3 424 \$
Autres revenus résidentiels	71 \$	73 \$	75 \$	78 \$	80 \$	82 \$	85 \$	87 \$	90 \$	93 \$	96 \$	98 \$	101 \$	104 \$	107 \$	111 \$	114 \$	117 \$	121 \$
Revenu brut	2 335 \$	2 337 \$	2 339 \$	2 341 \$	2 343 \$	2 414 \$	2 486 \$	2 561 \$	2 638 \$	2 717 \$	2 798 \$	2 882 \$	2 969 \$	3 058 \$	3 149 \$	3 244 \$	3 341 \$	3 441 \$	3 545 \$
Dépenses																			
Résidentiel																			
Vacances	(47) \$	(47) \$	(47) \$	(47) \$	(47) \$	(48) \$	(50) \$	(51) \$	(53) \$	(54) \$	(56) \$	(58) \$	(59) \$	(61) \$	(63) \$	(65) \$	(67) \$	(69) \$	(71) \$
Taxes foncières	(476) \$	(490) \$	(505) \$	(520) \$	(536) \$	(552) \$	(568) \$	(585) \$	(603) \$	(621) \$	(640) \$	(659) \$	(679) \$	(699) \$	(720) \$	(742) \$	(764) \$	(787) \$	(810) \$
Frais d'opération	(468) \$	(482) \$	(497) \$	(512) \$	(527) \$	(543) \$	(559) \$	(576) \$	(593) \$	(611) \$	(629) \$	(648) \$	(667) \$	(687) \$	(708) \$	(729) \$	(751) \$	(774) \$	(797) \$
Gestion immobilière	(117) \$	(117) \$	(117) \$	(117) \$	(117) \$	(121) \$	(124) \$	(128) \$	(132) \$	(136) \$	(140) \$	(144) \$	(148) \$	(153) \$	(157) \$	(162) \$	(167) \$	(172) \$	(177) \$
Revenu net d'opération	1 227 \$	1 201 \$	1 174 \$	1 146 \$	1 117 \$	1 150 \$	1 185 \$	1 220 \$	1 257 \$	1 295 \$	1 334 \$	1 374 \$	1 415 \$	1 457 \$	1 501 \$	1 546 \$	1 592 \$	1 640 \$	1 689 \$
Service de la dette	(1 102) \$	(1 102) \$	(1 102) \$	(1 102) \$	(1 102) \$	(1 102) \$	(1 102) \$	(1 102) \$	(1 102) \$	(1 102) \$	(1 102) \$	(1 102) \$	(1 102) \$	(1 102) \$	(1 102) \$	(1 102) \$	(1 102) \$	(1 102) \$	(1 102) \$
Flux monétaires nets	125 \$	98 \$	71 \$	43 \$	14 \$	48 \$	82 \$	118 \$	155 \$	192 \$	231 \$	271 \$	312 \$	355 \$	399 \$	444 \$	490 \$	538 \$	587 \$
Ratio de couverture	1.15	1.14	1.11	1.09	1.06	1.09	1.12	1.16	1.19	1.22	1.26	1.30	1.33	1.37	1.41	1.45	1.49	1.54	1.58

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Rimouski		
Superficie de terrain	148 165pi ²	
Superficie brute résidentielle	310 000pi ²	
1cc	150	
2cc	135	
3cc	37	
	322	
Stationnements	290	
Rangements	322	
Budget de réalisation		
Terrain	0 \$	- \$
Coûts de construction	300 \$	93 000 \$
Coûts indirects		21 090 \$
Coût total		114 090 \$
	\$ par unité	
Prêt hypothécaire	146 424 \$	47 149 \$
Subvention Ville*	0 \$	- \$
Subvention SHQ	207 893 \$	66 941 \$
	354 317 \$	114 090 \$

* La contribution de la ville se fait par le don de terrain et le congé de taxes de 35 ans - Estimation à 26,75M\$

Budget commercial

Superficie commerciale #1	5 000pi ²	
Budget de réalisation		
Terrain	- \$	
Coûts de construction	1 025 \$	
Coûts indirects	277 \$	
Coût total	1 302 \$	
Prêt hypothécaire	976 \$	75%
Mise de fonds	325 \$	25%
Prêt hypothécaire total	48 125 \$	
Résidentiel	47 149 \$	98%
Commerce	976 \$	2%

Flux de trésorerie - 322 unités - Rimouski

Taux d'intérêt	4 70%
Amortissement	50
Inflation	3 00%

Revenus

[illegible]

Dépenses

Résidentiel

[illegible]

Commercial

																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					</

Service de la dette

Flux monétaires nets

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
Ratio de couverture	1.15	1.17	1.14	1.18	1.21	1.25	1.28	1.32	1.36	1.40	1.44	1.48	1.52	1.56	1.60	1.64	1.68	1.72	1.76	1.80	1.84	1.88	1.92	1.96	2.00	2.04	2.08	2.12	2.16	2.20	2.24	2.28	2.32	2.36	2.40	2.44	2.48	2.52	2.56	2.60	2.64	2.68	2.72	2.76	2.80	2.84	2.88	2.92	2.96	3.00	3.04	3.08	3.12	3.16	3.20	3.24	3.28	3.32	3.36	3.40	3.44	3.48	3.52	3.56	3.60	3.64	3.68	3.72	3.76	3.80	3.84	3.88	3.92	3.96	4.00	4.04	4.08	4.12	4.16	4.20	4.24	4.28	4.32	4.36	4.40	4.44	4.48	4.52	4.56	4.60	4.64	4.68	4.72	4.76	4.80	4.84	4.88	4.92	4.96	5.00	5.04	5.08	5.12	5.16	5.20	5.24	5.28	5.32	5.36	5.40	5.44	5.48	5.52	5.56	5.60	5.64	5.68	5.72	5.76	5.80	5.84	5.88	5.92	5.96	6.00	6.04	6.08	6.12	6.16	6.20	6.24	6.28	6.32	6.36	6.40	6.44	6.48	6.52	6.56	6.60	6.64	6.68	6.72	6.76	6.80	6.84	6.88	6.92	6.96	7.00	7.04	7.08	7.12	7.16	7.20	7.24	7.28	7.32	7.36	7.40	7.44	7.48	7.52	7.56	7.60	7.64	7.68	7.72	7.76	7.80	7.84	7.88	7.92	7.96	8.00	8.04	8.08	8.12	8.16	8.20	8.24	8.28	8.32	8.36	8.40	8.44	8.48	8.52	8.56	8.60	8.64	8.68	8.72	8.76	8.80	8.84	8.88	8.92	8.96	9.00	9.04	9.08	9.12	9.16	9.20	9.24	9.28	9.32	9.36	9.40	9.44	9.48	9.52	9.56	9.60	9.64	9.68	9.72	9.76	9.80	9.84	9.88	9.92	9.96	10.00																																																																																																																																																																																																																																																																				
Ratio de couverture - residential	1.15	1.10	1.09	1.08	1.11	1.14	1.18	1.21	1.25	1.29	1.32	1.36	1.40	1.44	1.48	1.52	1.56	1.60	1.64	1.68	1.72	1.76	1.80	1.84	1.88	1.92	1.96	2.00	2.04	2.08	2.12	2.16	2.20	2.24	2.28	2.32	2.36	2.40	2.44	2.48	2.52	2.56	2.60	2.64	2.68	2.72	2.76	2.80	2.84	2.88	2.92	2.96	3.00	3.04	3.08	3.12	3.16	3.20	3.24	3.28	3.32	3.36	3.40	3.44	3.48	3.52	3.56	3.60	3.64	3.68	3.72	3.76	3.80	3.84	3.88	3.92	3.96	4.00	4.04	4.08	4.12	4.16	4.20	4.24	4.28	4.32	4.36	4.40	4.44	4.48	4.52	4.56	4.60	4.64	4.68	4.72	4.76	4.80	4.84	4.88	4.92	4.96	5.00	5.04	5.08	5.12	5.16	5.20	5.24	5.28	5.32	5.36	5.40	5.44	5.48	5.52	5.56	5.60	5.64	5.68	5.72	5.76	5.80	5.84	5.88	5.92	5.96	6.00	6.04	6.08	6.12	6.16	6.20	6.24	6.28	6.32	6.36	6.40																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Ratio de couverture - commercial	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.4

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Louvain			
Superficie de terrain	73 000pi²		
Superficie brute résidentielle	260 000pi²		
1cc	110		44%
2cc	80		32%
3cc	60		24%
	250		
Stationnements	175		
Rangements	175		
Budget de réalisation			
Terrain			\$ -
Coûts de construction	310 \$		80 600 \$
Coûts indirects			19 075 \$
Coût total			99 675 \$
Prêt hypothécaire	\$ par unité		38 329 \$
Subvention Ville*	153 314 \$	38%	12 170 \$
Subvention SHQ	48 682 \$	12%	49 176 \$
	196 704 \$	49%	
	398 700 \$		99 675 \$

* La contribution de la ville se fait également par le don de terrain - Estimation à 7,5M\$

Flux de trésorerie - 250 unités - Louvain

Taux d'intérêt	4.75%
Amortissement	50
Inflation	3.00%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Revenus résidentiels	3 594 \$	3 594 \$	3 594 \$	3 594 \$	3 594 \$	3 702 \$	3 813 \$	3 928 \$	4 045 \$	4 167 \$	4 292 \$	4 421 \$	4 553 \$	4 690 \$	4 830 \$	4 975 \$	5 125 \$	5 278 \$	5 437 \$
Autres revenus résidentiels	314 \$	323 \$	333 \$	343 \$	353 \$	364 \$	374 \$	386 \$	397 \$	409 \$	421 \$	434 \$	447 \$	461 \$	474 \$	489 \$	503 \$	518 \$	534 \$
Revenu brut	3 908 \$	3 917 \$	3 927 \$	3 937 \$	3 947 \$	4 066 \$	4 188 \$	4 313 \$	4 443 \$	4 576 \$	4 713 \$	4 855 \$	5 000 \$	5 150 \$	5 305 \$	5 464 \$	5 628 \$	5 797 \$	5 971 \$
Dépenses																			
Résidentiels																			
Vacances	(78) \$	(78) \$	(79) \$	(79) \$	(79) \$	(81) \$	(84) \$	(86) \$	(89) \$	(92) \$	(94) \$	(97) \$	(100) \$	(103) \$	(106) \$	(109) \$	(113) \$	(116) \$	(119) \$
Taxes foncières	(714) \$	(735) \$	(758) \$	(780) \$	(804) \$	(828) \$	(853) \$	(878) \$	(903) \$	(932) \$	(960) \$	(988) \$	(1 016) \$	(1 049) \$	(1 080) \$	(1 112) \$	(1 146) \$	(1 180) \$	(1 216) \$
Frais d'opération	(741) \$	(763) \$	(786) \$	(810) \$	(834) \$	(859) \$	(885) \$	(911) \$	(939) \$	(967) \$	(996) \$	(1 026) \$	(1 057) \$	(1 088) \$	(1 121) \$	(1 155) \$	(1 189) \$	(1 225) \$	(1 262) \$
Gestion immobilière	(195) \$	(196) \$	(196) \$	(197) \$	(197) \$	(203) \$	(209) \$	(216) \$	(222) \$	(229) \$	(236) \$	(243) \$	(250) \$	(258) \$	(265) \$	(273) \$	(281) \$	(290) \$	(299) \$
Revenu net d'opération	2 179 \$	2 144 \$	2 106 \$	2 071 \$	2 033 \$	2 094 \$	2 157 \$	2 222 \$	2 288 \$	2 357 \$	2 428 \$	2 501 \$	2 576 \$	2 653 \$	2 732 \$	2 814 \$	2 899 \$	2 986 \$	3 075 \$
Service de la dette	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$
Flux monétaires nets	201 \$	166 \$	130 \$	93 \$	55 \$	116 \$	179 \$	244 \$	310 \$	379 \$	450 \$	523 \$	598 \$	675 \$	755 \$	837 \$	921 \$	1 008 \$	1 097 \$
Ratio de couverture	11.4	11.2	11.1	1.09	1.07	1.10	1.13	1.16	1.20	1.23	1.27	1.30	1.34	1.38	1.42	1.46	1.51	1.55	1.60

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Louvain			
Superficie de terrain	47 000pi²		
Superficie brute résidentielle	115 000pi²		
1cc	40		38%
2cc	35		34%
3cc	30		29%
	105		
Stationnements	105		
Rangements	105		
Budget de réalisation			
Terrain			5 850 \$
Coûts de construction	310 \$		35 650 \$
Coûts indirects			8 655 \$
Coût total			50 155 \$
Prêt hypothécaire	\$ par unité	41%	20 496 \$
Subvention Ville	195 199 \$	17%	8 474 \$
Subvention SHQ	80 705 \$	42%	21 185 \$
	201 763 \$		
	477 667 \$		50 155 \$

Flux de trésorerie - 250 unités - Louvain

Taux d'intérêt	70%
Amortissement	50
Inflation	3.00%
Taux de capitalisation	5.50%

Taux de capitalisation	5,50%																		
Revenus	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus de dettes	1 532 \$	1 532 \$	1 532 \$	1 532 \$	1 532 \$	1 578 \$	1 626 \$	1 675 \$	1 725 \$	1 776 \$	1 830 \$	1 885 \$	1 911 \$	1 999 \$	2 059 \$	2 121 \$	2 185 \$	2 250 \$	2 318 \$
Autres revenus des clients	188 \$	19 \$	200 \$	204 \$	212 \$	218 \$	225 \$	231 \$	238 \$	246 \$	253 \$	260 \$	268 \$	276 \$	285 \$	293 \$	302 \$	311 \$	320 \$
Revenu brut	1 721 \$	1 726 \$	1 732 \$	1 736 \$	1 747 \$	1 797 \$	1 856 \$	1 906 \$	1 963 \$	2 022 \$	2 083 \$	2 145 \$	2 210 \$	2 276 \$	2 339 \$	2 414 \$	2 487 \$	2 561 \$	2 638 \$
Dépenses																			
Residentiel																			
Vacances	(31 \$)	(35 \$)	(35 \$)	(35 \$)	(35 \$)	(36 \$)	(37 \$)	(38 \$)	(39 \$)	(40 \$)	(42 \$)	(43 \$)	(45 \$)	(46 \$)	(47 \$)	(48 \$)	(50 \$)	(51 \$)	(53 \$)
Fa d'opération	(329 \$)	(339 \$)	(349 \$)	(360 \$)	(371 \$)	(382 \$)	(393 \$)	(405 \$)	(417 \$)	(430 \$)	(443 \$)	(456 \$)	(470 \$)	(483 \$)	(498 \$)	(513 \$)	(528 \$)	(545 \$)	(561 \$)
Gestion immobilière	(86 \$)	(86 \$)	(87 \$)	(87 \$)	(87 \$)	(90 \$)	(93 \$)	(95 \$)	(98 \$)	(101 \$)	(104 \$)	(107 \$)	(110 \$)	(113 \$)	(117 \$)	(121 \$)	(125 \$)	(128 \$)	(132 \$)
Revenu net d'opération	1 271 \$	1 266 \$	1 261 \$	1 257 \$	1 251 \$	1 289 \$	1 328 \$	1 368 \$	1 409 \$	1 451 \$	1 494 \$	1 539 \$	1 585 \$	1 633 \$	1 682 \$	1 732 \$	1 784 \$	1 838 \$	1 893 \$
Service de la dette	(1 038 \$)	(1 058 \$)	(1 058 \$)	(1 058 \$)	(1 058 \$)	(1 058 \$)	(1 058 \$)	(1 058 \$)	(1 058 \$)	(1 058 \$)	(1 058 \$)	(1 058 \$)	(1 058 \$)	(1 058 \$)	(1 058 \$)	(1 058 \$)	(1 058 \$)	(1 058 \$)	(1 058 \$)
Flux monétaires nets	213 \$	209 \$	204 \$	199 \$	194 \$	231 \$	270 \$	310 \$	351 \$	392 \$	437 \$	481 \$	528 \$	575 \$	624 \$	675 \$	727 \$	780 \$	835 \$
Ratio de couverture	123	123	123	122	122	125	129	133	136	140	145	149	153	158	162	167	172	177	182

De : [François Yaccarini](#)
À : [Marc-André Simard](#)
Cc : [Emilio-Jose Lopez-Morantes](#)
Objet : Déboursés
Date : 6 mars 2024 14:28:50
Pièces jointes : [Outlook-xmcyzyq3.png](#)
[Angus 1000 logements -déboursés- mars 2024 .pdf](#)

Bonjour Marc-André,

je t'envoie une version des déboursés requis pour les projets Angus. Nous avons modifié le document depuis le dernier envoi afin que le premier déboursé SHQ soit en avril 2025 (T2 2025) . Les dépenses de T4 2024 et T1 2025 serait supportées par le prêt de construction.

Merci,



FRANÇOIS YACCARINI

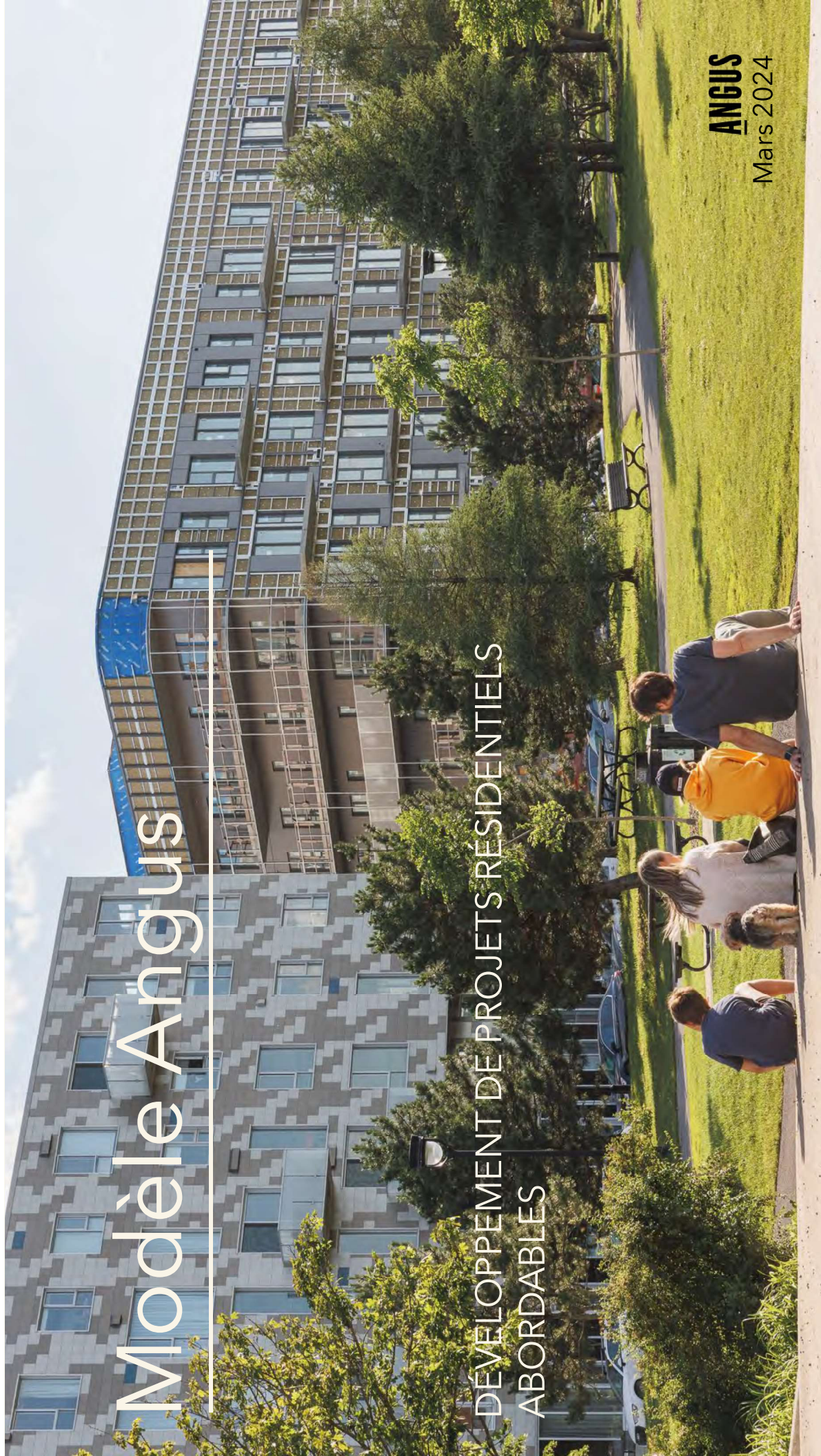
Analyste financier et chargé de projets
Financial Analyst and Project Manager
T. 514-528-5230 #222

sda-angus.com
technopoleangus.com

Modèle Angus

DÉVELOPPEMENT DE PROJETS RÉSIDENTIELS
ABORDABLES

ANGUS
Mars 2024



Réalisation de 1000 unités de logement abordable

1000 unités mises en
chantier sur 2 ans

Tous les projets présentés sont de 7 étages ou plus



Résumé des projets

Emplacement	Par unité				Total projet
	Coûts	Subvention		Prêt Hypothécaire *	
		SHQ	Ville		Subvention SHQ
Montréal (Angus)	420 000 \$	205 000 \$	82 000 \$	133 000 \$	72,1 M \$
Rimouski	369 000 \$	208 000 \$	Terrain	161 000 \$	67,3 M \$
Montréal (Louvain)	388 000 \$	197 000 \$	49 000 \$	142 000 \$	49,2 M \$
Montréal-Est	467 000 \$	202 000 \$	81 000 \$	184 000 \$	21,2 M \$
					209,8 M \$

* Taux : 4,70%, amortissement : 50 ans

ANGUS

325 unités

1cc	113
2cc	134
3cc	105

Budget de réalisation

	(en milliers \$)
Terrain	9 200 \$
Coûts de construction	107 500 \$
Coûts indirects	31 140 \$
Coût total	147 840 \$

Financement

	Par unité	(en milliers \$)
Prêt hypothécaire	133 000 \$	48 816 \$
Subvention Ville	82 000 \$	28 864 \$
Subvention SHQ	205 000 \$	72 160 \$
Coût total	420 000 \$	147 840 \$

RIMOUSKI

324 unités

1cc	151
2cc	136
3cc	37

Budget de réalisation

Terrain	(en milliers \$)
-	\$
Coûts de construction	95 000 \$
Coûts indirects	24 556 \$
Coût total	119 556 \$

Financement

	Par unité	(en milliers \$)
Prêt hypothécaire	161 000 \$	52 164 \$
Subvention Ville*	83 000 \$	26 892 \$
Subvention SHQ	208 000 \$	67 392 \$
Coût total	452 000 \$	146 448 \$
Coût excluant contribution de la ville	369 000 \$	119 556 \$

* La contribution de la ville se fait par le don de terrain et le congé de taxes d'une durée de 35 ans.

LOUVAIN

250 unités

1 ^{cc}	110
2 ^{cc}	80
3 ^{cc}	60

Budget de réalisation

Terrain	(en milliers \$)
	- \$
Coûts de construction	78 000 \$
Coûts indirects	19 000 \$
Coût total	97 000 \$

Financement

	Par unité	(en milliers \$)
Prêt hypothécaire	142 000 \$	35 500 \$
Subvention Ville - \$	49 000 \$	12 250 \$
Subvention Ville - Terrain	30 000 \$	7 500 \$
Subvention SHQ	197 000 \$	49 250 \$
Coût total	418 000 \$	104 500 \$
Coût excluant contribution par don de terrain de la ville	388 000 \$	97 000 \$

MONTRÉAL-EST

105 unités

1cc	40
2cc	35
3cc	30

Budget de réalisation

	(en milliers \$)
Terrain	5 850 \$
Coûts de construction	34 500 \$
Coûts indirects	8 685 \$
Coût total	49 035 \$

Financement

	Par unité	(en milliers \$)
Prêt hypothécaire	184 000 \$	19 320 \$
Subvention Ville	81 000 \$	8 505 \$
Subvention SHQ	202 000 \$	21 210 \$
Coût total	467 000 \$	49 035 \$



La réalisation de ce projet est conditionnelle à l'acceptation de l'offre d'achat du terrain déposé en décembre 2023 par la SPA

Déboursés



Les déboursés seront faits sur une base de coût à compléter vérifiés par des consultant en coûts et seront remis à SPA.



En cas d'économies sur l'ensemble des projets, les soldes excédentaires pourraient être réutilisés afin de développer des unités additionnelles.

Les dépenses de pré-développement seront avancées par la SPA jusqu'à la mise en chantier.

Les déboursés présentés proviennent de l'enveloppe SHQ et couvrent les dépenses de construction à partir d'avril 2025.

Le solde avant avril 2025 et à la suite des contribution SHQ est couvert par les autres sources de financement.

Calendrier des déboursés

Total des déboursés	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
	43 M \$	48,4 M \$ 91,4M \$	67,4M \$ 158,8 M \$	33,8 M \$ 192,6M \$	17,2M \$ 209,8M \$
Détail des déboursés					
Montréal (Angus)	23,1 M \$	23,1 M \$	23,1 M \$	2,7 M \$	
Rimouski	19,9 M \$	19,9 M \$	19,9 M \$	7,7 M \$	
Montréal (Louvain)		5,4 M \$	16,2 M \$	16,2 M \$	11,4 M \$
Montréal-Est			8,2 M \$	7,2 M \$	5,8 M \$

Ratios financiers SCHL

Performance des projets Angus

	CCD résidentiel	% RPV résidentiel	Unités à moins de 1 090 \$ / mois	CCD commercial	% RPV commercial
Cible SCHL	min 1,10	max 95%	min 25%	min 1,40	max 75%
Montréal (Angus)	1,23	32%	32%	1,41	75%
Rimouski	1,10	44%	89%	1,48	75%
Montréal (Louvain)	1,28	37%	44%	N/A	N/A
Montréal-Est	1,35	39%	38%	N/A	N/A

De : [Christian Yaccarini](#)
À : [Jean-Pascal Bernier](#)
Objet : Entente SHQ-Angus
Date : 26 février 2024 11:57:42
Pièces jointes : [image001.png](#)
[SDEL.pdf](#)
[Louvain - Mandat Angus - Confirmation SDEL - 24.02.08\[63\].pdf](#)

Salut Jean Pascal

D'abord félicitations pour l'entente avec Luc Maurice. Ça prend toutes sortes d'offres pour toutes les clientèles.

Quelques sujets :

Le projet Louvain dans Ahuntsic

La Ville de Montréal possède des terrains sur la rue Louvain. Ce sont des terrains décontaminés et qui ont toute la réglementation requise pour développer des logements. La ville s'est engagée à transférer la propriété de l'ensemble des lots à la Société de développement Louvain (OBNL). Cette dernière va nous confier le développement d'un premier terrain sur lequel nous construirons 20 logements locatifs abordables. (Voir les documents ci joints).

Les cessions de terrains se feront d'ici juin 2024. Nous pourrions débuter les travaux de constructions **au Printemps 2025**. La ville nous demande une confirmation que nous déposerons d'ici le 31 mars une demande à SHQ. C'est pourquoi dans ce contexte nous aimerions que ces 250 unités fassent partie du décret de cette année.

Montréal EST

Pour **Montréal Est**, nous sommes dans les derniers détails pour conclure une offre d'achat sur le terrain au coin Notre-Dame Est et Broadway. La transaction est de 9.5 millions pour le terrain. Je ne peux pas sortir cet argent sans avoir l'assurance que nous aurons les fonds pour construire les logements. Outre la contribution de la ville via la CMM nous aurons un congé de taxe de 15 ans. Sur ce terrain nous voulons construire 100

logements locatifs abordables et 80 condos (idéalement via le programme de Fondation). Là encore nous débiterions la construction en **Printemps 2025**.

Donc si possible nous aimerions que les 1000 logements fassent parti du décret. Après on peut discuter sur les échéanciers décaissements. Là-dessus on peut faire preuve de souplesse.

Pour vous rassurer sur notre capacité de livrer nous avons les équipes qu'il faut. Avec la firme Provencher Roy nous travaillons sur un modèle/devis pour tenter autant que faire se peut de le reproduire. Pour Angus nous avons l'équipe de professionnels et le gérant de construction (entrepreneur) est partie prenante de la conception. Nous prendrons la même équipe pour Louvain et Montréal Est.

Pour Rimouski l'équipe de professionnels est en place et a débuté ses travaux. Nous choisirons l'entrepreneur d'ici le 1^e avril. Nous avons eu cinq propositions suite à notre appel d'intérêt.

Contribution directement à Angus ou à Desjardins

Deux avantages pour nous si nous recevions directement les fonds (qui seront déposés à la caisse d'économie solidaire).

1. Dans certains projets particulièrement à Montréal plus avantageux d'aller chercher le financement hypothécaire à la SCHL dans le programme co-investissement plutôt que chez Desjardins (cela reste entre toi et moi).
2. Un plus gros levier pour négocier avec Desjardins les taux mais surtout la rapidité d'analyse.

Superficie des logements

Emilio nous demande la superficie des logements par nombres de

chambres. Nous allons lui soumettre cela avec la connaissance que nous avons aujourd'hui. Il faut être conscient que cela bougera un peu quand nous aurons des plans définitifs mais cela donnera un bon ordre de grandeur.

Désolé pour la longueur du courriel.

Amicalement

Cy



Christian Yaccarini

Président et Chef de la direction

T. 514-528-5230 #224 C. 514-895-4138

sda-angus.com

technopoleangus.com



Montréal, le 8 février 2024

Monsieur Christian Yaccarini
Président et Chef de la direction
Société de développement Angus
2600, rue William-Tremblay, bureau 200
Montréal (Québec) H1Y 3J2

Bonjour Monsieur Yaccarini,

Je vous transmets une lettre de M. Martin Alain, directeur du Développement résidentiel au Service de l'habitation de la ville de Montréal. Dans cette lettre, M. Alain réitère le soutien sans équivoque de la Ville pour la réalisation de projets sociaux et abordables sur le site Louvain dans le quartier Ahuntsic.

Mieux, il confirme l'orientation qui est prise de céder à la Société de développement Écoquartier Louvain les parcelles G, I et K (voir plan inclus dans sa lettre). Cette cession est conditionnelle à la conclusion de l'entente globale qui liera la Ville à la SDÉL. Des négociations ont cours depuis novembre dernier avec le Service de la Stratégie immobilière à la Ville en vue de la conclusion de cette entente dont l'échéance est prévue pour juin 2024.

Nous nous rapprochons ainsi de la réalisation des premiers projets d'habitation. À cette fin et conformément à nos discussions et à notre entente de collaboration, je vous confirme que la SDÉL confie à la Société de développement Angus le mandat de réaliser, dès 2025, un immeuble de logements abordables sur le lot K au bénéfice de la Fiducie d'utilité sociale Louvain.

Je vous remercie sincèrement de contribuer concrètement au succès de notre futur écoquartier et je vous prie, cher monsieur Yaccarini, de recevoir mes salutations les meilleures et les plus enthousiastes.

[Signature]

Carole Brousseau
Présidente

1 pièce jointe

c.c. Administrateurs SDÉL
M. Stéphane Ricci



Service de l'habitation
Direction du développement résidentiel
303, rue Notre-Dame Est, 4e étage
Montréal (Québec) H2Y 3Y8

Montréal, 7 février 2024

Société de Développement de l'Écoquartier Louvain
a/s de Madame Carole Brousseau, administratrice & présidente
cbrousse@bell.net

Objet : Projets d'habitation sur le site Louvain Est

Madame Brousseau,

Nous comprenons que certains organismes porteurs de projets d'habitations résidentiels à être développés sur le site Louvain Est peuvent être en discussion avec des bailleurs de fonds, dont la Société d'habitation du Québec (SHQ), en vue de l'obtention de financement.

Dans l'esprit de la FUS Louvain, nous souhaitons vous rassurer à l'effet que la Société de Développement de l'Écoquartier Louvain (SDEL) pourra bénéficier, à ce stade, de l'éventuelle cession des parcelles G, I et K du plan en annexe. Cette cession est conditionnelle à la conclusion de l'entente globale sur la FUS entre la Ville et la SDEL. Pour l'instant, la cession des parcelles est prévue à compter de 2025.

Nous réitérons que la Ville soutient sans équivoque la réalisation de projets sociaux et abordables sur ce site stratégique, projets qui s'inscrivent dans une démarche de planification concertée avec le milieu. Soyez assurée que les équipes du Service de l'habitation apporteront le soutien nécessaire pour le développement de ces projets.

Je vous prie de recevoir, Madame, mes meilleures salutations.



/ Martin Alain
Directeur, Développement résidentiel



De : [François Yaccarini](#)
À : [Jean-Pascal Bernier](#); [Marc-André Simard](#)
Cc : [Emilio-Jose Lopez-Morantes](#); [Nicolas Brazeau](#); [Emilio-Jose Lopez-Morantes](#); [André Shareck](#); [Christian Yaccarini](#)
Objet : Présentation APH vs FLA
Date : 14 juin 2024 10:16:32
Pièces jointes : [Outlook-kwyangma.png](#)
[Présentation des modèles selon le taux.pdf](#)

Bonjour

Voici la présentation de l'impact de la SCHL (FLA) sur notre modèle en fonction d'une variation des taux d'intérêt.

Merci,



FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets
Financial Analyst and Project Manager
T. 514-528-5230 #222

[sda-angus.com](#)
[technopoleangus.com](#)

Modèle Angus

APPROCHE PORTEFEUILLE POUR LE FINANCEMENT DE 1001 LOGEMENTS ABORDABLES



ANGUS

Juin 2024

Financement

APH Select



Typologie	Nombre	Loyer mensuel
1cc	113	1 040 \$
2cc	134	1 170 \$
3cc	105	1 380 \$

Entente SHQ 1001 logements - 4,15%

	Montant par unité
Prêt hypothécaire	149 000\$
Contribution Ville	77 000\$
Subvention SHQ	193 000 \$
TOTAL	419 000 \$

Financement

Fonds pour le logement
abordable



 Les projets évitent aussi un coût
d'assurance APH Select d'environ
1,4M\$ par projet

Le Fonds pour le logement abordable de la SCHL offre 3 niveaux de subventions

25 000\$: 30% des unités à 80% du marché*



25 000\$: 40% des unités à 70% du marché



25 000\$: Réduction des GES de 35% par rapport au code national du bâtiment.

* Loyer médian du marché (LMM) www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr/#TableMapChart/1060/3/Montréal

Impacts sur les projets



Advenant une baisse du coût par unité, la subvention de la SHQ serait revue à la baisse.

Impact sur les budgets

- Loyers pour 40% des résidents beaucoup plus bas que le PHAQ
- Choix de matériaux afin d'obtenir l'efficacité énergétique nécessaire
 - fenêtres, revêtements, équipements mécaniques
- Le surcoût énergétique porte le coût par unité au **maximum** à 450 000\$
 - Possible diminution de la subvention SHQ
 - Surcoût en cours d'évaluation par les professionnels

Impacts sur les projets



 Advenant une baisse du coût par unité, la subvention de la SHQ serait revue à la baisse.

Impact énergétique

- Amélioration de la qualité du bâtiment
 - Enveloppe améliorée
- Réduction des coûts en énergie pour les résidents
- Réduction des GES

Impacts sur les projets



 Advenant une baisse du coût par unité, la subvention de la SHQ serait revue à la baisse.

Impact d'aménagement

- Ajout d'un 2^e étage de sous-sol sur Angus et Louvain
 - Ajout d'espaces de rangement
 - Places de stationnement supplémentaires pour les résidents
 - Le projet Angus a 110 places de stationnement, dont 40 réservées au super marché
 - Le 2^e sous-sol ajouterait 115 places pour les résidents, pour un total de 185

Financement

Fonds pour le logement
abordable



Typologie	Nombre	Loyer mensuel
1cc	113	614 \$
2cc	28	686 \$
2cc	106	1 170 \$
3cc	105	1 380 \$

Scénario SCHL actuel- 4,15%

- Exemple projet Angus
- Unité de base : 420 000\$
- Unité avec efficacité énergétique : 450 000\$

	Montant par unité
Prêt hypothécaire	113 000 \$
Contribution Ville	75 000 \$
Subvention SHQ	187 000 \$
Subvention SCHL	75 000 \$
TOTAL	450 000 \$

Financement

Fonds pour le logement
abordable



Typologie	Nombre	Loyer mensuel
1cc	113	614 \$
2cc	28	686 \$
2cc	106	1 170 \$
3cc	105	1 380 \$

Scénario SCHL- 3,65%

- Exemple projet Angus
- Unité de base : 420 000\$
- Unité avec efficacité énergétique : 450 000\$

	Montant par unité
Prêt hypothécaire	120 000 \$
Contribution Ville	73 000 \$
Subvention SHQ	182 000 \$
Subvention SCHL	75 000 \$
TOTAL	450 000 \$

Financement

Fonds pour le logement
abordable



Typologie	Nombre	Loyer mensuel
1cc	113	614 \$
2cc	28	686 \$
2cc	106	1 170 \$
3cc	105	1 380 \$

Scénario SCHL- 4,65%

- Exemple projet Angus
- Unité de base : 420 000\$
- Unité avec efficacité énergétique : 450 000\$

	Montant par unité
Prêt hypothécaire	102 000 \$
Contribution Ville	78 000 \$
Subvention SHQ	195 000 \$
Subvention SCHL	75 000 \$
TOTAL	450 000 \$

Financement

Fonds pour le logement
abordable



Impact sur les loyers à Rimouski

Typologie	PHAQ	SCHL
1cc	770 \$	455 \$
2cc	980 \$	536 \$
3cc	1 110 \$	630 \$

Financement Fonds pour le logement abordable



Subvention SHQ par unité

Résumé de l’impact des taux d’intérêt

Avec une subvention du FLA, la subvention sera limitée selon le taux d'intérêt en vigueur:			
Projet	Subvention par unité à 3,65%	Subvention par unité à 4,15%	Subvention par unité à 4,65%
Angus	181 831 \$	187 331 \$	194 831 \$
Rimouski	178 011 \$	188 011 \$	197 011 \$
Louvain	179 999 \$	188 499 \$	199 499 \$

Sans une subvention du FLA, la subvention sera limitée selon le taux d'intérêt en vigueur			
Projet	Subvention par unité à 3,65%	Subvention par unité à 4,15%	Subvention par unité à 4,65%
Angus	182 931 \$	192 831 \$	200 331 \$
Rimouski	186 011 \$	196 011 \$	204 011 \$
Louvain	180 999 \$	190 999 \$	199 999 \$

Financement Fonds pour le logement abordable



Subvention SHQ par projet

ANGUS

Résumé de l'impact des taux d'intérêt

Avec une subvention du FLA, la subvention sera limitée selon le taux d'intérêt en vigueur:			
Projet	Subvention par unité à 3,65%	Subvention par unité à 4,15%	Subvention par unité à 4,65%
Angus	64 004 512 \$	65 940 512 \$	68 580 512 \$
Rimouski	57 675 564 \$	60 915 564 \$	63 831 564 \$
Louvain	58 499 675 \$	61 262 175 \$	64 837 175 \$
	180 179 751 \$	188 118 251 \$	197 249 251 \$

Sans une subvention du FLA, la subvention sera limitée selon le taux d'intérêt en vigueur			
Projet	Subvention par unité à 3,65%	Subvention par unité à 4,15%	Subvention par unité à 4,65%
Angus	64 391 712 \$	67 876 512 \$	70 516 512 \$
Rimouski	60 267 564 \$	63 507 564 \$	66 099 564 \$
Louvain	58 824 675 \$	62 074 675 \$	64 999 675 \$
	183 483 951 \$	193 458 751 \$	201 615 751 \$

De : [François Yaccarini](#)
À : [Emilio-Jose Lopez-Morantes](#)
Objet : Re: SHQ - FLA - Angus
Date : 11 juin 2024 17:42:42
Pièces jointes : [image001.jpg](#)
[image002.png](#)
[image003.jpg](#)
[Outlook-2lahlbij.png](#)
[Outlook-nsihjx2g.png](#)
[FLA Angus_SHQ_1001 - v3.xlsx](#)
[FLA Prêt patient Angus_SHQ_1001 - v3.xlsx](#)
[Prêt patient Angus_SHQ_1001 - v3.xlsx](#)
[Angus_SHQ_1001 - v3.xlsx](#)

Bonjour Emilio,

Voici les 4 documents.

1. FLA à 4,15%. Réduction de 7500\$ de la subvention de base SHQ (et de 2800\$ de la ville) J'ai ensuite diminué d'un autre 5000\$ la subvention SHQ dans les petits encadrés des budgets FLA. Sauf pour Louvain où je n'ai que diminué la subvention de base de 7500\$ et celle de la ville (je n'ai pas diminué d'un autre 5000\$)
2. FLA avec du prêt sans intérêt
3. Modèle de base avec du prêt sans intérêt
4. Modèle de base à 4,15% avec une réduction de la subvention SHQ de 7500\$ (et de 2800\$ de la ville)

Je ne sais pas suis très clair...

Nous pourrions en discuter demain lors de la rencontre et je suis aussi disponible pour les revoir avec toi.

Merci,



FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets
Financial Analyst and Project Manager
T. [514-528-5230](tel:514-528-5230) #222

sda-angus.com
technopoleangus.com

De : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>

Envoyé : 11 juin 2024 14:15

À : Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>

Objet : Re: SHQ - FLA - Angus

Bonjour Emilio,

Suite aux réductions de taux, (4,15%) j'ai revu à la baisse les subventions SHQ.

J'ai diminué les subventions de 7500\$ par unité pour les 3 projets dans le modèle de base

Dans le modèle FLA, la subvention est réduite de 7500\$ par unité puis elle est réduite d'un autre 5000\$ par unité dans le budget du FLA. Sauf pour Louvain ou je n'étais pas capable de diminuer de plus de 7500\$.

Je t'envoie les modèles avec le prêt sans intérêt plus tard.

Cela étant dit, il va falloir prévoir une clause dans l'entente si le taux augmente.

Merci,



FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets
Financial Analyst and Project Manager
T. 514-528-5230 #222

sda-angus.com
technopoleangus.com

De : Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>

Envoyé : 11 juin 2024 13:31

À : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>

Objet : RE: SHQ - FLA - Angus

Ok je viens de t'envoyer un invitation TEAMS

Emilio-Jose Lopez-Morantes

Conseiller en financement spécialisé
Direction du financement spécialisé en habitation

Société d'habitation du Québec

Édifice Marie-Guyart
Aile Jacques-Parizeau, 4^e étage
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Québec (Québec) G1R 5E7

emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca

Téléphone : 418 643-4035, poste 31079
Sans frais : 1 800 463-4315



De : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>

Envoyé : 11 juin 2024 13:28

À : Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>

Objet : Re: SHQ - FLA - Angus

Nous allons à la SCHL pour 15. donc je suis disponible jusqu'à 14h30



FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets
Financial Analyst and Project Manager
T. 514-528-5230 #222

sda-angus.com
technopoleangus.com

De : Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>

Envoyé : 11 juin 2024 13:24

À : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>

Objet : RE: SHQ - FLA - Angus

Bonjour Francois

Es-tu disponible en pm ?

Merci

Emilio-Jose Lopez-Morantes

Conseiller en financement spécialisé
Direction du financement spécialisé en habitation

Société d'habitation du Québec

Édifice Marie-Guyart
Aile Jacques-Parizeau, 4^e étage
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Québec (Québec) G1R 5E7

emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca

Téléphone : 418 643-4035, poste 31079
Sans frais : 1 800 463-4315



De : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>

Envoyé : 10 juin 2024 11:28

À : Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>

Objet : Re: SHQ - FLA - Angus

Bonjour Emilio,

Voici les 3 documents

1. Modèle initial avec du prêt sans intérêt
 - a. J'ai réduit la subvention de la **moitié** du prêt sans intérêt
2. FLA avec prêt sans intérêt
 - a. J'ai réduit la subvention du même montant que le prêt sans intérêt
3. FLA

pour les modèles avec le FLA les réserves sont plus élevés. J'ai validé sur les documents de la SCHL et ils demandent 4% de réserve.

Tu me feras part de tes calculs, mais rapidement j'ai l'impression que le 3e document, FLA, est le meilleur pour tout le monde.
On s'en reparle bientôt.



FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets
Financial Analyst and Project Manager
T. 514-528-5230 #222

sda-angus.com
technopoleangus.com

De : Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>

Envoyé : 6 juin 2024 09:32

À : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>

Objet : RE: SHQ - FLA - Angus

Bonjour François

Je vais regarder le dossier en pm et je te reviens.

Il manquerait l'option initial (Angus_shq_1001) avec prêt sans intérêts, soit si jamais en avril 2025 le FLA n'ai pas disponible ou atteignable.

Est-tu disponible demain à 11h ou à 13h pour regarder les 3 options ?

Merci

Emilio-Jose Lopez-Morantes

Conseiller en financement spécialisé
Direction du financement spécialisé en habitation

Société d'habitation du Québec

Édifice Marie-Guyart

1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Aile Jacques-Parizeau, 4^e étage
Québec (Québec) G1R 5E7
Téléphone : 418 643-4035, poste 31079
Sans frais : 1 800 463-4315



De : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>

Envoyé : 5 juin 2024 11:01

À : Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>

Objet : SHQ - FLA - Angus

Bonjour Emilio,

je te partage 3 documents.

1. Le document initial : **Angus_SHQ_1001 - v3**
2. Le FLA si le coût additionnel du FLA est au maximum (450 000\$ l'unité) : **FLA Angus_SHQ_1001 - v3**
3. Le FLA avec un peu de prêt sans intérêt : **FLA Prêt patient Angus_SHQ_1001 - v3**

Pour le 3e document, difficile d'intégrer du prêt sans intérêt. Tu me diras ce que tu en penses suite à tes calculs.

On pourrait regarder le document #2 ensemble. Si le coût additionnel du FLA est plus bas que prévu (exemple 11M\$ sur Angus) La subvention SHQ pourrait être réduite. Je crois que c'est la meilleur option

Merci,



FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets
Financial Analyst and Project Manager
T. 514-528-5230 #222

sda-angus.com
technopoleangus.com

1001 logements Angus

Emplacement	Année	Unités résidentielles	Budget de projet (en milliers \$)	Budget de projet incluant le don terrain (en milliers \$)
Montréal - Angus	2024	352	147 417 \$	147 417 \$
Rimouski	2024	324	117 090 \$	124 340 \$
Montréal - Louvain	2025	325	126 754 \$	136 254 \$
		1 001	391 261 \$	408 011 \$

Emplacement	Coûts par unité	Subvention SHQ par unité	Subvention ville par unité*	Prêt hypothécaire par unité	Subvention SHQ totale	Subvention ville totale*	Prêt hypothécaire total	Coût total
Montréal - Angus	418 798 \$	195 331 \$	78 132 \$	145 336 \$	68 756 340 \$	27 502 544 \$	51 158 102 \$	147 417 006 \$
Rimouski	383 765 \$	198 511 \$	22 377 \$	162 878 \$	64 317 405 \$	7 250 000 \$	52 772 595 \$	124 340 000 \$
Montréal - Louvain	419 242 \$	193 499 \$	78 631 \$	147 112 \$	62 887 325 \$	25 554 930 \$	47 811 249 \$	136 253 504 \$
	407 603 \$	195 765 \$		151 590 \$	195 961 090 \$	60 307 474 \$	151 741 946 \$	408 010 510 \$

*Rimouski: Contribution de la ville - congé de taxes et don de terrain (19.5M et 7.25M)
*Louvain: Contribution de la ville comprend un don de terrain

26 750 000 \$
9 500 000 \$

Déboursés

Desjardins	14 2024	11 2025	12 2025	13 2025	14 2025	11 2026	12 2026	13 2026	14 2026	11 2027	12 2027
Emplacement											
Montréal - Angus	19 131 223 \$	22 638 668 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	9 388 212 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	6 505 000 \$	19 515 000 \$	- \$	- \$	- \$	13 742 595 \$	13 010 000 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	25 636 223 \$	42 153 668 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	7 531 288 \$	21 125 584 \$	19 154 377 \$	- \$	- \$
	25 636 223 \$	67 789 890 \$	67 789 890 \$	67 789 890 \$	67 789 890 \$	81 532 485 \$	111 461 986 \$	132 587 570 \$	151 741 946 \$	151 741 946 \$	151 741 946 \$
SHQ											
Emplacement											
Montréal - Angus	- \$	- \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	840 357 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	- \$	- \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	5 772 405 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	- \$	- \$	42 153 668 \$	49 195 529 \$	63 279 252 \$	27 738 346 \$	13 594 296 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
	- \$	- \$	42 153 668 \$	91 349 197 \$	154 628 448 \$	182 366 794 \$	195 961 090 \$	195 961 090 \$	195 961 090 \$	195 961 090 \$	195 961 090 \$
Ville											
Emplacement											
Montréal - Angus	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	22 638 668 \$	4 863 876 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	22 638 668 \$	4 863 876 \$	- \$	1 971 207 \$	14 083 723 \$	- \$
	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	22 638 668 \$	27 502 544 \$	27 502 544 \$	29 473 751 \$	43 557 474 \$	43 557 474 \$
Total											
Emplacement											
Montréal - Angus	19 131 223 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	23 479 025 \$	14 252 088 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	6 505 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	13 010 000 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	- \$	- \$	- \$	7 041 861 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	14 083 723 \$	- \$
	25 636 223 \$	42 153 668 \$	42 153 668 \$	49 195 529 \$	63 279 252 \$	64 119 608 \$	48 387 672 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	14 083 723 \$	- \$
	25 636 223 \$	67 789 890 \$	109 943 558 \$	159 139 087 \$	222 418 339 \$	286 537 947 \$	334 925 620 \$	356 051 204 \$	377 176 788 \$	391 260 510 \$	391 260 510 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Angus - L'Éperon			
Superficie de terrain	97 500pi²		
Superficie brute résidentielle	357 900pi²		
1cc	113	32%	
2cc	134	38%	
3cc	105	30%	
	352		
Stationnements	110		
Rangements	50		
Budget de réalisation			
Terrain			11 585 \$
Coûts de construction	300 \$		107 370 \$
Coûts indirects			28 462 \$
Surcoût FLA			
Coût total			147 417 \$
	\$ par unité		
Prêt hypothécaire	145 336 \$	35%	51 158 \$
Subvention SCHL	0 \$		- \$
Subvention Ville	78 132 \$	19%	27 503 \$
Subvention SHQ	195 331 \$	7%	68 756 \$
	418 798 \$		147 417 \$

Budget commercial			
Superficie commerciale #1	24 122pi²		
Superficie commerciale #2	7 707pi²		
	31 829pi²		
Budget de réalisation			
Terrain			1 410 \$
Coûts de construction	275 \$		8 753 \$
Coûts indirects			2 517 \$
Coût total			12 680 \$
Prêt hypothécaire		70%	8 876 \$
Mise de fonds		30%	3 804 \$
Prêt hypothécaire total	60 034 \$		
Résidentiel	51 158 \$	85%	
Commerce	8 876 \$	15%	

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	113	69 643	616	310 236 \$	158 450 \$	257 10 \$
2cc	134	113 559	847	426 594 \$	201 665 \$	237 96 \$
3cc	105	109 652	1 044	525 683 \$	252 080 \$	241 39 \$
	352	292 854	832	418 798 \$	202 831 \$	243 80 \$

11 585 \$			
107 370 \$			
28 462 \$			
147 417 \$			
147 417 \$	134 \$	91 \$	20.2%
		81 \$	18.0%
	203 \$	203 \$	45.1%
	337 \$	75 \$	16.7%
		450 \$	

Flux de trésorerie - 352 unités - Angus

		Taux d'intérêt de 15%		Taux d'intérêt de 2,00%	
		Angus 1		Angus 2	
		Angus 3		Angus 4	
		Angus 5		Angus 6	
		Angus 7		Angus 8	
		Angus 9		Angus 10	
		Angus 11		Angus 12	
		Angus 13		Angus 14	
		Angus 15		Angus 16	
		Angus 17		Angus 18	
		Angus 19		Angus 20	
		Angus 21		Angus 22	
		Angus 23		Angus 24	
		Angus 25		Angus 26	
		Angus 27		Angus 28	
		Angus 29		Angus 30	
		Angus 31		Angus 32	
		Angus 33		Angus 34	
		Angus 35		Angus 36	
		Angus 37		Angus 38	
		Angus 39		Angus 40	
		Angus 41		Angus 42	
		Angus 43		Angus 44	
		Angus 45		Angus 46	
		Angus 47		Angus 48	
		Angus 49		Angus 50	
		Angus 51		Angus 52	
		Angus 53		Angus 54	
		Angus 55		Angus 56	
		Angus 57		Angus 58	
		Angus 59		Angus 60	
		Angus 61		Angus 62	
		Angus 63		Angus 64	
		Angus 65		Angus 66	
		Angus 67		Angus 68	
		Angus 69		Angus 70	
		Angus 71		Angus 72	
		Angus 73		Angus 74	
		Angus 75		Angus 76	
		Angus 77		Angus 78	
		Angus 79		Angus 80	
		Angus 81		Angus 82	
		Angus 83		Angus 84	
		Angus 85		Angus 86	
		Angus 87		Angus 88	
		Angus 89		Angus 90	
		Angus 91		Angus 92	
		Angus 93		Angus 94	
		Angus 95		Angus 96	
		Angus 97		Angus 98	
		Angus 99		Angus 100	
		Angus 101		Angus 102	
		Angus 103		Angus 104	
		Angus 105		Angus 106	
		Angus 107		Angus 108	
		Angus 109		Angus 110	
		Angus 111		Angus 112	
		Angus 113		Angus 114	
		Angus 115		Angus 116	
		Angus 117		Angus 118	
		Angus 119		Angus 120	
		Angus 121		Angus 122	
		Angus 123		Angus 124	
		Angus 125		Angus 126	
		Angus 127		Angus 128	
		Angus 129		Angus 130	
		Angus 131		Angus 132	
		Angus 133		Angus 134	
		Angus 135		Angus 136	
		Angus 137		Angus 138	
		Angus 139		Angus 140	
		Angus 141		Angus 142	
		Angus 143		Angus 144	
		Angus 145		Angus 146	
		Angus 147		Angus 148	
		Angus 149		Angus 150	
		Angus 151		Angus 152	
		Angus 153		Angus 154	
		Angus 155		Angus 156	
		Angus 157		Angus 158	
		Angus 159		Angus 160	
		Angus 161		Angus 162	
		Angus 163		Angus 164	
		Angus 165		Angus 166	
		Angus 167		Angus 168	
		Angus 169		Angus 170	
		Angus 171		Angus 172	
		Angus 173		Angus 174	
		Angus 175		Angus 176	
		Angus 177		Angus 178	
		Angus 179		Angus 180	
		Angus 181		Angus 182	
		Angus 183		Angus 184	
		Angus 185		Angus 186	
		Angus 187		Angus 188	
		Angus 189		Angus 190	
		Angus 191		Angus 192	
		Angus 193		Angus 194	
		Angus 195		Angus 196	
		Angus 197		Angus 198	
		Angus 199		Angus 200	
		Angus 201		Angus 202	
		Angus 203		Angus 204	
		Angus 205		Angus 206	
		Angus 207		Angus 208	
		Angus 209		Angus 210	
		Angus 211		Angus 212	
		Angus 213		Angus 214	
		Angus 215		Angus 216	
		Angus 217		Angus 218	
		Angus 219		Angus 220	
		Angus 221		Angus 222	
		Angus 223		Angus 224	
		Angus 225		Angus 226	
		Angus 227		Angus 228	
		Angus 229		Angus 230	
		Angus 231		Angus 232	
		Angus 233		Angus 234	
		Angus 235		Angus 236	
		Angus 237		Angus 238	
		Angus 239		Angus 240	
		Angus 241		Angus 242	
		Angus 243		Angus 244	
		Angus 245		Angus 246	
		Angus 247		Angus 248	
		Angus 249		Angus 250	
		Angus 251		Angus 252	
		Angus 253		Angus 254	
		Angus 255		Angus 256	
		Angus 257		Angus 258	
		Angus 259		Angus 260	
		Angus 261		Angus 262	
		Angus 263		Angus 264	
		Angus 265		Angus 266	
		Angus 267		Angus 268	
		Angus 269		Angus 270	
		Angus 271		Angus 272	
		Angus 273		Angus 274	
		Angus 275		Angus 276	
		Angus 277		Angus 278	
		Angus 279		Angus 280	
		Angus 281		Angus 282	
		Angus 283		Angus 284	
		Angus 285		Angus 286	
		Angus 287		Angus 288	
		Angus 289		Angus 290	
		Angus 291		Angus 292	
		Angus 293		Angus 294	
		Angus 295		Angus 296	
		Angus 297		Angus 298	
		Angus 299		Angus 300	
		Angus 301		Angus 302	
		Angus 303		Angus 304	
		Angus 305		Angus 306	
		Angus 307		Angus 308	
		Angus 309		Angus 310	
		Angus 311		Angus 312	
		Angus 313		Angus 314	
		Angus 315		Angus 316	
		Angus 317		Angus 318	
		Angus 319		Angus 320	
		Angus 321		Angus 322	
		Angus 323		Angus 324	
		Angus 325		Angus 326	
		Angus 327		Angus 328	
		Angus 329		Angus 330	
		Angus 331		Angus 332	
		Angus 333		Angus 334	
		Angus 335		Angus 336	
		Angus 337		Angus 338	
		Angus 339		Angus 340	
		Angus 341		Angus 342	
		Angus 343		Angus 344	
		Angus 345		Angus 346	
		Angus 347		Angus 348	
		Angus 349		Angus 350	
		Angus 351		Angus 352	
		Angus 353		Angus 354	
		Angus 355		Angus 356	
		Angus 357		Angus 358	
		Angus 359		Angus 360	
		Angus 361		Angus 362	
		Angus 363		Angus 364	
		Angus 365		Angus 366	
		Angus 367		Angus 368	
		Angus 369		Angus 370	
		Angus 371		Angus 372	
		Angus 373		Angus 374	
		Angus 375		Angus 376	
		Angus 377		Angus 378	
		Angus 379		Angus 380	
		Angus 381		Angus 382	
		Angus 383		Angus 384	
		Angus 385		Angus 386	
		Angus 387		Angus 388	
		Angus 389		Angus 390	
		Angus 391		Angus 392	
		Angus 393		Angus 394	
		Angus 395		Angus 396	
		Angus 397		Angus 398	
		Angus 399		Angus 400	
		Angus 401		Angus 402	
		Angus 403		Angus 404	
		Angus 405		Angus 406	
		Angus 407		Angus 408	
		Angus 409		Angus 410	
		Angus 411		Angus 412	
		Angus 413		Angus 414	
		Angus 415		Angus 416	
		Angus 417		Angus 418	
		Angus 419		Angus 420	
		Angus 421		Angus 422	
		Angus 423		Angus 424	
		Angus 425		Angus 426	
		Angus 427		Angus 428	
		Angus 429		Angus 430	
		Angus 431		Angus 432	
		Angus 433		Angus 434	
		Angus 435		Angus 436	
		Angus 437		Angus 438	
		Angus 439		Angus 440	
		Angus 441		Angus 442	
		Angus 443		Angus 444	
		Angus 445		Angus 446	
		Angus 447		Angus 448	
		Angus 449		Angus 450	
		Angus 451		Angus 452	
		Angus 453		Angus 454	
		Angus 455		Angus 456	
		Angus 457		Angus 458	
		Angus 459		Angus 460	
		Angus 461		Angus 462	
		Angus 463		Angus 464	
		Angus 465		Angus 466	
		Angus 467		Angus 468	
		Angus 469		Angus 470	
		Angus 471		Angus 472	
		Angus 473		Angus 474	
		Angus 475		Angus 476	
		Angus 477		Angus 478	
		Angus 479		Angus 480	
		Angus 481		Angus 482	
		Angus 483		Angus 484	
		Angus 485		Angus 486	
		Angus 487		Angus 488	
		Angus 489		Angus 490	
		Angus 491		Angus 492	
		Angus 493		Angus 494	
		Angus 495		Angus 496	
		Angus 497		Angus 498	
		Angus 499		Angus 500	
		Angus 501		Angus 502	
		Angus 503		Angus 504	
		Angus 505		Angus 506	
		Angus 507		Angus 508	
		Angus 509		Angus 510	
		Angus 511		Angus 512	
		Angus 513		Angus 514	
		Angus 515		Angus 516	
		Angus 517		Angus 518	
		Angus 519		Angus 520	
		Angus 521		Angus 522	
		Angus 523		Angus 524	
		Angus 525		Angus 526	
		Angus 527		Angus 528	
		Angus 529		Angus 530	
		Angus 531		Angus 532	
		Angus 533		Angus 534	
		Angus 535		Angus 536	
		Angus 537		Angus 538	
		Angus 539		Angus 540	
		Angus 541		Angus 542	
		Angus 543		Angus 544	
		Angus 545		Angus 546	
		Angus 547		Angus 548	
		Angus 549		Angus 550	
		Angus 551		Angus 552	
		Angus 553		Angus 554	
		Angus 555		Angus 556	
		Angus 557		Angus 558	
		Angus 559		Angus 560	
		Angus 561		Angus 562	
		Angus 563		Angus 564	
		Angus 565		Angus 566	
		Angus 567		Angus 568	
		Angus 569		Angus 570	
		Angus 571		Angus 572	
		Angus 573		Angus 574	
		Angus 575		Angus 576	
		Angus 577		Angus 578	
		Angus 579		Angus 580	
		Angus 581		Angus 582	
		Angus 583		Angus 584	
		Angus 585		Angus 586	
		Angus 587		Angus 588	
		Angus 589		Angus 590	
		Angus 591		Angus 592	
		Angus 593		Angus 594	
		Angus 595		Angus 596	
		Angus 597		Angus 598	
		Angus 599		Angus 600	
		Angus 601		Angus 602	
		Angus 603		Angus 604	
		Angus 605		Angus 606	
		Angus 607		Angus 608	
		Angus 609		Angus 610	
		Angus 611		Angus 612	
		Angus 613		Angus 614	
		Angus 615		Angus 616	
		Angus 617		Angus 618	
		Angus 619		Angus 620	
		Angus 621		Angus 622	
		Angus 623		Angus 624	
		Angus 625		Angus 626	
		Angus 627		Angus 628	
		Angus 629		Angus 630	
		Angus 631		Angus 632	
		Angus 633		Angus 634	
		Angus 635		Angus 636	
		Angus 637		Angus 638	

Immeuble résidentiel

Valeur :		135 000 000 \$	
Taux de taxes foncières générales		0,4977 \$	671 895 \$
Taxe spéciale relative à l'ARTM		0,0078 \$	10 530 \$
Réserve financière de la voirie		0,0026 \$	3 510 \$
Taxe relative aux dettes ancienne ville (Rosemont)		0,0245 \$	33 075 \$
Taxe relative au service de l'eau		0,0862 \$	116 370 \$
Taxes d'arrondissement (Rosemont)	Services	0,0489 \$	66 015 \$
	Investissements	0,0284 \$	38 340 \$
Taxes scolaires		0,0973 \$	131 355 \$
Total :			1 071 090 \$

Immeuble non résidentiel

Calcul de taxes sur :		10 000 000 \$	
Taux de taxes foncières générales			
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui n'excède pas 900 000 \$		2,1329 \$	19 196 \$
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui excède 900 000 \$		2,7314 \$	248 557 \$
Taxe spéciale relative à l'ARTM			
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui n'excède pas 900 000 \$		0,0335 \$	302 \$
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui excède 900 000 \$		0,0043 \$	390 \$
Taxe relative aux dettes ancienne ville (Rosemont)			
Taux non résidentiel sur valeur n'excédant pas 900 000\$		0,0794 \$	715 \$
Taux non résidentiel sur valeur excédant 900 000\$		0,1017 \$	9 255 \$
Taxe relative au service de l'eau		0,3285 \$	32 850 \$
Réserve financière de la voirie			
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui n'excède pas 900 000 \$		0,0187 \$	168 \$
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui excède 900 000 \$		0,0187 \$	1 702 \$
Taxes d'arrondissement (Rosemont)	Services	0,0489 \$	4 890 \$
	Investissements	0,0284 \$	2 840 \$
Taxes scolaires		0,0973 \$	9 730 \$
Total :			330 595 \$

100 000 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Rimouski			
Superficie de terrain	148 165pi²		
Superficie brute résidentielle	316 211pi²		
1cc	151	47%	
2cc	136	42%	
3cc	37	11%	
	324		
Stationnements	292		
Rangements	324		
Budget de réalisation			
Terrain	0 \$	-	\$
Coûts de construction	300 \$		95 000 \$
Coûts indirects			22 087 \$
Coût total			117 090 \$
\$ par unité			
Prêt hypothécaire	162 878 \$	37%	52 773 \$
Subvention Ville*	0 \$	19%	- \$
Subvention SHQ	198 511 \$	5%	64 317 \$
	361 389 \$		117 090 \$

* La contribution de la ville se fait par le don de terrain et le congé de taxes de 35 ans - Estimé à 26,75M\$

Budget commercial			
Superficie commerciale #1	5 000pi²		
Budget de réalisation			
Terrain	-	\$	
Coûts de construction	1 025	\$	
Coûts indirects	277	\$	
Coût total	1 302	\$	
Prêt hypothécaire	977	\$	75%
Mise de fonds	326	\$	25%
Prêt hypothécaire total	53 749	\$	
Résidentiel	52 773	\$	98%
Commerce	977	\$	2%

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi ca
1cc	151	97 521	646	271 618 \$	174 296 \$	269 88 \$
2cc	136	139 070	1 023	430 062 \$	221 831 \$	216 93 \$
3cc	37	41 818	1 130	475 332 \$	277 289 \$	245 34 \$
	324	278 409	859	361 389 \$	206 011 \$	239 75 \$

Flux de trésorerie - 322 unités - Rimouski

Taux d'intérêt	4.15%
Amortissement	55
Inflation	2.50%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15
Revenus															
Revenus résidentiels	3 664 \$	3 664 \$	3 664 \$	3 664 \$	3 664 \$	3 756 \$	3 849 \$	3 946 \$	4 044 \$	4 145 \$	4 249 \$	4 355 \$	4 464 \$	4 576 \$	4 690 \$
Autres revenus résidentiels	266 \$	272 \$	279 \$	286 \$	293 \$	300 \$	308 \$	316 \$	324 \$	332 \$	340 \$	348 \$	357 \$	366 \$	375 \$
Revenus commerciaux	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$
Recouvrement commerce	53 \$	54 \$	56 \$	57 \$	58 \$	60 \$	61 \$	63 \$	64 \$	66 \$	68 \$	69 \$	71 \$	73 \$	75 \$
Revenu brut	4 082 \$	4 090 \$	4 099 \$	4 107 \$	4 115 \$	4 226 \$	4 329 \$	4 434 \$	4 542 \$	4 653 \$	4 777 \$	4 893 \$	5 012 \$	5 135 \$	5 260 \$
Dépenses															
Résidentiel															
Vacances	(79) \$	(79) \$	(79) \$	(79) \$	(79) \$	(81) \$	(83) \$	(85) \$	(87) \$	(90) \$	(92) \$	(94) \$	(96) \$	(99) \$	(101) \$
Frais d'opération	(821) \$	(841) \$	(862) \$	(884) \$	(906) \$	(929) \$	(952) \$	(976) \$	(1 000) \$	(1 025) \$	(1 051) \$	(1 077) \$	(1 104) \$	(1 132) \$	(1 160) \$
Gestion immobilière	(196) \$	(197) \$	(197) \$	(197) \$	(198) \$	(203) \$	(208) \$	(213) \$	(218) \$	(224) \$	(229) \$	(235) \$	(241) \$	(247) \$	(253) \$
Commercial															
Vacances	(15) \$	(15) \$	(16) \$	(16) \$	(16) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(18) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$
Taxes foncières	(27) \$	(28) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(31) \$	(31) \$	(32) \$	(33) \$	(34) \$	(35) \$	(35) \$	(36) \$	(37) \$	(38) \$
Frais d'opération	(23) \$	(23) \$	(24) \$	(24) \$	(25) \$	(26) \$	(26) \$	(27) \$	(27) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(30) \$	(31) \$	(32) \$
Gestion immobilière	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$
Revenu net d'opération	2 917 \$	2 903 \$	2 888 \$	2 873 \$	2 857 \$	2 935 \$	3 006 \$	3 079 \$	3 153 \$	3 230 \$	3 317 \$	3 397 \$	3 480 \$	3 564 \$	3 650 \$
Service de la dette	(2 469) \$	(2 425) \$	(2 425) \$	(2 425) \$	(2 425) \$	(2 425) \$	(2 425) \$	(2 425) \$	(2 425) \$	(2 425) \$	(2 425) \$	(2 425) \$	(2 425) \$	(2 425) \$	(2 425) \$
Flux monétaires nets	448 \$	478 \$	463 \$	448 \$	433 \$	511 \$	582 \$	654 \$	729 \$	805 \$	892 \$	973 \$	1 055 \$	1 139 \$	1 226 \$
Ratio de couverture	1.22	1.23	1.23	1.22	1.21	1.25	1.27	1.30	1.34	1.37	1.40	1.44	1.47	1.50	1.54
Ratio de couverture - résidentiel	1.20	1.20	1.19	1.19	1.18	1.21	1.24	1.27	1.30	1.33	1.36	1.40	1.43	1.46	1.50
Ratio de couverture - commercial	1.86	1.86	1.86	1.86	1.85	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04	2.23	2.22	2.22	2.22	2.22

352
0.3125
0.625

70
180

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Louvain			
Superficie de terrain	73 000pi²		
Superficie brute résidentielle	335 000pi²		
1cc	110		34%
2cc	125		38%
3cc	90		28%
	325		
Stationnements	98		
Rangements	98		
Budget de réalisation			
Terrain			- \$
Coûts de construction	300 \$		100 500 \$
Coûts indirects			26 254 \$
Coût total			126 754 \$
	\$ par unité		
Prêt hypothécaire	147 112 \$	38%	47 811 \$
Subvention Ville*	49 400 \$	13%	16 055 \$
Subvention SHQ	193 499 \$	50%	62 887 \$
	390 011 \$		126 754 \$

* La contribution de la ville se fait également par le don de terrain - Estimation à 9,5M\$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	110	66 550	605	291 194 \$	158 450 \$	261,90 \$
2cc	125	105 000	840	404 302 \$	201 665 \$	240,08 \$
3cc	90	91 800	1 020	490 938 \$	252 080 \$	247,14 \$
	325	263 350	810	390 011 \$	200 999 \$	248,05 \$

Flux de trésorerie - 325 unités - Louvain

Taux d'intérêt	4.15%
Amortissement	15%
Inflation	2.50%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Revenus résidentiels	4 852 \$	4 852 \$	4 852 \$	4 852 \$	4 852 \$	4 973 \$	5 098 \$	5 225 \$	5 356 \$	5 490 \$	5 627 \$	5 767 \$	5 912 \$	6 059 \$	6 211 \$	6 366 \$	6 525 \$	6 689 \$	6 856 \$
Autres revenus résidentiels	178 \$	183 \$	187 \$	192 \$	197 \$	202 \$	207 \$	212 \$	217 \$	223 \$	228 \$	234 \$	240 \$	246 \$	252 \$	258 \$	265 \$	271 \$	278 \$
Revenu brut	5 030 \$	5 035 \$	5 039 \$	5 044 \$	5 049 \$	5 175 \$	5 304 \$	5 437 \$	5 573 \$	5 712 \$	5 855 \$	6 001 \$	6 151 \$	6 305 \$	6 463 \$	6 624 \$	6 790 \$	6 960 \$	7 134 \$
Dépenses																			
Résidentiels																			
Vacances	(151) \$	(151) \$	(151) \$	(151) \$	(151) \$	(155) \$	(159) \$	(163) \$	(167) \$	(171) \$	(176) \$	(180) \$	(185) \$	(189) \$	(194) \$	(199) \$	(204) \$	(209) \$	(214) \$
Taxes foncières	(912) \$	(935) \$	(959) \$	(983) \$	(1 007) \$	(1 032) \$	(1 058) \$	(1 085) \$	(1 112) \$	(1 139) \$	(1 166) \$	(1 197) \$	(1 227) \$	(1 258) \$	(1 289) \$	(1 321) \$	(1 354) \$	(1 388) \$	(1 423) \$
Frais d'opération	(965) \$	(1 010) \$	(1 035) \$	(1 061) \$	(1 088) \$	(1 115) \$	(1 143) \$	(1 171) \$	(1 201) \$	(1 231) \$	(1 261) \$	(1 293) \$	(1 325) \$	(1 358) \$	(1 392) \$	(1 427) \$	(1 463) \$	(1 499) \$	(1 537) \$
Gestion immobilière	(252) \$	(252) \$	(252) \$	(252) \$	(252) \$	(257) \$	(265) \$	(272) \$	(279) \$	(286) \$	(293) \$	(300) \$	(308) \$	(315) \$	(323) \$	(331) \$	(339) \$	(348) \$	(357) \$
Revenu net d'opération	2 730 \$	2 687 \$	2 642 \$	2 597 \$	2 550 \$	2 614 \$	2 679 \$	2 746 \$	2 815 \$	2 885 \$	2 957 \$	3 031 \$	3 107 \$	3 185 \$	3 264 \$	3 346 \$	3 430 \$	3 515 \$	3 603 \$
Service de la dette	(2 197) \$	(2 197) \$	(2 197) \$	(2 197) \$	(2 197) \$	(2 197) \$	(2 197) \$	(2 197) \$	(2 197) \$	(2 197) \$	(2 197) \$	(2 197) \$	(2 197) \$	(2 197) \$	(2 197) \$	(2 197) \$	(2 197) \$	(2 197) \$	(2 197) \$
Flux monétaires nets	533 \$	490 \$	446 \$	400 \$	353 \$	417 \$	483 \$	550 \$	618 \$	689 \$	761 \$	835 \$	910 \$	988 \$	1 068 \$	1 149 \$	1 233 \$	1 319 \$	1 407 \$
Ratio de couverture	1.29	1.27	1.25	1.23	1.21	1.24	1.27	1.30	1.33	1.36	1.39	1.43	1.46	1.50	1.53	1.57	1.61	1.65	1.69

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Angus		97 500pi²	
Superficie de terrain		357 900pi²	
Superficie brute résidentielle			
1cc	113	32%	
2cc	134	38%	
3cc	105	30%	
	352		
Stationnements	110		
Rangements	50		

Budget de réalisation			
Terrain		11 585 \$	
Coûts de construction	300 \$	107 370 \$	
Coûts indirects		28 462 \$	
Coût total		147 417 \$	
	\$ par unité		
Prêt hypothécaire	145 336 \$	33%	51 158 \$
Subvention SCHL	0 \$		
Subvention Ville	78 132 \$	19%	27 503 \$
Subvention SHQ	195 331 \$	7%	68 756 \$
	418 798 \$		147 417 \$

Prêt hypothécaire	106 586 \$	37 518 \$	
Subvention SCHL	75 000 \$	26 400 \$	
Subvention Ville	78 132 \$	27 503 \$	
Subvention SHQ	190 331 \$	66 996 \$	
	450 048 \$	158 417 \$	

\$ par unité

Prêt hypothécaire
Subvention SCHL
Subvention Ville
Subvention SHQ

Budget commercial

Superficie commerciale #1		24 122pi²	
Superficie commerciale #2		7 707pi²	
		31 829pi²	

Budget de réalisation			
Terrain		1 410 \$	
Coûts de construction	275 \$	8 753 \$	
Coûts indirects		2 517 \$	
Coût total		12 680 \$	
Prêt hypothécaire		70%	8 876 \$
Mise de fonds		30%	3 804 \$

Prêt hypothécaire total		60 034 \$	
Résidentiel	51 158 \$	85%	
Commerce	8 876 \$	15%	

	140 000 000 \$		84 300 000 \$
	(55 700 000) \$		
	(5 000 000) \$		
	(14 500 000) \$		
	(43 500 000) \$		
	21 300 000 \$		
	(6 000 000) \$		(55 500 000) \$
	(12 000 000) \$		
	3 300 000 \$		

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Angus		97 500pi²	
Superficie de terrain		357 900pi²	
Superficie brute résidentielle			
1cc	113	32%	
2cc	134	38%	
3cc	105	30%	
	352		
Stationnements	110		
Rangements	50		

Budget de réalisation			
Terrain		11 585 \$	
Coûts de construction	300 \$	107 370 \$	
Coûts indirects		28 462 \$	
Surcoût FLA	11 000 \$		
Coût total		158 417 \$	
	\$ par unité		
Prêt hypothécaire	106 586 \$	37 518 \$	
Subvention SCHL	75 000 \$	26 400 \$	
Subvention Ville	78 132 \$	27 503 \$	
Subvention SHQ	190 331 \$	66 996 \$	
	450 048 \$	158 417 \$	

\$ par unité

Prêt hypothécaire
Subvention SCHL
Subvention Ville
Subvention SHQ

Prêt hypothécaire total	46 394 \$
Résidentiel	37 518 \$
Commerce	8 876 \$

62%

15%

Flux de trésorerie - 352 unités - Angus

[illegible]

Revenus résidentiels

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	113	614 \$	832 584 \$
2 chambres à coucher	28	686 \$	230 496 \$
2 chambres à coucher	106	1 170 \$	1 488 240 \$
3 chambres à coucher	105	1 380 \$	1 738 800 \$
Stationnements	225	125 \$	337 500 \$
Rangements	50	20 \$	12 000 \$

Revenus commerciaux

Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer 1-5	Loyer 5-10	Loyer 10-15	Loyer 15-20
Épicerie	24 122	28,00 \$	675 414 \$	723 658 \$	771 902 \$	820 145 \$
Garderie	7 707	22,00 \$	169 553 \$	184 967 \$	200 381 \$	215 795 \$

Revenus totaux

5 484 587 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	45 000 \$
Surintendant d'immeuble	85 000 \$
Entretien	320 000 \$
Énergie (espaces communs)	163 000 \$
Assurances	163 000 \$
Réserve pour remplacement	185 585 \$
TPS-TVQ	116 206 \$
	1 077 791 \$

3%	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	178 \$	179 \$	179 \$	180 \$	180 \$	185 \$	189 \$	194 \$	199 \$	203 \$
		5 \$	5 \$	5 \$	5 \$	5 \$	6 \$	6 \$	6 \$	6 \$
	178 \$	362 \$	547 \$	732 \$	917 \$	1 107 \$	1 302 \$	1 502 \$	1 706 \$	1 916 \$

11	209 \$	12	214 \$	13	219 \$	14	225 \$	15	230 \$	16	- \$	17	- \$	18	- \$	19	- \$	20	- \$
	6 \$		6 \$		6 \$		7 \$		7 \$		7 \$		- \$		- \$		- \$		- \$
2 131 \$		2 351 \$		2 576 \$		2 808 \$		3 044 \$		3 051 \$		3 051 \$		3 051 \$		3 051 \$		3 051 \$	

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Rimouski			
Superficie de terrain	1 8165p ²		
Superficie bâtie desdenteille	316 211p ²		
1cc	151		7%
2cc	136		2%
3cc	37		11%
	32		
Stat onnements	292		
Rangements	32		
Budget de réalisation			
Terrain	0 \$		- \$
Coûts de construction	300 \$		95 000 \$
Coûts indirects			22 087 \$
Coût total			117 090 \$
	\$ par unité		
Période hypothécaire	162 878 \$	37%	52 773 \$
Subvention SCHL	0 \$		
Subvention Ville*	0 \$	19%	- \$
Subvention SHQ	198 511 \$	5%	6 317 \$
	361 389 \$		117 090 \$

* La contribution de la ville se fait par le don de terrain et le congé de taxes de 35 ans - Est mat on à 26,75MS

Budget commercial			
Superficie commerciale #1	5 000p ²		
Budget de réalisation			
Terrain	- \$		
Coûts de construction	1 025 \$		
Coûts indirects	277 \$		
Coût total	1 302 \$		
Période hypothécaire	977 \$	75%	
Mise de fonds	326 \$	25%	

Période hypothécaire total	53 7 9 \$	
Résidentiel	52 773 \$	98%
Commercia	977 \$	2%

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par p. ca.
1cc	151	97 521	6 6	271 618 \$	17 296 \$	269,88 \$
2cc	136	139 070	1 023	30 062 \$	221 831 \$	216,93 \$
3cc	37	1 818	1 130	75 332 \$	277 289 \$	2 53 \$
	32	278 09	859	361 389 \$	206 011 \$	239,75 \$

FLA			
Terrain	- \$		
Coûts de construction	95 000 \$		
Coûts indirects	22 087 \$		
Subcoût FLA	11 000 \$		
	128 090 \$		
	\$ par unité		
Période hypothécaire	126 829 \$	1 093 \$	
Subvention SCHL	75 000 \$	2 300 \$	
Subvention Ville*	- \$	- \$	
Subvention SHQ	193 511 \$	62 697 \$	
	395 340 \$	128 090 \$	

Période hypothécaire	126 829 \$	1 093 \$
Subvention SCHL	75 000 \$	2 300 \$
Subvention Ville*	- \$	- \$
Subvention SHQ	193 511 \$	62 697 \$

Période hypothécaire total	2 069 \$	
Résidentiel	1 093 \$	76%
Commercia	977 \$	2%

Flux de trésorerie - 322 unités - Rimouski

Taux d'intérêt	4,15%
Amortissement	50
Inflation	2,50%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15
Revenus															
Revenus résidentiels	3 148 \$	3 148 \$	3 148 \$	3 148 \$	3 148 \$	3 226 \$	3 307 \$	3 390 \$	3 474 \$	3 561 \$	3 650 \$	3 742 \$	3 835 \$	3 931 \$	4 029 \$
Autres revenus résidentiels	266 \$	272 \$	279 \$	286 \$	293 \$	300 \$	308 \$	316 \$	324 \$	332 \$	340 \$	348 \$	357 \$	366 \$	375 \$
Revenus commerciaux	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$
Recouvrement commerce	53 \$	54 \$	56 \$	57 \$	58 \$	60 \$	61 \$	63 \$	64 \$	66 \$	68 \$	69 \$	71 \$	73 \$	75 \$
Revenu brut	3 566 \$	3 574 \$	3 582 \$	3 591 \$	3 599 \$	3 697 \$	3 786 \$	3 878 \$	3 972 \$	4 069 \$	4 178 \$	4 279 \$	4 383 \$	4 490 \$	4 599 \$
Dépenses															
Résidentiel															
Vacances	(68) \$	(68) \$	(69) \$	(69) \$	(69) \$	(71) \$	(72) \$	(74) \$	(76) \$	(78) \$	(80) \$	(82) \$	(84) \$	(86) \$	(88) \$
Frais d'opération	(866) \$	(887) \$	(910) \$	(932) \$	(956) \$	(980) \$	(1 004) \$	(1 029) \$	(1 055) \$	(1 081) \$	(1 108) \$	(1 136) \$	(1 164) \$	(1 194) \$	(1 223) \$
Gestion immobilière	(171) \$	(171) \$	(171) \$	(172) \$	(172) \$	(176) \$	(181) \$	(186) \$	(190) \$	(195) \$	(200) \$	(205) \$	(210) \$	(215) \$	(220) \$
Commercial															
Vacances	(15) \$	(15) \$	(16) \$	(16) \$	(16) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(18) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$
Taxes foncières	(27) \$	(28) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(31) \$	(31) \$	(32) \$	(33) \$	(34) \$	(35) \$	(35) \$	(36) \$	(37) \$	(38) \$
Frais d'opération	(23) \$	(23) \$	(24) \$	(24) \$	(25) \$	(25) \$	(26) \$	(27) \$	(27) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(30) \$	(31) \$	(32) \$
Gestion immobilière	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$
Revenu net d'opération	2 392 \$	2 376 \$	2 360 \$	2 344 \$	2 327 \$	2 392 \$	2 450 \$	2 508 \$	2 569 \$	2 631 \$	2 703 \$	2 768 \$	2 834 \$	2 902 \$	2 972 \$
Service de la dette	(1 986) \$	(1 986) \$	(1 986) \$	(1 986) \$	(1 986) \$	(1 986) \$	(1 986) \$	(1 986) \$	(1 986) \$	(1 986) \$	(1 986) \$	(1 986) \$	(1 986) \$	(1 986) \$	(1 986) \$
Flux monétaires nets	406 \$	391 \$	375 \$	359 \$	342 \$	406 \$	464 \$	523 \$	583 \$	645 \$	717 \$	782 \$	848 \$	917 \$	987 \$
Ratio de couverture	1,20	1,20	1,19	1,18	1,17	1,20	1,23	1,26	1,29	1,32	1,36	1,39	1,43	1,46	1,50
Ratio de couverture - résidentiel	1,19	1,18	1,17	1,17	1,16	1,19	1,22	1,25	1,28	1,31	1,34	1,38	1,41	1,45	1,48
Ratio de couverture - commercial	1,81	1,81	1,81	1,81	1,80	1,99	1,99	1,99	1,98	1,98	2,17	2,17	2,16	2,16	2,16

Revenus

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	130	455 \$	709 800 \$
1 chambre à coucher	21	770 \$	194 040 \$
2 chambres à coucher	136	980 \$	1 599 360 \$
3 chambres à coucher	37	1 110 \$	492 840 \$
Stationnements	292	50 \$	174 960 \$
Rangements	324	20 \$	77 760 \$

Revenus commerciaux

Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer 1-5	Loyer 5-10	Loyer 10-15
Commerce #1	5 000	20,00 \$	100 000 \$	110 000 \$	120 000 \$

Revenus totaux

3 348 760 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes

Audit	20 000 \$
Surintendant d'immeuble	55 000 \$
Entretien	270 000 \$
Énergie (espace communs)	150 000 \$
Assurances	145 000 \$
Réserve pour remplacement	129 950 \$
TPS-TVQ	95 840 \$
	865 790 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Louvain		73 000pi²	
Superficie de terrain		335 000pi²	
Superficie brute résidentielle			
1cc	110		34%
2cc	125		38%
3cc	90		28%
	325		
Stationnements	163		
Rangements	98		

Budget de réalisation			
Terrain		-	\$
Coûts de construction	300 \$	100 500	\$
Coûts indirects		26 254	\$
Coût total		126 754	\$
Prêt hypothécaire	\$ par unité		
Subvention Ville*	147 112 \$	38%	47 811 \$
Subvention SCHL	49 400 \$	13%	16 055 \$
Subvention SHQ	0 \$		
	193 499 \$	50%	62 887 \$
	390 011 \$		126 754 \$

* La contribution de la ville se fait également par le don de terrain - Estimation à 9,5M\$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	110	66 550	605	291 194 \$	158 450 \$	261 90 \$
2cc	125	105 000	840	404 302 \$	201 665 \$	240,08 \$
3cc	90	91 800	1 020	490 938 \$	232 080 \$	247,14 \$
	325	263 350	810	390 011 \$	200 999 \$	248,05 \$

FLA			
Terrain		-	\$
Coûts de constructi		100 500	\$
Coûts indirects		26 254	\$
Surcoût FLA		13 000	\$
		139 754	\$
	\$ par unité		
	112 112 \$	36 436	\$
	49 400 \$	16 055	\$
	75 000 \$	24 375	\$
	193 499 \$	62 887	\$
	430 011 \$	139 754	\$

Prêt hypothécaire
Subvention Ville*
Subvention SCHL
Subvention SHQ

Flux de trésorerie - 325 unités - Louvain

	Taux d'intérêt Amortissement Inflation																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
	4.15% 50 2.50%																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Revenus																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
Année 1			Année 2			Année 3			Année 4			Année 5			Année 6			Année 7			Année 8			Année 9			Année 10			Année 11			Année 12			Année 13			Année 14			Année 15			Année 16			Année 17			Année 18			Année 19																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
4 133 \$			4 133 \$			4 133 \$			4 133 \$			4 133 \$			4 133 \$			4 236 \$			4 342 \$			4 451 \$			4 562 \$			4 676 \$			4 793 \$			4 913 \$			5 036 \$			5 162 \$			5 291 \$			5 423 \$			5 559 \$			5 697 \$			5 830 \$			5 977 \$			6 125 \$			6 278 \$			6 425 \$			6 572 \$			6 720 \$			6 868 \$			7 015 \$			7 163 \$			7 310 \$			7 458 \$			7 605 \$			7 753 \$			7 900 \$			8 048 \$			8 195 \$			8 343 \$			8 490 \$			8 638 \$			8 785 \$			8 933 \$			9 080 \$			9 228 \$			9 375 \$			9 523 \$			9 670 \$			9 818 \$			9 965 \$			10 113 \$			10 260 \$			10 408 \$			10 555 \$			10 703 \$			10 850 \$			10 998 \$			11 145 \$			11 293 \$			11 440 \$			11 588 \$			11 735 \$			11 883 \$			12 030 \$			12 178 \$			12 325 \$			12 473 \$			12 620 \$			12 768 \$			12 915 \$			13 063 \$			13 210 \$			13 358 \$			13 505 \$			13 653 \$			13 800 \$			13 948 \$			14 095 \$			14 243 \$			14 390 \$			14 538 \$			14 685 \$			14 833 \$			14 980 \$			15 128 \$			15 275 \$			15 423 \$			15 570 \$			15 718 \$			15 865 \$			16 013 \$			16 160 \$			16 308 \$			16 455 \$			16 603 \$			16 750 \$			16 898 \$			17 045 \$			17 193 \$			17 340 \$			17 488 \$			17 635 \$			17 783 \$			17 930 \$			18 078 \$			18 225 \$			18 373 \$			18 520 \$			18 668 \$			18 815 \$			18 963 \$			19 110 \$			19 258 \$			19 405 \$			19 553 \$			19 700 \$			19 848 \$			19 995 \$			20 143 \$			20 290 \$			20 438 \$			20 585 \$			20 733 \$			20 880 \$			21 028 \$			21 175 \$			21 323 \$			21 470 \$			21 618 \$			21 765 \$			21 913 \$			22 060 \$			22 208 \$			22 355 \$			22 503 \$			22 650 \$			22 798 \$			22 945 \$			23 093 \$			23 240 \$			23 388 \$			23 535 \$			23 683 \$			23 830 \$			23 978 \$			24 125 \$			24 273 \$			24 420 \$			24 568 \$			24 715 \$			24 863 \$			25 010 \$			25 158 \$			25 305 \$			25 453 \$			25 600 \$			25 748 \$			25 895 \$			26 043 \$			26 190 \$			26 338 \$			26 485 \$			26 633 \$			26 780 \$			26 928 \$			27 075 \$			27 223 \$			27 370 \$			27 518 \$			27 665 \$			27 813 \$			27 960 \$			28 108 \$			28 255 \$			28 403 \$			28 550 \$			28 698 \$			28 845 \$			28 993 \$			29 140 \$			29 288 \$			29 435 \$			29 583 \$			29 730 \$			29 878 \$			30 025 \$			30 173 \$			30 320 \$			30 468 \$			30 615 \$			30 763 \$			30 910 \$			31 058 \$			31 205 \$			31 353 \$			31 500 \$			31 648 \$			31 795 \$			31 943 \$			32 090 \$			32 238 \$			32 385 \$			32 533 \$			32 680 \$			32 828 \$			32 975 \$			33 123 \$			33 270 \$			33 418 \$			33 565 \$			33 713 \$			33 860 \$			34 008 \$			34 155 \$			34 303 \$			34 450 \$			34 598 \$			34 745 \$			34 893 \$			35 040 \$			35 188 \$			35 335 \$			35 483 \$			35 630 \$			35 778 \$			35 925 \$			36 073 \$			36 220 \$			36 368 \$			36 515 \$			36 663 \$			36 810 \$			36 958 \$			37 105 \$			37 253 \$			37 400 \$			37 548 \$			37 695 \$			37 843 \$			37 990 \$			38 138 \$			38 285 \$			38 433 \$			38 580 \$			38 728 \$			38 875 \$			39 023 \$			39 170 \$			39 318 \$			39 465 \$			39 613 \$			39 760 \$			39 908 \$			40 055 \$			40 203 \$			40 350 \$			40 498 \$			40 645 \$			40 793 \$			40 940 \$			41 088 \$			41 235 \$			41 383 \$			41 530 \$			41 678 \$			41 825 \$			41 973 \$			42 120 \$			42 268 \$			42 415 \$			42 563 \$			42 710 \$			42 858 \$			43 005 \$			43 153 \$			43 300 \$			43 448 \$			43 595 \$			43 743 \$			43 890 \$			44 038 \$			44 185 \$			44 333 \$			44 480 \$			44 628 \$			44 775 \$			44 923 \$			45 070 \$			45 218 \$			45 365 \$			45 513 \$			45 660 \$			45 808 \$			45 955 \$			46 103 \$			46 250 \$			46 398 \$			46 545 \$			46 693 \$			46 840 \$			46 988 \$			47 135 \$			47 283 \$			47 430 \$			47 578 \$			47 725 \$			47 873 \$			48 020 \$			48 168 \$			48 315 \$			48 463 \$			48 610 \$			48 758 \$			48 905 \$			49 053 \$			49 200 \$			49 348 \$			49 495 \$			49 643 \$			49 790 \$			49 938 \$			50 085 \$			50 233 \$			50 380 \$			50 528 \$			50 675 \$			50 823 \$			50 970 \$			51 118 \$			51 265 \$			51 413 \$			51 560 \$			51 708 \$			51 855 \$			52 003 \$			52 150 \$			52 298 \$			52 445 \$			52 593 \$			52 740 \$			52 888 \$			53 035 \$			53 183 \$			53 330 \$			53 478 \$			53 625 \$			53 773 \$			53 920 \$			54 068 \$			54 215 \$			54 363 \$			54 510 \$			54 658 \$			54 805 \$			54 953 \$			55 100 \$			55 248 \$			55 395 \$			55 543 \$			55 690 \$			55 838 \$			55 985 \$			56 133 \$			56 280 \$			56 428 \$			56 575 \$			56 723 \$			56 870 \$			57 018 \$			57 165 \$			57 313 \$			57 460 \$			57 608 \$			57 755 \$			57 903 \$			58 050 \$			58 198 \$			58 345 \$			58 493 \$			58 640 \$			58 788 \$			58 935 \$			59 083 \$			59 230 \$			59 378 \$			59 525 \$			59 673 \$			59 820 \$			59 968 \$			60 115 \$			60 263 \$			60 410 \$			60 558 \$			60 705 \$			60 853 \$			61 000 \$			61 148 \$			61 295 \$			61 443 \$			61 590 \$			61 738 \$			61 885 \$			62 033 \$			62 180 \$			62 328 \$			62 475 \$			62 623 \$			62 770 \$			62 918 \$			63 065 \$			63 213 \$			63 360 \$			63 508 \$			63 655 \$			63 803 \$			63 950 \$			64 098 \$			64 245 \$			64 393 \$			64 540 \$			64 688 \$			64 835 \$			64 983 \$			65 130 \$			65 278 \$			65 425 \$			65 573 \$			65 720 \$			65 868 \$			66 015 \$			66 163 \$			66 310 \$			66 458 \$			66 605 \$			66 753 \$			66 900 \$			67 048 \$			67 195 \$			67 343 \$			67 490 \$			67 638 \$			67 785 \$			67 933 \$			68 080 \$			68 228 \$			68 375 \$			68 523 \$			68 670 \$			68 818 \$			68 965 \$			69 113 \$			69 260 \$			69 408 \$			69 555 \$			69 703 \$			69 850 \$			70 000 \$			70 147 \$			70 295 \$			70 442 \$			70 590 \$			70 737 \$			70 885 \$			71 032 \$			71 180 \$			71 327 \$			71 475 \$			71 622 \$			71 770 \$			71 917 \$			72 065 \$			72 212 \$			72 360 \$			72 507 \$			72 655 \$			72 802 \$			72 950 \$			73 097 \$			73 245 \$			73 392 \$			73 540 \$			73 687 \$			73 835 \$			73 982 \$			74 130 \$			74 277 \$			74 425 \$			74 572 \$			74 720 \$			74 867 \$			75 015 \$			75 162 \$			75 310 \$			75 457 \$			75 605 \$			75 752 \$			75 900 \$			76 047 \$			76 195 \$			76 343 \$			76 490 \$			76 638 \$			76 785 \$			76 933 \$			77 080 \$			77 228 \$			77 375 \$			77 523 \$			77 670 \$			77 818 \$			77 965 \$			78 113 \$			78 260 \$			78 408 \$			78 555 \$			78 703 \$			78 850 \$			79 000 \$			79 147 \$			79 295 \$			79 442 \$			79 590 \$			79 737 \$			79 885 \$			80 032 \$			80 180 \$			80 327 \$			80 475 \$			80 622 \$			80 770 \$			80 917 \$			81 065 \$			81 212 \$			81 360 \$			81 507 \$			81 655 \$			81 802 \$			81 950 \$			82 097 \$			82 245 \$			82 392 \$			82 540 \$			82 687 \$			82 835 \$			82 982 \$			83 130 \$			83 277 \$			83 425 \$			83 572 \$			83 720 \$			83 867 \$			84 015 \$			84 162 \$			84 310 \$			84 457 \$			84 605 \$			84 752 \$			84 900 \$			85 047 \$			85 195 \$			85 343 \$			85 490 \$			85 638 \$			85 785 \$			85 933 \$			86 080 \$			86 228 \$			86 375 \$			86 523 \$			86 670 \$			86 818 \$			86 965 \$			87 113 \$			87 260 \$			87 408 \$			87 555 \$			87 703 \$			87 850 \$			88 000 \$			88 147 \$			88 295 \$			88 442 \$			88 590 \$			88 737 \$			88 885 \$			89 032 \$			89 180 \$			89 327 \$			89 475 \$			89 622 \$			89 770 \$			89 917 \$			90 065 \$			90 212 \$			90 360 \$			90 507 \$			90 655 \$			90 802 \$			90 950 \$			91 097 \$			91 245 \$			91 392 \$			91 540 \$			91 687 \$			91 835 \$			91 982 \$			92 130 \$			92 277 \$			92 425 \$			92 572 \$			92 720 \$			92 867 \$			93 015 \$			93 162 \$			93 310 \$			93 457 \$			93 605 \$			93 752 \$			93 900 \$			94 047 \$			94 195 \$			94 343 \$			94 490 \$			94 638 \$			94 785 \$			94 933 \$			95 080 \$			95 228 \$			95 375 \$			95 523 \$			95 670 \$			95 818 \$			95 965 \$			96 113 \$			96 260 \$			96 408 \$			96 555 \$			96 703 \$			96 850 \$			97 000 \$			97 147 \$			97 295 \$			97 442 \$			97 590 \$			97 737 \$			97 885 \$			98 032 \$			98 180 \$			98 327 \$			98 475 \$			98 622 \$			98 770 \$			98 917 \$			99 065 \$			99 212 \$			99 360 \$			99 507 \$			99 655 \$			99 802 \$			99 950 \$			1 00 097 \$			1 00 245 \$			1 00 392 \$			1 00 540 \$			1 00 687 \$			1 00 835 \$			1 00 982 \$			1 01 130 \$			1 01 277 \$			1 01 425 \$			1 01 572 \$			1 01 720 \$			1 01 867 \$			1 02 015 \$			1 02 162 \$			1 02 310 \$			1 02 457 \$			1 02 605 \$			1 02 752 \$			1 02 900 \$			1 03 047 \$			1 03 195 \$			1 03 343 \$			1 03 490 \$			1 03 638 \$			1 03 785 \$			1 03 933 \$			1 04 080 \$			1 04 228 \$			1 04 375 \$			1 04 523 \$			1 04 670 \$			1 04 818 \$			1 04 965 \$			1 05 113 \$			1 05 260 \$			1 05 408 \$			1 05 555 \$			1 05 703 \$			1 05 850 \$			1 06 000 \$			1 06 147 \$			1 06 295 \$			1 06 442 \$			1 06 590 \$			1 06 737 \$			1 06 885 \$			1 07 032 \$			1 07 180 \$			1 07 327 \$			1 07 475 \$			1 07 622 \$			1 07 770 \$			1 07 917 \$			1 08 065 \$			1 08 212 \$			1 08 360 \$			1 08 507 \$			1 08 655 \$			1 08 802 \$			1 08 950 \$			1 09 097 \$			1 09 245 \$			1 09 392 \$			1 09 540 \$			1 09 687 \$			1 09 835 \$			1 09 982 \$			1 10 130 \$			1 10 277 \$			1 10 425 \$			1 10 572 \$			1 10 720 \$			1 10 867 \$			1 11 015 \$			1 11 162 \$			1 11 310 \$			1 11 457 \$			1 11 605 \$			1 11 752 \$			1 11 900 \$			1 12 047 \$			1 12 195 \$			1 12 343 \$			1 12 490 \$			1 12 638 \$			1 12 785 \$			1 12 933 \$			1 13 080 \$			1 13 228 \$			1 13 375 \$			1 13 523 \$			1 13 670 \$			1 13 818 \$			1 13 965 \$			1 14 113 \$			1 14 260 \$			1 14 408 \$			1 14 555 \$			1 14 703 \$			1 14 850 \$			1 15 000 \$			1 15 147 \$			1 15 295 \$			1 15 442 \$			1 15 590 \$			1 15 737 \$			1 15 885 \$			1 16 032 \$			1 16 180 \$			1 16 327 \$			1 16 475 \$			1 16 622 \$			1 16 770 \$			1 16 917 \$			1 17 065 \$			1 17 212 \$			1 17 360 \$			1 17 507 \$			1 17 655 \$			1 17 802 \$			1 17 950 \$			1 18 097 \$			1 18 245 \$			1 18 392 \$			1 18 540 \$			1 18 687 \$			1 18 835 \$			1 18 982 \$			1 19 130				

Revenus résidentiels

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	110	614 \$	810 480 \$
2 chambres à coucher	21	686 \$	172 872 \$
2 chambres à coucher	104	1 170 \$	1 460 160 \$
3 chambres à coucher	90	1 380 \$	1 490 400 \$
Stationnements	163	125 \$	243 750 \$
Rangements	98	20 \$	23 520 \$

Revenus totaux

4 201 182 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	45 000 \$
Surintendant d'immeuble	85 000 \$
Entretien	320 000 \$
Énergie (espaces communs)	160 000 \$
Assurances	160 000 \$
Réserve pour remplacement	168 047 \$
TPS-TVQ	115 308 \$
	1 053 355 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Angus		97 500pi²	
Superficie de terrain		357 900pi²	
Superficie brute résidentielle			
1cc	113		32%
2cc	134		38%
3cc	105		30%
	352		
Stationnements		110	
Rangements		50	
Budget de réalisation			
Terrain		11 585 \$	
Coûts de construction	300 \$	107 370 \$	
Coûts indirects		28 462 \$	
Coût total		147 417 \$	
Prêt sans intérêt			
Prêt hypothécaire	\$ par unité	10 000 \$	
Subvention SCHL	145 336 \$	35 %	51 158 \$
Subvention Ville	0 \$		-
Subvention SHQ	78 132 \$	19 %	27 503 \$
	195 331 \$	47 %	68 736 \$
	418 798 \$		147 417 \$

FLA

Terrain	11 585 \$
Coûts de construction	107 370 \$
Coûts indirects	28 462 \$
Surcoût FLA	11 000 \$
	158 417 \$
\$ par unité	
Prêt sans intérêt	10 000 \$
Prêt hypothécaire	101 586 \$
Subvention SCHL	75 000 \$
Subvention Ville	78 132 \$
Subvention SHQ	183 331 \$
	65 236 \$
	450 048 \$
	154 897 \$

Budget commercial

Superficie commerciale #1		24 122pi²	
Superficie commerciale #2		7 707pi²	
		31 829pi²	
Budget de réalisation			
Terrain		1 410 \$	
Coûts de construction	275 \$	8 753 \$	
Coûts indirects		2 517 \$	
Coût total		12 680 \$	
Prêt hypothécaire			
Mise de fonds	70%	8 876 \$	
	30%	3 804 \$	
Prêt hypothécaire total			
Résidentiel		60 034 \$	
Commerce		51 158 \$	85%
		8 876 \$	15%

Prêt hypothécaire total	44 634 \$	
Résidentiel	35 758 \$	60%
Commerce	8 876 \$	15%

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	113	69 643	616	310 236 \$	158 450 \$	257 10 \$
2cc	134	113 559	847	426 594 \$	201 665 \$	237 96 \$
3cc	105	109 652	1 044	525 683 \$	232 080 \$	241 39 \$
	352	292 854	832	418 798 \$	202 831 \$	243 80 \$

Flux de trésorerie - 352 unités - Angus

Taux d'intérêt de Amortissement Inflation	,159 50 2,509

[illegible]

Ref. n°	10
Ref. n°	70 08 \$
Ref. n°	5,00%
Ref. n°	25
Ref. n°	60%
Ref. n°	2 050 \$
Ref. n°	1 299 \$
Ref. n°	752 \$
Ref. n°	Plus-value

Revenus résidentiels

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	113	614 \$	832 584 \$
2 chambres à coucher	28	686 \$	230 496 \$
2 chambres à coucher	106	1 170 \$	1 488 240 \$
3 chambres à coucher	105	1 380 \$	1 738 800 \$
Stationnements	225	125 \$	337 500 \$
Rangements	50	20 \$	12 000 \$

Revenus commerciaux

Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer 1-5	Loyer 5-10	Loyer 10-15	Loyer 15-20
Épicerie	24 122	28,00 \$	675 414 \$	723 658 \$	771 902 \$	820 145 \$
Garderie	7 707	22,00 \$	169 553 \$	184 967 \$	200 381 \$	215 795 \$

Revenus totaux

5 484 587 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	45 000 \$
Surintendant d'immeuble	85 000 \$
Entretien	320 000 \$
Énergie (espaces communs)	163 000 \$
Assurances	163 000 \$
Réserve pour remplacement	185 585 \$
TPS-TVQ	116 206 \$
	1 077 791 \$

3%	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	178 \$	179 \$	179 \$	180 \$	180 \$	185 \$	189 \$	194 \$	199 \$	203 \$
		5 \$	5 \$	5 \$	5 \$	5 \$	6 \$	6 \$	6 \$	6 \$
	178 \$	362 \$	547 \$	732 \$	917 \$	1 107 \$	1 302 \$	1 502 \$	1 706 \$	1 916 \$

11	209 \$	12	214 \$	13	219 \$	14	225 \$	15	230 \$	16	- \$	17	- \$	18	- \$	19	- \$	20	- \$
	6 \$		6 \$		6 \$		7 \$		7 \$		7 \$		- \$		- \$		- \$		- \$
2131 \$		2351 \$		2576 \$		2808 \$		3044 \$		3051 \$		3051 \$		3051 \$		3051 \$		3051 \$	

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Rimouski			
Superficie totale	1 8165p ²		
Superficie utile résidentielle	316 211p ²		
1cc	151	7%	
2cc	136	2%	
3cc	37	11%	
	32		
Stat onnements	292		
Rangements	32		
Budget de réalisation			
Totaux	0 \$	- \$	
Coûts de construction	300 \$	95 000 \$	
Coûts indirects		22 087 \$	
Coût total		117 090 \$	
Pât hypothécaire	\$ par unité		
162 878 \$	37%	52 773 \$	
Subvention SCHL	0 \$		
Subvention Ville*	0 \$	19%	- \$
Subvention SHQ	198 511 \$	5%	6 317 \$
	361 389 \$		117 090 \$

* La contribution de la ville se fait par le don de terrain et le congé de taxes de 35 ans - Est mat on à 26,75MS

Budget commercial		
Superficie commerciale #1	5 000p ²	
Budget de réalisation		
Totaux	- \$	
Coûts de construction	1 025 \$	
Coûts indirects	277 \$	
Coût total	1 302 \$	
Pât hypothécaire	977 \$	75%
Mise de fonds	326 \$	25%

Pât hypothécaire total	537 9 \$	
Résidentiel	52 773 \$	98%
Commercia	977 \$	2%

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par p.c.a.
1cc	151	97 521	66	271 618 \$	17 296 \$	269,88 \$
2cc	136	139 070	1 023	30 062 \$	221 831 \$	216,93 \$
3cc	37	1 818	1 130	75 332 \$	277 289 \$	2 533 \$
	32	278 09	859	361 389 \$	206 011 \$	239,75 \$

FLA		
Totaux	- \$	
Coûts de construction	95 000 \$	
Coûts indirects	22 087 \$	
Subcoût FLA	117 087 \$	
\$ par unité	128 090 \$	
Pât sans intérêt	5 000 \$	1 620 \$
Pât hypothécaire	121 829 \$	39 733 \$
Subvention SCHL	75 000 \$	2 300 \$
Subvention Ville*	- \$	- \$
Subvention SHQ	193 511 \$	62 697 \$
	395 340 \$	128 090 \$

Pât sans intérêt
Pât hypothécaire
Subvention SCHL
Subvention Ville*
Subvention SHQ

Pât hypothécaire total	0 9 \$	
Résidentiel	39 733 \$	73%
Commercia	977 \$	2%

Flux de trésorerie - 322 unités - Rimouski

Taux d'intérêt	4.15%
Amortissement	50
Inflation	2.50%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15
Revenus															
Revenus résidentiels	3 148 \$	3 148 \$	3 148 \$	3 148 \$	3 148 \$	3 226 \$	3 307 \$	3 390 \$	3 474 \$	3 561 \$	3 650 \$	3 742 \$	3 835 \$	3 931 \$	4 029 \$
Autres revenus résidentiels	266 \$	272 \$	279 \$	286 \$	293 \$	300 \$	308 \$	316 \$	324 \$	332 \$	340 \$	348 \$	357 \$	366 \$	375 \$
Revenus commerciaux	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$
Recouvrement commerce	53 \$	54 \$	56 \$	57 \$	58 \$	60 \$	61 \$	63 \$	64 \$	66 \$	68 \$	69 \$	71 \$	73 \$	75 \$
Revenu brut	3 566 \$	3 574 \$	3 682 \$	3 591 \$	3 599 \$	3 697 \$	3 786 \$	3 878 \$	3 972 \$	4 069 \$	4 178 \$	4 279 \$	4 383 \$	4 490 \$	4 599 \$
Dépenses															
Résidentiel															
Vacances	(68) \$	(68) \$	(69) \$	(69) \$	(69) \$	(71) \$	(72) \$	(74) \$	(76) \$	(78) \$	(80) \$	(82) \$	(84) \$	(86) \$	(88) \$
Frais d'opération	(866) \$	(887) \$	(910) \$	(932) \$	(956) \$	(980) \$	(1 004) \$	(1 029) \$	(1 055) \$	(1 081) \$	(1 108) \$	(1 136) \$	(1 164) \$	(1 194) \$	(1 223) \$
Gestion immobilière	(171) \$	(171) \$	(171) \$	(172) \$	(172) \$	(176) \$	(181) \$	(185) \$	(190) \$	(195) \$	(200) \$	(205) \$	(210) \$	(215) \$	(220) \$
Commercial															
Vacances	(15) \$	(15) \$	(16) \$	(16) \$	(16) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(18) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$
Taxes foncières	(27) \$	(28) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(31) \$	(31) \$	(32) \$	(33) \$	(34) \$	(35) \$	(35) \$	(36) \$	(37) \$	(38) \$
Frais d'opération	(23) \$	(23) \$	(24) \$	(24) \$	(25) \$	(25) \$	(26) \$	(27) \$	(27) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(30) \$	(31) \$	(32) \$
Gestion immobilière	(15) \$	(15) \$	(15) \$	(15) \$	(15) \$	(15) \$	(15) \$	(15) \$	(15) \$	(16) \$	(16) \$	(16) \$	(16) \$	(16) \$	(16) \$
Revenu net d'opération	2 392 \$	2 376 \$	2 360 \$	2 344 \$	2 327 \$	2 392 \$	2 450 \$	2 508 \$	2 569 \$	2 631 \$	2 703 \$	2 768 \$	2 834 \$	2 902 \$	2 972 \$
Service de la dette	(1 909) \$	(1 909) \$	(1 909) \$	(1 909) \$	(1 909) \$	(1 909) \$	(1 909) \$	(1 909) \$	(1 909) \$	(1 909) \$	(2 414) \$	(2 491) \$	(2 491) \$	(2 491) \$	(2 491) \$
Flux monétaires	483 \$	467 \$	451 \$	435 \$	418 \$	483 \$	540 \$	599 \$	660 \$	721 \$	289 \$	277 \$	343 \$	412 \$	481 \$
Remboursement prêt sans intérêt	(193) \$	(187) \$	(181) \$	(174) \$	(167) \$	(193) \$	(216) \$	(240) \$	(264) \$	(289) \$					
Flux monétaires nets	290 \$	280 \$	271 \$	261 \$	251 \$	290 \$	324 \$	360 \$	396 \$	433 \$					
Ratio de couverture	1.25	1.24	1.24	1.23	1.22	1.25	1.28	1.31	1.35	1.38	1.12	1.11	1.14	1.17	1.19
Ratio de couverture - résidentiel	1.24	1.23	1.23	1.21	1.20	1.23	1.27	1.30	1.33	1.36					
Ratio de couverture - commercial	1.81	1.81	1.81	1.81	1.80	1.99	1.99	1.99	1.98	1.98					
Solde début de période	(1 620) \$	(1 427) \$	(1 240) \$	(1 059) \$	(885) \$	(718) \$	(525) \$	(309) \$	(69) \$	195 \$					
Remboursement prêt sans intérêt	- \$	193 \$	187 \$	181 \$	167 \$	193 \$	216 \$	240 \$	264 \$	289 \$					
Refinancement	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	260 \$					
Solde fin de période	(1 620) \$	(1 427) \$	(1 059) \$	(885) \$	(718) \$	(525) \$	(309) \$	(69) \$	195 \$	743 \$					

Refinancement an :	10
Valeur fin d'année	60057 \$
Taux	5.00%
Amortissement	30
Ratio prêt-valeur	63%
Refinancement	37 686 \$
Solde	37 426 \$
Plus-value	260 \$

Revenus

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	130	455 \$	709 800 \$
1 chambre à coucher	21	770 \$	194 040 \$
2 chambres à coucher	136	980 \$	1 599 360 \$
3 chambres à coucher	37	1 110 \$	492 840 \$
Stationnements	292	50 \$	174 960 \$
Rangements	324	20 \$	77 760 \$

Revenus commerciaux

Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer 1-5	Loyer 5-10	Loyer 10-15
Commerce #1	5 000	20,00 \$	100 000 \$	110 000 \$	120 000 \$

Revenus totaux

3 348 760 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	20 000 \$
Surintendant d'immeuble	55 000 \$
Entretien	270 000 \$
Énergie (espace communs)	150 000 \$
Assurances	145 000 \$
Réserve pour remplacement	129 950 \$
TPS-TVQ	95 840 \$
	865 790 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Louvain		73 000pi²	
Superficie de terrain		335 000pi²	
Superficie brute résidentielle			
1cc	110		34%
2cc	125		38%
3cc	90		28%
	325		
Stationnements		163	
Rangements		98	
Budget de réalisation			
Terrain		-	\$
Coûts de construction		100 500 \$	
Coûts indirects		26 254 \$	
Coût total		126 754 \$	
Prêt hypothécaire		\$ par unité	
Subvention Ville*		147 112 \$	38%
Subvention SCHL		49 400 \$	13%
Subvention SHQ		0 \$	
		193 492 \$	50%
		390 011 \$	
		126 754 \$	

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	110	66 550	605	291 194 \$	158 450 \$	261 90 \$
2cc	125	105 000	840	404 302 \$	201 665 \$	240 08 \$
3cc	90	91 800	1 020	490 938 \$	252 080 \$	247 14 \$
	325	263 350	810	390 011 \$	200 999 \$	246 05 \$

FLA		
Terrain		-
Coûts de construction		100 500 \$
Coûts indirects		26 254 \$
Surcoût FLA		13 000 \$
		139 754 \$
\$ par unité		
Prêt sans intérêt		5 000 \$
Prêt hypothécaire		112 112 \$
Subvention Ville*		49 400 \$
Subvention SCHL		75 000 \$
Subvention SHQ		188 492 \$
		430 011 \$
		139 754 \$

* La contribution de la ville se fait également par le don de terrain - Estimation à 9,5M\$

Flux de trésorerie - 325 unités - Louvain

Taux d'intérêt	4.18%
Amortissement	50
Inflation	2.50%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Revenus résidentiels	4 133 \$	4 133 \$	4 133 \$	4 133 \$	4 133 \$	4 236 \$	4 342 \$	4 451 \$	4 562 \$	4 676 \$	4 793 \$	4 913 \$	5 036 \$	5 162 \$	5 291 \$	5 423 \$	5 559 \$	5 697 \$	5 840 \$
Autres revenus résidentiels	281 \$	288 \$	295 \$	302 \$	310 \$	318 \$	326 \$	334 \$	342 \$	351 \$	359 \$	368 \$	378 \$	387 \$	397 \$	407 \$	417 \$	427 \$	438 \$
Revenu brut	4 414 \$	4 421 \$	4 428 \$	4 435 \$	4 443 \$	4 554 \$	4 668 \$	4 785 \$	4 904 \$	5 027 \$	5 153 \$	5 281 \$	5 413 \$	5 549 \$	5 687 \$	5 830 \$	5 975 \$	6 125 \$	6 278 \$
Dépenses																			
Résidentiel																			
Vacances	(132) \$	(133) \$	(133) \$	(133) \$	(133) \$	(137) \$	(140) \$	(144) \$	(147) \$	(151) \$	(155) \$	(158) \$	(162) \$	(166) \$	(171) \$	(175) \$	(179) \$	(184) \$	(188) \$
Taxes foncières	(912) \$	(935) \$	(959) \$	(983) \$	(1 007) \$	(1 030) \$	(1 058) \$	(1 085) \$	(1 112) \$	(1 139) \$	(1 168) \$	(1 197) \$	(1 227) \$	(1 258) \$	(1 289) \$	(1 321) \$	(1 354) \$	(1 388) \$	(1 423) \$
Frais d'opération	(1 053) \$	(1 080) \$	(1 107) \$	(1 134) \$	(1 163) \$	(1 193) \$	(1 222) \$	(1 252) \$	(1 283) \$	(1 315) \$	(1 348) \$	(1 382) \$	(1 417) \$	(1 452) \$	(1 488) \$	(1 526) \$	(1 564) \$	(1 603) \$	(1 643) \$
Gestion immob. libre	(221) \$	(221) \$	(221) \$	(222) \$	(222) \$	(228) \$	(233) \$	(239) \$	(245) \$	(251) \$	(258) \$	(264) \$	(271) \$	(277) \$	(284) \$	(291) \$	(299) \$	(306) \$	(314) \$
Revenu net d'opération	2 095 \$	2 082 \$	2 090 \$	1 964 \$	1 918 \$	1 966 \$	2 015 \$	2 065 \$	2 117 \$	2 170 \$	2 225 \$	2 280 \$	2 337 \$	2 395 \$	2 455 \$	2 516 \$	2 579 \$	2 644 \$	2 710 \$
Services de la dette	(1 720) \$	(1 720) \$	(1 720) \$	(1 720) \$	(1 720) \$	(1 720) \$	(1 720) \$	(1 720) \$	(1 720) \$	(1 720) \$	(1 720) \$	(1 720) \$	(1 720) \$	(1 720) \$	(1 720) \$	(1 720) \$	(1 720) \$	(1 720) \$	(1 720) \$
Flux monétaires	375 \$	363 \$	369 \$	244 \$	198 \$	246 \$	295 \$	345 \$	397 \$	450 \$	501 \$	558 \$	601 \$	647 \$	697 \$	748 \$	797 \$	845 \$	892 \$
Remboursement prêt sans intérêt	1192 \$	1701 \$	1488 \$	1251 \$	1011 \$	1261 \$	1511 \$	1771 \$	2031 \$	2291 \$	2551 \$	2811 \$	3071 \$	3331 \$	3591 \$	3851 \$	4111 \$	4371 \$	4631 \$
Flux monétaires nets	183 \$	162 \$	141 \$	119 \$	97 \$	120 \$	144 \$	168 \$	194 \$	219 \$	244 \$	269 \$	294 \$	318 \$	343 \$	368 \$	393 \$	418 \$	443 \$
Ratio de couverture	1.22	1.19	1.17	1.14	1.12	1.14	1.17	1.20	1.23	1.26	1.12	1.15	1.18	1.21	1.24	1.27	1.30	1.34	1.37

Solde début de période	(1 625) \$
Remboursement prêt sans intérêt	- \$
Refinancement	- \$
Solde fin de période	(1 625) \$

Refinancement an :	10
Valeur fin d'année	49 422 \$
Taux	5.00%
Amortissement	30
Ratio prix/valeur	60%
Refinancement	39 889 \$
Solde	33 713 \$
Plus-value	05

Revenus résidentiels

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	110	614 \$	810 480 \$
2 chambres à coucher	21	686 \$	172 872 \$
2 chambres à coucher	104	1 170 \$	1 460 160 \$
3 chambres à coucher	90	1 380 \$	1 490 400 \$
Stationnements	163	125 \$	243 750 \$
Rangements	98	20 \$	23 520 \$

Revenus totaux

4 201 182 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	45 000 \$
Surintendant d'immeuble	85 000 \$
Entretien	320 000 \$
Énergie (espaces communs)	160 000 \$
Assurances	160 000 \$
Réserve pour remplacement	168 047 \$
TPS-TVQ	115 308 \$
	1 053 355 \$

1001 logements Angus

Emplacement	Année	Unités résidentielles	Budget de projet (en milliers \$)	Budget de projet incluant le don terrain (en milliers \$)
Montréal - Angus	2024	352	147 417 \$	147 417 \$
Rimouski	2024	324	117 090 \$	124 340 \$
Montréal - Louvain	2025	325	126 754 \$	136 254 \$
		1 001	391 261 \$	408 011 \$

Emplacement	Coûts par unité	Subvention SHQ par unité	Subvention ville par unité*	Prêt hypothécaire par unité	Subvention SHQ totale	Subvention ville totale*	Prêt hypothécaire total	Coût total
Montréal - Angus	403 798 \$	195 331 \$	78 132 \$	130 336 \$	68 756 340 \$	27 502 544 \$	45 878 102 \$	142 137 006 \$
Rimouski	368 765 \$	198 511 \$	22 377 \$	147 878 \$	64 317 405 \$	7 250 000 \$	47 912 595 \$	119 480 000 \$
Montréal - Louvain	404 242 \$	193 499 \$	78 631 \$	132 112 \$	62 887 325 \$	25 554 930 \$	42 936 249 \$	131 378 504 \$
	392 603 \$	195 765 \$		136 590 \$	195 961 090 \$	60 307 474 \$	136 726 946 \$	392 995 510 \$

*Rimouski: Contribution de la ville - congé de taxes et don de terrain (19 5M et 725M)
*Louvain: Contribution de la ville comprend un don de terrain

26 750 000 \$
9 500 000 \$

Déboursés

Destinations	14 2024	11 2025	12 2025	13 2025	14 2025	11 2026	12 2026	13 2026	14 2026	11 2027	12 2027
Emplacement											
Montréal - Angus	19 131 223 \$	22 638 668 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	4 108 212 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	6 505 000 \$	19 515 000 \$	- \$	- \$	- \$	13 742 595 \$	13 010 000 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	25 636 223 \$	42 153 668 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	7 531 288 \$	21 125 584 \$	14 279 377 \$	- \$	- \$
	25 636 223 \$	67 789 890 \$	67 789 890 \$	67 789 890 \$	67 789 890 \$	81 532 485 \$	24 649 500 \$	127 307 570 \$	141 586 946 \$	141 586 946 \$	141 586 946 \$
SHQ											
Emplacement											
Montréal - Angus	- \$	- \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	840 357 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	- \$	- \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	5 772 405 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	- \$	- \$	42 153 668 \$	49 195 529 \$	63 279 252 \$	27 738 346 \$	13 594 296 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
	- \$	- \$	42 153 668 \$	91 349 197 \$	154 628 448 \$	182 366 794 \$	195 961 090 \$	195 961 090 \$	195 961 090 \$	195 961 090 \$	195 961 090 \$
Ville											
Emplacement											
Montréal - Angus	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	22 638 668 \$	4 863 876 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	22 638 668 \$	4 863 876 \$	- \$	1 971 207 \$	14 083 723 \$	- \$
	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	22 638 668 \$	27 502 544 \$	27 502 544 \$	29 473 751 \$	43 557 474 \$	43 557 474 \$
Total											
Emplacement											
Montréal - Angus	19 131 223 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	23 479 025 \$	8 972 088 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	6 505 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	13 010 000 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	- \$	- \$	- \$	7 041 861 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	16 250 584 \$	14 083 723 \$	- \$
	25 636 223 \$	42 153 668 \$	42 153 668 \$	49 195 529 \$	63 279 252 \$	64 119 608 \$	43 107 672 \$	21 125 584 \$	16 250 584 \$	14 083 723 \$	- \$
	25 636 223 \$	67 789 890 \$	109 943 558 \$	159 139 087 \$	222 418 339 \$	286 537 947 \$	329 645 620 \$	350 771 204 \$	367 021 788 \$	381 105 510 \$	381 105 510 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Angus - L'Éperon			
Superficie de terrain	97 500pi²		
Superficie brute résidentielle	357 900pi²		
1cc	113	32%	
2cc	134	38%	
3cc	105	30%	
	352		
Stationnements	110		
Rangements	50		
Budget de réalisation			
Terrain			11 585 \$
Coûts de construction	300 \$		107 370 \$
Coûts indirects			28 462 \$
Surcoût FLA			
Coût total			147 417 \$
	\$ par unité		
Prêt hypothécaire	130 336 \$	31%	45 878 \$
Prêt sans intérêt	15 000 \$		5 280 \$
Subvention Ville	78 132 \$	19%	27 503 \$
Subvention SHQ	195 331 \$	7%	68 756 \$
	418 798 \$		147 417 \$

Budget commercial

Superficie commerciale #1	24 122pi²		
Superficie commerciale #2	7 707pi²		
	31 829pi²		
Budget de réalisation			
Terrain			1 410 \$
Coûts de construction	275 \$		8 753 \$
Coûts indirects			2 517 \$
Coût total			12 680 \$
Prêt hypothécaire		70%	8 876 \$
Mise de fonds		30%	3 804 \$
Prêt hypothécaire total	54 754 \$		
Résidentiel	45 878 \$	8 %	
Commerce	8 876 \$	16%	

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	113	69 643	616	310 236 \$	158 450 \$	257 10 \$
2cc	134	113 559	847	426 594 \$	201 665 \$	237 96 \$
3cc	105	109 652	1 044	525 683 \$	252 080 \$	241 39 \$
	352	292 854	832	418 798 \$	202 831 \$	243 80 \$

Revenus résidentiels

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	113	1 040 \$	1 410 240 \$
2 chambres à coucher	134	1 170 \$	1 881 360 \$
3 chambres à coucher	105	1 380 \$	1 738 800 \$
Stationnements	110	125 \$	165 000 \$
Rangements	50	20 \$	12 000 \$

Revenus commerciaux

Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer 1-5	Loyer 5-10	Loyer 10-15	Loyer 15-20
Épicerie	24 122	28,00 \$	675 414 \$	723 658 \$	771 902 \$	820 145 \$
Garderie	7 707	22,00 \$	169 553 \$	184 967 \$	200 381 \$	215 795 \$

Revenus totaux

6 052 367 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	45 000 \$
Surintendant d'immeuble	85 000 \$
Entretien	320 000 \$
Énergie (espaces communs)	163 000 \$
Assurances	163 000 \$
Réserve pour remplacement	100 000 \$
TPS-TVQ	116 206 \$
	992 206 \$

3%	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	204 \$	205 \$	205 \$	205 \$	206 \$	211 \$	216 \$	222 \$	227 \$	233 \$
		6 \$	6 \$	6 \$	6 \$	6 \$	6 \$	6 \$	7 \$	7 \$
	204 \$	415 \$	626 \$	837 \$	1 049 \$	1 267 \$	1 490 \$	1 718 \$	1 951 \$	2 191 \$

11	239 \$	12	245 \$	13	251 \$	14	257 \$	15	263 \$	16	- \$	17	- \$	18	- \$	19	- \$	20	- \$
7 \$		7 \$		7 \$		8 \$		8 \$		8 \$		- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
2 437 \$		2 689 \$		2 947 \$		3 211 \$		3 482 \$		3 489 \$		3 489 \$		3 489 \$		3 489 \$		3 489 \$	

Immeuble résidentiel

Valeur : 135 000 000 \$

Taux de taxes foncières générales	0,4977 \$	671 895 \$
Taxe spéciale relative à l'ARTM	0,0078 \$	10 530 \$
Réserve financière de la voirie	0,0026 \$	3 510 \$
Taxe relative aux dettes ancienne ville (Rosemont)	0,0245 \$	33 075 \$
Taxe relative au service de l'eau	0,0862 \$	116 370 \$
Taxes d'arrondissement (Rosemont)		
Services	0,0489 \$	66 015 \$
Investissements	0,0284 \$	38 340 \$
Taxes scolaires	0,0973 \$	131 355 \$
Total :		1 071 090 \$

Immeuble non résidentiel

Calcul de taxes sur : 10 000 000 \$

Taux de taxes foncières générales		
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui n'excède pas 900 000 \$	2,1329 \$	19 196 \$
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui excède 900 000 \$	2,7314 \$	248 557 \$
Taxe spéciale relative à l'ARTM		
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui n'excède pas 900 000 \$	0,0335 \$	302 \$
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui excède 900 000 \$	0,0043 \$	390 \$
Taxe relative aux dettes ancienne ville (Rosemont)		
Taux non résidentiel sur valeur n'excédant pas 900 000\$	0,0794 \$	715 \$
Taux non résidentiel sur valeur excédant 900 000\$	0,1017 \$	9 255 \$
Taxe relative au service de l'eau	0,3285 \$	32 850 \$
Réserve financière de la voirie		
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui n'excède pas 900 000 \$	0,0187 \$	168 \$
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui excède 900 000 \$	0,0187 \$	1 702 \$
Taxes d'arrondissement (Rosemont)		
Services	0,0489 \$	4 890 \$
Investissements	0,0284 \$	2 840 \$
Taxes scolaires	0,0973 \$	9 730 \$
Total :		330 595 \$

100 000 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Rimouski			
Superficie de terrain	148 165pi²		
Superficie brute résidentielle	316 211pi²		
1cc	151	47%	
2cc	136	42%	
3cc	37	11%	
	324		
Stationnements	292		
Rangements	324		
Budget de réalisation			
Terrain	0 \$	-	\$
Coûts de construction	300 \$		95 000 \$
Coûts indirects			22 087 \$
Coût total			117 090 \$
	\$ par unité		
Prêt hypothécaire	147 878 \$	3 %	47 913 \$
Prêt sans intérêt	15 000 \$		4 860 \$
Subvention Ville*	0 \$	19%	- \$
Subvention SHQ	198 511 \$	6%	64 317 \$
	361 389 \$		117 090 \$

* La contribution de la ville se fait par le don de terrain et le congé de taxes de 35 ans - Estimé à 26,75M\$

Budget commercial

Superficie commerciale #1	5 000pi²		
Budget de réalisation			
Terrain	-	\$	
Coûts de construction	1 025	\$	
Coûts indirects	277	\$	
Coût total	1 302	\$	
Prêt hypothécaire	977	\$	75%
Mise de fonds	326	\$	25%
Prêt hypothécaire total	48 889	\$	
Résidentiel	47 913	\$	98%
Commerce	977	\$	2%

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	151	97 521	646	271 618 \$	174 296 \$	269 88 \$
2cc	136	139 070	1 023	430 062 \$	221 831 \$	216 93 \$
3cc	37	41 818	1 130	475 332 \$	277 289 \$	245 34 \$
	324	278 409	859	361 389 \$	206 011 \$	239 75 \$

Flux de trésorerie - 322 unités - Rimouski

Taux d'intérêt	4.15%
Amortissement	5%
Inflation	2.50%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15
Revenus															
Revenus résidentiels	3 664 \$	3 664 \$	3 664 \$	3 664 \$	3 664 \$	3 756 \$	3 849 \$	3 946 \$	4 044 \$	4 145 \$	4 249 \$	4 355 \$	4 464 \$	4 576 \$	4 690 \$
Autres revenus résidentiels	106 \$	106 \$	106 \$	106 \$	106 \$	106 \$	106 \$	106 \$	110 \$	110 \$	120 \$	126 \$	130 \$	130 \$	130 \$
Revenus commerciaux	53 \$	54 \$	56 \$	57 \$	58 \$	60 \$	61 \$	63 \$	64 \$	66 \$	68 \$	69 \$	71 \$	73 \$	75 \$
Revenu brut	4 082 \$	4 090 \$	4 097 \$	4 107 \$	4 115 \$	4 226 \$	4 329 \$	4 434 \$	4 542 \$	4 653 \$	4 777 \$	4 893 \$	5 012 \$	5 135 \$	5 260 \$
Dépenses															
Résidentiel															
Vacances	(79) \$	(79) \$	(79) \$	(79) \$	(79) \$	(81) \$	(83) \$	(85) \$	(87) \$	(90) \$	(92) \$	(94) \$	(96) \$	(99) \$	(101) \$
Frais d'opération	(821) \$	(841) \$	(862) \$	(884) \$	(906) \$	(929) \$	(952) \$	(976) \$	(1 000) \$	(1 025) \$	(1 051) \$	(1 077) \$	(1 104) \$	(1 132) \$	(1 160) \$
Gestion immobilière	(196) \$	(197) \$	(197) \$	(197) \$	(198) \$	(203) \$	(208) \$	(213) \$	(218) \$	(224) \$	(229) \$	(235) \$	(241) \$	(247) \$	(253) \$
Commercial															
Vacances	(15) \$	(15) \$	(16) \$	(16) \$	(16) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(18) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$
Taxes foncières	(27) \$	(28) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(31) \$	(31) \$	(32) \$	(33) \$	(34) \$	(35) \$	(35) \$	(36) \$	(37) \$	(38) \$
Frais d'opération	(23) \$	(23) \$	(24) \$	(24) \$	(25) \$	(25) \$	(26) \$	(27) \$	(27) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(30) \$	(31) \$	(32) \$
Gestion immobilière	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$
Revenu net d'opération	2 917 \$	2 903 \$	2 888 \$	2 873 \$	2 857 \$	2 935 \$	3 006 \$	3 079 \$	3 153 \$	3 230 \$	3 317 \$	3 397 \$	3 480 \$	3 564 \$	3 650 \$
Service de la dette	(2 246) \$	(2 201) \$	(2 201) \$	(2 201) \$	(2 201) \$	(2 201) \$	(2 201) \$	(2 201) \$	(2 201) \$	(2 201) \$	(2 995) \$	(2 995) \$	(2 995) \$	(2 995) \$	(2 995) \$
Flux monétaires	671 \$	701 \$	687 \$	671 \$	656 \$	734 \$	805 \$	878 \$	952 \$	1 029 \$	322 \$	402 \$	484 \$	569 \$	655 \$
Remboursement prêt sans intérêt	(369) \$	(386) \$	(378) \$	(369) \$	(361) \$	(404) \$	(443) \$	(483) \$	(524) \$	(566) \$					
Flux monétaires nets	302 \$	316 \$	309 \$	302 \$	295 \$	330 \$	362 \$	395 \$	428 \$	463 \$					
Ratio de couverture	1.34	1.36	1.35	1.34	1.34	1.37	1.40	1.44	1.47	1.51	1.14	1.16	1.19	1.22	1.25
Ratio de couverture - résidentiel	1.33	1.32	1.31	1.31	1.30	1.33	1.36	1.40	1.43	1.46					
Ratio de couverture - commercial	1.86	1.86	1.86	1.86	1.85	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04					
Solde début de période	(4 860) \$	(4 497) \$	(4 102) \$	(3 728) \$	(3 358) \$	(2 998) \$	(2 594) \$	(2 151) \$	(1 669) \$	(1 145) \$					
Remboursement prêt sans intérêt	- \$	369 \$	378 \$	369 \$	361 \$	404 \$	443 \$	483 \$	524 \$	566 \$					
Refinancement	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$					
Solde fin de période	(4 860) \$	(4 102) \$	(3 728) \$	(3 358) \$	(2 998) \$	(2 594) \$	(2 151) \$	(1 669) \$	(1 145) \$	196 \$					

Refinancement au :	10
Valeur fin d'année	73 709 \$
Taux	5.00%
Amortissement	30
Ratio prêt-valeur	63%
Refinancement	46 769 \$
Solde	4 599 \$
Plus-value	776 \$

Revenus

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	151	770 \$	1 395 240 \$
2 chambres à coucher	136	980 \$	1 599 360 \$
3 chambres à coucher	37	1 110 \$	492 840 \$
Stationnements	292	50 \$	174 960 \$
Rangements	324	20 \$	77 760 \$

Revenus commerciaux

Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer 1-5	Loyer 5-10	Loyer 10-15
Commerce #1	5 000	20,00 \$	100 000 \$	110 000 \$	120 000 \$

Revenus totaux 3 840 160 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	20 000 \$
Surintendant d'immeuble	55 000 \$
Entretien	270 000 \$
Énergie (espace communs)	150 000 \$
Assurances	145 000 \$
Réserve pour remplacement	85 000 \$
TPS-TVQ	95 840 \$
	820 840 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Louvain			
Superficie de terrain	73 000pi ²		
Superficie brute résidentielle	335 000pi ²		
1cc	110	34%	
2cc	125	38%	
3cc	90	28%	
	325		
Stationnements	98		
Rangements	98		
Budget de réalisation			
Terrain			\$
Coûts de construction	300 \$		100 500 \$
Coûts indirects			26 254 \$
Coût total			126 754 \$
Prêt hypothécaire	\$ par unité		
Prêt sans intérêt	132 112 \$	34%	42 936 \$
Subvention Ville*	15 000 \$		4 875 \$
Subvention SHQ	49 400 \$	13%	16 055 \$
	193 499 \$	50%	62 887 \$
	390 011 \$		126 754 \$

* La contribution de la ville se fait également par le don de terrain - Estimation à 9,5M\$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	110	66 550	605	291 194 \$	158 450 \$	261,90 \$
2cc	125	105 000	840	404 302 \$	201 665 \$	240,08 \$
3cc	90	91 800	1 020	490 938 \$	252 080 \$	247,14 \$
	325	263 350	810	390 011 \$	200 999 \$	248,05 \$

Flux de trésorerie - 325 unités - Louvain

Taux d'intérêt	4.15%
Amortissement	15%
Inflation	2.50%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Revenus résidentiels	4 852 \$	4 852 \$	4 852 \$	4 852 \$	4 852 \$	4 973 \$	5 098 \$	5 225 \$	5 356 \$	5 490 \$	5 627 \$	5 767 \$	5 912 \$	6 059 \$	6 211 \$	6 366 \$	6 525 \$	6 689 \$	6 855 \$
Autres revenus résidentiels	178 \$	183 \$	187 \$	192 \$	197 \$	202 \$	207 \$	212 \$	217 \$	223 \$	228 \$	234 \$	240 \$	246 \$	252 \$	258 \$	265 \$	271 \$	278 \$
Revenu brut	5 030 \$	5 035 \$	5 039 \$	5 044 \$	5 049 \$	5 175 \$	5 304 \$	5 437 \$	5 573 \$	5 712 \$	5 855 \$	6 001 \$	6 151 \$	6 305 \$	6 463 \$	6 624 \$	6 790 \$	6 960 \$	7 134 \$
Dépenses																			
Résidentiel																			
Vacances	(151) \$	(151) \$	(151) \$	(151) \$	(151) \$	(155) \$	(159) \$	(163) \$	(167) \$	(171) \$	(176) \$	(180) \$	(185) \$	(189) \$	(194) \$	(199) \$	(204) \$	(209) \$	(214) \$
Taxes foncières	(912) \$	(935) \$	(959) \$	(983) \$	(1 007) \$	(1 032) \$	(1 058) \$	(1 085) \$	(1 112) \$	(1 139) \$	(1 168) \$	(1 197) \$	(1 227) \$	(1 258) \$	(1 289) \$	(1 321) \$	(1 354) \$	(1 388) \$	(1 423) \$
Frais d'opération	(985) \$	(1 010) \$	(1 035) \$	(1 061) \$	(1 088) \$	(1 115) \$	(1 143) \$	(1 171) \$	(1 201) \$	(1 231) \$	(1 261) \$	(1 293) \$	(1 325) \$	(1 358) \$	(1 392) \$	(1 427) \$	(1 463) \$	(1 499) \$	(1 537) \$
Gestion immobilière	(252) \$	(252) \$	(252) \$	(252) \$	(252) \$	(259) \$	(265) \$	(272) \$	(279) \$	(286) \$	(293) \$	(300) \$	(308) \$	(315) \$	(323) \$	(331) \$	(339) \$	(348) \$	(357) \$
Revenu net d'opération	2 730 \$	2 687 \$	2 642 \$	2 597 \$	2 550 \$	2 614 \$	2 679 \$	2 746 \$	2 815 \$	2 885 \$	2 957 \$	3 031 \$	3 107 \$	3 185 \$	3 264 \$	3 346 \$	3 430 \$	3 515 \$	3 603 \$

Service de la dette	(1 973) \$	(1 973) \$	(1 973) \$	(1 973) \$	(1 973) \$	(1 973) \$	(1 973) \$	(1 973) \$	(1 973) \$	(1 973) \$	(2 671) \$	(2 671) \$	(2 671) \$	(2 671) \$	(2 671) \$	(2 671) \$	(2 671) \$	(2 671) \$	(2 671) \$
Flux monétaires	757 \$	714 \$	670 \$	624 \$	577 \$	641 \$	707 \$	774 \$	842 \$	913 \$	987 \$	361 \$	437 \$	514 \$	594 \$	675 \$	759 \$	845 \$	933 \$
Remboursement prêt sans intérêt	(379) \$	(357) \$	(335) \$	(312) \$	(289) \$	(321) \$	(353) \$	(387) \$	(421) \$	(456) \$									
Flux monétaires nets	379 \$	357 \$	335 \$	312 \$	289 \$	321 \$	353 \$	387 \$	421 \$	456 \$									
Ratio de couverture	1.43	1.41	1.39	1.37	1.34	1.38	1.41	1.44	1.48	1.51	1.14	1.17	1.20	1.23	1.26	1.29	1.32	1.35	1.39

Solde début de période	(4 875) \$
Flux monétaires nets	379 \$
Revenu net d'opération	2 730 \$
Revenu net d'opération sans intérêt	-
Solde fin de période	(4 496) \$

Refinancement au :	10
Valeur fin d'année	65 719 \$
Taux d'intérêt	5.00%
Amortissement	15%
Inflation	2.50%
Revenu net d'opération	63%
Revenu net d'opération sans intérêt	41 699 \$
Solde	40 393 \$
Plusvalue	1 306 \$

Revenus résidentiels

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	110	1 040 \$	1 372 800 \$
2 chambres à coucher	125	1 170 \$	1 755 000 \$
3 chambres à coucher	90	1 380 \$	1 490 400 \$
Stationnements	98	125 \$	146 250 \$
Rangements	98	20 \$	23 400 \$

Revenus totaux	4 787 850 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	45 000 \$
Surintendant d'immeuble	85 000 \$
Entretien	320 000 \$
Énergie (espaces communs)	160 000 \$
Assurances	160 000 \$
Réserve pour remplacement	100 000 \$
TPS-TVQ	115 308 \$
	985 308 \$

De : [François Yaccarini](#)
À : [Emilio-Jose Lopez-Morantes](#)
Objet : Re: SHQ - FLA - Angus
Date : 10 juin 2024 11:32:18
Pièces jointes : [image001.jpg](#)
[image002.png](#)
[Outlook-4vx0cbh3.png](#)
[Prêt patient Angus_SHQ_1001 - v3.xlsx](#)
[FLA Prêt patient Angus_SHQ_1001 - v3.xlsx](#)
[FLA Angus_SHQ_1001 - v3.xlsx](#)

Bonjour Emilio,

Voici les 3 documents

1. Modèle initial avec du prêt sans intérêt
 - a. J'ai réduit la subvention de la **moitié** du prêt sans intérêt
2. FLA avec prêt sans intérêt
 - a. J'ai réduit la subvention du même montant que le prêt sans intérêt
3. FLA

pour les modèles avec le FLA les réserves sont plus élevés. J'ai validé sur les documents de la SCHL et ils demandent 4% de réserve.

Tu me feras part de tes calculs, mais rapidement j'ai l'impression que le 3e document, FLA, est le meilleur pour tout le monde.
On s'en reparle bientôt.



FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets
Financial Analyst and Project Manager
T. 514-528-5230 #222

sda-angus.com
technopoleangus.com

De : Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>

Envoyé : 6 juin 2024 09:32

À : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>

Objet : RE: SHQ - FLA - Angus

Bonjour François

Je vais regarder le dossier en pm et je te reviens.

Il manquerait l'option initial (Angus_shq_1001) avec prêt sans intérêts, soit si jamais en avril 2025 le FLA n'ai pas disponible ou atteignable.

Est-tu disponible demain à 11h ou à 13h pour regarder les 3 options ?

Merci

Emilio-Jose Lopez-Morantes

Conseiller en financement spécialisé
Direction du financement spécialisé en habitation

Société d'habitation du Québec

Édifice Marie-Guyart
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Aile Jacques-Parizeau, 4^e étage
Québec (Québec) G1R 5E7
Téléphone : 418 643-4035, poste 31079
Sans frais : 1 800 463-4315



De : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>

Envoyé : 5 juin 2024 11:01

À : Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>

Objet : SHQ - FLA - Angus

Bonjour Emilio,

je te partage 3 documents.

1. Le document initial : **Angus_SHQ_1001 - v3**
2. Le FLA si le coût additionnel du FLA est au maximum (450 000\$ l'unité) : **FLA Angus_SHQ_1001 - v3**
3. Le FLA avec un peu de prêt sans intérêt : **FLA Prêt patient Angus_SHQ_1001 - v3**

Pour le 3e document, difficile d'intégrer du prêt sans intérêt. Tu me diras ce que tu en penses suite à tes calculs.

On pourrait regarder le document #2 ensemble. Si le coût additionnel du FLA est plus bas que prévu (exemple 11M\$ sur Angus) La subvention SHQ pourrait être réduite. Je crois que c'est la meilleur option

Merci,

FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets
Financial Analyst and Project Manager
T. 514-528-5230 #222



sda-angus.com
technopoleangus.com

Flux de trésorerie - 352 unités - Angus

[illegible]

Revenus résidentiels

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	113	614 \$	832 584 \$
2 chambres à coucher	28	686 \$	230 496 \$
2 chambres à coucher	106	1 170 \$	1 488 240 \$
3 chambres à coucher	105	1 380 \$	1 738 800 \$
Stationnements	225	125 \$	337 500 \$
Rangements	50	20 \$	12 000 \$

Revenus commerciaux

Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer 1-5	Loyer 5-10	Loyer 10-15	Loyer 15-20
Épicerie	24 122	28,00 \$	675 414 \$	723 658 \$	771 902 \$	820 145 \$
Garderie	7 707	22,00 \$	169 553 \$	184 967 \$	200 381 \$	215 795 \$

Revenus totaux

5 484 587 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	45 000 \$
Surintendant d'immeuble	85 000 \$
Entretien	320 000 \$
Énergie (espaces communs)	163 000 \$
Assurances	163 000 \$
Réserve pour remplacement	185 585 \$
TPS-TVQ	116 206 \$
	1 077 791 \$

3%	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	178 \$	179 \$	179 \$	180 \$	180 \$	185 \$	189 \$	194 \$	199 \$	203 \$
		5 \$	5 \$	5 \$	5 \$	5 \$	6 \$	6 \$	6 \$	6 \$
	178 \$	362 \$	547 \$	732 \$	917 \$	1 107 \$	1 302 \$	1 502 \$	1 706 \$	1 916 \$

11	209 \$	12	214 \$	13	219 \$	14	225 \$	15	230 \$	16	- \$	17	- \$	18	- \$	19	- \$	20	- \$
	6 \$		6 \$		6 \$		7 \$		7 \$		7 \$		- \$		- \$		- \$		- \$
2131	\$	2351	\$	2576	\$	2808	\$	3044	\$	3051	\$	3051	\$	3051	\$	3051	\$	3051	\$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Rimouski			
Superficie totale en	1 814,9 m ²		
Superficie utile de densité	316,21 m ²		
Loc	151	7%	
Zcc	136	2%	
Zcc	37	11%	
Stat onnements	292		
Rangements	32		
Budget de réa lisation			
Tota l	0 \$		\$
Coûts de const ruction	300 \$		95 000 \$
Coûts nd act			22 087 \$
Coût total			117 090 \$
\$ par un té			
P at hypothéca e	155 378 \$	75%	50 3 3 \$
Subvent on SCRL	0 \$		
Subvent on V fa*	0 \$	0%	- \$
Subvent on SHQ	236 011 \$	65%	66 7 7 \$
	341 389 \$		117 090 \$

* le coût de la v fa se fait par le don de la a n et le congé de taxes de 35 ans. Es tuation à 26 7546

Budget commercial			
Superficie commerciale	5 000 m ²		
Budget de réa lisation			
Tota l	- \$		
Coûts de const ruction	1 025 \$		
Coûts nd act	277 \$		
Coût total			1 302 \$
\$ par un té			
P at hypothéca e	977 \$	75%	
M se de fonds	326 \$	25%	
P at hypothéca e total	51 219 \$		
Résidentiel	50 3 3 \$	95%	
Comme ca	977 \$	2%	

apolog e	Nomb e	Superficie	Superficie par un té	Coût par un té	Subvent on par un té	Subvent on par ca
cc	151	97 521	6 6	271 618 \$	17 296 \$	269 88 \$
Zcc	136	139 070	1 023	20 062 \$	221 831 \$	216 93 \$
Zcc	37	1 815	1 130	73 332 \$	277 080 \$	2 63 \$
	32	278 09	859	361 389 \$	206 011 \$	239 75 \$

FLA			
Tota l			\$
Coûts de const ruction			95 000 \$
Coûts nd act			22 087 \$
Sur coût FLA			11 000 \$
\$ par un té			
P at hypothéca e	12 329 \$	0 283 \$	
Subvent on SCRL	75 000 \$	2 00 \$	
Subvent on V fa*			- \$
Subvent on SHQ	196 011 \$	63 503 \$	
	393 340 \$	128 090 \$	

P at hypothéca e total	1 239 \$		
Résidentiel	0 283 \$	75%	
Comme ca	977 \$	2%	

Flux de trésorerie - 322 unités - Rimouski

Taux d'intérêt	4,55%
Amortissement	50
Inflation	2,50%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15
Revenus															
Revenus résidentiels	3 148 \$	3 148 \$	3 148 \$	3 148 \$	3 148 \$	3 226 \$	3 307 \$	3 390 \$	3 474 \$	3 561 \$	3 650 \$	3 742 \$	3 835 \$	3 931 \$	4 029 \$
Autres revenus résidentiels	266 \$	272 \$	279 \$	286 \$	293 \$	300 \$	308 \$	316 \$	324 \$	332 \$	340 \$	348 \$	357 \$	366 \$	375 \$
Revenus commerciaux	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$
Recouvrement commerce	53 \$	54 \$	56 \$	57 \$	58 \$	60 \$	61 \$	63 \$	64 \$	66 \$	68 \$	69 \$	71 \$	73 \$	75 \$
Revenu brut	3 566 \$	3 574 \$	3 582 \$	3 591 \$	3 599 \$	3 697 \$	3 786 \$	3 878 \$	3 972 \$	4 069 \$	4 178 \$	4 279 \$	4 383 \$	4 490 \$	4 599 \$
Dépenses															
Résidentiel															
Vacances	(68) \$	(68) \$	(69) \$	(69) \$	(69) \$	(71) \$	(72) \$	(74) \$	(76) \$	(78) \$	(80) \$	(82) \$	(84) \$	(86) \$	(88) \$
Frais d'opération	(866) \$	(887) \$	(910) \$	(932) \$	(956) \$	(980) \$	(1 004) \$	(1 029) \$	(1 055) \$	(1 081) \$	(1 108) \$	(1 136) \$	(1 164) \$	(1 194) \$	(1 223) \$
Gestion immobilière	(171) \$	(171) \$	(171) \$	(172) \$	(172) \$	(176) \$	(181) \$	(185) \$	(190) \$	(195) \$	(200) \$	(205) \$	(210) \$	(215) \$	(220) \$
Commercial															
Vacances	(15) \$	(15) \$	(16) \$	(16) \$	(16) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(18) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$
Taxes foncières	(27) \$	(28) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(31) \$	(31) \$	(32) \$	(33) \$	(34) \$	(35) \$	(35) \$	(36) \$	(37) \$	(38) \$
Frais d'opération	(23) \$	(23) \$	(24) \$	(24) \$	(25) \$	(25) \$	(26) \$	(27) \$	(27) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(30) \$	(31) \$	(32) \$
Gestion immobilière	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$
Revenu net d'opération	2 392 \$	2 376 \$	2 360 \$	2 344 \$	2 327 \$	2 392 \$	2 450 \$	2 508 \$	2 569 \$	2 631 \$	2 703 \$	2 768 \$	2 834 \$	2 902 \$	2 972 \$
Service de la dette	(2 079) \$	(2 079) \$	(2 079) \$	(2 079) \$	(2 079) \$	(2 079) \$	(2 079) \$	(2 079) \$	(2 079) \$	(2 079) \$	(2 079) \$	(2 079) \$	(2 079) \$	(2 079) \$	(2 079) \$
Flux monétaires nets	313 \$	297 \$	282 \$	265 \$	248 \$	313 \$	371 \$	429 \$	490 \$	552 \$	624 \$	689 \$	755 \$	823 \$	893 \$
Ratio de couverture	1,15	1,14	1,14	1,13	1,12	1,15	1,18	1,21	1,24	1,27	1,30	1,33	1,36	1,40	1,43
Ratio de couverture - résidentiel	1,14	1,13	1,12	1,11	1,11	1,13	1,16	1,19	1,22	1,25	1,28	1,31	1,35	1,38	1,42
Ratio de couverture - commercial	1,70	1,70	1,69	1,69	1,69	1,86	1,86	1,86	1,86	1,86	2,03	2,03	2,03	2,02	2,02

Revenus

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	130	455 \$	709 800 \$
1 chambre à coucher	21	770 \$	194 040 \$
2 chambres à coucher	136	980 \$	1 599 360 \$
3 chambres à coucher	37	1 110 \$	492 840 \$
Stationnements	292	50 \$	174 960 \$
Rangements	324	20 \$	77 760 \$

Revenus commerciaux

Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer 1-5	Loyer 5-10	Loyer 10-15
Commerce #1	5 000	20,00 \$	100 000 \$	110 000 \$	120 000 \$

Revenus totaux

3 348 760 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	20 000 \$
Surintendant d'immeuble	55 000 \$
Entretien	270 000 \$
Énergie (espace communs)	150 000 \$
Assurances	145 000 \$
Réserve pour remplacement	129 950 \$
TPS-TVQ	95 840 \$
	865 790 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Louvain		73 000pi ²	
Superficie de terrain		335 000pi ²	
Superficie brute résidentielle			
1cc	110		34%
2cc	125		38%
3cc	90		28%
	325		
Stationnements		163	
Rangements		98	
Budget de réalisation			
Terrain		-	\$
Coûts de construction	300 \$	100 500	\$
Coûts indirects		26 254	\$
Coût total		126 754	\$
Prêt hypothécaire	\$ par unité		
Subvention Ville*	136 612 \$	35%	44 399 \$
Subvention SCHL	52 400 \$	13%	17 030 \$
Subvention SHQ	0 \$		
	200 999 \$	52%	65 325 \$
	390 011 \$		126 754 \$

* La contribution de la ville se fait également par le don de terrain - Estimation à 9,5M\$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	110	66 550	605	291 194 \$	158 450 \$	261 90 \$
2cc	125	105 000	840	404 302 \$	201 665 \$	240,08 \$
3cc	90	91 600	1 020	490 938 \$	232 080 \$	247,14 \$
	325	263 350	810	390 011 \$	200 999 \$	248,05 \$

FLA	
Terrain	- \$
Coûts de constructi	100 500 \$
Coûts indirects	26 254 \$
Surcoût FLA	13 000 \$
	139 754 \$
\$ par unité	
	111 612 \$
	36 274 \$
	52 400 \$
	17 030 \$
	73 000 \$
	24 375 \$
	190 999 \$
	62 075 \$
	430 011 \$
	139 754 \$

Prêt hypothécaire
Subvention Ville*
Subvention SCHL
Subvention SHQ

Flux de trésorerie - 325 unités - Louvain

Taux d'intérêt	4.55%
Amortissement	5.00%
Inflation	2.50%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Revenus résidentiels	4 133 \$	4 133 \$	4 133 \$	4 133 \$	4 133 \$	4 236 \$	4 342 \$	4 451 \$	4 562 \$	4 676 \$	4 793 \$	4 913 \$	5 036 \$	5 162 \$	5 291 \$	5 423 \$	5 559 \$	5 697 \$	5 840 \$
Autres revenus résidentiels	281 \$	288 \$	295 \$	302 \$	310 \$	318 \$	326 \$	334 \$	342 \$	351 \$	359 \$	368 \$	378 \$	387 \$	397 \$	407 \$	417 \$	427 \$	438 \$
Revenu brut	4 414 \$	4 421 \$	4 428 \$	4 435 \$	4 443 \$	4 554 \$	4 668 \$	4 785 \$	4 904 \$	5 027 \$	5 153 \$	5 281 \$	5 413 \$	5 549 \$	5 687 \$	5 830 \$	5 975 \$	6 125 \$	6 278 \$
Dépenses																			
Résidentiel																			
Vacances	(132) \$	(133) \$	(133) \$	(133) \$	(133) \$	(137) \$	(140) \$	(144) \$	(147) \$	(151) \$	(155) \$	(158) \$	(162) \$	(166) \$	(171) \$	(175) \$	(179) \$	(184) \$	(188) \$
Taxes foncières	(912) \$	(935) \$	(959) \$	(983) \$	(1 007) \$	(1 032) \$	(1 058) \$	(1 085) \$	(1 112) \$	(1 139) \$	(1 168) \$	(1 197) \$	(1 227) \$	(1 258) \$	(1 289) \$	(1 321) \$	(1 354) \$	(1 388) \$	(1 423) \$
Frais d'opération	(1 053) \$	(1 080) \$	(1 107) \$	(1 134) \$	(1 163) \$	(1 192) \$	(1 222) \$	(1 252) \$	(1 283) \$	(1 315) \$	(1 348) \$	(1 382) \$	(1 417) \$	(1 452) \$	(1 488) \$	(1 526) \$	(1 564) \$	(1 603) \$	(1 643) \$
Gestion immobilière	(221) \$	(221) \$	(221) \$	(222) \$	(222) \$	(228) \$	(233) \$	(239) \$	(245) \$	(251) \$	(258) \$	(264) \$	(271) \$	(277) \$	(284) \$	(291) \$	(299) \$	(306) \$	(314) \$
Revenu net d'opération	2 095 \$	2 052 \$	2 009 \$	1 964 \$	1 918 \$	1 966 \$	2 015 \$	2 065 \$	2 117 \$	2 170 \$	2 224 \$	2 280 \$	2 337 \$	2 395 \$	2 455 \$	2 516 \$	2 579 \$	2 644 \$	2 710 \$
Service de la dette	(1 828) \$	(1 828) \$	(1 828) \$	(1 828) \$	(1 828) \$	(1 828) \$	(1 828) \$	(1 828) \$	(1 828) \$	(1 828) \$	(1 828) \$	(1 828) \$	(1 828) \$	(1 828) \$	(1 828) \$	(1 828) \$	(1 828) \$	(1 828) \$	(1 828) \$
Flux monétaires nets	267 \$	225 \$	181 \$	136 \$	90 \$	138 \$	187 \$	237 \$	289 \$	342 \$	395 \$	442 \$	509 \$	567 \$	627 \$	688 \$	751 \$	816 \$	882 \$
Ratio de couverture	1.15	1.12	1.10	1.07	1.05	1.08	1.10	1.13	1.16	1.19	1.22	1.25	1.28	1.31	1.34	1.38	1.41	1.45	1.48

Revenus résidentiels

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	110	614 \$	810 480 \$
2 chambres à coucher	21	686 \$	172 872 \$
2 chambres à coucher	104	1 170 \$	1 460 160 \$
3 chambres à coucher	90	1 380 \$	1 490 400 \$
Stationnements	163	125 \$	243 750 \$
Rangements	98	20 \$	23 520 \$

Revenus totaux

4 201 182 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	45 000 \$
Surintendant d'immeuble	85 000 \$
Entretien	320 000 \$
Énergie (espaces communs)	160 000 \$
Assurances	160 000 \$
Réserve pour remplacement	168 047 \$
TPS-TVQ	115 308 \$
	1 053 355 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Angus		97 500pi²	
Superficie de terrain		357 900pi²	
Superficie brute résidentielle			
1cc	113		32%
2cc	134		38%
3cc	105		30%
	352		
Stationnements		110	
Rangements		50	
Budget de réalisation			
Terrain		11 585 \$	
Coûts de construction	300 \$	107 370 \$	
Coûts indirects		28 462 \$	
Coût total		147 417 \$	
Prêt sans intérêt			
Prêt hypothécaire	\$ par unité	15 000 \$	
Subvention SCHL	134 836 \$	32 062 \$	32%
Subvention Ville	0 \$	75 000 \$	-
Subvention SHQ	81 132 \$	28 559 \$	19%
	202 831 \$	66 116 \$	48%
	418 798 \$	147 417 \$	

FLA

Terrain	11 585 \$
Coûts de construction	107 370 \$
Coûts indirects	28 462 \$
Surcoût FLA	11 000 \$
	158 417 \$
\$ par unité	
Prêt sans intérêt	15 000 \$
Prêt hypothécaire	91 086 \$
Subvention SCHL	75 000 \$
Subvention Ville	81 132 \$
Subvention SHQ	187 831 \$
	450 048 \$
	153 137 \$

Prêt sans intérêt
Prêt hypothécaire
Subvention SCHL
Subvention Ville
Subvention SHQ

Budget commercial

Superficie commerciale #1		24 122pi²	
Superficie commerciale #2		7 707pi²	
		31 829pi²	
Budget de réalisation			
Terrain		1 410 \$	
Coûts de construction		8 753 \$	
Coûts indirects	275 \$	2 517 \$	
Coût total		12 680 \$	
Prêt hypothécaire			
Mise de fonds		8 876 \$	70%
		3 804 \$	30%
Prêt hypothécaire total			
Résidentiel		47 462 \$	84%
Commerce		8 876 \$	16%

Prêt hypothécaire total 40 938 \$
Résidentiel 32 062 \$ 57%
Commerce 8 876 \$ 16%

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	113	69 643	616	310 236 \$	158 450 \$	257 10 \$
2cc	134	113 559	847	426 594 \$	201 665 \$	237 96 \$
3cc	105	109 652	1 044	525 683 \$	232 080 \$	241 39 \$
	352	292 854	832	418 798 \$	202 831 \$	243 80 \$

Flux de trésorerie - 352 unités - Angus

[illegible]

Revenus résidentiels			
Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	113	614 \$	832 584 \$
2 chambres à coucher	28	686 \$	230 496 \$
2 chambres à coucher	106	1 170 \$	1 486 240 \$
3 chambres à coucher	105	1 380 \$	1 738 800 \$
Stationnements	225	125 \$	337 500 \$
Rangements	50	20 \$	12 000 \$
Revenus commerciaux			
Commerce	Superficie	Loyer au pica	Loyer 1-5Loyer 5-10Loyer 10-15Loyer 15-20
Épicerie	24 122	28,00 \$	675 414 \$723 658 \$771 902 \$820 145 \$
Garderie	7 707	22,00 \$	169 553 \$184 967 \$200 381 \$215 795 \$
Revenus totaux		5 484 587 \$	

Dépenses	
Frais d'exploitation et taxes	
Audit	45 000 \$
Surintendant d'immeuble	85 000 \$
Entretien	320 000 \$
Énergie (espaces communs)	163 000 \$
Assurances	163 000 \$
Réserves pour remplacement	185 585 \$
TPS-TVQ	116 204 \$
1 077 791 \$	

3%	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	178 \$	179 \$	179 \$	180 \$	180 \$	185 \$	189 \$	194 \$	199 \$	203 \$	209 \$	214 \$	219 \$	225 \$	230 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
	178 \$	362 \$	547 \$	732 \$	917 \$	1 107 \$	1 302 \$	1 502 \$	1 706 \$	1 916 \$	2 131 \$	2 351 \$	2 576 \$	2 808 \$	3 044 \$	3 051 \$	3 051 \$	3 051 \$	3 051 \$	3 051 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Rimouski		148 165pi ²	
Superficie de terrain		316 211pi ²	
Superficie brute résidentielle			
1cc	151		47%
2cc	136		42%
3cc	37		11%
	324		
Stationnements	292		
Rangements	324		
Budget de réalisation			
Terrain	0 \$		- \$
Coûts de construction	300 \$		95 000 \$
Coûts indirects			22 087 \$
Coût total			117 090 \$
Prêt hypothécaire	\$ par unité		
Subvention SCHL	155 378 \$	35%	50 343 \$
Subvention Ville*	0 \$	19%	- \$
Subvention SHQ	206 011 \$	46%	66 747 \$
	361 389 \$		117 090 \$

* La contribution de la ville se fait par le don de terrain et le congé de taxes de 35 ans - Estimation à 26,75M\$

Budget commercial

Budget de réalisation		5 000pi ²
Superficie commerciale #1		
Terrain	- \$	
Coûts de construction	1 025 \$	
Coûts indirects	277 \$	
Coût total	1 302 \$	
Prêt hypothécaire	977 \$	75%
Mise de fonds	326 \$	25%

Prêt hypothécaire total	51 319 \$
Résidentiel	50 343 \$
Commerce	977 \$

98%

2%

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	151	97 521	646	271 618 \$	174 296 \$	269 88 \$
2cc	136	139 070	1 023	430 062 \$	221 831 \$	216 93 \$
3cc	37	41 818	1 130	475 332 \$	277 289 \$	245,34 \$
	324	278 409	859	361 389 \$	206 011 \$	239,75 \$

FLA

Terrain	- \$
Coûts de construction	95 000 \$
Coûts indirects	22 087 \$
Surcoût FLA	11 000 \$
	128 090 \$
\$ par unité	
	10 000 \$
Prêt sans intérêt	3 240 \$
Prêt hypothécaire	114 329 \$
Subvention SCHL	75 000 \$
Subvention Ville*	- \$
Subvention SHQ	196 011 \$
	395 340 \$
	128 090 \$

Prêt sans intérêt
Prêt hypothécaire
Subvention SCHL
Subvention Ville*
Subvention SHQ

Prêt hypothécaire total	38 019 \$
Résidentiel	37 043 \$
Commerce	977 \$

72%

2%

Flux de trésorerie - 322 unités - Rimouski

Taux d'intérêt	4,55%
Amortissement	50
Inflation	2,50%

Revenus	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15
Revenus résidentiels	3 148 \$	3 148 \$	3 148 \$	3 148 \$	3 148 \$	3 226 \$	3 307 \$	3 390 \$	3 474 \$	3 561 \$	3 650 \$	3 742 \$	3 835 \$	3 931 \$	4 029 \$
Autres revenus résidentiels	266 \$	272 \$	279 \$	286 \$	293 \$	300 \$	308 \$	316 \$	324 \$	332 \$	340 \$	348 \$	357 \$	366 \$	375 \$
Revenus commerciaux	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$
Recouvrement commerce	53 \$	54 \$	56 \$	57 \$	58 \$	60 \$	61 \$	63 \$	64 \$	66 \$	68 \$	69 \$	71 \$	73 \$	75 \$
Revenu brut	3 566 \$	3 574 \$	3 582 \$	3 591 \$	3 599 \$	3 697 \$	3 786 \$	3 878 \$	3 972 \$	4 069 \$	4 178 \$	4 279 \$	4 383 \$	4 490 \$	4 599 \$
Dépenses															
Résidentiel															
Vacances	(68) \$	(68) \$	(69) \$	(69) \$	(69) \$	(71) \$	(72) \$	(74) \$	(76) \$	(78) \$	(80) \$	(82) \$	(84) \$	(86) \$	(88) \$
Frais d'opération	(866) \$	(887) \$	(910) \$	(932) \$	(956) \$	(980) \$	(1 004) \$	(1 029) \$	(1 055) \$	(1 081) \$	(1 108) \$	(1 136) \$	(1 164) \$	(1 194) \$	(1 223) \$
Gestion immobilière	(171) \$	(171) \$	(171) \$	(172) \$	(172) \$	(176) \$	(181) \$	(185) \$	(190) \$	(195) \$	(200) \$	(205) \$	(210) \$	(215) \$	(220) \$
Commercial															
Vacances	(15) \$	(15) \$	(16) \$	(16) \$	(16) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(18) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$
Taxes foncières	(27) \$	(28) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(31) \$	(31) \$	(32) \$	(33) \$	(34) \$	(35) \$	(35) \$	(36) \$	(37) \$	(38) \$
Frais d'opération	(23) \$	(23) \$	(24) \$	(24) \$	(25) \$	(25) \$	(26) \$	(27) \$	(27) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(30) \$	(31) \$	(32) \$
Gestion immobilière	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$
Revenu net d'opération	2 392 \$	2 376 \$	2 360 \$	2 344 \$	2 327 \$	2 392 \$	2 450 \$	2 508 \$	2 569 \$	2 631 \$	2 703 \$	2 768 \$	2 834 \$	2 902 \$	2 972 \$
Service de la dette	(1 916) \$	(1 916) \$	(1 916) \$	(1 916) \$	(1 916) \$	(1 916) \$	(1 916) \$	(1 916) \$	(1 916) \$	(1 916) \$	(2 308) \$	(2 537) \$	(2 537) \$	(2 537) \$	(2 537) \$
Flux monétaires	476 \$	461 \$	445 \$	428 \$	412 \$	476 \$	534 \$	593 \$	653 \$	715 \$	395 \$	231 \$	297 \$	366 \$	436 \$
Remboursement prêt sans intérêt	(238) \$	(230) \$	(222) \$	(214) \$	(206) \$	(238) \$	(267) \$	(296) \$	(326) \$	(357) \$					
Flux monétaires nets	238 \$	230 \$	222 \$	214 \$	206 \$	238 \$	267 \$	296 \$	326 \$	357 \$					
Ratio de couverture	1,25	1,24	1,23	1,22	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37	1,17	1,09	1,12	1,14	1,17
Ratio de couverture - résidentiel	1,24	1,23	1,22	1,21	1,20	1,23	1,26	1,29	1,33	1,36					
Ratio de couverture - commercial	1,70	1,70	1,69	1,69	1,69	1,86	1,86	1,86	1,86	1,86					
Solde début de période	(3 240) \$	(3 002) \$	(2 771) \$	(2 549) \$	(2 335) \$	(2 129) \$	(1 891) \$	(1 624) \$	(1 328) \$	(1 001) \$					
Remboursement prêt sans intérêt	- \$	238 \$	222 \$	214 \$	206 \$	238 \$	267 \$	296 \$	326 \$	357 \$					
Refinancement	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$					
Solde fin de période	(3 240) \$	(2 771) \$	(2 549) \$	(2 335) \$	(2 129) \$	(1 891) \$	(1 624) \$	(1 328) \$	(1 001) \$	(82) \$					

Refinancement an :	10
Valeur fin d'année	60 057 \$
Taux	5,00%
Amortissement	30
Ratio prêt-valeur	60%
Refinancement	36 034 \$
Solde	35 473 \$
Plus-value	562 \$

Revenus

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	130	455 \$	709 800 \$
1 chambre à coucher	21	770 \$	194 040 \$
2 chambres à coucher	136	980 \$	1 599 360 \$
3 chambres à coucher	37	1 110 \$	492 840 \$
Stationnements	292	50 \$	174 960 \$
Rangements	324	20 \$	77 760 \$

Revenus commerciaux

Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer 1-5	Loyer 5-10	Loyer 10-15
Commerce #1	5 000	20,00 \$	100 000 \$	110 000 \$	120 000 \$

Revenus totaux

3 348 760 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	20 000 \$
Surintendant d'immeuble	55 000 \$
Entretien	270 000 \$
Énergie (espace communs)	150 000 \$
Assurances	145 000 \$
Réserve pour remplacement	129 950 \$
TPS-TVQ	95 840 \$
	865 790 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Louvain		73 000pi²	
Superficie de terrain		335 000pi²	
Superficie brute résidentielle			
1cc	110		34%
2cc	125		38%
3cc	90		28%
	325		
Stationnements	163		
Rangements	98		

Budget de réalisation			
Terrain		-	\$
Coûts de construction	300 \$	100 500	\$
Coûts indirects		26 254	\$
Coût total		126 754	\$
Prêt hypothécaire	\$ par unité		
Subvention Ville*	136 612 \$	35%	44 399 \$
Subvention SCHL	52 400 \$	13%	17 030 \$
Subvention SHQ	0 \$		
	200 999 \$	52%	65 325 \$
	390 011 \$		126 754 \$

* La contribution de la ville se fait également par le don de terrain - Estimation à 9,5M\$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	110	66 550	605	291 194 \$	158 450 \$	261 90 \$
2cc	125	105 000	840	404 302 \$	201 665 \$	240,08 \$
3cc	90	91 800	1 020	490 938 \$	232 080 \$	247,14 \$
	325	263 350	810	390 011 \$	200 999 \$	248,05 \$

FLA			
Terrain		-	\$
Coûts de constructi		100 500	\$
Coûts indirects		26 254	\$
Surcoût FLA		13 000	\$
		139 754	\$
\$ par unité			
Prêt sans intérêt	7 500 \$	2 438	\$
Prêt hypothécaire	101 612 \$	33 024	\$
Subvention Ville*	52 400 \$	17 030	\$
Subvention SCHL	75 000 \$	24 375	\$
Subvention SHQ	193 499 \$	62 887	\$
	430 011 \$	139 754	\$

Flux de trésorerie - 325 unités - Louvain

Taux d'intérêt	4.55%
Amortissement	50
Inflation	2.50%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Revenus résidentiels	4 133 \$	4 133 \$	4 133 \$	4 133 \$	4 133 \$	4 236 \$	4 342 \$	4 451 \$	4 562 \$	4 676 \$	4 793 \$	4 913 \$	5 036 \$	5 162 \$	5 291 \$	5 423 \$	5 559 \$	5 697 \$	5 840 \$
Autres revenus résidentiels	281 \$	288 \$	295 \$	302 \$	310 \$	318 \$	326 \$	334 \$	342 \$	351 \$	359 \$	368 \$	378 \$	387 \$	397 \$	407 \$	417 \$	427 \$	438 \$
Revenu brut	4 414 \$	4 421 \$	4 428 \$	4 435 \$	4 443 \$	4 554 \$	4 668 \$	4 785 \$	4 904 \$	5 027 \$	5 153 \$	5 281 \$	5 413 \$	5 549 \$	5 687 \$	5 830 \$	5 975 \$	6 125 \$	6 278 \$
Dépenses																			
Résidentiel																			
Vacances																			
Taxes foncières	(132) \$	(133) \$	(133) \$	(133) \$	(133) \$	(137) \$	(140) \$	(144) \$	(147) \$	(151) \$	(155) \$	(158) \$	(162) \$	(166) \$	(171) \$	(175) \$	(179) \$	(184) \$	(188) \$
Frais d'opération	(912) \$	(935) \$	(959) \$	(983) \$	(1 007) \$	(1 032) \$	(1 058) \$	(1 085) \$	(1 112) \$	(1 139) \$	(1 168) \$	(1 197) \$	(1 227) \$	(1 258) \$	(1 289) \$	(1 321) \$	(1 354) \$	(1 388) \$	(1 423) \$
Finis d'opération	(1 053) \$	(1 080) \$	(1 107) \$	(1 134) \$	(1 163) \$	(1 193) \$	(1 223) \$	(1 252) \$	(1 283) \$	(1 315) \$	(1 348) \$	(1 382) \$	(1 417) \$	(1 452) \$	(1 488) \$	(1 526) \$	(1 564) \$	(1 603) \$	(1 643) \$
Gestion immob. libre	(221) \$	(221) \$	(221) \$	(222) \$	(222) \$	(228) \$	(233) \$	(239) \$	(245) \$	(251) \$	(258) \$	(264) \$	(271) \$	(277) \$	(284) \$	(291) \$	(299) \$	(306) \$	(314) \$
Revenu net d'opération	2 095 \$	2 082 \$	2 090 \$	1 964 \$	1 918 \$	1 966 \$	2 015 \$	2 065 \$	2 117 \$	2 170 \$	2 225 \$	2 280 \$	2 337 \$	2 395 \$	2 455 \$	2 516 \$	2 579 \$	2 644 \$	2 710 \$
Services de la dette	(1 664) \$	(1 664) \$	(1 664) \$	(1 664) \$	(1 664) \$	(1 664) \$	(1 664) \$	(1 664) \$	(1 664) \$	(1 664) \$	(1 678) \$	(1 678) \$	(1 678) \$	(1 678) \$	(1 678) \$	(1 678) \$	(1 678) \$	(1 678) \$	(1 678) \$
Flux monétaires	431 \$	388 \$	345 \$	300 \$	254 \$	302 \$	351 \$	401 \$	453 \$	506 \$	546 \$	591 \$	638 \$	677 \$	717 \$	758 \$	801 \$	845 \$	732 \$
Remboursement prêt sans intérêt	70%																		
Flux monétaires nets	129 \$	116 \$	103 \$	90 \$	76 \$	91 \$	105 \$	120 \$	136 \$	152 \$									
Ratio de couverture	1.26	1.23	1.21	1.18	1.15	1.18	1.21	1.24	1.27	1.30	1.12	1.15	1.18	1.21	1.24	1.27	1.30	1.34	1.37

Solde début de période	(2 438) \$
Remboursement prêt sans intérêt	- \$
Refinancement	- \$
Solde fin de période	(2 438) \$

Refinancement an :	10
Valeur fin d'année	49 422 \$
Taux	5.00%
Amortissement	30
Ratio prix/valeur	60%
Refinancement	30 889 \$
Solde	30 812 \$
Plus-value	77 \$

Revenus résidentiels

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	110	614 \$	810 480 \$
2 chambres à coucher	21	686 \$	172 872 \$
2 chambres à coucher	104	1 170 \$	1 460 160 \$
3 chambres à coucher	90	1 380 \$	1 490 400 \$
Stationnements	163	125 \$	243 750 \$
Rangements	98	20 \$	23 520 \$

Revenus totaux

4 201 182 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	45 000 \$
Surintendant d'immeuble	85 000 \$
Entretien	320 000 \$
Énergie (espaces communs)	160 000 \$
Assurances	160 000 \$
Réserve pour remplacement	168 047 \$
TPS-TVQ	115 308 \$
	1 053 355 \$

1001 logements Angus

Emplacement	Année	Unités résidentielles	Budget de projet (en milliers \$)	Budget de projet incluant le don terrain (en milliers \$)
Montréal - Angus	2024	352	147 417 \$	147 417 \$
Rimouski	2024	324	117 090 \$	124 340 \$
Montréal - Louvain	2025	325	126 754 \$	136 254 \$
		1 001	391 261 \$	408 011 \$

Emplacement	Coûts par unité	Subvention SHQ par unité	Subvention ville par unité*	Prêt hypothécaire par unité	Subvention SHQ totale	Subvention ville totale*	Prêt hypothécaire total	Coût total
Montréal - Angus	403 798 \$	195 331 \$	78 132 \$	130 336 \$	68 756 340 \$	27 502 544 \$	45 878 102 \$	142 137 006 \$
Rimouski	368 765 \$	198 511 \$	22 377 \$	147 878 \$	64 317 405 \$	7 250 000 \$	47 912 595 \$	119 480 000 \$
Montréal - Louvain	404 242 \$	193 499 \$	78 631 \$	132 112 \$	62 887 325 \$	25 554 930 \$	42 936 249 \$	131 378 504 \$
	392 603 \$	195 765 \$		136 590 \$	195 961 090 \$	60 307 474 \$	136 726 946 \$	392 995 510 \$

*Rimouski: Contribution de la ville - congé de taxes et don de terrain (19 5M et 725M)
*Louvain: Contribution de la ville comprend un don de terrain

26 750 000 \$
9 500 000 \$

Déboursés

Destinations	14 2024	11 2025	12 2025	13 2025	14 2025	11 2026	12 2026	13 2026	14 2026	11 2027	12 2027
Emplacement											
Montréal - Angus	19 131 223 \$	22 638 668 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	4 108 212 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	6 505 000 \$	19 515 000 \$	- \$	- \$	- \$	13 742 595 \$	13 010 000 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	25 636 223 \$	42 153 668 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	7 531 288 \$	21 125 584 \$	14 279 377 \$	- \$	- \$
	25 636 223 \$	67 789 890 \$	67 789 890 \$	67 789 890 \$	67 789 890 \$	81 532 485 \$	24 649 500 \$	127 307 570 \$	141 586 946 \$	141 586 946 \$	141 586 946 \$
SHQ											
Emplacement											
Montréal - Angus	- \$	- \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	840 357 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	- \$	- \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	5 772 405 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	- \$	- \$	42 153 668 \$	49 195 529 \$	63 279 252 \$	27 738 346 \$	13 594 296 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
	- \$	- \$	42 153 668 \$	91 349 197 \$	154 628 448 \$	182 366 794 \$	195 961 090 \$	195 961 090 \$	195 961 090 \$	195 961 090 \$	195 961 090 \$
Ville											
Emplacement											
Montréal - Angus	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	22 638 668 \$	4 863 876 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	22 638 668 \$	4 863 876 \$	- \$	1 971 207 \$	14 083 723 \$	- \$
	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	22 638 668 \$	27 502 544 \$	27 502 544 \$	29 473 751 \$	43 557 474 \$	43 557 474 \$
Total											
Emplacement											
Montréal - Angus	19 131 223 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	23 479 025 \$	8 972 088 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	6 505 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	13 010 000 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	- \$	- \$	- \$	7 041 861 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	16 250 584 \$	14 083 723 \$	- \$
	25 636 223 \$	42 153 668 \$	42 153 668 \$	49 195 529 \$	63 279 252 \$	64 119 608 \$	43 107 672 \$	21 125 584 \$	16 250 584 \$	14 083 723 \$	- \$
	25 636 223 \$	67 789 890 \$	109 943 558 \$	159 139 087 \$	222 418 339 \$	286 537 947 \$	329 645 620 \$	350 771 204 \$	367 021 788 \$	381 105 510 \$	381 105 510 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Angus - L'Éperon		97 500pi²	
Superficie de terrain		357 900pi²	
Superficie brute résidentielle			
1cc	113		32%
2cc	134		38%
3cc	105		30%
	352		
Stationnements		110	
Rangements		50	
Budget de réalisation			
Terrain			11 585 \$
Coûts de construction	300 \$		107 370 \$
Coûts indirects			28 462 \$
Surcoût FLA			
Coût total			147 417 \$
Prêt hypothécaire	\$ par unité		
Prêt sans intérêt	130 336 \$	31%	45 878 \$
Subvention Ville	15 000 \$		5 280 \$
Subvention SHQ	78 132 \$	19%	27 503 \$
	195 331 \$	47%	68 756 \$
	418 798 \$		147 417 \$

Budget commercial

Superficie commerciale #1	24 122pi²	
Superficie commerciale #2	7 707pi²	
	31 829pi²	
Budget de réalisation		
Terrain		1 410 \$
Coûts de construction	275 \$	8 753 \$
Coûts indirects		2 517 \$
Coût total		12 680 \$
Prêt hypothécaire		
Mise de fonds	70%	8 876 \$
	30%	3 804 \$
Prêt hypothécaire total		
Résidentiel	54 754 \$	
Commerce	45 878 \$	84%
	8 876 \$	16%

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	113	69 643	616	310 236 \$	158 450 \$	257,10 \$
2cc	134	113 559	847	426 594 \$	201 665 \$	237,96 \$
3cc	105	109 652	1 044	525 683 \$	252 080 \$	241,39 \$
	352	292 854	832	418 798 \$	202 831 \$	243,80 \$

Revenus résidentiels			
Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	113	1 040 \$	1 410 240 \$
2 chambres à coucher	134	1 170 \$	1 881 360 \$
3 chambres à coucher	105	1 380 \$	1 738 800 \$
Stationnements	110	125 \$	165 000 \$
Rangements	50	20 \$	12 000 \$
Revenus commerciaux			
Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer 1-5
Epicerie	24 122	28,00 \$	675 414 \$
Garderie	7 707	22,00 \$	169 553 \$
			Loyer 5-10
			723 658 \$
			Loyer 10-15
			771 902 \$
			Loyer 15-20
			820 145 \$
			215 795 \$

Revenus totaux 6 052 367 \$

Dépenses	
Frais d'exploitation et taxes	
Audit	45 000 \$
Surintendant d'immeuble	85 000 \$
Entretien	320 000 \$
Energie (espaces communs)	163 000 \$
Assurances	163 000 \$
Réserve pour remplacement	100 000 \$
TPS-TVQ	116 206 \$
	992 206 \$

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	204 \$	205 \$	205 \$	205 \$	206 \$	211 \$	216 \$	222 \$	227 \$	233 \$	239 \$	245 \$	251 \$	257 \$	263 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
3%	204 \$	415 \$	626 \$	837 \$	1 049 \$	1 267 \$	1 490 \$	1 718 \$	1 951 \$	2 191 \$	2 437 \$	2 689 \$	2 947 \$	3 211 \$	3 482 \$	3 489 \$	3 489 \$	3 489 \$	3 489 \$	3 489 \$

Immeuble résidentiel

Valeur : 135 000 000 \$

Taux de taxes foncières générales	0,4977 \$	671 895 \$
Taxe spéciale relative à l'ARTM	0,0078 \$	10 530 \$
Réserve financière de la voirie	0,0026 \$	3 510 \$
Taxe relative aux dettes ancienne ville (Rosemont)	0,0245 \$	33 075 \$
Taxe relative au service de l'eau	0,0862 \$	116 370 \$
Taxes d'arrondissement (Rosemont)		
Services	0,0489 \$	66 015 \$
Investissements	0,0284 \$	38 340 \$
Taxes scolaires	0,0973 \$	131 355 \$
Total :		1 071 090 \$

Immeuble non résidentiel

Calcul de taxes sur : 10 000 000 \$

Taux de taxes foncières générales		
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui n'excède pas 900 000 \$	2,1329 \$	19 196 \$
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui excède 900 000 \$	2,7314 \$	248 557 \$
Taxe spéciale relative à l'ARTM		
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui n'excède pas 900 000 \$	0,0335 \$	302 \$
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui excède 900 000 \$	0,0043 \$	390 \$
Taxe relative aux dettes ancienne ville (Rosemont)		
Taux non résidentiel sur valeur n'excédant pas 900 000\$	0,0794 \$	715 \$
Taux non résidentiel sur valeur excédant 900 000\$	0,1017 \$	9 255 \$
Taxe relative au service de l'eau	0,3285 \$	32 850 \$
Réserve financière de la voirie		
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui n'excède pas 900 000 \$	0,0187 \$	168 \$
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui excède 900 000 \$	0,0187 \$	1 702 \$
Taxes d'arrondissement (Rosemont)		
Services	0,0489 \$	4 890 \$
Investissements	0,0284 \$	2 840 \$
Taxes scolaires	0,0973 \$	9 730 \$
Total :		330 595 \$

100 000 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Rimouski		148 165pi ²	
Superficie de terrain		316 211pi ²	
Superficie brute résidentielle			
1cc	151		47%
2cc	136		42%
3cc	37		11%
	324		
Stationnements	292		
Rangements	324		
Budget de réalisation			
Terrain	0 \$		- \$
Coûts de construction	300 \$		95 000 \$
Coûts indirects			22 087 \$
Coût total			117 090 \$
	\$ par unité		
Prêt hypothécaire		34%	47 913 \$
Prêt sans intérêt	15 000 \$		4 860 \$
Subvention Ville*	0 \$	19%	- \$
Subvention SHQ	198 511 \$	46%	64 317 \$
	361 389 \$		117 090 \$

* La contribution de la ville se fait par le don de terrain et le congé de taxes de 35 ans - Estimation à 26,75M\$

Budget commercial		5 000pi ²
Superficie commerciale #1		
Budget de réalisation		
Terrain	- \$	
Coûts de construction	1 025 \$	
Coûts indirects	277 \$	
Coût total	1 302 \$	
Prêt hypothécaire	977 \$	75%
Mise de fonds	326 \$	25%
Prêt hypothécaire total	48 889 \$	
Résidentiel	47 913 \$	98%
Commerce	977 \$	2%

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi ca
1cc	151	97 521	646	271 618 \$	174 296 \$	269,88 \$
2cc	136	139 070	1 023	430 062 \$	221 831 \$	216,93 \$
3cc	37	41 818	1 130	475 332 \$	277 289 \$	245,34 \$
	324	278 409	859	361 389 \$	206 011 \$	239,75 \$

Flux de trésorerie - 322 unités - Rimouski

Taux d'intérêt	4.65%
Amortissement	50
Inflation	2.50%

Revenus

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15
Revenus résidentiels	3 664 \$	3 664 \$	3 664 \$	3 664 \$	3 664 \$	3 756 \$	3 849 \$	3 946 \$	4 044 \$	4 145 \$	4 249 \$	4 355 \$	4 464 \$	4 576 \$	4 690 \$
Autres revenus résidentiels	266 \$	272 \$	279 \$	286 \$	293 \$	300 \$	308 \$	316 \$	324 \$	332 \$	340 \$	348 \$	357 \$	366 \$	375 \$
Revenus commerciaux	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$
Revenu commerce	53 \$	54 \$	56 \$	57 \$	58 \$	60 \$	61 \$	63 \$	64 \$	66 \$	68 \$	69 \$	71 \$	73 \$	75 \$
Revenu brut	4 082 \$	4 090 \$	4 099 \$	4 107 \$	4 115 \$	4 226 \$	4 329 \$	4 434 \$	4 542 \$	4 653 \$	4 777 \$	4 893 \$	5 012 \$	5 135 \$	5 260 \$

Dépenses

Résidentiel															
Vivances	770 \$	770 \$	770 \$	770 \$	770 \$	811 \$	831 \$	851 \$	871 \$	891 \$	921 \$	941 \$	961 \$	991 \$	1 011 \$
Frais d'opération	(821) \$	(841) \$	(861) \$	(881) \$	(901) \$	(929) \$	(952) \$	(976) \$	(1 000) \$	(1 029) \$	(1 051) \$	(1 071) \$	(1 091) \$	(1 121) \$	(1 140) \$
Gestion immobilière	(196) \$	(197) \$	(197) \$	(197) \$	(198) \$	(203) \$	(208) \$	(213) \$	(218) \$	(224) \$	(229) \$	(235) \$	(241) \$	(247) \$	(253) \$
Commercial															
Vivances	(15) \$	(15) \$	(16) \$	(16) \$	(16) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(18) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$
Taxes foncières	(27) \$	(28) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(31) \$	(31) \$	(32) \$	(33) \$	(34) \$	(35) \$	(35) \$	(36) \$	(37) \$	(38) \$
Frais d'opération	(23) \$	(23) \$	(24) \$	(24) \$	(25) \$	(25) \$	(26) \$	(27) \$	(27) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(30) \$	(31) \$	(32) \$
Gestion immobilière	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$
Revenu net d'opération	2 917 \$	2 903 \$	2 888 \$	2 873 \$	2 857 \$	2 935 \$	3 006 \$	3 079 \$	3 153 \$	3 230 \$	3 317 \$	3 397 \$	3 480 \$	3 564 \$	3 650 \$

Service de la dette

(2 503) \$	(2 453) \$	(2 453) \$	(2 453) \$	(2 453) \$	(2 453) \$	(2 453) \$	(2 453) \$	(2 453) \$	(2 453) \$	(2 453) \$	(2 590) \$	(2 453) \$	(2 453) \$	(2 453) \$	(2 453) \$

414 \$	450 \$	435 \$	420 \$	404 \$	482 \$	553 \$	626 \$	700 \$	777 \$	854 \$	927 \$	1 000 \$	1 073 \$	1 146 \$	1 219 \$

(207) \$	(225) \$	(217) \$	(210) \$	(202) \$	(241) \$	(277) \$	(313) \$	(350) \$	(388) \$	(426) \$	(464) \$	(502) \$	(540) \$	(578) \$	(616) \$

207 \$	225 \$	217 \$	210 \$	202 \$	241 \$	277 \$	313 \$	350 \$	388 \$	426 \$	464 \$	502 \$	540 \$	578 \$	616 \$

1 20	1 22	1 21	1 21	1 21	1 23	1 26	1 29	1 32	1 35	1 38	1 41	1 42	1 45	1 49	1 52

1 19	1 18	1 18	1 17	1 17	1 19	1 22	1 25	1 28	1 31	1 35	1 38	1 41	1 45	1 48	1 52

1 67	1 67	1 67	1 66	1 66	1 68	1 71	1 74	1 77	1 80	1 83	1 86	1 89	1 92	1 95	1 99

Ratio de couverture - résidentiel

(4 840) \$	(4 853) \$	(4 828) \$	(4 811) \$	(4 801) \$	(3 799) \$	(3 558) \$	(3 281) \$	(2 948) \$	(2 618) \$	(2 288) \$	(1 958) \$	(1 628) \$	(1 298) \$	(968) \$	(638) \$

Ratio de couverture - commercial

207 \$	225 \$	217 \$	210 \$	202 \$	241 \$	277 \$	313 \$	350 \$	388 \$	426 \$	464 \$	502 \$	540 \$	578 \$	616 \$

Ratio de couverture - prêt sans intérêt

(4 840) \$	(4 853) \$	(4 828) \$	(4 811) \$	(4 801) \$	(3 799) \$	(3 558) \$	(3 281) \$	(2 948) \$	(2 618) \$	(2 288) \$	(1 958) \$	(1 628) \$	(1 298) \$	(968) \$	(638) \$

Ratio de couverture - prêt sans intérêt

207 \$	225 \$	217 \$	210 \$	202 \$	241 \$	277 \$	313 \$	350 \$	388 \$	426 \$	464 \$	502 \$	540 \$	578 \$	616 \$

Ratio de couverture - prêt sans intérêt

(4 840) \$	(4 853) \$	(4 828) \$	(4 811) \$	(4 801) \$	(3 799) \$	(3 558) \$	(3 281) \$	(2 948) \$	(2 618) \$	(2 288) \$	(1 958) \$	(1 628) \$	(1 298) \$	(968) \$	(638) \$

Ratio de couverture - prêt sans intérêt

207 \$	225 \$	217 \$	210 \$	202 \$	241 \$	277 \$	313 \$	350 \$	388 \$	426 \$	464 \$	502 \$	540 \$	578 \$	616 \$

Ratio de couverture - prêt sans intérêt

(4 840) \$	(4 853) \$	(4 828) \$	(4 811) \$	(4 801) \$	(3 799) \$	(3 558) \$	(3 281) \$	(2 948) \$	(2 618) \$	(2 288) \$	(1 958) \$	(1 628) \$	(1 298) \$	(968) \$	(638) \$

Ratio de couverture - prêt sans intérêt

207 \$	225 \$	217 \$	210 \$	202 \$	241 \$	277 \$	313 \$	350 \$	388 \$	426 \$	464 \$	502 \$	540 \$	578 \$	616 \$

Ratio de couverture - prêt sans intérêt

(4 840) \$	(4 853) \$	(4 828) \$	(4 811) \$	(4 801) \$	(3 799) \$	(3 558) \$	(3 281) \$	(2 948) \$	(2 618) \$	(2 288) \$	(1 958) \$	(1 628) \$	(1 298) \$	(968) \$	(638) \$

Ratio de couverture - prêt sans intérêt

207 \$	225 \$	217 \$	210 \$	202 \$	241 \$	277 \$	313 \$	350 \$	388 \$	426 \$	464 \$	502 \$	540 \$	578 \$	616 \$

Ratio de couverture - prêt sans intérêt

(4 840) \$	(4 853) \$	(4 828) \$	(4 811) \$	(4 801) \$	(3 799) \$	(3 558) \$	(3 281) \$	(2 948) \$	(2 618) \$	(2 288) \$	(1 958) \$	(1 628) \$	(1 298) \$	(968) \$	(638) \$

Ratio de couverture - prêt sans intérêt

207 \$	225 \$	217 \$	210 \$	202 \$	241 \$	277 \$	313 \$	350 \$	388 \$	426 \$	464 \$	502 \$	540 \$	578 \$	616 \$

Ratio de couverture - prêt sans intérêt

(4 840) \$	(4 853) \$	(4 828) \$	(4 811) \$	(4 801) \$	(3 799) \$	(3 558) \$	(3 281) \$	(2 948) \$	(2 618) \$	(2 288) \$	(1 958) \$	(1 628) \$	(1 298) \$	(968) \$	(638) \$

Ratio de couverture - prêt sans intérêt

207 \$	225 \$	217 \$	210 \$	202 \$	241 \$	277 \$	313 \$	350 \$	388 \$	426 \$	464 \$	502 \$	540 \$	578 \$	616 \$

Ratio de couverture - prêt sans intérêt

(4 840) \$	(4 853) \$	(4 828) \$	(4 811) \$	(4 801) \$	(3 799) \$	(3 558) \$	(3 281) \$	(2 948) \$	(2 618) \$	(2 288) \$	(1 958) \$	(1 628) \$	(1 298) \$	(968) \$	(638) \$

Ratio de couverture - prêt sans intérêt

207 \$	225 \$	217 \$	210 \$	202 \$	241 \$	277 \$	313 \$	350 \$	388 \$	426 \$	464 \$	502 \$	540 \$	578 \$	616 \$

Ratio de couverture - prêt sans intérêt

(4 840) \$	(4 853) \$	(4 828) \$	(4 811) \$	(4 801) \$	(3 799) \$	(3 558) \$	(3 281) \$	(2 948) \$	(2 618) \$	(2 288) \$	(1 958) \$	(1 628) \$	(1 298) \$	(968) \$	(638) \$

Ratio de couverture - prêt sans intérêt

207 \$	225 \$	217 \$	210 \$	202 \$	241 \$	277 \$	313 \$	350 \$	388 \$	426 \$	464 \$	502 \$	540 \$	578 \$	616 \$

Ratio de couverture - prêt sans intérêt

(4 840) \$	(4 853) \$	(4 828) \$	(4 811) \$	(4 801) \$	(3 799) \$	(3 558) \$	(3 281) \$	(2 948) \$	(2 618) \$	(2 288) \$	(1 958) \$	(1 628) \$	(1 298) \$	(968) \$	(638) \$

Ratio de couverture - prêt sans intérêt

207 \$	225 \$	217 \$	210 \$	202 \$	241 \$	277 \$	313 \$	350 \$	388 \$	426 \$	464 \$	502 \$	540 \$	578 \$	616 \$

Ratio de couverture - prêt sans intérêt

(4 840) \$	(4 853) \$	(4 828) \$	(4 811) \$	(4 801) \$	(3 799) \$	(3 558) \$	(3 281) \$	(2 948) \$	(2 618) \$	(2 288) \$	(1 958) \$	(1 628) \$	(1 298) \$	(968) \$	(638) \$

Ratio de couverture - prêt sans intérêt

207 \$	225 \$	217 \$	210 \$	202 \$	241 \$	277 \$	313 \$	350 \$	388 \$	426 \$	464 \$	502 \$	540 \$	578 \$	616 \$

Ratio de couverture - prêt sans intérêt

(4 840) \$	(4 853) \$	(4 828) \$	(4 811) \$	(4 801) \$	(3 799) \$	(3 558) \$	(3 281) \$	(2 948) \$	(2 618) \$	(2 288) \$	(1 958) \$	(1 628) \$	(1 298) \$	(968) \$	(638) \$

Ratio de couverture - prêt sans intérêt

207 \$	225 \$	217 \$	210 \$	202 \$	241 \$	277 \$	313 \$	350 \$	388 \$	426 \$	464 \$	502 \$	540 \$	578 \$	616 \$

Refinancement an :

Valeur fin d'année	10	73 709 \$
Taux	5.00%	
Amortissement	50	
Ratio prêt-valeur	65%	
Refinancement	4 911 \$	
Solde	45 704 \$	
Plus-value	2 207 \$	

Revenus

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	151	770 \$	1 395 240 \$
2 chambres à coucher	136	980 \$	1 599 360 \$
3 chambres à coucher	37	1 110 \$	492 840 \$
Stationnements	292	50 \$	174 960 \$
Rangements	324	20 \$	77 760 \$

Revenus commerciaux

Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer 1-5	Loyer 5-10	Loyer 10-15
Commerce #1	5 000	20,00 \$	100 000 \$	110 000 \$	120 000 \$

Revenus totaux 3 840 160 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	20 000 \$
Surintendant d'immeuble	55 000 \$
Entretien	270 000 \$
Énergie (espace communs)	150 000 \$
Assurances	145 000 \$
Réserve pour remplacement	85 000 \$
TPS-TVQ	95 840 \$
	820 840 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Louvain				
Superficie de terrain	73 000pi ²			
Superficie brute résidentielle	335 000pi ²			
1cc	110	34%		
2cc	125	38%		
3cc	90	28%		
	325			
Stationnements	98			
Rangements	98			
Budget de réalisation				
Terrain				\$ -
Coûts de construction	300 \$			100 500 \$
Coûts indirects				26 254 \$
Coût total				126 754 \$
Prêt hypothécaire	\$ par unité			
Prêt sans intérêt	132 112 \$	34%		42 936 \$
Subvention Ville*	15 000 \$			4 875 \$
Subvention SHQ	49 400 \$	13%		16 055 \$
	193 499 \$	50%		62 887 \$
	390 011 \$			126 754 \$

* La contribution de la ville se fait également par le don de terrain - Estimation à 9,5M\$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	110	66 550	605	291 194 \$	158 450 \$	261,90 \$
2cc	125	105 000	840	404 302 \$	201 665 \$	240,08 \$
3cc	90	91 800	1 020	490 938 \$	252 080 \$	247,14 \$
	325	263 350	810	390 011 \$	200 999 \$	248,05 \$

Flux de trésorerie - 325 unités - Louvain

Taux d'intérêt 4.65%
Amortissement 1.50%
Inflation 2.50%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Revenus résidentiels	4 852 \$	4 852 \$	4 852 \$	4 852 \$	4 852 \$	4 973 \$	5 098 \$	5 225 \$	5 356 \$	5 490 \$	5 627 \$	5 767 \$	5 912 \$	6 059 \$	6 211 \$	6 366 \$	6 525 \$	6 689 \$	6 855 \$
Autres revenus résidentiels	178 \$	183 \$	187 \$	192 \$	197 \$	202 \$	207 \$	212 \$	217 \$	223 \$	228 \$	234 \$	240 \$	246 \$	252 \$	258 \$	265 \$	271 \$	278 \$
Revenu brut	5 030 \$	5 035 \$	5 039 \$	5 044 \$	5 049 \$	5 175 \$	5 304 \$	5 437 \$	5 573 \$	5 712 \$	5 855 \$	6 001 \$	6 151 \$	6 305 \$	6 463 \$	6 624 \$	6 790 \$	6 960 \$	7 134 \$
Dépenses																			
Résidentiel																			
Vacances	(151) \$	(151) \$	(151) \$	(151) \$	(151) \$	(155) \$	(159) \$	(163) \$	(167) \$	(171) \$	(176) \$	(180) \$	(185) \$	(189) \$	(194) \$	(199) \$	(204) \$	(209) \$	(214) \$
Taxes foncières	(912) \$	(935) \$	(959) \$	(983) \$	(1 007) \$	(1 032) \$	(1 058) \$	(1 085) \$	(1 112) \$	(1 139) \$	(1 168) \$	(1 197) \$	(1 227) \$	(1 258) \$	(1 289) \$	(1 321) \$	(1 354) \$	(1 388) \$	(1 423) \$
Frais d'opération	(985) \$	(1 010) \$	(1 035) \$	(1 061) \$	(1 088) \$	(1 115) \$	(1 143) \$	(1 171) \$	(1 201) \$	(1 231) \$	(1 261) \$	(1 293) \$	(1 325) \$	(1 358) \$	(1 392) \$	(1 427) \$	(1 463) \$	(1 499) \$	(1 537) \$
Gestion immobilière	(252) \$	(252) \$	(252) \$	(252) \$	(252) \$	(259) \$	(265) \$	(272) \$	(279) \$	(286) \$	(293) \$	(300) \$	(308) \$	(315) \$	(323) \$	(331) \$	(339) \$	(348) \$	(357) \$
Revenu net d'opération	2 730 \$	2 687 \$	2 642 \$	2 597 \$	2 550 \$	2 614 \$	2 679 \$	2 746 \$	2 815 \$	2 885 \$	2 957 \$	3 031 \$	3 107 \$	3 185 \$	3 264 \$	3 346 \$	3 430 \$	3 515 \$	3 603 \$
Service de la dette	(2 198) \$	(2 198) \$	(2 198) \$	(2 198) \$	(2 198) \$	(2 198) \$	(2 198) \$	(2 198) \$	(2 198) \$	(2 198) \$	(2 309) \$	(2 309) \$	(2 309) \$	(2 309) \$	(2 309) \$	(2 309) \$	(2 309) \$	(2 309) \$	(2 309) \$
Flux monétaires	532 \$	489 \$	444 \$	399 \$	352 \$	416 \$	481 \$	546 \$	617 \$	687 \$	768 \$	822 \$	798 \$	875 \$	955 \$	1 037 \$	1 120 \$	1 206 \$	1 294 \$
Remboursement prêt sans intérêt	(266) \$	(244) \$	(222) \$	(199) \$	(176) \$	(208) \$	(241) \$	(274) \$	(308) \$	(344) \$	(384) \$	(424) \$	(464) \$	(504) \$	(544) \$	(584) \$	(624) \$	(664) \$	(704) \$
Flux monétaires nets	266 \$	244 \$	222 \$	199 \$	176 \$	208 \$	241 \$	274 \$	308 \$	344 \$	384 \$	424 \$	464 \$	504 \$	544 \$	584 \$	624 \$	664 \$	704 \$
Ratio de couverture	1.29	1.27	1.25	1.23	1.21	1.23	1.26	1.29	1.33	1.36	1.32	1.36	1.39	1.42	1.46	1.49	1.53	1.57	1.60

Solde début de période	(4 875) \$
Flux monétaires nets	266 \$
Flux monétaires nets sans intérêt	- \$
Refinancement	- \$
Solde fin de période	(4 609) \$

Refinancement au :	10
Valeur fin d'année	65 719 \$
Taux d'intérêt	5.00%
Taux de refinancement	65%
Revenu résidentiel	42 717 \$
Revenu résidentiel sans intérêt	40 139 \$
Solde	40 139 \$
Plusvalue	2 578 \$

Revenus résidentiels

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	110	1 040 \$	1 372 800 \$
2 chambres à coucher	125	1 170 \$	1 755 000 \$
3 chambres à coucher	90	1 380 \$	1 490 400 \$
Stationnements	98	125 \$	146 250 \$
Rangements	98	20 \$	23 400 \$

Revenus totaux	4 787 850 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	45 000 \$
Surintendant d'immeuble	85 000 \$
Entretien	320 000 \$
Énergie (espaces communs)	160 000 \$
Assurances	160 000 \$
Réserve pour remplacement	100 000 \$
TPS-TVQ	115 308 \$
	985 308 \$

De : [François Yaccarini](#)
À : [Emilio-Jose Lopez-Morantes](#)
Objet : SHQ Angus
Date : 1 février 2024 10:55:58
Pièces jointes : [Outlook-cqujpcje.png](#)
[ANGUS - SHQ - 1000 logements - 1fev2024 .pdf](#)
[Angus Demande SHQ_31Janv2024.xlsx](#)

Bonjour Emilio,

Tu trouveras en pièce jointe deux documents ;

1. Le document que je t'ai envoyé hier avec quelques corrections!
2. les pro-forma des 5 projets déposés
 - a. 1er onglet : la comparaison entre une subvention PHAQ et le modèle "Angus" (La subvention Angus est toujours plus petite) j'ai ajouté la possibilité de jouer avec la bonification des loyers
 - b. 2e onglet : Résumé des projets, résumé des coûts par unité et les déboursés
 - c. Les autres onglets sont les pro-forma et les flux de trésorerie de chaque projet

Je suis disponible dès que tu auras eu le temps de réviser !

Merci,



FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets
Financial Analyst and Project Manager
T. 514-528-5230 #222

sda-angus.com
technopoleangus.com

Modèle Angus

DÉVELOPPEMENT DE PROJETS RÉSIDENTIELS ABORDABLES

Présentation sommaire des unités et des déboursés

ANGUS
31 janvier 2024

Calendrier des mises en chantier

1000 unités sur 2 ans

Tous les projets présentés sont de 7 étages ou plus

2024

Montréal (Angus I) — 168 unités
Budget total de 70 M \$

Montréal (Angus II) — 155 unités
Budget total de 65 M \$

Rimouski — 322 unités
Budget total de 114 M \$

2025

Montréal (Louvain) — 250 unités
Budget total de 99 M \$

Montréal-Est — 105 unités
Budget total de 50 M \$

Résumé des projets

Emplacement	Par unité				Total projet
	Coûts	SHQ	Subvention	Prêt hypothécaire	
			Ville		Subvention SHQ
Montréal (Angus I)	418 000 \$	202 000 \$	81 000 \$	135 000 \$	33 900 000 \$
Montréal (Angus II)	420 000 \$	202 000 \$	81 000 \$	137 000 \$	31 300 000 \$
Rimouski	354 000 \$	208 000 \$	Terrain	146 000 \$	66 900 000 \$
Montréal (Louvain)	399 000 \$	197 000 \$	49 000 \$	153 000 \$	49 200 000 \$
Montréal-Est	478 000 \$	202 000 \$	81 000 \$	195 000 \$	21 200 000 \$
					202 500 000 \$

ANGUS I

168 unités

1cc	64
2cc	56
3cc	48

Budget de réalisation

	(en milliers \$)
Terrain	4 885 \$
Coûts de construction	52 700 \$
Coûts indirects	12 555 \$
Coût total	70 140 \$

Financement

	Par unité	(en milliers \$)
Prêt hypothécaire	135 000 \$	22 710 \$
Subvention Ville	81 000 \$	13 551 \$
Subvention SHQ	202 000 \$	33 878 \$
Coût total	418 000 \$	70 140 \$

ANGUS II

155 unités

1cc	59
2cc	51
3cc	45

Budget de réalisation

	(en milliers \$)
Terrain	4 300 \$
Coûts de construction	49 600 \$
Coûts indirects	11 275 \$
Coût total	65 175 \$

Financement

	Par unité	(en milliers \$)
Prêt hypothécaire	137 000 \$	21 362 \$
Subvention Ville	81 000 \$	12 518 \$
Subvention SHQ	202 000 \$	31 295 \$
Coût total	420 000 \$	65 175 \$

RIMOUSKI

322 unités

1cc	150
2cc	135
3cc	37

Budget de réalisation

Terrain	(en milliers \$)
Coûts de construction	- \$
Coûts indirects	93 000 \$
	21 090 \$
Coût total	114 090 \$

Financement

	Par unité	(en milliers \$)
Prêt hypothécaire	146 000 \$	47 149 \$
Subvention Ville*	83 000 \$	26 750 \$
Subvention SHQ	208 000 \$	66 941 \$
Coût total	437 000 \$	140 840 \$
Coût excluant contribution de la ville	354 000 \$	114 090 \$

* La contribution de la ville se fait par le don de terrain et le congé de taxes d'une durée de 35 ans.

LOUVAIN

250 unités

1cc	110
2cc	80
3cc	60

Budget de réalisation

Terrain	(en milliers \$)
	- \$
Coûts de construction	80 600 \$
Coûts indirects	19 075 \$
Coût total	99 675 \$

Financement

	Par unité	(en milliers \$)
Prêt hypothécaire	153 000 \$	38 329 \$
Subvention Ville - \$	49 000 \$	12 170 \$
Subvention Ville - Terrain	30 000 \$	7 500 \$
Subvention SHQ	197 000 \$	49 176 \$
Coût total	427 000 \$	107 175 \$
Coût excluant contribution par don de terrain de la ville	399 000 \$	99 675 \$

MONTRÉAL-EST

105 unités

1cc	40
2cc	35
3cc	30

Budget de réalisation

	(en milliers \$)
Terrain	5 850 \$
Coûts de construction	35 650 \$
Coûts indirects	8 655 \$
Coût total	50 155 \$

Financement

	Par unité	(en milliers \$)
Prêt hypothécaire	195 000 \$	20 496 \$
Subvention Ville	81 000 \$	8 474 \$
Subvention SHQ	202 000 \$	21 185 \$
Coût total	478 000 \$	50 155 \$



La réalisation de ce projet est conditionnelle a l'acceptation de l'offre d'achat du terrain déposé en décembre 2023 par la SPA

Déboursés



Les déboursés seront faits sur une base de coût à compléter et seront remis à SPA.



En cas d'économies sur l'ensemble des projets, les soldes excédentaires pourraient être réutilisés afin de développer des unités additionnelles.

Les dépenses de pré-développement seront avancées par la SPA jusqu'à la mise en chantier.

Les déboursés présentés proviennent de l'enveloppe SHQ et couvrent les dépenses de construction pour environ les 9 premiers mois de chantier.

Le solde est ensuite couvert par les autres sources de financement.

03 DÉBOURSÉS

Calendrier des déboursés

	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
Total des déboursés	22,6 M \$	40 M \$ 62,6 M \$	40 M \$ 102,6 M \$	40,6 M \$ 143,2 M \$	27,4 M \$ 170,6 M \$	24 M \$ 194,6 M \$	7,9 M \$ 202,5 M \$
Détail des déboursés							
Montréal (Angus I)	8,5 M \$	168 unités 10,9 M \$	10,9 M \$	Mise en chantier 3,6 M \$			
Montréal (Angus II)	7,7 M \$	155 unités 10,1 M \$	10,1 M \$	3,3 M \$			
Rimouski	6,5 M \$	322 unités 19 M \$	19 M \$	22,6 M \$		Mise en chantier	
Montréal (Louvain)				11,1 M \$	16,6 M \$	16,6 M \$	4,9 M \$
Montréal-Est		Mises en chantier		250 unités 10,8 M \$	105 unités 7,4 M \$		3 M \$

7 étages

Typologie	Subvention PHAQ	Subvention SHQ	Subvention SHQ ANGUS	60% Angus	Loyer PHAQ 2023	Bonification	Loyer Angus 5 premières années
1cc	269 475 \$	266 000 \$		159 600 \$	918 \$	15%	1 060 \$
2cc	342 968 \$	340 000 \$		204 000 \$	1 033 \$	15%	1 190 \$
3cc	428 710 \$	425 000 \$		255 000 \$	1 215 \$	15%	1 400 \$
				- \$			
1cc	296 423 \$	292 000 \$		175 200 \$	677 \$	15%	780 \$
2cc	377 265 \$	374 000 \$		224 400 \$	860 \$	15%	990 \$
3cc	471 581 \$	467 000 \$		280 200 \$	975 \$	15%	1 130 \$

Montréal

Rimouski

	Enveloppe MTL		# d'unités	par logement	
	PHAQ	Angus			
	136 906 725 \$	135 534 900 \$	678	201 927 \$	199 904 \$
	Enveloppe Rimouski		# d'unités	par logement	
	67 705 572 \$	66 941 400 \$		210 266 \$	207 893 \$
	Enveloppe total		# d'unités	par logement	
	204 612 297 \$	202 476 300 \$		204 612 \$	202 476 \$

PHAQ

	Unités MTL	Subvention par porte	Subvention SHQ	Unités Rimouski	Subvention par porte	Subvention SHQ
1cc	273	161 685 \$	44 099 584 \$	150	177 854 \$	26 678 025 \$
2cc	222	205 781 \$	45 734 783 \$	135	226 359 \$	30 558 449 \$
3cc	183	257 226 \$	47 072 358 \$	37	282 949 \$	10 469 098 \$
Total	678		136 906 725 \$	322		67 705 572 \$

Emplacement	Année	Unités résidentielles	Budget de projet (en milliers \$)
Montréal (Angus I)	2024	168	70 140 \$
Montréal (Angus II)	2024	155	65 175 \$
Rimouski	2024	322	114 090 \$
Montréal (Louvain)	2025	250	99 675 \$
Montréal-Est	2025	105	50 155 \$
		1 000	399 235 \$

Emplacement	Coûts par unité	Subvention SHQ	Subvention ville*	Prêt hypothécaire	Subventions SHQ
Montréal (Angus I)	417 500 \$	201 657 \$	80 663 \$	135 180 \$	33 878 400 \$
Montréal (Angus II)	420 484 \$	201 906 \$	80 762 \$	137 816 \$	31 295 400 \$
Rimouski	354 317 \$	207 893 \$	Terrain	146 424 \$	66 941 400 \$
Montréal (Louvain)	398 700 \$	196 704 \$	48 682 \$	153 314 \$	49 176 000 \$
Montréal-Est	477 667 \$	201 763 \$	80 705 \$	195 199 \$	21 185 100 \$
	399 235 \$	202 476 \$		150 045 \$	202 476 300 \$

* Rimouski : Contribution de la ville - congé de taxes et un don de terrain
 * Louvain : Contribution additionnelle de la ville - don de terrain

26,75M\$
 7,5M\$

Séquence des déboursés SHQ

Emplacement	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
Montréal (Angus I)	8 510 278 \$	10 875 833 \$	10 875 833 \$	3 616 456 \$			
Montréal (Angus II)	7 681 944 \$	10 145 833 \$	10 145 833 \$	3 321 789 \$			
Rimouski	6 338 333 \$	19 015 000 \$	19 015 000 \$	22 573 067 \$			
Montréal (Louvain)				11 075 000 \$	16 612 500 \$	16 612 500 \$	4 876 000 \$
Montréal-Est					10 772 778 \$	7 384 167 \$	3 028 156 \$
	22 530 556 \$	40 036 667 \$	40 036 667 \$	40 586 311 \$	27 385 278 \$	23 996 667 \$	7 904 156 \$
	22 530 556 \$	62 567 222 \$	102 603 889 \$	143 190 200 \$	170 575 478 \$	194 572 144 \$	202 476 300 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Angus I			
Superficie de terrain	51 000pi ²		
Superficie brute résidentielle	170 000pi ²		
1cc	64		38%
2cc	56		33%
3cc	48		29%
	168		
Stationnements	55		
Rangements	0		
Budget de réalisation			
Terrain			4 885 \$
Coûts de construction	310 \$		52 700 \$
Coûts indirects			12 555 \$
Coût total			70 140 \$
	\$ par unité		
Prêt hypothécaire	135 180 \$	32%	22 710 \$
Subvention Ville	80 663 \$	19%	13 551 \$
Subvention SHQ	201 657 \$	48%	33 878 \$
	417 500 \$		70 140 \$

Budget commercial

Superficie commerciale #1	25 461pi ²		
Superficie commerciale #2	7 192pi ²		
	32 653pi ²		
Budget de réalisation			
Terrain	1 235 \$		
Coûts de construction	8 000 \$		
Coûts indirects	2 160 \$		
Coût total	11 395 \$		
Prêt hypothécaire	8 546 \$	75%	
Mise de fonds	2 849 \$	25%	
Prêt hypothécaire total	31 256 \$		
Résidentiel	22 710 \$	73%	
Commerce	8 546 \$	27%	

Flux de trésorerie - 168 unités - Angus I

Taux d'intérêt	4.70%
Amortissement	50
Inflation	3.00%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Revenus résidentiels	2 493 \$	2 493 \$	2 493 \$	2 493 \$	2 493 \$	2 568 \$	2 645 \$	2 724 \$	2 804 \$	2 890 \$	2 976 \$	3 064 \$	3 158 \$	3 252 \$	3 350 \$	3 451 \$	3 554 \$	3 661 \$	3 771 \$
Autres revenus résidentiels	85 \$	88 \$	90 \$	93 \$	96 \$	99 \$	101 \$	105 \$	108 \$	111 \$	114 \$	118 \$	121 \$	125 \$	129 \$	132 \$	136 \$	140 \$	145 \$
Revenus commerciaux	858 \$	858 \$	858 \$	858 \$	858 \$	924 \$	924 \$	924 \$	924 \$	924 \$	989 \$	989 \$	989 \$	989 \$	989 \$	1 054 \$	1 054 \$	1 054 \$	1 054 \$
Recouvrement commerces	547 \$	563 \$	580 \$	597 \$	615 \$	634 \$	653 \$	672 \$	692 \$	713 \$	734 \$	757 \$	779 \$	803 \$	827 \$	851 \$	877 \$	903 \$	930 \$
Revenu brut	3 983 \$	4 002 \$	4 021 \$	4 041 \$	4 062 \$	4 223 \$	4 322 \$	4 424 \$	4 529 \$	4 637 \$	4 814 \$	4 929 \$	5 047 \$	5 169 \$	5 294 \$	5 489 \$	5 622 \$	5 759 \$	5 900 \$
Dépenses																			
Résidentiel																			
Vacances	(52) \$	(52) \$	(52) \$	(52) \$	(52) \$	(53) \$	(55) \$	(57) \$	(58) \$	(60) \$	(62) \$	(64) \$	(66) \$	(68) \$	(70) \$	(72) \$	(74) \$	(76) \$	(78) \$
Taxes foncières	(555) \$	(572) \$	(589) \$	(607) \$	(625) \$	(644) \$	(663) \$	(683) \$	(704) \$	(725) \$	(746) \$	(769) \$	(792) \$	(816) \$	(840) \$	(865) \$	(891) \$	(918) \$	(945) \$
Frais d'opération	(519) \$	(535) \$	(551) \$	(568) \$	(585) \$	(602) \$	(620) \$	(639) \$	(658) \$	(678) \$	(698) \$	(719) \$	(741) \$	(763) \$	(786) \$	(809) \$	(834) \$	(859) \$	(884) \$
Gestion immobilière	(129) \$	(129) \$	(129) \$	(129) \$	(129) \$	(133) \$	(137) \$	(141) \$	(146) \$	(150) \$	(155) \$	(159) \$	(164) \$	(169) \$	(174) \$	(179) \$	(185) \$	(190) \$	(196) \$
Commercial																			
Vacances	(140) \$	(142) \$	(144) \$	(146) \$	(147) \$	(156) \$	(158) \$	(160) \$	(162) \$	(164) \$	(172) \$	(175) \$	(177) \$	(179) \$	(182) \$	(191) \$	(193) \$	(196) \$	(198) \$
Taxes foncières	(331) \$	(341) \$	(351) \$	(361) \$	(372) \$	(383) \$	(395) \$	(407) \$	(419) \$	(431) \$	(444) \$	(458) \$	(471) \$	(485) \$	(500) \$	(515) \$	(531) \$	(546) \$	(563) \$
Frais d'opération	(188) \$	(193) \$	(197) \$	(205) \$	(211) \$	(218) \$	(224) \$	(231) \$	(238) \$	(245) \$	(252) \$	(260) \$	(268) \$	(276) \$	(284) \$	(293) \$	(301) \$	(310) \$	(320) \$
Gestion immobilière	(427) \$	(433) \$	(439) \$	(449) \$	(461) \$	(477) \$	(497) \$	(488) \$	(498) \$	(497) \$	(527) \$	(521) \$	(533) \$	(544) \$	(554) \$	(571) \$	(581) \$	(597) \$	(606) \$
Revenu net d'opération	2 026 \$	1 995 \$	1 963 \$	1 930 \$	1 896 \$	1 987 \$	2 023 \$	2 059 \$	2 097 \$	2 136 \$	2 233 \$	2 274 \$	2 316 \$	2 360 \$	2 405 \$	2 508 \$	2 556 \$	2 605 \$	2 655 \$
Solrize de la dette	(1 613) \$	(1 613) \$	(1 613) \$	(1 613) \$	(1 613) \$	(1 613) \$	(1 613) \$	(1 613) \$	(1 613) \$	(1 613) \$	(1 613) \$	(1 613) \$	(1 613) \$	(1 613) \$	(1 613) \$	(1 613) \$	(1 613) \$	(1 613) \$	(1 613) \$
Flux monétaires nets	413 \$	382 \$	350 \$	317 \$	283 \$	374 \$	410 \$	446 \$	484 \$	523 \$	620 \$	641 \$	703 \$	747 \$	792 \$	895 \$	943 \$	992 \$	1 043 \$
Ratio de couverture - résidentiel	1.29	1.27	1.25	1.23	1.21	1.27	1.29	1.31	1.33	1.36	1.42	1.44	1.47	1.50	1.53	1.59	1.62	1.65	1.68
Ratio de couverture - commercial	1.18	1.15	1.12	1.10	1.07	1.10	1.13	1.16	1.20	1.23	1.27	1.30	1.34	1.38	1.42	1.46	1.50	1.55	1.59
	1.60	1.59	1.59	1.59	1.58	1.71	1.71	1.70	1.70	1.70	1.82	1.82	1.81	1.81	1.80	1.93	1.92	1.92	1.91

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Angus II			
Superficie de terrain	46 500pi²		
Superficie brute résidentielle	160 000pi²		
1cc	59		38%
2cc	51		33%
3cc	45		29%
	<u>155</u>		
Stationnements	46		
Rangements	0		
Budget de réalisation			
Terrain			4 300 \$
Coûts de construction	310 \$		49 600 \$
Coûts indirects			11 275 \$
Coût total			65 175 \$
Prêt hypothécaire	\$ par unité	33%	21 361 \$
Subvention Ville	137 816 \$	19%	12 518 \$
Subvention SHQ	80 762 \$	48%	31 295 \$
	201 906 \$		
	420 484 \$		65 175 \$

Flux de trésorerie - 155 unités - Angus II

Taux d'intérêt	4.70%
Amortissement	50
Inflation	3.00%
Taux de capitalisation	5.50%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Autres revenus résidentiels	2 302 \$	2 302 \$	2 302 \$	2 302 \$	2 302 \$	2 301 \$	2 282 \$	2 255 \$	2 281 \$	2 248 \$	2 188 \$	2 231 \$	2 203 \$	2 102 \$	2 092 \$	2 181 \$	2 023 \$	2 308 \$	2 192 \$
Autres revenus résidentiels	71 \$	75 \$	75 \$	78 \$	88 \$	82 \$	85 \$	87 \$	90 \$	95 \$	96 \$	98 \$	101 \$	104 \$	107 \$	111 \$	114 \$	117 \$	121 \$
Revenu brut	2 373 \$	2 375 \$	2 377 \$	2 379 \$	2 382 \$	2 453 \$	2 527 \$	2 603 \$	2 681 \$	2 761 \$	2 844 \$	2 929 \$	3 017 \$	3 108 \$	3 201 \$	3 297 \$	3 396 \$	3 498 \$	3 603 \$
Dépenses																			
Residentiel																			
Vacances	(47) \$	(48) \$	(48) \$	(48) \$	(48) \$	(49) \$	(51) \$	(52) \$	(54) \$	(55) \$	(57) \$	(59) \$	(60) \$	(62) \$	(64) \$	(66) \$	(68) \$	(70) \$	(72) \$
Taxes foncières	(508) \$	(523) \$	(539) \$	(555) \$	(572) \$	(589) \$	(606) \$	(625) \$	(643) \$	(663) \$	(682) \$	(703) \$	(724) \$	(746) \$	(768) \$	(791) \$	(815) \$	(839) \$	(864) \$
Frais d'opération	(479) \$	(493) \$	(508) \$	(523) \$	(539) \$	(555) \$	(572) \$	(589) \$	(607) \$	(625) \$	(644) \$	(663) \$	(683) \$	(703) \$	(724) \$	(746) \$	(768) \$	(791) \$	(815) \$
Gestion immobilière	(119) \$	(119) \$	(119) \$	(119) \$	(119) \$	(123) \$	(126) \$	(130) \$	(134) \$	(138) \$	(142) \$	(146) \$	(151) \$	(155) \$	(160) \$	(165) \$	(170) \$	(175) \$	(180) \$
Revenu net d'opération	1 220 \$	1 193 \$	1 164 \$	1 135 \$	1 105 \$	1 138 \$	1 172 \$	1 207 \$	1 243 \$	1 281 \$	1 319 \$	1 359 \$	1 399 \$	1 441 \$	1 484 \$	1 529 \$	1 575 \$	1 622 \$	1 671 \$
Services de la dette	(1 102) \$	(1 102) \$	(1 102) \$	(1 102) \$	(1 102) \$	(1 102) \$	(1 102) \$	(1 102) \$	(1 102) \$	(1 102) \$	(1 102) \$	(1 102) \$	(1 102) \$	(1 102) \$	(1 102) \$	(1 102) \$	(1 102) \$	(1 102) \$	(1 102) \$
Flux monétaires nets	118 \$	90 \$	62 \$	32 \$	2 \$	35 \$	70 \$	105 \$	141 \$	176 \$	217 \$	256 \$	297 \$	339 \$	382 \$	427 \$	473 \$	520 \$	568 \$
Ratio de couverture	1.15	1.13	1.11	1.08	1.05	1.08	1.11	1.14	1.18	1.21	1.25	1.28	1.32	1.36	1.40	1.44	1.48	1.52	1.57

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Rimouski		
Superficie de terrain	148 165pi ²	
Superficie brute résidentielle	310 000pi ²	
1cc	150	
2cc	135	
3cc	37	
	322	
Stationnements	290	
Rangements	322	
Budget de réalisation		
Terrain	0 \$	- \$
Coûts de construction	300 \$	93 000 \$
Coûts indirects		21 090 \$
Coût total		114 090 \$
	\$ par unité	
Prêt hypothécaire	146 424 \$	47 149 \$
Subvention Ville*	0 \$	- \$
Subvention SHQ	207 893 \$	66 941 \$
	354 317 \$	114 090 \$

* La contribution de la ville se fait par le don de terrain et le congé de taxes de 35 ans - Estimation à 26,75M\$

Budget commercial

Superficie commerciale #1	5 000pi ²	
Budget de réalisation		
Terrain	- \$	
Coûts de construction	1 025 \$	
Coûts indirects	277 \$	
Coût total	1 302 \$	
Prêt hypothécaire	976 \$	75%
Mise de fonds	325 \$	25%
Prêt hypothécaire total	48 125 \$	
Résidentiel	47 149 \$	98%
Commerce	976 \$	2%

Flux de trésorerie - 322 unités - Rimouski

Taux d'intérêt	4,70%
Amortissement	50
Inflation	3,00%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15
Revenus															
Revenus résidentiels	3 615 \$	3 615 \$	3 615 \$	3 615 \$	3 615 \$	3 723 \$	3 835 \$	3 950 \$	4 068 \$	4 191 \$	4 316 \$	4 446 \$	4 579 \$	4 717 \$	4 858 \$
Autres revenus résidentiels	239 \$	246 \$	253 \$	261 \$	269 \$	277 \$	285 \$	294 \$	302 \$	312 \$	321 \$	331 \$	340 \$	351 \$	361 \$
Revenus commerciaux	90 \$	90 \$	90 \$	90 \$	90 \$	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$
Recouvrement commerce	53 \$	55 \$	56 \$	58 \$	60 \$	61 \$	63 \$	65 \$	67 \$	69 \$	71 \$	73 \$	75 \$	78 \$	80 \$
Revenu brut	3 997 \$	4 005 \$	4 014 \$	4 024 \$	4 033 \$	4 161 \$	4 283 \$	4 409 \$	4 538 \$	4 671 \$	4 818 \$	4 960 \$	5 105 \$	5 255 \$	5 409 \$
Dépenses															
Résidentiel															
Vacances	(77) \$	(77) \$	(77) \$	(78) \$	(78) \$	(80) \$	(82) \$	(85) \$	(87) \$	(90) \$	(93) \$	(96) \$	(98) \$	(101) \$	(104) \$
Frais d'opération	(645) \$	(871) \$	(697) \$	(924) \$	(951) \$	(980) \$	(1 009) \$	(1 040) \$	(1 071) \$	(1 103) \$	(1 136) \$	(1 170) \$	(1 205) \$	(1 241) \$	(1 279) \$
Gestion immobilière	(193) \$	(193) \$	(193) \$	(194) \$	(194) \$	(200) \$	(206) \$	(212) \$	(219) \$	(228) \$	(232) \$	(239) \$	(246) \$	(253) \$	(261) \$
Commercial															
Vacances	(14) \$	(14) \$	(15) \$	(15) \$	(15) \$	(16) \$	(16) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(18) \$	(18) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$
Taxes foncières	(27) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(30) \$	(31) \$	(32) \$	(33) \$	(34) \$	(35) \$	(36) \$	(37) \$	(39) \$	(40) \$	(41) \$
Frais d'opération	(23) \$	(23) \$	(24) \$	(25) \$	(25) \$	(26) \$	(27) \$	(28) \$	(29) \$	(29) \$	(30) \$	(31) \$	(32) \$	(33) \$	(34) \$
Gestion immobilière	(4) \$	(4) \$	(4) \$	(4) \$	(4) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$
Revenu net d'opération	2 813 \$	2 794 \$	2 775 \$	2 755 \$	2 735 \$	2 823 \$	2 905 \$	2 990 \$	3 077 \$	3 166 \$	3 267 \$	3 363 \$	3 461 \$	3 562 \$	3 666 \$
Service de la dette	(2 483) \$	(2 433) \$	(2 433) \$	(2 433) \$	(2 433) \$	(2 433) \$	(2 433) \$	(2 433) \$	(2 433) \$	(2 433) \$	(2 433) \$	(2 433) \$	(2 433) \$	(2 433) \$	(2 433) \$
Flux monétaires nets	330 \$	361 \$	342 \$	322 \$	302 \$	390 \$	472 \$	557 \$	644 \$	733 \$	834 \$	930 \$	1 028 \$	1 129 \$	1 233 \$
Ratio de couverture	1,17	1,19	1,18	1,17	1,16	1,20	1,23	1,27	1,30	1,34	1,38	1,42	1,46	1,50	1,54
Ratio de couverture - résidentiel	1,16	1,12	1,11	1,10	1,09	1,13	1,16	1,19	1,23	1,27	1,31	1,34	1,39	1,43	1,47
Ratio de couverture - commercial	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,65	1,64	1,64	1,64	1,64	1,81	1,80	1,80	1,80	1,79

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Louvain			
Superficie de terrain	73 000pi²		
Superficie brute résidentielle	260 000pi²		
1cc	110		44%
2cc	80		32%
3cc	60		24%
	250		
Stationnements	175		
Rangements	175		
Budget de réalisation			
Terrain			\$ -
Coûts de construction	310 \$		80 600 \$
Coûts indirects			19 075 \$
Coût total			99 675 \$
Prêt hypothécaire	\$ par unité		38 329 \$
Subvention Ville*	153 314 \$	38%	12 170 \$
Subvention SHQ	48 682 \$	12%	49 176 \$
	196 704 \$	49%	
	398 700 \$		99 675 \$

* La contribution de la ville se fait également par le don de terrain - Estimation à 9M\$

Flux de trésorerie - 250 unités - Louvain

Taux d'intérêt	4.70%
Amortissement	1.00%
Inflation	3.00%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Revenus résidentiels	3 656 \$	3 656 \$	3 656 \$	3 656 \$	3 656 \$	3 766 \$	3 879 \$	3 995 \$	4 115 \$	4 238 \$	4 366 \$	4 497 \$	4 631 \$	4 770 \$	4 913 \$	5 061 \$	5 213 \$	5 369 \$	5 530 \$
Autres revenus résidentiels	314 \$	323 \$	333 \$	343 \$	353 \$	364 \$	374 \$	386 \$	397 \$	409 \$	421 \$	434 \$	447 \$	461 \$	474 \$	489 \$	503 \$	518 \$	534 \$
Revenu brut	3 970 \$	3 979 \$	3 989 \$	3 999 \$	4 009 \$	4 129 \$	4 253 \$	4 381 \$	4 512 \$	4 648 \$	4 787 \$	4 931 \$	5 079 \$	5 231 \$	5 388 \$	5 550 \$	5 716 \$	5 887 \$	6 064 \$
Dépenses																			
Résidentiel																			
Vacances	(79) \$	(80) \$	(80) \$	(80) \$	(80) \$	(83) \$	(85) \$	(88) \$	(90) \$	(93) \$	(96) \$	(99) \$	(102) \$	(105) \$	(108) \$	(111) \$	(114) \$	(118) \$	(121) \$
Taxes foncières	(754) \$	(776) \$	(800) \$	(824) \$	(848) \$	(874) \$	(900) \$	(927) \$	(955) \$	(983) \$	(1 013) \$	(1 043) \$	(1 075) \$	(1 107) \$	(1 140) \$	(1 174) \$	(1 209) \$	(1 246) \$	(1 283) \$
Frais d'opération	(770) \$	(793) \$	(817) \$	(841) \$	(866) \$	(892) \$	(919) \$	(947) \$	(975) \$	(1 004) \$	(1 035) \$	(1 066) \$	(1 098) \$	(1 131) \$	(1 164) \$	(1 199) \$	(1 235) \$	(1 272) \$	(1 311) \$
Gestion immobilière	(198) \$	(199) \$	(199) \$	(200) \$	(200) \$	(206) \$	(213) \$	(219) \$	(226) \$	(232) \$	(239) \$	(247) \$	(254) \$	(262) \$	(269) \$	(277) \$	(286) \$	(294) \$	(303) \$
Revenu net d'opération	2 168 \$	2 131 \$	2 093 \$	2 054 \$	2 014 \$	2 074 \$	2 136 \$	2 200 \$	2 266 \$	2 334 \$	2 404 \$	2 477 \$	2 551 \$	2 627 \$	2 706 \$	2 787 \$	2 871 \$	2 957 \$	3 046 \$
Service de la dette	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$
Flux monétaires nets	190 \$	153 \$	115 \$	76 \$	36 \$	96 \$	138 \$	223 \$	289 \$	357 \$	427 \$	499 \$	573 \$	650 \$	728 \$	810 \$	893 \$	979 \$	1 068 \$
Ratio de couverture	1.14	1.12	1.10	1.08	1.06	1.09	1.12	1.15	1.19	1.22	1.26	1.29	1.33	1.37	1.41	1.45	1.49	1.54	1.58

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Louvain			
Superficie de terrain	47 000pi²		
Superficie brute résidentielle	115 000pi²		
1cc	40		38%
2cc	35		34%
3cc	30		29%
	105		
Stationnements	105		
Rangements	105		
Budget de réalisation			
Terrain			5 850 \$
Coûts de construction	310 \$		35 650 \$
Coûts indirects			8 655 \$
Coût total			50 155 \$
Prêt hypothécaire	\$ par unité	41%	20 496 \$
Subvention Ville	195 199 \$	17%	8 474 \$
Subvention SHQ	80 705 \$	42%	21 185 \$
	201 763 \$		
	477 667 \$		50 155 \$

Flux de trésorerie - 250 unités - Louvain

Taux d'intérêt	4.70%
Amortissement	50
Inflation	3.00%
Taux de capitalisation	5.50%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Autres revenus résidentiels	1 539 \$	1 550 \$	1 559 \$	1 569 \$	1 583 \$	1 595 \$	1 605 \$	1 615 \$	1 624 \$	1 631 \$	1 637 \$	1 641 \$	1 644 \$	2 133 \$	2 895 \$	2 157 \$	2 273 \$	2 289 \$	2 357 \$
Autres revenus résidentiels	1 188 \$	1 194 \$	1 199 \$	1 206 \$	1 212 \$	1 218 \$	1 225 \$	1 231 \$	1 238 \$	1 246 \$	1 253 \$	1 260 \$	1 268 \$	2 268 \$	2 895 \$	2 293 \$	302 \$	311 \$	320 \$
Revenu brut	1 747 \$	1 752 \$	1 758 \$	1 764 \$	1 770 \$	1 823 \$	1 818 \$	1 934 \$	1 992 \$	2 052 \$	2 114 \$	2 177 \$	2 242 \$	2 310 \$	2 379 \$	2 450 \$	2 524 \$	2 600 \$	2 678 \$
Dépenses																			
Résidentiel																			
Vacances	(35) \$	(35) \$	(35) \$	(35) \$	(35) \$	(36) \$	(38) \$	(39) \$	(40) \$	(41) \$	(42) \$	(44) \$	(45) \$	(46) \$	(48) \$	(49) \$	(50) \$	(52) \$	(54) \$
Frais d'opération	(226) \$	(233) \$	(240) \$	(247) \$	(254) \$	(262) \$	(270) \$	(278) \$	(286) \$	(295) \$	(304) \$	(313) \$	(322) \$	(332) \$	(340) \$	(352) \$	(362) \$	(373) \$	(385) \$
Gestion immobilière	(87) \$	(88) \$	(88) \$	(88) \$	(89) \$	(91) \$	(94) \$	(97) \$	(100) \$	(103) \$	(106) \$	(109) \$	(112) \$	(115) \$	(119) \$	(123) \$	(126) \$	(130) \$	(134) \$
Revenu net d'opération	1 398 \$	1 397 \$	1 395 \$	1 394 \$	1 392 \$	1 434 \$	1 477 \$	1 521 \$	1 567 \$	1 614 \$	1 662 \$	1 712 \$	1 763 \$	1 816 \$	1 871 \$	1 927 \$	1 985 \$	2 044 \$	2 106 \$
Services de la dette	(1 058) \$	(1 058) \$	(1 058) \$	(1 058) \$	(1 058) \$	(1 058) \$	(1 058) \$	(1 058) \$	(1 058) \$	(1 058) \$	(1 058) \$	(1 058) \$	(1 058) \$	(1 058) \$	(1 058) \$	(1 058) \$	(1 058) \$	(1 058) \$	(1 058) \$
Flux monétaires nets	341 \$	339 \$	338 \$	336 \$	334 \$	376 \$	419 \$	463 \$	509 \$	556 \$	605 \$	654 \$	706 \$	759 \$	813 \$	869 \$	927 \$	987 \$	1 048 \$
Ratio de couverture	1.36	1.35	1.35	1.35	1.35	1.39	1.43	1.47	1.51	1.56	1.60	1.65	1.70	1.75	1.80	1.85	1.91	1.97	2.02

Ville et typologie	Loyer PHAQ 2023	Loyer Angus
MTL - Studio	795 \$	914 \$
MTL - 1cc	918 \$	1 056 \$
MTL - 2cc	1 033 \$	1 188 \$
MTL - 3cc	1 215 \$	1 397 \$
MTL - 4cc	1 654 \$	1 902 \$
Rimouski - Studio	566 \$	651 \$
Rimouski - 1cc	677 \$	779 \$
Rimouski - 2cc	860 \$	989 \$
Rimouski - 3cc	975 \$	1 121 \$
Rimouski - 4cc	1 117 \$	1 285 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Angus			
Superficie de terrain	51 000pi²		
Superficie brute résidentielle	142 690pi²	125%	
Superficie résidentielle	114 540pi²		
1cc	53	38%	
2cc	47	34%	
3cc	40	29%	
	140		
Stationnements	90		
Rangements	140		
Budget de réalisation			
Terrain			4 885 \$
Coûts de construction	320 \$		45 661 \$
Coûts indirects			12 555 \$
Coût total			63 101 \$
		27%	
		4 392 \$	
Prêt hypothécaire	\$ par unité		21 101 \$
Subvention Ville	150 720 \$	33%	
Prêt sans intérêt SHQ	70 000 \$	16%	9 800 \$
Subvention SHQ	100 000 \$	22%	14 000 \$
	130 000 \$	29%	18 200 \$
	450 720 \$		63 101 \$

superficie	coût par unité	
600pi²	330 544 \$	10,7639
870pi²	479 288 \$	56 \$
1 045pi²	575 697 \$	81 \$
		97 \$

320 \$	1 \$
	10,76390 \$
	3 444 \$

Budget commercial

Superficie commerciale #1	25 461pi²	
Superficie commerciale #2	7 192pi²	
	32 653pi²	
Budget de réalisation		
Terrain	1 235 \$	
Coûts de construction	8 000 \$	
Coûts indirects	2 160 \$	
Coût total	11 395 \$	
Prêt hypothécaire	8 546 \$	
Mise de fonds	2 849 \$	
Prêt hypothécaire total	29 647 \$	
Résidentiel	21 101 \$	71%
Commerce	8 546 \$	29%

Revenus résidentiels

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	53	1 056 \$	671 425 \$
2 chambres à coucher	47	1 188 \$	670 004 \$
3 chambres à coucher	40	1 397 \$	670 680 \$
Stationnements	90	100 \$	108 000 \$
Rangements	140	20 \$	33 600 \$

Revenus commerciaux

Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer annuel
Commerce #1	25 461	25,00 \$	636 525 \$
Commerce #2	7 192	23,00 \$	165 416 \$

Revenus totaux

2 955 650 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	20 000 \$
Surintendant d'immeuble	55 000 \$
Entretien	127 000 \$
Énergie (espaces communs)	70 000 \$
Assurances	70 000 \$
Réserve pour remplacement	45 000 \$
TPS-TVQ	51 215 \$
	438 215 \$

3%	1	2	3	4	5	6	7	8
	193 \$	199 \$	205 \$	211 \$	218 \$	224 \$	231 \$	238 \$
		6 \$	6 \$	6 \$	6 \$	7 \$	7 \$	7 \$
	193 \$	398 \$	609 \$	826 \$	1 050 \$	1 281 \$	1 518 \$	1 763 \$

[illegible]

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Rimouski			
Superficie de terrain	148 165pi²		
Superficie brute résidentielle	328 170pi²	119%	
Superficie nette résidentielle	276 503pi²		
1cc	150		
2cc	135		
3cc	37		
	322		
Stationnements	322		
Rangements	322		
Budget de réalisation			
Terrain	0 \$	-	\$
Coûts de construction	250 \$	82 000	\$
Coûts indirects		21 060	\$
Coût total		103 060	\$
	\$ par unité		
Prêt hypothécaire	140 062 \$	44%	45 100 \$
Subvention Ville*	0 \$	0%	- \$
Prêt sans intérêt SHQ	50 000 \$	16%	16 100 \$
Subvention SHQ	130 000 \$	41%	41 860 \$
	320 062 \$		103 060 \$

superficie	coût par unité	10,7639
645pi²	240 408 \$	60
1 015pi²	378 317 \$	94
1 155pi²	430 499 \$	107
		0

26%
3 380 \$

250 \$ 1 \$
11 \$
2 691 \$

* La contribution de la ville se fait par le don de terrain et le congé de taxes de 25 ans - Estimation à 12,25M\$

Flux de trésorerie - 322 unités - Rimouski

Taux d'intérêt annuel	5,00%
Amortissement	50
Inflation	3,00%
Taux de capitalisation	5,50%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15
Revenus															
Revenus des clients	3 606 \$	3 715 \$	3 826 \$	3 915 \$	3 959 \$	3 981 \$	3 995 \$	3 995 \$	3 985 \$	3 965 \$	3 935 \$	3 895 \$	3 845 \$	3 785 \$	3 715 \$
Autres revenus des clients	259 \$	266 \$	271 \$	283 \$	291 \$	300 \$	309 \$	318 \$	328 \$	338 \$	3 48 \$	358 \$	369 \$	380 \$	391 \$
Revenu brut	3 865 \$	3 981 \$	4 097 \$	4 198 \$	4 250 \$	4 281 \$	4 304 \$	4 313 \$	4 313 \$	4 303 \$	4 273 \$	4 253 \$	4 214 \$	4 165 \$	4 106 \$
Dépenses															
Vacances	(77 \$)	(80 \$)	(82 \$)	(85 \$)	(87 \$)	(90 \$)	(92 \$)	(95 \$)	(98 \$)	(101 \$)	(105 \$)	(107 \$)	(110 \$)	(115 \$)	(117 \$)
Frais d'opération	(851 \$)	(877 \$)	(903 \$)	(920 \$)	(938 \$)	(958 \$)	(978 \$)	(997 \$)	(1 016 \$)	(1 035 \$)	(1 054 \$)	(1 073 \$)	(1 092 \$)	(1 111 \$)	(1 129 \$)
Gains en moins	(103 \$)	(106 \$)	(109 \$)	(112 \$)	(115 \$)	(118 \$)	(121 \$)	(124 \$)	(127 \$)	(130 \$)	(133 \$)	(136 \$)	(139 \$)	(142 \$)	(145 \$)
Revenu net d'opération	2 740 \$	2 820 \$	2 911 \$	2 998 \$	3 080 \$	3 165 \$	3 250 \$	3 334 \$	3 415 \$	3 493 \$	3 569 \$	3 643 \$	3 715 \$	3 785 \$	3 853 \$
Service de la dette	(2 38 \$)	(2 38 \$)	(2 38 \$)	(2 38 \$)	(2 38 \$)	(2 38 \$)	(2 38 \$)	(2 38 \$)	(2 38 \$)	(2 38 \$)	(2 38 \$)	(2 38 \$)	(2 38 \$)	(2 38 \$)	(2 38 \$)
Prêts sans intérêt	(229 \$)	(291 \$)	(355 \$)	(420 \$)	(487 \$)	(557 \$)	(628 \$)	(702 \$)	(778 \$)	(856 \$)	(935 \$)	(1 015 \$)	(1 096 \$)	(1 178 \$)	(1 261 \$)
Flux monétaires nets	740 \$	971 \$	1 110 \$	1 240 \$	1 465 \$	1 600 \$	1 692 \$	1 794 \$	1 895 \$	1 995 \$	2 093 \$	2 189 \$	2 283 \$	2 375 \$	2 465 \$
Ratio de couverture	1,16	1,20	1,23	1,27	1,30	1,3	1,38	1,2	1,6	1,51	1,18	1,21	1,25	1,29	1,32

Refinancement	10
Valeur d'indemnité	67 036 \$
Taux d'intérêt	5,00%
Amortissement	50
Inflation	3,00%
Taux de capitalisation	5,50%
Ratio de couverture	1,16
Ratio de couverture	1,20
Ratio de couverture	1,23
Ratio de couverture	1,27
Ratio de couverture	1,30
Ratio de couverture	1,3
Ratio de couverture	1,38
Ratio de couverture	1,2
Ratio de couverture	1,6
Ratio de couverture	1,51
Ratio de couverture	1,18
Ratio de couverture	1,21
Ratio de couverture	1,25
Ratio de couverture	1,29
Ratio de couverture	1,32

Prêt sans intérêt SHQ	10
Valeur d'indemnité	67 036 \$
Taux d'intérêt	5,00%
Amortissement	50
Inflation	3,00%
Taux de capitalisation	5,50%
Ratio de couverture	1,16
Ratio de couverture	1,20
Ratio de couverture	1,23
Ratio de couverture	1,27
Ratio de couverture	1,30
Ratio de couverture	1,3
Ratio de couverture	1,38
Ratio de couverture	1,2
Ratio de couverture	1,6
Ratio de couverture	1,51
Ratio de couverture	1,18
Ratio de couverture	1,21
Ratio de couverture	1,25
Ratio de couverture	1,29
Ratio de couverture	1,32

Prêt sans intérêt SHQ	10
Valeur d'indemnité	67 036 \$
Taux d'intérêt	5,00%
Amortissement	50
Inflation	3,00%
Taux de capitalisation	5,50%
Ratio de couverture	1,16
Ratio de couverture	1,20
Ratio de couverture	1,23
Ratio de couverture	1,27
Ratio de couverture	1,30
Ratio de couverture	1,3
Ratio de couverture	1,38
Ratio de couverture	1,2
Ratio de couverture	1,6
Ratio de couverture	1,51
Ratio de couverture	1,18
Ratio de couverture	1,21
Ratio de couverture	1,25
Ratio de couverture	1,29
Ratio de couverture	1,32

Revenus

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	150	779 \$	1 401 390 \$
2 chambres à coucher	135	989 \$	1 602 180 \$
3 chambres à coucher	37	1 121 \$	497 835 \$
Stationnements	322	50 \$	193 200 \$
Rangements	322	15 \$	57 960 \$
Revenus totaux			3 752 565 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	30 000 \$
Surintendant d'immeuble	65 000 \$
Entretien	272 000 \$
Énergie (espace communs)	150 000 \$
Assurances	145 000 \$
Réserve pour remplacement	90 000 \$
TPS-TVQ	99 135 \$
851 135 \$	

De : [François Yaccarini](#)
À : [Emilio-Jose Lopez-Morantes](#)
Objet : Angus - SHQ
Date : 10 avril 2024 14:52:36
Pièces jointes : [Outlook-4rpede1z.png](#)
[Angus_SHQ_1001.xlsx](#)

Bonjour Emilio,

Voici le montage financier final des 1001 unités abordables.

Pour le montage de Louvain, l'addition de 70 unités a permis une subvention au pi ca plus basse, tu verras dans le chiffrier excel un subvention au pi ca de 245\$. Le modèle précédent (plus bas) était à 248\$.

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi ca
1cc	110	66 528	605	295 564 \$	159 600 \$	264 \$
2cc	80	69 627	870	425 335 \$	204 000 \$	234 \$
3cc	60	62 484	1 041	508 936 \$	255 000 \$	245 \$
	250	198 639	795	388 300 \$	196 704 \$	248 \$

Merci,



FRANÇOIS YACCARINI
Analyste financier et chargé de projets
Financial Analyst and Project Manager
T. 514-528-5230 #222

[sda-angus.com](#)
[technopoleangus.com](#)

7 étages

Typologie	Subvention SHQ	Loyer PHAQ 2023	Bonification	Loyer Angus 5 premières années
1cc	159 600 \$	918 \$	113%	1 040 \$
2cc	204 000 \$	1 033 \$	113%	1 170 \$
3cc	255 000 \$	1 215 \$	113%	1 380 \$
1cc	175 200 \$	677 \$	113%	770 \$
2cc	224 400 \$	860 \$	113%	980 \$
3cc	280 200 \$	975 \$	113%	1 110 \$

Montreal

Rimouski

Angus						
Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi ca
1cc	113	69 643	616	310 238 \$	159 600 \$	259 \$
2cc	134	113 559	847	426 597 \$	204 000 \$	241 \$
3cc	105	109 652	1 044	525 686 \$	255 000 \$	244 \$
	352	292 854	832	418 801 \$	204 960 \$	246 \$
Rimouski						
Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi ca
1cc	151	97 521	646	271 618 \$	175 200 \$	271 \$
2cc	136	139 070	1 023	430 062 \$	224 400 \$	219 \$
3cc	37	41 818	1 130	475 332 \$	280 200 \$	248 \$
	324	278 409	859	361 389 \$	207 843 \$	242 \$
Louvain						
Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi ca
1cc	110	66 528	605	288 304 \$	159 000 \$	263 \$
2cc	125	108 792	870	414 887 \$	203 400 \$	234 \$
3cc	90	93 727	1 041	496 435 \$	254 300 \$	244 \$
	325	269 047	828	394 626 \$	202 468 \$	245 \$

1001 logements Angus

Emplacement	Année	Unités résidentielles	Budget de projet (en milliers \$)
Montréal - Angus	2024	352	147 418 \$
Rimouski	2024	324	117 090 \$
Montréal - Louvain	2025	325	128 254 \$
		1 001	392 761 \$

Emplacement	Coûts par unité	Subvention SHQ	Subvention ville*	Prêt hypothécaire	Subvention SHQ	Subvention ville	Prêt hypothécaire	Coût total
Montréal - Angus	418 801 \$	204 960 \$	81 984 \$	131 857 \$	72 145 800 \$	28 858 320 \$	46 413 808 \$	147 417 928 \$
Rimouski	361 389 \$	207 843 \$	- \$	153 546 \$	67 341 000 \$	- \$	49 749 000 \$	117 090 000 \$
Montréal - Louvain	394 626 \$	202 468 \$	52 987 \$	139 171 \$	65 802 000 \$	17 220 800 \$	45 230 704 \$	128 253 504 \$
	392 369 \$	205 084 \$		141 252 \$	205 288 800 \$	46 079 120 \$	141 393 512 \$	392 761 432 \$

*Rimouski Contribution de la ville - congé de taxes et don de terrain
26 750 000 \$
*Louvain Contribution de la ville comprend un don de terrain
8 000 000 \$

Déboursés

Desjardins											
Emplacement	14 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026	T4 2026	T1 2027	T2 2027
Montréal - Angus	16 864 607 \$	23 038 821 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	6 510 379 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	6 505 000 \$	19 515 000 \$	- \$	- \$	- \$	10 719 000 \$	13 010 000 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	23 369 607 \$	42 553 821 \$	- \$	- \$	- \$	10 719 000 \$	24 970 326 \$	21 375 584 \$	18 405 173 \$	- \$	- \$
	23 369 607 \$	65 923 428 \$	65 923 428 \$	65 923 428 \$	65 923 428 \$	76 642 428 \$	101 612 754 \$	122 988 338 \$	141 393 512 \$	141 393 512 \$	141 393 512 \$
SHQ											
Emplacement	14 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026	T4 2026	T1 2027	T2 2027
Montréal - Angus	- \$	- \$	23 038 821 \$	23 038 821 \$	23 038 821 \$	3 029 336 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	- \$	- \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	8 796 000 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	- \$	- \$	42 553 821 \$	7 125 195 \$	21 375 584 \$	21 375 584 \$	15 925 637 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
	- \$	- \$	42 553 821 \$	49 679 016 \$	63 929 405 \$	33 200 920 \$	15 925 637 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
	- \$	- \$	42 553 821 \$	92 232 837 \$	156 162 243 \$	189 363 163 \$	205 288 800 \$	205 288 800 \$	205 288 800 \$	205 288 800 \$	205 288 800 \$
Ville											
Emplacement	14 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026	T4 2026	T1 2027	T2 2027
Montréal - Angus	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	23 038 821 \$	5 819 499 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	23 038 821 \$	5 819 499 \$	- \$	2 970 411 \$	14 250 389 \$	- \$
	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	23 038 821 \$	28 858 320 \$	28 858 320 \$	31 828 731 \$	46 079 120 \$	46 079 120 \$
Total	14 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026	T4 2026	T1 2027	T2 2027
Montréal - Angus	16 864 607 \$	23 038 821 \$	23 038 821 \$	23 038 821 \$	23 038 821 \$	26 068 157 \$	12 329 878 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	6 505 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	13 010 000 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	23 369 607 \$	42 553 821 \$	42 553 821 \$	49 679 016 \$	63 929 405 \$	21 375 584 \$	21 375 584 \$	21 375 584 \$	21 375 584 \$	14 250 389 \$	- \$
	23 369 607 \$	65 923 428 \$	108 477 250 \$	158 154 266 \$	222 085 671 \$	289 044 412 \$	335 759 874 \$	357 135 458 \$	378 511 042 \$	392 761 432 \$	392 761 432 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Angus - L'Éperon			
Superficie de terrain	97 500pi²		
Superficie brute résidentielle	357 900pi²		
1cc	113	32%	
2cc	134	38%	
3cc	105	30%	
	352		
Stationnements	110		
Rangements	50		
Budget de réalisation			
Terrain		9 185 \$	
Coûts de construction	300 \$	107 370 \$	
Coûts indirects		30 863 \$	
Coût total		147 418 \$	
Prêt hypothécaire	\$ par unité		
Subvention Ville	131 857 \$	31%	46 414 \$
Subvention SHQ	81 984 \$	20%	28 858 \$
	204 960 \$	49%	72 146 \$
	418 801 \$		147 418 \$

Budget commercial			
Superficie commerciale #1	24 122pi²		
Superficie commerciale #2	7 707pi²		
	31 829pi²		
Budget de réalisation			
Terrain		1 235 \$	
Coûts de construction	275 \$	8 753 \$	
Coûts indirects		2 692 \$	
Coût total		12 680 \$	
Prêt hypothécaire			
Mise de fonds		70%	8 876 \$
		30%	3 804 \$
Prêt hypothécaire total	55 290 \$		
Résidentiel	46 414 \$	84%	
Commerce	8 876 \$	16%	

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	113	69 643	616	310 238 \$	159 600 \$	258,96 \$
2cc	134	113 559	847	426 597 \$	204 000 \$	240,72 \$
3cc	105	109 652	1 044	525 686 \$	255 000 \$	244,18 \$
	352	292 854	832	418 801 \$	204 960 \$	246,35 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Rimouski			
Superficie de terrain	148 165pi²		
Superficie brute résidentielle	316 211pi²		
1cc	151	47%	
2cc	136	42%	
3cc	37	11%	
	324		
Stationnements	292		
Rangements	324		
Budget de réalisation			
Terrain	0 \$	-	\$
Coûts de construction	300 \$		95 000 \$
Coûts indirects			22 087 \$
Coût total			117 090 \$
	\$ par unité		
Prêt hypothécaire	153 546 \$	35%	49 749 \$
Subvention Ville*	0 \$	19%	- \$
Subvention SHQ	207 843 \$	7%	67 341 \$
	361 389 \$		117 090 \$

* La contribution de la ville se fait par le don de terrain et le congé de taxes de 35 ans - Estimé à 26,75M\$

Budget commercial			
Superficie commerciale #1	5 000pi²		
Budget de réalisation			
Terrain	-	\$	
Coûts de construction	1 025	\$	
Coûts indirects	277	\$	
Coût total	1 302	\$	
Prêt hypothécaire	977	\$	75%
Mise de fonds	326	\$	25%

Prêt hypothécaire total	50 726	\$	
Résidentiel	49 749	\$	98%
Commerce	977	\$	2%

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi ca
1cc	151	97 521	646	271 618 \$	175 200 \$	271 28 \$
2cc	136	139 070	1 023	430 062 \$	224 400 \$	219 45 \$
3cc	37	41 818	1 130	475 332 \$	280 200 \$	247 92 \$
	324	278 409	859	361 389 \$	207 843 \$	241 88 \$

Flux de trésorerie - 322 unités - Rimouski

	Taux d'intérêt4 76% Amortissement50 Inflation2 50%														
Revenus	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15
Revenus résidentiels	3 664 \$	3 664 \$	3 664 \$	3 664 \$	3 756 \$	3 849 \$	3 946 \$	4 044 \$	4 145 \$	4 249 \$	4 355 \$	4 464 \$	4 576 \$	4 690 \$	
Autres revenus résidentiels	266 \$	272 \$	279 \$	286 \$	293 \$	300 \$	308 \$	316 \$	324 \$	332 \$	340 \$	348 \$	357 \$	366 \$	375 \$
Revenus commerciaux	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$
Recouvrement commerce	53 \$	54 \$	56 \$	57 \$	58 \$	60 \$	61 \$	63 \$	64 \$	66 \$	68 \$	69 \$	71 \$	73 \$	75 \$
Revenu brut	4 082 \$	4 090 \$	4 099 \$	4 107 \$	4 115 \$	4 226 \$	4 329 \$	4 434 \$	4 542 \$	4 653 \$	4 777 \$	4 893 \$	5 012 \$	5 135 \$	5 260 \$
Dépenses															
Résidentiel															
Vacances	(79) \$	(79) \$	(79) \$	(79) \$	(79) \$	(81) \$	(83) \$	(85) \$	(87) \$	(90) \$	(92) \$	(94) \$	(96) \$	(99) \$	(101) \$
Frais d'opération	(821) \$	(841) \$	(862) \$	(884) \$	(906) \$	(929) \$	(952) \$	(976) \$	(1 000) \$	(1 025) \$	(1 051) \$	(1 077) \$	(1 104) \$	(1 132) \$	(1 160) \$
Gestion immobilière	(196) \$	(197) \$	(197) \$	(197) \$	(198) \$	(203) \$	(208) \$	(213) \$	(218) \$	(224) \$	(229) \$	(235) \$	(241) \$	(247) \$	(253) \$
Commercial															
Vacances	(15) \$	(15) \$	(16) \$	(16) \$	(16) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(18) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$
Taxes foncières	(27) \$	(28) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(31) \$	(31) \$	(32) \$	(33) \$	(34) \$	(35) \$	(35) \$	(36) \$	(37) \$	(38) \$
Frais d'opération	(23) \$	(23) \$	(24) \$	(24) \$	(25) \$	(26) \$	(27) \$	(27) \$	(27) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(30) \$	(31) \$	(32) \$
Gestion immobilière	(6) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$
Revenu net d'opération	2 917 \$	2 903 \$	2 888 \$	2 873 \$	2 857 \$	2 935 \$	3 006 \$	3 079 \$	3 153 \$	3 230 \$	3 317 \$	3 397 \$	3 480 \$	3 564 \$	3 650 \$
Service de la dette	(2 642) \$	(2 592) \$	(2 592) \$	(2 592) \$	(2 592) \$	(2 592) \$	(2 592) \$	(2 592) \$	(2 592) \$	(2 592) \$	(2 592) \$	(2 592) \$	(2 592) \$	(2 592) \$	(2 592) \$
Flux monétaires nets	275 \$	311 \$	296 \$	281 \$	266 \$	344 \$	415 \$	487 \$	562 \$	636 \$	725 \$	806 \$	888 \$	972 \$	1 059 \$
Ratio de couverture	1 14	1 15	1 15	1 14	1 14	1 17	1 19	1 22	1 25	1 28	1 31	1 34	1 38	1 41	1 44
Ratio de couverture - résidentiel	1 13	1 12	1 11	1 11	1 10	1 13	1 16	1 19	1 21	1 24	1 27	1 31	1 34	1 37	1 40
Ratio de couverture - commercial	1 64	1 64	1 64	1 64	1 63	1 80	1 80	1 80	1 80	1 80	1 96	1 96	1 96	1 96	1 95

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Louvain		73 000pi ²
Superficie de terrain		340 000pi ²
Superficie brute résidentielle		
1cc	110	34%
2cc	125	38%
3cc	90	28%
	325	
Stationnements		98
Rangements		98
Budget de réalisation		
Terrain		\$ -
Coûts de construction	300 \$	102 000 \$
Coûts indirects		26 254 \$
Coût total		128 254 \$
Prêt hypothécaire	\$ par unité	
Subvention Ville*	139 171 \$	35% 45 231 \$
Subvention SHQ	52 987 \$	13% 17 221 \$
	202 468 \$	51% 65 802 \$
	394 626 \$	128 254 \$

* La contribution de la ville se fait également par le don de terrain - Estimation à 8M\$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	110	66 528	605	288 304 \$	159 000 \$	262,90 \$
2cc	125	108 792	870	414 887 \$	203 400 \$	233,70 \$
3cc	90	93 727	1 041	496 435 \$	254 300 \$	244,19 \$
	325	269 047	828	394 626 \$	202 468 \$	244,57 \$

Flux de trésorerie - 325 unités - Louvain

Taux d'intérêt	4.74%
Amortissement	50
Inflation	2.50%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Revenus résidentiels	4 852 \$	4 852 \$	4 852 \$	4 852 \$	4 852 \$	4 973 \$	5 098 \$	5 225 \$	5 356 \$	5 490 \$	5 627 \$	5 767 \$	5 912 \$	6 059 \$	6 211 \$	6 366 \$	6 525 \$	6 689 \$	6 856 \$
Autres revenus résidentiels	178 \$	183 \$	187 \$	192 \$	197 \$	202 \$	207 \$	212 \$	217 \$	223 \$	228 \$	234 \$	240 \$	246 \$	252 \$	258 \$	265 \$	271 \$	278 \$
Revenu brut	5 030 \$	5 035 \$	5 039 \$	5 044 \$	5 049 \$	5 175 \$	5 304 \$	5 437 \$	5 573 \$	5 712 \$	5 855 \$	6 001 \$	6 151 \$	6 305 \$	6 463 \$	6 624 \$	6 790 \$	6 960 \$	7 134 \$
Dépenses																			
Résidentiel																			
Vacances	(101) \$	(101) \$	(101) \$	(101) \$	(101) \$	(103) \$	(106) \$	(109) \$	(111) \$	(114) \$	(117) \$	(120) \$	(123) \$	(126) \$	(129) \$	(132) \$	(136) \$	(139) \$	(143) \$
Taxes foncières	(912) \$	(935) \$	(959) \$	(983) \$	(1 007) \$	(1 032) \$	(1 058) \$	(1 085) \$	(1 112) \$	(1 139) \$	(1 166) \$	(1 197) \$	(1 227) \$	(1 258) \$	(1 289) \$	(1 321) \$	(1 354) \$	(1 388) \$	(1 423) \$
Frais d'opération	(985) \$	(1 010) \$	(1 035) \$	(1 061) \$	(1 088) \$	(1 115) \$	(1 143) \$	(1 171) \$	(1 201) \$	(1 231) \$	(1 261) \$	(1 293) \$	(1 325) \$	(1 358) \$	(1 392) \$	(1 427) \$	(1 463) \$	(1 499) \$	(1 537) \$
Gestion immobilière	(252) \$	(252) \$	(252) \$	(252) \$	(252) \$	(259) \$	(265) \$	(272) \$	(279) \$	(286) \$	(293) \$	(300) \$	(308) \$	(315) \$	(323) \$	(331) \$	(339) \$	(348) \$	(357) \$
Revenu net d'opération	2 780 \$	2 737 \$	2 693 \$	2 647 \$	2 601 \$	2 666 \$	2 732 \$	2 801 \$	2 871 \$	2 942 \$	3 016 \$	3 091 \$	3 169 \$	3 248 \$	3 329 \$	3 412 \$	3 496 \$	3 585 \$	3 675 \$
Service de la dette	(2 356) \$	(2 356) \$	(2 356) \$	(2 356) \$	(2 356) \$	(2 356) \$	(2 356) \$	(2 356) \$	(2 356) \$	(2 356) \$	(2 356) \$	(2 356) \$	(2 356) \$	(2 356) \$	(2 356) \$	(2 356) \$	(2 356) \$	(2 356) \$	(2 356) \$
Flux monétaires nets	424 \$	381 \$	337 \$	291 \$	244 \$	309 \$	376 \$	444 \$	514 \$	586 \$	660 \$	735 \$	812 \$	892 \$	973 \$	1 056 \$	1 141 \$	1 229 \$	1 318 \$
Ratio de couverture	1.22	1.20	1.19	1.17	1.15	1.17	1.20	1.23	1.26	1.29	1.32	1.35	1.39	1.42	1.46	1.49	1.53	1.56	1.60

De : [François Yaccarini](#)
À : [Emilio-Jose Lopez-Morantes](#)
Objet : Angus
Date : 7 décembre 2023 11:40:11
Pièces jointes : [image001.png](#)
[Angus Demande SHQ_dec2023.xlsx](#)

Bonjour Emilio,

Je te partage le document Excel que j'ai partagé ce matin.

Je t'envoie les superficies et le volet commercial dès que possible.

Merci,



FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets
Financial Analyst and Project Manager
T. 514-528-5230 #222

sda-angus.com
technopoleangus.com

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Angus			
Superficie de terrain	51 000pi²		
Superficie brute résidentielle	142 690pi²		
1cc	53		38%
2cc	47		34%
3cc	40		29%
	140		
Stationnements	90		
Rangements	140		
Budget de réalisation			
Terrain	96 \$		4 885 \$
Coûts de construction	320 \$		45 661 \$
Coûts indirects			12 555 \$
Coût total			63 101 \$
Prêt hypothécaire	\$ par unité		21 101 \$
Subvention Ville	150 720 \$	33%	9 800 \$
Prêt sans intérêt SHQ	70 000 \$	16%	14 000 \$
Subvention SHQ	100 000 \$	22%	18 200 \$
	130 000 \$	29%	63 101 \$
	450 720 \$		

Flux de trésorerie - 140 unités - Angus

Taux d'intérêt de 5,00%
Annuité d'amortissement 50
Inflation 3,00%
Taux de capitalisation 5,00%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Autres revenus des clients	2 072 \$	2 135 \$	2 199 \$	2 265 \$	2 333 \$	2 403 \$	2 475 \$	2 550 \$	2 625 \$	2 703 \$	2 785 \$	2 869 \$	2 955 \$	3 043 \$	3 135 \$	3 229 \$	3 326 \$	3 425 \$	3 528 \$
Revenu brut	1 665 \$	1 500 \$	1 353 \$	1 225 \$	1 115 \$	1 020 \$	937 \$	865 \$	802 \$	740 \$	680 \$	622 \$	567 \$	515 \$	465 \$	417 \$	372 \$	329 \$	2 88 \$
Dépenses																			
Vente	(1 \$)	(6 \$)	(7 \$)	(8 \$)	(9 \$)	(10 \$)	(11 \$)	(12 \$)	(13 \$)	(14 \$)	(15 \$)	(16 \$)	(17 \$)	(18 \$)	(19 \$)	(20 \$)	(21 \$)	(22 \$)	(23 \$)
Taxes foncières	(357 \$)	(368 \$)	(379 \$)	(390 \$)	(402 \$)	(414 \$)	(426 \$)	(438 \$)	(450 \$)	(463 \$)	(476 \$)	(489 \$)	(502 \$)	(515 \$)	(528 \$)	(541 \$)	(555 \$)	(569 \$)	(583 \$)
Frais d'opération	(38 \$)	(51 \$)	(65 \$)	(79 \$)	(93 \$)	(108 \$)	(123 \$)	(138 \$)	(153 \$)	(168 \$)	(183 \$)	(198 \$)	(213 \$)	(228 \$)	(243 \$)	(258 \$)	(273 \$)	(288 \$)	(303 \$)
Gestion immobilière	(111 \$)	(118 \$)	(125 \$)	(132 \$)	(139 \$)	(146 \$)	(153 \$)	(160 \$)	(167 \$)	(174 \$)	(181 \$)	(188 \$)	(195 \$)	(202 \$)	(209 \$)	(216 \$)	(223 \$)	(230 \$)	(237 \$)
Revenu net d'opération	1 208 \$	1 300 \$	1 349 \$	1 389 \$	1 427 \$	1 470 \$	1 514 \$	1 559 \$	1 600 \$	1 644 \$	1 704 \$	1 759 \$	1 808 \$	1 862 \$	1 918 \$	1 973 \$	2 034 \$	2 099 \$	2 168 \$
Service de la dette	(11 15 \$)	(11 15 \$)	(11 15 \$)	(11 15 \$)	(11 15 \$)	(11 15 \$)	(11 15 \$)	(11 15 \$)	(11 15 \$)	(11 15 \$)	(11 37 \$)	(1371 \$)	(1371 \$)	(1371 \$)	(1371 \$)	(1372 \$)	(1732 \$)	(1732 \$)	(1732 \$)
Pertes nettes	(955 \$)	(12 15 \$)	(153 \$)	(183 \$)	(215 \$)	(247 \$)	(280 \$)	(313 \$)	(347 \$)	(381 \$)	(415 \$)	(450 \$)	(485 \$)	(520 \$)	(555 \$)	(590 \$)	(625 \$)	(660 \$)	(695 \$)
Flux monétaires nets	325 \$	415 \$	515 \$	615 \$	725 \$	825 \$	925 \$	1 025 \$	1 125 \$	1 225 \$	825 \$	965 \$	1 095 \$	1 225 \$	1 375 \$	2 435 \$	3 025 \$	3 665 \$	4 265 \$
Ratio de couverture	1,15	1,18	1,22	1,25	1,29	1,33	1,37	1,41	1,45	1,49	1,28	1,31	1,35	1,39	1,43	1,17	1,20	1,2	1,27

Refinancement	10
Valeur initiale	3950 \$
Taux	5,00%
Annuité	35
Ratio de valeur	792,815 \$
Refinancement	22778 \$
Soit de	19855 \$
Plus-value	3999 \$

Refinancement	15
Valeur initiale	3950 \$
Taux	5,00%
Annuité	35
Ratio de valeur	792,815 \$
Refinancement	22778 \$
Soit de	19855 \$
Plus-value	6011 \$

Prix aux intérêts	140
Solde en début de période	1 000 \$
Capitaux remboursés	95 \$
Refinancement	13 905 \$
Solde en fin de période	13 905 \$

Prix aux intérêts	140
Solde en début de période	13 628 \$
Capitaux remboursés	13 781 \$
Refinancement	13 628 \$
Solde en fin de période	13 628 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Rimouski			
Superficie de terrain	148 165pi²		
Superficie brute résidentielle	328 170pi²		
Superficie nette résidentielle	276 503pi²		
1cc	150		
2cc	135		
3cc	37		
	<u>322</u>		
Stationnements	322		
Rangements	322		
Budget de réalisation			
Terrain	0 \$	-	\$
Coûts de construction	250 \$	82 000	\$
Coûts indirects		21 060	\$
Coût total		103 060	\$
	\$ par unité		
Prêt hypothécaire	140 062 \$	44%	45 100 \$
Subvention Ville*	0 \$	0%	- \$
Prêt sans intérêt SHQ	50 000 \$	16%	16 100 \$
Subvention SHQ	<u>130 000 \$</u>	41%	41 860 \$
	320 062 \$		

* La contribution de la ville se fait par le don de terrain et le congé de taxes de 25 ans - Estimation à 12,25M\$

Flux de trésorerie - 322 unités - Rimouski

Taux d'intérêt	5,00%
Amortissement	50
Inflation	3,00%
Taux de capitalisation	5,50%

Revenus		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 15
Revenus des clients	3.606 \$	3.715 \$	3.826 \$	3.911 \$	0.059 \$	181 \$	306 \$	35 \$	569 \$	706 \$	87 \$	992 \$	512 \$	5.296 \$
Autre des revenus des clients	2.959 \$	2.975 \$	2.977 \$	2.831 \$	2.913 \$	300 \$	307 \$	318 \$	326 \$	338 \$	319 \$	355 \$	369 \$	3.913 \$
Revenu net	3.868 \$	3.981 \$	4.012 \$	4.22 \$	3.563 \$	481 \$	613 \$	73 \$	896 \$	1.045 \$	319 \$	1.347 \$	5.313 \$	5.618 \$
Dépenses														
Variable	2.000 %	(77 \$)	(82 \$)	(86 \$)	(89 \$)	(92 \$)	(95 \$)	(98 \$)	(101 \$)	(104 \$)	(107 \$)	(110 \$)	(113 \$)	(117 \$)
Variable fixe	2.000 %	(80 \$)	(85 \$)	(90 \$)	(95 \$)	(100 \$)	(105 \$)	(110 \$)	(115 \$)	(120 \$)	(125 \$)	(130 \$)	(135 \$)	(140 \$)
Coût de main d'œuvre	5.000 %	(1.999 \$)	(2.000 \$)	(2.001 \$)	(2.002 \$)	(2.003 \$)	(2.004 \$)	(2.005 \$)	(2.006 \$)	(2.007 \$)	(2.008 \$)	(2.009 \$)	(2.010 \$)	(2.011 \$)
Revenu net d'opération	2.743 \$	2.826 \$	2.911 \$	2.993 \$	3.088 \$	3.180 \$	3.276 \$	3.374 \$	3.476 \$	3.582 \$	3.692 \$	3.806 \$	3.925 \$	4.050 \$
Sur le coût de la dette	75.00 %	(2.38 \$)	(2.38 \$)	(2.38 \$)	(2.38 \$)	(2.38 \$)	(2.38 \$)	(2.38 \$)	(2.38 \$)	(2.38 \$)	(2.38 \$)	(2.38 \$)	(2.38 \$)	(2.38 \$)
P. le sans-matière		(2.01 \$)	(2.01 \$)	(2.01 \$)	(2.01 \$)	(2.01 \$)	(2.01 \$)	(2.01 \$)	(2.01 \$)	(2.01 \$)	(2.01 \$)	(2.01 \$)	(2.01 \$)	(2.01 \$)
Flux monétaires nets		305 \$	97 \$	118 \$	140 \$	162 \$	185 \$	209 \$	234 \$	259 \$	285 \$	312 \$	341 \$	373 \$
Flux monétaires nets		116	123	127	130	131	138	141	146	151	157	162	168	174

Refinancement	10
Valeur fin d'année	67 036 \$
Taux	5,00 %
Amortissement	35
Ratop ét-valeu	80%
Refinancement	53 6 \$
Solde	2 37 \$
p us-value	11 028 \$

[illegible]

Soideentindepeode

7 étages

Typologie	Subvention PHAQ	Subvention SHQ	Subvention SHQ ANGUS	60% Angus	Loyer PHAQ 2023	Bonification	Loyer Angus 5 premières années
1cc	269 475 \$	266 000 \$	266 000 \$	159 600 \$	918 \$	15%	1 060 \$
2cc	342 968 \$	340 000 \$	340 000 \$	204 000 \$	1 033 \$	15%	1 190 \$
3cc	428 710 \$	425 000 \$	425 000 \$	255 000 \$	1 215 \$	15%	1 400 \$
				- \$			161 685
1cc	296 423 \$	292 000 \$	292 000 \$	175 200 \$	677 \$	15%	780 \$
2cc	377 265 \$	374 000 \$	374 000 \$	224 400 \$	860 \$	15%	990 \$
3cc	471 581 \$	467 000 \$	467 000 \$	280 200 \$	975 \$	15%	1 130 \$

Montreal

Rimouski

PHAQ

	Enveloppe MTL	# d'unités	par logement
PHAQ	136 906 725 \$	678	201 927 \$
Angus	135 534 900 \$	678	199 904 \$
	Enveloppe Rimouski	# d'unités	par logement
PHAQ	67 705 572 \$	322	210 266 \$
Angus	66 941 400 \$	322	207 893 \$
	Enveloppe total	# d'unités	par logement
PHAQ	204 612 297 \$	1000	204 612 \$
Angus	202 476 300 \$	1000	202 476 \$

	Unités MTL	Subvention par porte	Subvention SHQ	Unités Rimouski	Subvention par porte	Subvention SHQ
1cc	273	161 685 \$	44 099 584 \$	150	177 854 \$	26 678 025 \$
2cc	222	205 781 \$	45 734 783 \$	135	226 359 \$	30 558 449 \$
3cc	183	257 226 \$	47 072 358 \$	37	282 949 \$	10 469 098 \$
Total	678		136 906 725 \$	322		67 705 572 \$

Emplacement	Année	Unités résidentielles	Budget de projet (en milliers \$)
Montréal (Angus I)	2024	168	70 140 \$
Montréal (Angus II)	2024	155	65 175 \$
Rimouski	2024	322	114 090 \$
Montréal (Louvain)	2025	250	99 675 \$
Montréal-Est	2025	105	50 155 \$
		1 000	399 235 \$

Emplacement	Coûts par unité	Subvention SHQ	Subvention ville*	Prêt hypothécaire	Subventions SHQ
Montréal (Angus I)	417 500 \$	201 657 \$	80 663 \$	135 180 \$	33 878 400 \$
Montréal (Angus II)	420 484 \$	201 906 \$	80 762 \$	137 816 \$	31 295 400 \$
Rimouski	354 317 \$	207 893 \$	Terrain	146 424 \$	66 941 400 \$
Montréal (Louvain)	398 700 \$	196 704 \$	48 682 \$	153 314 \$	49 176 000 \$
Montréal-Est	477 667 \$	201 763 \$	80 705 \$	195 199 \$	21 185 100 \$
	399 235 \$	202 476 \$		150 045 \$	202 476 300 \$

* Rimouski : Contribution de la ville - congé de taxes et un don de terrain
 * Louvain : Contribution additionnelle de la ville - don de terrain

26,75M\$
 7,5M\$

Séquence des déboursés SHQ

Emplacement	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
Montréal (Angus I)	8 510 278 \$	10 875 833 \$	10 875 833 \$	3 616 456 \$			
Montréal (Angus II)	7 681 944 \$	10 145 833 \$	10 145 833 \$	3 321 789 \$			
Rimouski	6 338 333 \$	19 015 000 \$	19 015 000 \$	22 573 067 \$			
Montréal (Louvain)				11 075 000 \$	16 612 500 \$	16 612 500 \$	4 876 000 \$
Montréal-Est					10 772 778 \$	7 384 167 \$	3 028 156 \$
	22 530 556 \$	40 036 667 \$	40 036 667 \$	40 586 311 \$	27 385 278 \$	23 996 667 \$	7 904 156 \$
	22 530 556 \$	62 567 222 \$	102 603 889 \$	143 190 200 \$	170 575 478 \$	194 572 144 \$	202 476 300 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Angus I			
Superficie de terrain	51 000pi²		
Superficie brute résidentielle	170 000pi²		
1cc	64	38%	
2cc	56	33%	
3cc	48	29%	
	168		
Stationnements	55		
Rangements	0		
Budget de réalisation			
Terrain			4 885 \$
Coûts de construction	310 \$		52 700 \$
Coûts indirects			12 555 \$
Coût total			70 140 \$
Prêt hypothécaire	\$ par unité		22 710 \$
Subvention Ville	135 180 \$	32%	13 551 \$
Subvention SHQ	80 663 \$	19%	33 878 \$
	201 657 \$	48%	70 140 \$
	417 500 \$		

40%

Budget commercial

Superficie commerciale #1	25 461pi²		
Superficie commerciale #2	7 192pi²		
	32 653pi²		
Budget de réalisation			
Terrain	1 235 \$		
Coûts de construction	8 000 \$		
Coûts indirects	2 160 \$		
Coût total	11 395 \$		
Prêt hypothécaire	8 546 \$	75%	
Mise de fonds	2 849 \$	25%	

Prêt hypothécaire total	31 256 \$		
Résidentiel	22 710 \$	73%	
Commerce	8 546 \$	27%	

Flux de trésorerie - 168 unités - Angus I

Taux d'intérêt	4.70%
Amortissement	50
Inflation	3.00%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Revenus résidentiels	2 493 \$	2 493 \$	2 493 \$	2 493 \$	2 493 \$	2 568 \$	2 665 \$	2 762 \$	2 869 \$	2 976 \$	3 083 \$	3 190 \$	3 297 \$	3 404 \$	3 511 \$	3 618 \$	3 725 \$	3 832 \$	3 939 \$
Revenus commerciaux	858 \$	858 \$	858 \$	858 \$	858 \$	924 \$	924 \$	924 \$	924 \$	924 \$	989 \$	989 \$	989 \$	989 \$	989 \$	1 054 \$	1 054 \$	1 054 \$	1 054 \$
Recouvrement commences	547 \$	563 \$	580 \$	597 \$	615 \$	634 \$	653 \$	672 \$	692 \$	713 \$	734 \$	757 \$	779 \$	803 \$	827 \$	851 \$	877 \$	903 \$	930 \$
Revenu brut	3 898 \$	4 002 \$	4 021 \$	4 041 \$	4 062 \$	4 223 \$	4 322 \$	4 424 \$	4 529 \$	4 637 \$	4 814 \$	4 929 \$	5 047 \$	5 169 \$	5 394 \$	5 489 \$	5 622 \$	5 759 \$	5 900 \$
Dépenses																			
Résidentiel																			
Vacances	(52) \$	(52) \$	(52) \$	(52) \$	(52) \$	(53) \$	(55) \$	(57) \$	(58) \$	(60) \$	(62) \$	(64) \$	(66) \$	(68) \$	(70) \$	(72) \$	(74) \$	(76) \$	(78) \$
Taxes foncières	(555) \$	(572) \$	(589) \$	(607) \$	(625) \$	(644) \$	(663) \$	(683) \$	(704) \$	(725) \$	(746) \$	(769) \$	(792) \$	(816) \$	(840) \$	(865) \$	(891) \$	(918) \$	(945) \$
Frais d'opération	(519) \$	(535) \$	(551) \$	(568) \$	(585) \$	(602) \$	(620) \$	(639) \$	(659) \$	(678) \$	(698) \$	(719) \$	(741) \$	(763) \$	(786) \$	(809) \$	(834) \$	(859) \$	(884) \$
Gestion immobilière	(129) \$	(129) \$	(129) \$	(129) \$	(129) \$	(133) \$	(137) \$	(141) \$	(146) \$	(150) \$	(155) \$	(159) \$	(164) \$	(169) \$	(174) \$	(179) \$	(185) \$	(190) \$	(194) \$
Commercial																			
Vacances	(140) \$	(142) \$	(144) \$	(146) \$	(147) \$	(156) \$	(158) \$	(160) \$	(162) \$	(164) \$	(172) \$	(175) \$	(177) \$	(179) \$	(182) \$	(191) \$	(193) \$	(196) \$	(198) \$
Taxes foncières	(331) \$	(341) \$	(351) \$	(361) \$	(372) \$	(383) \$	(395) \$	(407) \$	(419) \$	(431) \$	(444) \$	(458) \$	(471) \$	(485) \$	(500) \$	(515) \$	(531) \$	(546) \$	(563) \$
Frais d'opération	(188) \$	(193) \$	(199) \$	(205) \$	(211) \$	(218) \$	(224) \$	(231) \$	(238) \$	(245) \$	(252) \$	(260) \$	(268) \$	(276) \$	(284) \$	(293) \$	(301) \$	(310) \$	(320) \$
Gestion immobilière	(62) \$	(63) \$	(63) \$	(64) \$	(64) \$	(67) \$	(67) \$	(68) \$	(68) \$	(69) \$	(72) \$	(72) \$	(73) \$	(74) \$	(75) \$	(77) \$	(78) \$	(79) \$	(80) \$
Revenu net d'opération	2 026 \$	1 995 \$	1 983 \$	1 930 \$	1 896 \$	1 987 \$	2 023 \$	2 059 \$	2 097 \$	2 136 \$	2 233 \$	2 274 \$	2 316 \$	2 360 \$	2 405 \$	2 508 \$	2 556 \$	2 605 \$	2 655 \$
Flux monétaires nets	413 \$	382 \$	350 \$	317 \$	283 \$	374 \$	410 \$	446 \$	484 \$	523 \$	620 \$	661 \$	700 \$	747 \$	792 \$	895 \$	943 \$	992 \$	1 043 \$
Ratio de couverture - résidentiel	1.29	1.27	1.25	1.23	1.21	1.27	1.29	1.31	1.33	1.36	1.42	1.44	1.47	1.50	1.53	1.59	1.62	1.65	1.68
Ratio de couverture - commercial	1.18	1.15	1.12	1.10	1.07	1.10	1.13	1.16	1.20	1.23	1.27	1.30	1.34	1.38	1.42	1.46	1.50	1.55	1.59
	1.60	1.59	1.59	1.59	1.58	1.71	1.71	1.70	1.70	1.70	1.82	1.82	1.81	1.81	1.80	1.93	1.92	1.92	1.91

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Angus II			
Superficie de terrain	46 500pi²		
Superficie brute résidentielle	160 000pi²		
1cc	59		38%
2cc	51		33%
3cc	45		29%
	155		
Stationnements	46		
Rangements	0		
Budget de réalisation			
Terrain			4 300 \$
Coûts de construction	310 \$		49 600 \$
Coûts indirects			11 275 \$
Coût total			65 175 \$
Prêt hypothécaire	\$ par unité		21 361 \$
Subvention Ville	137 816 \$	33%	12 518 \$
Subvention SHQ	80 762 \$	19%	31 295 \$
	201 906 \$	48%	
	420 484 \$		65 175 \$

40%

Flux de trésorerie - 155 unités - Angus II

Taux d'intérêt	4,70%
Amortissement	50
Inflation	3,00%
Taux de capitalisation	5,50%

Revenus

Autres revenus résidentiels	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
	2 302 \$	2 302 \$	2 302 \$	2 302 \$	2 302 \$	2 302 \$	2 302 \$	2 302 \$	2 302 \$	2 302 \$	2 302 \$	2 302 \$	2 302 \$	2 302 \$	2 302 \$	2 302 \$	2 302 \$	2 302 \$	2 302 \$
	71	75	75	78	80	82	85	87	90	93	96	98	101	104	107	111	114	117	121
Revenu brut	2 373 \$	2 375 \$	2 377 \$	2 379 \$	2 382 \$	2 453 \$	2 527 \$	2 603 \$	2 681 \$	2 761 \$	2 844 \$	2 925 \$	3 017 \$	3 108 \$	3 201 \$	3 297 \$	3 396 \$	3 498 \$	3 603 \$

Dépenses

Vacances	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
	(47) \$	(48) \$	(48) \$	(48) \$	(48) \$	(49) \$	(51) \$	(52) \$	(54) \$	(55) \$	(57) \$	(59) \$	(60) \$	(62) \$	(64) \$	(66) \$	(68) \$	(70) \$	(72) \$
	(508) \$	(523) \$	(539) \$	(555) \$	(572) \$	(589) \$	(606) \$	(625) \$	(643) \$	(663) \$	(682) \$	(703) \$	(724) \$	(746) \$	(768) \$	(791) \$	(815) \$	(839) \$	(864) \$
Frais d'opération	(479) \$	(493) \$	(508) \$	(523) \$	(539) \$	(555) \$	(572) \$	(589) \$	(607) \$	(625) \$	(644) \$	(663) \$	(683) \$	(703) \$	(724) \$	(746) \$	(768) \$	(791) \$	(815) \$
Gestion immobilière	(119) \$	(119) \$	(119) \$	(119) \$	(119) \$	(123) \$	(126) \$	(130) \$	(134) \$	(138) \$	(142) \$	(146) \$	(151) \$	(155) \$	(160) \$	(165) \$	(170) \$	(175) \$	(180) \$
Revenu net d'opération	1 220 \$	1 193 \$	1 164 \$	1 135 \$	1 105 \$	1 138 \$	1 172 \$	1 207 \$	1 243 \$	1 281 \$	1 319 \$	1 359 \$	1 399 \$	1 441 \$	1 484 \$	1 529 \$	1 575 \$	1 622 \$	1 671 \$

Services de la dette

Flux monétaires nets	(1 102) \$	90 \$	62 \$	32 \$	2 \$	35 \$	70 \$	105 \$	141 \$	178 \$	217 \$	256 \$	297 \$	339 \$	382 \$	427 \$	473 \$	520 \$	568 \$
Ratio de couverture	1,15	1,13	1,11	1,08	1,05	1,08	1,11	1,14	1,18	1,21	1,25	1,28	1,32	1,36	1,40	1,44	1,48	1,52	1,57

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Rimouski		
Superficie de terrain	148 165pi²	
Superficie brute résidentielle	310 000pi²	
1cc	150	
2cc	135	
3cc	37	
	322	
Stationnements	290	
Rangements	322	
Budget de réalisation		
Terrain	0 \$	- \$
Coûts de construction	300 \$	93 000 \$
Coûts indirects		21 090 \$
Coût total		114 090 \$
	\$ par unité	
Prêt hypothécaire	146 424 \$	47 149 \$
Subvention Ville*	0 \$	- \$
Subvention SHQ	207 893 \$	66 941 \$
	354 317 \$	114 090 \$

* La contribution de la ville se fait par le don de terrain et le congé de taxes de 35 ans - Estimation à 26,75M\$

Budget commercial

Superficie commerciale #1	5 000pi²	
Budget de réalisation		
Terrain	- \$	
Coûts de construction	1 025 \$	
Coûts indirects	277 \$	
Coût total	1 302 \$	
Prêt hypothécaire	976 \$	75%
Mise de fonds	325 \$	25%

Prêt hypothécaire total	48 125 \$	
Résidentiel	47 149 \$	98%
Commerce	976 \$	2%

Flux de trésorerie - 322 unités - Rimouski

Taux d'intérêt	4.70%
Amortissement	50
Inflation	3.00%

Revenus	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15
Revenus résidentiels	3 615 \$	3 615 \$	3 615 \$	3 615 \$	3 615 \$	3 723 \$	3 835 \$	3 950 \$	4 068 \$	4 191 \$	4 316 \$	4 446 \$	4 579 \$	4 717 \$	4 858 \$
Autras revenus résidentiels	239 \$	246 \$	253 \$	261 \$	269 \$	277 \$	285 \$	294 \$	302 \$	312 \$	321 \$	331 \$	340 \$	351 \$	361 \$
Revenus commerciaux	90 \$	90 \$	90 \$	90 \$	90 \$	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$
Recouvrement commerce	53 \$	55 \$	56 \$	58 \$	60 \$	61 \$	63 \$	65 \$	67 \$	69 \$	71 \$	73 \$	75 \$	78 \$	80 \$
Revenu brut	3 997 \$	4 005 \$	4 014 \$	4 024 \$	4 033 \$	4 161 \$	4 283 \$	4 409 \$	4 538 \$	4 671 \$	4 818 \$	4 960 \$	5 105 \$	5 255 \$	5 409 \$
Dépenses															
Résidentiel															
Vacances	(77) \$	(77) \$	(77) \$	(78) \$	(78) \$	(80) \$	(82) \$	(85) \$	(87) \$	(90) \$	(93) \$	(96) \$	(98) \$	(101) \$	(104) \$
Frais d'opération	(845) \$	(871) \$	(897) \$	(924) \$	(951) \$	(980) \$	(1 009) \$	(1 040) \$	(1 071) \$	(1 103) \$	(1 136) \$	(1 170) \$	(1 205) \$	(1 241) \$	(1 279) \$
Gestion immobilière	(193) \$	(193) \$	(193) \$	(194) \$	(194) \$	(200) \$	(206) \$	(212) \$	(219) \$	(225) \$	(232) \$	(239) \$	(246) \$	(253) \$	(261) \$
Commercial															
Vacances	(14) \$	(14) \$	(15) \$	(15) \$	(15) \$	(16) \$	(16) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(18) \$	(18) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$
Taxes foncières	(27) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(30) \$	(31) \$	(32) \$	(33) \$	(34) \$	(35) \$	(36) \$	(37) \$	(39) \$	(40) \$	(41) \$
Frais d'opération	(23) \$	(23) \$	(24) \$	(25) \$	(25) \$	(26) \$	(27) \$	(28) \$	(29) \$	(29) \$	(30) \$	(31) \$	(32) \$	(33) \$	(34) \$
Gestion immobilière	(4) \$	(4) \$	(4) \$	(4) \$	(4) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$
Revenu net d'opération	2 813 \$	2 794 \$	2 775 \$	2 755 \$	2 735 \$	2 823 \$	2 905 \$	2 990 \$	3 077 \$	3 166 \$	3 267 \$	3 363 \$	3 461 \$	3 562 \$	3 666 \$
Service de la dette	(2 483) \$	(2 433) \$	(2 433) \$	(2 433) \$	(2 433) \$	(2 433) \$	(2 433) \$	(2 433) \$	(2 433) \$	(2 433) \$	(2 433) \$	(2 433) \$	(2 433) \$	(2 433) \$	(2 433) \$
Flux monétaires nets	330 \$	361 \$	342 \$	322 \$	302 \$	390 \$	472 \$	557 \$	644 \$	733 \$	834 \$	930 \$	1 028 \$	1 129 \$	1 233 \$
Ratio de couverture	1.17	1.19	1.18	1.17	1.16	1.20	1.23	1.27	1.30	1.34	1.38	1.42	1.46	1.50	1.54
Ratio de couverture - résidentiel	1.16	1.12	1.11	1.10	1.09	1.13	1.16	1.19	1.23	1.27	1.31	1.34	1.39	1.43	1.47
Ratio de couverture - commercial	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.65	1.64	1.64	1.64	1.64	1.81	1.80	1.80	1.80	1.79

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Louvain			
Superficie de terrain	73 000pi²		
Superficie brute résidentielle	260 000pi²		
1cc	110		44%
2cc	80		32%
3cc	60		24%
	250		
Stationnements	175		
Rangements	175		
Budget de réalisation			
Terrain			\$ -
Coûts de construction	310 \$		80 600 \$
Coûts indirects			19 075 \$
Coût total			99 675 \$
Prêt hypothécaire	\$ par unité		38 329 \$
Subvention Ville*	153 314 \$	38%	12 170 \$
Subvention SHQ	48 682 \$	12%	49 176 \$
	196 704 \$	49%	
	398 700 \$		99 675 \$

* La contribution de la ville se fait également par le don de terrain - Estimation à 9M\$

Flux de trésorerie - 250 unités - Louvain

Taux d'intérêt	4.20%
Amortissement	50%
Inflation	3.00%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Revenus résidentiels	3 656 \$	3 656 \$	3 656 \$	3 656 \$	3 656 \$	3 766 \$	3 879 \$	3 995 \$	4 115 \$	4 238 \$	4 366 \$	4 497 \$	4 631 \$	4 770 \$	4 913 \$	5 061 \$	5 213 \$	5 369 \$	5 530 \$
Autres revenus résidentiels	314 \$	323 \$	333 \$	343 \$	353 \$	364 \$	374 \$	386 \$	397 \$	409 \$	421 \$	434 \$	447 \$	461 \$	474 \$	489 \$	503 \$	518 \$	534 \$
Revenu brut	3 970 \$	3 979 \$	3 989 \$	3 999 \$	4 009 \$	4 129 \$	4 253 \$	4 381 \$	4 512 \$	4 648 \$	4 787 \$	4 931 \$	5 079 \$	5 231 \$	5 388 \$	5 550 \$	5 716 \$	5 887 \$	6 064 \$
Dépenses																			
Résidentiel																			
Vacances	(79) \$	(80) \$	(80) \$	(80) \$	(80) \$	(83) \$	(85) \$	(88) \$	(90) \$	(93) \$	(96) \$	(99) \$	(102) \$	(105) \$	(108) \$	(111) \$	(114) \$	(118) \$	(121) \$
Taxes foncières	(754) \$	(776) \$	(800) \$	(824) \$	(848) \$	(874) \$	(900) \$	(927) \$	(955) \$	(983) \$	(1 013) \$	(1 043) \$	(1 075) \$	(1 107) \$	(1 140) \$	(1 174) \$	(1 209) \$	(1 246) \$	(1 283) \$
Frais d'opération	(770) \$	(793) \$	(817) \$	(841) \$	(866) \$	(892) \$	(919) \$	(947) \$	(975) \$	(1 004) \$	(1 035) \$	(1 066) \$	(1 098) \$	(1 131) \$	(1 164) \$	(1 199) \$	(1 235) \$	(1 272) \$	(1 311) \$
Gestion immobilière	(198) \$	(199) \$	(199) \$	(200) \$	(200) \$	(206) \$	(213) \$	(219) \$	(226) \$	(232) \$	(239) \$	(247) \$	(254) \$	(262) \$	(269) \$	(277) \$	(286) \$	(294) \$	(303) \$
Revenu net d'opération	2 168 \$	2 131 \$	2 093 \$	2 054 \$	2 014 \$	2 074 \$	2 136 \$	2 200 \$	2 266 \$	2 334 \$	2 404 \$	2 477 \$	2 551 \$	2 627 \$	2 706 \$	2 787 \$	2 871 \$	2 957 \$	3 046 \$
Service de la dette	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$
Flux monétaires nets	190 \$	153 \$	115 \$	76 \$	36 \$	96 \$	158 \$	223 \$	289 \$	357 \$	427 \$	499 \$	573 \$	650 \$	728 \$	810 \$	893 \$	979 \$	1 068 \$
Ratio de couverture	1.14	1.12	1.10	1.08	1.06	1.09	1.12	1.15	1.19	1.22	1.26	1.29	1.33	1.37	1.41	1.45	1.49	1.54	1.58

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Louvain			
Superficie de terrain	47 000pi²		
Superficie brute résidentielle	115 000pi²		
1cc	40		38%
2cc	35		34%
3cc	30		29%
	105		
Stationnements	105		
Rangements	105		
Budget de réalisation			
Terrain			5 850 \$
Coûts de construction	310 \$		35 650 \$
Coûts indirects			8 655 \$
Coût total			50 155 \$
Prêt hypothécaire	\$ par unité		
Subvention Ville	195 199 \$	41%	20 496 \$
Subvention SHQ	80 705 \$	17%	8 474 \$
	201 763 \$	42%	21 185 \$
	477 667 \$		50 155 \$

Flux de trésorerie - 250 unités - Louvain

[illegible]

7 étages

	Typologie	Subvention SHQ	Loyer PHAQ 2023	Bonification	Loyer Angus 5 premières années
Montréal	1cc	159 600 \$	918 \$	113%	1 040 \$
	2cc	204 000 \$	1 033 \$	113%	1 170 \$
	3cc	255 000 \$	1 215 \$	113%	1 380 \$
Rimouski	1cc	175 200 \$	677 \$	113%	770 \$
	2cc	224 400 \$	860 \$	113%	980 \$
	3cc	280 200 \$	975 \$	113%	1 110 \$

Modèle Angus			
Montréal			
Typologie	Unités	Subvention / porte	Subvention SHQ
1cc	254	159 600 \$	40 498 500 \$
2cc	239	204 000 \$	48 807 000 \$
3cc	188	255 000 \$	47 940 000 \$
Total	681		137 245 500 \$
Rimouski			
Typologie	Unités	Subvention / porte	Subvention SHQ
1cc	151	175 200 \$	26 455 200 \$
2cc	136	224 400 \$	30 518 400 \$
3cc	37	280 200 \$	10 367 400 \$
Total	324		67 341 000 \$

1 200 000,00
10,76
111 483,76

Emplacement	Année	Unités résidentielles	Budget de projet (en milliers \$)
Montréal (Angus)	2024	326	135 681 \$
Rimouski	2024	324	119 490 \$
Montréal (Louvain)	2025	250	97 075 \$
Montréal-Est	2025	105	49 005 \$
		1 005	401 251 \$

Revenus	9 622 84 \$	
	4 5%	213 840 81 \$
		401 251 00 \$
		(187 410 19) \$
		148524
		65 316 81 \$

	204 586 500 \$
	81 834 600 \$
	286 421 100 \$

Emplacement	Coûts par unité	Subvention SHQ	Subvention ville*	Prêt hypothécaire	Subventions SHQ
Montréal (Angus)	416 199 \$	205 167 \$	82 067 \$	128 966 \$	66 884 400 \$
Rimouski	368 796 \$	207 843 \$	Terrain	160 954 \$	67 341 000 \$
Montréal (Louvain)	388 300 \$	196 704 \$	48 682 \$	142 914 \$	49 176 000 \$
Montréal-Est	466 714 \$	201 763 \$	80 705 \$	184 246 \$	21 185 100 \$
	399 255 \$	203 569 \$		148 524 \$	204 586 500 \$

* Rimouski : Contribution de la ville - congé de taxes et un don de terrain
 * Louvain : Contribution additionnelle de la ville - don de terrain

26 75M\$
 7 5M\$

78
 5118 650338

Séquence des déboursés SHQ

Emplacement	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
Montréal (Angus I)	16 212 556 \$	21 082 667 \$	21 082 667 \$	8 506 511 \$			
Rimouski	6 638 333 \$	19 915 000 \$	19 915 000 \$	20 872 667 \$			
Montréal (Louvain)				10 786 111 \$	16 179 167 \$	16 179 167 \$	6 031 556 \$
Montréal-Est					10 645 000 \$	7 192 500 \$	3 347 600 \$
	22 850 889 \$	40 997 667 \$	40 997 667 \$	40 165 289 \$	26 824 167 \$	23 371 667 \$	9 379 156 \$
	22 850 889 \$	63 848 556 \$	104 846 222 \$	145 011 511 \$	171 835 678 \$	195 207 344 \$	204 586 500 \$

Subvention demandée/ unité	Subvention selon PHAQ 3 /Unité	Demandée /PHAQ3	Subvention selon PHAQ 3
64 829,79 \$	145 137 \$	45%	34 107 135 \$
87 155,96 \$	129 777 \$	67%	14 145 715 \$
50 000,00 \$	120 034 \$	42%	11 763 361 \$
109 183,67 \$	138 887 \$	79%	13 610 947 \$

Projet	Nombre de logements total	Nombre de loyers aux normes du PHAQ	Nombre de locataires	Coûts de réalisation	Subvention provinciale requise	Date de début de construction	Date de livraison	Date limite pour engagement	Versement		
									2024	2025	2026
Cardinal	287	235	364	88 033 540,25 M\$	15 235 000,00 M\$	T4 2024	T2 2026	avril 2024	3,00 M\$	12,40 M\$	0,00 M\$
Rimouski	109	109	180	24 755 000,00 M\$	9 500 000,00 M\$	T4 2024	T3 2026	juin 2024	1,00 M\$	8,50 M\$	0,00 M\$
Saint-Hubert	154	98	230	43 745 000,00 M\$	4 900 000,00 M\$	T2 2025	T1 2027	novembre 2024	0,00 M\$	4,90 M\$	0,00 M\$
Kanva	141	98	198	44 531 126,00 M\$	10 700 000,00 M\$	T3 2025	T3 2025	janvier 2025	0,00 M\$	5,00 M\$	5,70 M\$
Total	691	540	972	201 064 666,20 M\$	40 335 000,00 M\$						

si ces montants ne peuvent être versés en 2024, nous avons des options pour gérer nos flux de trésorerie

Subvention provinciale moyenne par unité: viabilisée 58 372
Subvention provinciale moyenne par unité PHAQ 74 694

Angus 1				Rimouski		Louvain		MH Est	
Nombre d'unités subventionnées				326	324	98	98	98	98
Étages au-dessus du sol				18	7	6	17	17	17
Superficie moyenne par unité (m²2)				77,8	79,8	30,3	31,8	31,8	31,8
Coût de réalisation par unité				416 199 \$	368 796 \$	210 060 \$	249 629 \$	249 629 \$	249 629 \$
Coût du terrain par unité				9 185 \$	7 339 \$	23 712 \$	52 938 \$	52 938 \$	52 938 \$
Coût de réalisation par m²2 habitable				5 352 \$	5 813 \$	6 925 \$	7 860 \$	7 860 \$	7 860 \$
Coût du terrain par m²2 habitable				362 \$	188 \$	782 \$	1 667 \$	1 667 \$	1 667 \$
Coût de réalisation sans terrain/ m²2 habitable				4 990 \$	5 625 \$	6 143 \$	6 193 \$	6 193 \$	6 193 \$
Subvention SHQ par unité				205 167 \$	87 156 \$	50 000 \$	109 184 \$	109 184 \$	109 184 \$
Subvention ville par unité				82 067 \$	7 339 \$	19 971 \$	43 520 \$	43 520 \$	43 520 \$
Subvention SHQ par m²2				2 638 \$	2 231 \$	1 648 \$	3 438 \$	3 438 \$	3 438 \$
Subvention ville par m²2				1 055 \$	188 \$	658 \$	1 370 \$	1 370 \$	1 370 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Angus I		97 500pi ²	
Superficie de terrain		330 000pi ²	
Superficie brute résidentielle			
1cc	104		32%
2cc	124		38%
3cc	98		30%
	326		
Stationnements	110		
Rangements	50		
Budget de réalisation			
Terrain			9 185 \$
Coûts de construction		300 \$	99 000 \$
Coûts indirects			27 496 \$
Coût total			135 681 \$
Prêt hypothécaire	\$ par unité		
Subvention Ville	128 966 \$	31%	42 043 \$
Subvention SHQ	82 067 \$	20%	26 754 \$
	205 167 \$	4%	66 884 \$
	416 199 \$		135 681 \$

Budget commercial		25 461pi ²	
Superficie commerciale #1		7 192pi ²	
Superficie commerciale #2		32 653pi ²	
Budget de réalisation			
Terrain		1 235 \$	
Coûts de construction		8 000 \$	
Coûts indirects		2 160 \$	
Coût total		11 395 \$	
Prêt hypothécaire		8 546 \$	75%
Mise de fonds		2 849 \$	25%
Prêt hypothécaire total			
Résidentiel		50 589 \$	83%
Commerce		42 043 \$	17%
		8 546 \$	

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	104	62 899	605	300 718 \$	159 600 \$	264 \$
2cc	124	107 922	870	432 750 \$	204 000 \$	234 \$
3cc	98	102 058	1 041	517 810 \$	255 000 \$	245 \$
	326	272 879	837	416 199 \$	205 167 \$	245 \$

10,7639
25351,31025

10,7639
77,76475536

104 \$
124 \$
98 \$
326 \$

56
81
97
25 351 \$

20000

78 \$
355 680 \$
4 560 \$
256 \$
4 816 \$

104 \$
124 \$
98 \$
326 \$

30
35
40
11 380 \$

35 \$
2,23

Flux de trésorerie - 168 unités - Angus I

Taux d'intérêt	4.50%
Amortissement	50
Inflation	3.00%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Revenus résidentiels	4 802 \$	4 802 \$	4 802 \$	4 802 \$	4 802 \$	4 964 \$	5 094 \$	5 242 \$	5 404 \$	5 584 \$	5 783 \$	5 906 \$	6 053 \$	6 245 \$	6 483 \$	6 767 \$	7 091 \$	7 461 \$	7 874 \$
Autres revenus résidentiels	182 \$	188 \$	193 \$	199 \$	205 \$	211 \$	218 \$	224 \$	231 \$	238 \$	245 \$	252 \$	260 \$	268 \$	276 \$	284 \$	293 \$	301 \$	310 \$
Revenus commerciaux	858 \$	858 \$	858 \$	858 \$	858 \$	924 \$	924 \$	924 \$	924 \$	924 \$	989 \$	989 \$	989 \$	989 \$	989 \$	1 054 \$	1 054 \$	1 054 \$	1 054 \$
Recouvrement commerces	547 \$	563 \$	580 \$	597 \$	615 \$	634 \$	653 \$	672 \$	692 \$	713 \$	734 \$	757 \$	779 \$	803 \$	827 \$	851 \$	877 \$	903 \$	930 \$
Revenu brut	6 389 \$	6 411 \$	6 433 \$	6 456 \$	6 480 \$	6 714 \$	6 888 \$	7 067 \$	7 251 \$	7 441 \$	7 702 \$	7 903 \$	8 111 \$	8 324 \$	8 544 \$	8 836 \$	9 070 \$	9 310 \$	9 558 \$
Dépenses																			
Résidentiel																			
Vacances	(249) \$	(249) \$	(250) \$	(250) \$	(250) \$	(258) \$	(266) \$	(274) \$	(282) \$	(290) \$	(299) \$	(308) \$	(317) \$	(327) \$	(336) \$	(347) \$	(357) \$	(368) \$	(379) \$
Taxes foncières	(952) \$	(981) \$	(1 010) \$	(1 040) \$	(1 072) \$	(1 104) \$	(1 137) \$	(1 171) \$	(1 206) \$	(1 242) \$	(1 280) \$	(1 318) \$	(1 357) \$	(1 398) \$	(1 440) \$	(1 483) \$	(1 528) \$	(1 574) \$	(1 621) \$
Frais d'opération	(992) \$	(1 022) \$	(1 053) \$	(1 084) \$	(1 117) \$	(1 150) \$	(1 185) \$	(1 220) \$	(1 257) \$	(1 295) \$	(1 333) \$	(1 373) \$	(1 416) \$	(1 457) \$	(1 501) \$	(1 546) \$	(1 592) \$	(1 640) \$	(1 689) \$
Gestion immobilière	(249) \$	(249) \$	(250) \$	(250) \$	(250) \$	(258) \$	(266) \$	(274) \$	(282) \$	(290) \$	(299) \$	(308) \$	(317) \$	(327) \$	(336) \$	(347) \$	(357) \$	(368) \$	(379) \$
Commercial																			
Vacances	(140) \$	(142) \$	(144) \$	(146) \$	(147) \$	(156) \$	(158) \$	(160) \$	(162) \$	(164) \$	(172) \$	(175) \$	(177) \$	(179) \$	(182) \$	(191) \$	(193) \$	(196) \$	(198) \$
Taxes foncières	(331) \$	(341) \$	(351) \$	(361) \$	(372) \$	(383) \$	(395) \$	(407) \$	(419) \$	(431) \$	(444) \$	(458) \$	(471) \$	(483) \$	(500) \$	(515) \$	(531) \$	(546) \$	(563) \$
Frais d'opération	(188) \$	(193) \$	(199) \$	(205) \$	(211) \$	(218) \$	(224) \$	(231) \$	(238) \$	(245) \$	(252) \$	(260) \$	(268) \$	(276) \$	(284) \$	(293) \$	(301) \$	(310) \$	(320) \$
Gestion immobilière	(421) \$	(431) \$	(437) \$	(443) \$	(448) \$	(471) \$	(477) \$	(483) \$	(488) \$	(497) \$	(521) \$	(528) \$	(533) \$	(540) \$	(548) \$	(571) \$	(583) \$	(599) \$	(610) \$
Revenu net d'opération	3 245 \$	3 190 \$	3 134 \$	3 076 \$	3 016 \$	3 141 \$	3 211 \$	3 284 \$	3 358 \$	3 435 \$	3 570 \$	3 652 \$	3 735 \$	3 822 \$	3 911 \$	4 059 \$	4 153 \$	4 250 \$	4 350 \$
Services de la dette	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$
Flux monétaires nets	716 \$	662 \$	605 \$	547 \$	488 \$	613 \$	683 \$	755 \$	829 \$	906 \$	1 042 \$	1 123 \$	1 207 \$	1 293 \$	1 382 \$	1 530 \$	1 624 \$	1 721 \$	1 821 \$
Ratio de couverture	1.32	1.30	1.28	1.26	1.23	1.28	1.31	1.34	1.37	1.40	1.45	1.48	1.52	1.55	1.59	1.64	1.68	1.72	1.76
Ratio de couverture - résidentiel	1.26	1.23	1.21	1.18	1.15	1.18	1.22	1.25	1.29	1.33	1.36	1.40	1.44	1.49	1.53	1.57	1.62	1.67	1.72
Ratio de couverture - commercial	1.65	1.64	1.64	1.64	1.64	1.76	1.76	1.76	1.75	1.75	1.88	1.88	1.87	1.87	1.86	1.99	1.99	1.98	1.98

Revenus résidentiels			
Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	104	1 040 \$	1 297 920 \$
2 chambres à coucher	124	1 170 \$	1 740 960 \$
3 chambres à coucher	98	1 380 \$	1 622 880 \$
Stationnements	110	125 \$	165 000 \$
Rangements	50	20 \$	12 000 \$
Revenus commerciaux			
Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer 1-5Loyer 5-10Loyer 10-15Loyer 15-20
Epicerie	25 461	27,50 \$	700 178 \$751 100 \$802 022 \$852 944 \$
Garderie	7 192	22,00 \$	158 224 \$172 608 \$186 992 \$201 376 \$
Revenus totaux	5 697 162 \$		

Dépenses	
Frais d'exploitation et taxes	
Audit	45 000 \$
Surintendant d'immeuble	85 000 \$
Entretien	320 000 \$
Energie (espaces communs)	163 000 \$
Assurances	163 000 \$
Réserve pour remplacement	100 000 \$
TPS-TVQ	116 206 \$
	992 206 \$

[illegible]

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Rimouski		148 165pi²
Superficie de terrain		316 211pi²
Superficie brute résidentielle		
1cc	151	
2cc	136	
3cc	37	
	324	
Stationnements	292	
Rangements	324	
Budget de réalisation		
Terrain	0 \$	- \$
Coûts de construction	300 \$	95 000 \$
Coûts indirects		24 492 \$
Coût total		119 490 \$
Prêt hypothécaire	\$ par unité	52 149 \$
Subvention Ville*	160 954 \$	- \$
Subvention SHQ	0 \$	67 341 \$
	207 843 \$	119 490 \$
	368 796 \$	

* La contribution de la ville se fait par le don de terrain et le congé de taxes de 35 ans - Estimation à 26,75M\$

Budget commercial

Superficie commerciale #1	5 000pi²
Budget de réalisation	
Terrain	- \$
Coûts de construction	1 025 \$
Coûts indirects	277 \$
Coût total	1 302 \$
Prêt hypothécaire	976 \$ 75%
Mise de fonds	325 \$ 25%
Prêt hypothécaire total	53 125 \$
Résidentiel	52 149 \$ 98%
Commerce	976 \$ 2%

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	151	97 521	646	277 185 \$	175 200 \$	271 \$
2cc	136	139 070	1 023	438 877 \$	224 400 \$	219 \$
3cc	37	41 818	1 130	485 074 \$	280 200 \$	248 \$
	324	278 409	859	368 796 \$	207 843 \$	242 \$
		10,7639	10,7639			
		25865,025	79,83032417			

Flux de trésorerie - 322 unités - Rimouski

Taux d'intérêt	4.50%
Amortissement	50
Inflation	3.00%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15
Revenus															
Revenus résidentiels	3 700 \$	3 700 \$	3 700 \$	3 700 \$	3 700 \$	3 811 \$	3 925 \$	4 043 \$	4 164 \$	4 289 \$	4 418 \$	4 550 \$	4 687 \$	4 827 \$	4 972 \$
Autres revenus résidentiels	268 \$	276 \$	284 \$	293 \$	302 \$	311 \$	320 \$	330 \$	340 \$	350 \$	360 \$	371 \$	382 \$	394 \$	406 \$
Revenus commerciaux	90 \$	90 \$	90 \$	90 \$	90 \$	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$
Recouvrement commerce	53 \$	55 \$	56 \$	58 \$	60 \$	61 \$	63 \$	65 \$	67 \$	69 \$	71 \$	73 \$	75 \$	78 \$	80 \$
Revenu brut	4 111 \$	4 120 \$	4 130 \$	4 141 \$	4 151 \$	4 283 \$	4 408 \$	4 538 \$	4 671 \$	4 808 \$	4 959 \$	5 105 \$	5 255 \$	5 409 \$	5 568 \$
Dépenses															
Résidentiel															
Vacances	(79) \$	(80) \$	(80) \$	(80) \$	(80) \$	(82) \$	(85) \$	(87) \$	(90) \$	(93) \$	(96) \$	(98) \$	(101) \$	(104) \$	(108) \$
Frais d'opération	(837) \$	(862) \$	(888) \$	(913) \$	(942) \$	(971) \$	(1 000) \$	(1 030) \$	(1 061) \$	(1 093) \$	(1 123) \$	(1 159) \$	(1 194) \$	(1 230) \$	(1 267) \$
Gestion immobilière	(198) \$	(199) \$	(199) \$	(200) \$	(200) \$	(206) \$	(212) \$	(219) \$	(225) \$	(232) \$	(239) \$	(246) \$	(253) \$	(261) \$	(269) \$
Commercial															
Vacances	(14) \$	(14) \$	(15) \$	(15) \$	(15) \$	(16) \$	(16) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(18) \$	(18) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$
Taxes foncières	(27) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(30) \$	(31) \$	(32) \$	(33) \$	(34) \$	(35) \$	(36) \$	(37) \$	(39) \$	(40) \$	(41) \$
Frais d'opération	(23) \$	(23) \$	(24) \$	(25) \$	(25) \$	(26) \$	(27) \$	(28) \$	(29) \$	(29) \$	(30) \$	(31) \$	(32) \$	(33) \$	(34) \$
Gestion immobilière	(4) \$	(4) \$	(4) \$	(4) \$	(4) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$
Revenu net d'opération	2 928 \$	2 910 \$	2 892 \$	2 873 \$	2 853 \$	2 945 \$	3 031 \$	3 119 \$	3 210 \$	3 304 \$	3 409 \$	3 509 \$	3 611 \$	3 717 \$	3 825 \$
Service de la dette	(2 655) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$
Flux monétaires nets	272 \$	303 \$	285 \$	266 \$	247 \$	339 \$	424 \$	513 \$	604 \$	697 \$	803 \$	902 \$	1 004 \$	1 110 \$	1 219 \$
Ratio de couverture	1.14	1.15	1.14	1.14	1.13	1.16	1.20	1.23	1.27	1.30	1.34	1.38	1.42	1.46	1.50
Ratio de couverture - résidentiel	1.13	1.12	1.12	1.11	1.10	1.13	1.17	1.20	1.23	1.27	1.31	1.35	1.39	1.43	1.47
Ratio de couverture - commercial	1.53	1.53	1.53	1.53	1.52	1.70	1.70	1.69	1.69	1.69	1.86	1.86	1.86	1.86	1.85

Revenus

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	151	770 \$	1 395 240 \$
2 chambres à coucher	136	980 \$	1 599 360 \$
3 chambres à coucher	37	1 110 \$	492 840 \$
Stationnements	292	50 \$	174 960 \$
Rangements	324	20 \$	77 760 \$

Revenus commerciaux

Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer 1-5	Loyer 5-10	Loyer 10-15
Commerce #1	5 000	18,00 \$		90 000 \$	100 000 \$
					110 000 \$

Revenus totaux

3 830 160 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	25 000 \$
Surintendant d'immeuble	60 000 \$
Entretien	270 000 \$
Énergie (espace communs)	150 000 \$
Assurances	145 000 \$
Réserve pour remplacement	90 000 \$
TPS-TVQ	97 338 \$
	837 338 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Louvain		
Superficie de terrain	73 000pi ²	
Superficie brute résidentielle	260 000pi ²	
1cc	110	44%
2cc	80	32%
3cc	60	24%
	250	
Stationnements	175	
Rangements	175	
Budget de réalisation		
Terrain		\$ -
Coûts de construction	300 \$	78 000 \$
Coûts indirects		19 075 \$
Coût total		97 075 \$
Prêt hypothécaire	\$ par unité	
Subvention Ville*	142 914 \$	37%
Subvention SHQ	48 682 \$	13%
	196 704 \$	51%
	388 300 \$	97 075 \$

* La contribution de la ville se fait également par le don de terrain - Estimation à 7,5M\$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	110	66 528	605	295 564 \$	159 600 \$	264 \$
2cc	80	69 627	870	425 335 \$	204 000 \$	234 \$
3cc	60	62 484	1 041	508 936 \$	255 000 \$	245 \$
	250	198 639	795	388 300 \$	196 704 \$	248 \$
		10,7639	10,7639			
		18454,21429	73,81685715			

Flux de trésorerie - 250 unités - Louvain

Taux d'intérêt	4.50%
Amortissement	3.00%
Inflation	

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Revenus résidentiels	3 594 \$	3 594 \$	3 594 \$	3 594 \$	3 594 \$	3 702 \$	3 813 \$	3 928 \$	4 045 \$	4 167 \$	4 292 \$	4 421 \$	4 553 \$	4 690 \$	4 830 \$	4 975 \$	5 125 \$	5 278 \$	5 437 \$
Autres revenus résidentiels	314 \$	323 \$	333 \$	343 \$	353 \$	364 \$	374 \$	386 \$	397 \$	409 \$	421 \$	434 \$	447 \$	461 \$	474 \$	489 \$	503 \$	518 \$	534 \$
Revenu brut	3 908 \$	3 917 \$	3 927 \$	3 937 \$	3 947 \$	4 066 \$	4 188 \$	4 313 \$	4 443 \$	4 576 \$	4 713 \$	4 855 \$	5 000 \$	5 150 \$	5 305 \$	5 464 \$	5 628 \$	5 797 \$	5 971 \$
Dépenses																			
Résidentiel																			
Vacances	(78) \$	(78) \$	(79) \$	(79) \$	(79) \$	(81) \$	(84) \$	(86) \$	(89) \$	(92) \$	(94) \$	(97) \$	(100) \$	(103) \$	(106) \$	(109) \$	(113) \$	(116) \$	(119) \$
Taxes foncières	(714) \$	(735) \$	(758) \$	(780) \$	(804) \$	(828) \$	(853) \$	(878) \$	(905) \$	(932) \$	(960) \$	(988) \$	(1 018) \$	(1 049) \$	(1 080) \$	(1 112) \$	(1 146) \$	(1 180) \$	(1 216) \$
Frais d'opération	(741) \$	(763) \$	(786) \$	(810) \$	(834) \$	(859) \$	(885) \$	(911) \$	(939) \$	(967) \$	(996) \$	(1 026) \$	(1 057) \$	(1 088) \$	(1 121) \$	(1 155) \$	(1 189) \$	(1 225) \$	(1 262) \$
Gestion immobilière	(195) \$	(196) \$	(196) \$	(197) \$	(197) \$	(203) \$	(209) \$	(216) \$	(222) \$	(229) \$	(236) \$	(243) \$	(250) \$	(258) \$	(265) \$	(273) \$	(281) \$	(290) \$	(299) \$
Revenu net d'opération	2 179 \$	2 144 \$	2 108 \$	2 071 \$	2 033 \$	2 094 \$	2 157 \$	2 222 \$	2 288 \$	2 357 \$	2 428 \$	2 501 \$	2 576 \$	2 653 \$	2 732 \$	2 814 \$	2 899 \$	2 986 \$	3 075 \$
Service de la dette	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$
Flux monétaires nets	393 \$	358 \$	322 \$	285 \$	247 \$	308 \$	371 \$	436 \$	502 \$	571 \$	642 \$	715 \$	790 \$	867 \$	947 \$	1 028 \$	1 113 \$	1 200 \$	1 289 \$
Ratio de couverture	1.27	1.25	1.23	1.20	1.18	1.22	1.25	1.29	1.33	1.36	1.40	1.44	1.49	1.53	1.57	1.62	1.67	1.72	1.77

Revenus résidentiels			
Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	110	1 040 \$	1 372 800 \$
2 chambres à coucher	80	1 170 \$	1 123 200 \$
3 chambres à coucher	60	1 380 \$	993 600 \$
Stationnements	175	125 \$	262 500 \$
Rangements	175	20 \$	42 000 \$

Revenus totaux	3 794 100 \$

Dépenses	
Frais d'exploitation et taxes	
Audit	35 000 \$
Surintendant d'immeuble	65 000 \$
Entretien	225 000 \$
Énergie (espaces communs)	125 000 \$
Assurances	125 000 \$
Réserve pour remplacement	80 000 \$
TPS-TVQ	86 106 \$
	741 106 \$

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	206 \$	206 \$	207 \$	207 \$	208 \$	214 \$	220 \$	227 \$	234 \$	240 \$	248 \$	255 \$	263 \$	270 \$	278 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
3%		6 \$	6 \$	6 \$	6 \$	6 \$	6 \$	7 \$	7 \$	7 \$	7 \$	7 \$	8 \$	8 \$	8 \$	8 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
	206 \$	418 \$	630 \$	844 \$	1 057 \$	1 278 \$	1 505 \$	1 738 \$	1 979 \$	2 226 \$	2 481 \$	2 744 \$	3 014 \$	3 292 \$	3 579 \$	3 587 \$	3 587 \$	3 587 \$	3 587 \$	3 587 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Montréal-Est			
Superficie de terrain	47 000pi ²		
Superficie brute résidentielle	115 000pi ²		
1cc	40	38%	
2cc	35	34%	
3cc	30	29%	
	105		
Stationnements	105		
Rangements	105		
Budget de réalisation			
Terrain			5 850 \$
Coûts de construction	300 \$		34 500 \$
Coûts indirects			8 655 \$
Coût total			49 005 \$
	\$ par unité		
Prêt hypothécaire	184 246 \$	39%	19 346 \$
Subvention Ville	80 705 \$	17%	8 474 \$
Subvention SHQ	201 763 \$	43%	21 185 \$
	466 714 \$		49 005 \$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi ca
1cc	40	24 041	605	344 780 \$	159 600 \$	264 \$
2cc	35	30 679	870	496 158 \$	204 000 \$	234 \$
3cc	30	31 242	1 041	593 681 \$	255 000 \$	245 \$
	105	85 962	819	466 714 \$	201 763 \$	246 \$
		10 7639	10,7639			
		7986,175139	76,05881085			

Flux de trésorerie - 250 unités - Louvain

[illegible]

Revenus résidentiels

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	40	1 040 \$	496 080 \$
2 chambres à coucher	35	1 170 \$	494 910 \$
3 chambres à coucher	30	1 380 \$	496 800 \$
Stationnements	105	125 \$	157 500 \$
Rangements	105	20 \$	25 200 \$

Revenus totaux	1 670 490 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	15 000 \$
Surintendant d'immeuble	36 000 \$
Entretien	100 000 \$
Énergie (espaces communs)	52 500 \$
Assurances	52 500 \$
Réserve pour remplacement	35 000 \$
TPS-TVQ	38 336 \$
	329 336 \$

7 étages

	Typologie	Subvention SHQ	Loyer PHAQ 2023	Bonification	Loyer Angus 5 premières années
Montréal	1cc	159 600 \$	918 \$	113%	1 040 \$
	2cc	204 000 \$	1 033 \$	113%	1 170 \$
	3cc	255 000 \$	1 215 \$	113%	1 380 \$
Rimouski	1cc	175 200 \$	677 \$	113%	770 \$
	2cc	224 400 \$	860 \$	113%	980 \$
	3cc	280 200 \$	975 \$	113%	1 110 \$

Modèle Angus

Montréal

Typologie	Unités	Subvention / porte	Subvention SHQ
1cc	254	159 600 \$	40 498 500 \$
2cc	239	204 000 \$	48 807 000 \$
3cc	188	255 000 \$	47 940 000 \$
Total	681		137 245 500 \$

Rimouski

Typologie	Unités	Subvention / porte	Subvention SHQ
1cc	151	175 200 \$	26 455 200 \$
2cc	136	224 400 \$	30 518 400 \$
3cc	37	280 200 \$	10 367 400 \$
Total	324		67 341 000 \$

Emplacement	Année	Unités résidentielles	Budget de projet (en milliers \$)
Montréal (Angus)	2024	326	135 681 \$
Rimouski	2024	324	119 490 \$
Montréal (Louvain)	2025	250	97 075 \$
Montréal-Est	2025	105	49 005 \$
		1 005	401 251 \$

Emplacement	Coûts par unité	Subvention SHQ	Subvention ville*	Prêt hypothécaire	Subventions SHQ
Montréal (Angus)	416 199 \$	205 167 \$	82 067 \$	128 966 \$	66 884 400 \$
Rimouski	368 796 \$	207 843 \$	Terrain	160 954 \$	67 341 000 \$
Montréal (Louvain)	388 300 \$	196 704 \$	48 682 \$	142 914 \$	49 176 000 \$
Montréal-Est	466 714 \$	201 763 \$	80 705 \$	184 246 \$	21 185 100 \$
	399 255 \$	203 569 \$		148 524 \$	204 586 500 \$

* Rimouski : Contribution de la ville - congé de taxes et un don de terrain

* Louvain : Contribution additionnelle de la ville - don de terrain

26,75M\$

7,5M\$

Séquence des déboursés SHQ

Emplacement	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
Montréal (Angus I)	1 6212 556 \$	21 082 667 \$	21 082 667 \$	8 506 511 \$			
Rimouski	6 638 333 \$	19 915 000 \$	19 915 000 \$	20 872 667 \$			
Montréal (Louvain)				10 786 111 \$	16 179 167 \$	16 179 167 \$	6 031 556 \$
Montréal-Est					10 645 000 \$	7 192 500 \$	3 347 600 \$
	22 850 889 \$	40 997 667 \$	40 997 667 \$	40 165 289 \$	26 824 167 \$	23 371 667 \$	9 379 156 \$
	22 850 889 \$	63 848 556 \$	104 846 222 \$	145 011 511 \$	171 835 678 \$	195 207 344 \$	204 586 500 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Angus I			
Superficie de terrain	97 500pi²		
Superficie brute résidentielle	330 000pi²		
1cc	104	32%	
2cc	124	38%	
3cc	98	30%	
	326		
Stationnements	110		
Rangements	50		
Budget de réalisation			
Terrain		9 185 \$	
Coûts de construction	300 \$	99 000 \$	
Coûts indirects		27 496 \$	
Coût total		135 681 \$	
	\$ par unité		
Prêt hypothécaire			42 043 \$
Subvention Ville	82 067 \$	20%	26 754 \$
Subvention SHQ	205 167 \$	49%	66 884 \$
	416 199 \$		135 681 \$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi² ca
1cc	104	62 899	605	300 718 \$	159 600 \$	264 \$
2cc	124	107 922	870	432 750 \$	204 000 \$	234 \$
3cc	98	102 058	1 041	517 810 \$	255 000 \$	245 \$
	326	272 879	837	416 199 \$	205 167 \$	245 \$

Budget commercial

Superficie commerciale #1	25 461pi²		
Superficie commerciale #2	7 192pi²		
	32 653pi²		
Budget de réalisation			
Terrain	1 235 \$		
Coûts de construction	8 000 \$		
Coûts indirects	2 160 \$		
Coût total	11 395 \$		
Prêt hypothécaire	8 546 \$	75%	
Mise de fonds	2 849 \$	25%	
Prêt hypothécaire total	50 589 \$		
Résidentiel	42 043 \$	83%	
Commerce	8 546 \$	17%	

Flux de trésorerie - 168 unités - Angus I

Taux d'intérêt	4.50%
Amortissement	50
Inflation	3.00%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Revenus résidentiels	4 802 \$	4 802 \$	4 802 \$	4 802 \$	4 802 \$	4 964 \$	5 094 \$	5 242 \$	5 404 \$	5 584 \$	5 783 \$	5 906 \$	6 063 \$	6 245 \$	6 447 \$	6 664 \$	6 894 \$	7 051 \$	7 242 \$
Autres revenus résidentiels	182 \$	188 \$	193 \$	199 \$	205 \$	211 \$	218 \$	224 \$	231 \$	238 \$	245 \$	252 \$	260 \$	268 \$	276 \$	284 \$	293 \$	301 \$	310 \$
Revenus commerciaux	858 \$	858 \$	858 \$	858 \$	858 \$	924 \$	924 \$	924 \$	924 \$	924 \$	989 \$	989 \$	989 \$	989 \$	989 \$	1 054 \$	1 054 \$	1 054 \$	1 054 \$
Recouvrement commerces	547 \$	563 \$	580 \$	597 \$	615 \$	634 \$	653 \$	672 \$	692 \$	713 \$	734 \$	757 \$	779 \$	803 \$	827 \$	851 \$	877 \$	903 \$	930 \$
Revenu brut	6 389 \$	6 411 \$	6 433 \$	6 456 \$	6 480 \$	6 714 \$	6 888 \$	7 067 \$	7 251 \$	7 441 \$	7 702 \$	7 903 \$	8 111 \$	8 324 \$	8 544 \$	8 836 \$	9 070 \$	9 310 \$	9 558 \$
Dépenses																			
Résidentiel																			
Vacances	(249) \$	(249) \$	(250) \$	(250) \$	(250) \$	(258) \$	(266) \$	(274) \$	(282) \$	(290) \$	(299) \$	(308) \$	(317) \$	(327) \$	(336) \$	(347) \$	(357) \$	(368) \$	(379) \$
Taxes foncières	(952) \$	(981) \$	(1 010) \$	(1 040) \$	(1 072) \$	(1 104) \$	(1 137) \$	(1 171) \$	(1 206) \$	(1 242) \$	(1 280) \$	(1 318) \$	(1 357) \$	(1 398) \$	(1 440) \$	(1 483) \$	(1 528) \$	(1 574) \$	(1 621) \$
Frais d'opération	(992) \$	(1 022) \$	(1 053) \$	(1 084) \$	(1 117) \$	(1 150) \$	(1 185) \$	(1 220) \$	(1 257) \$	(1 295) \$	(1 333) \$	(1 373) \$	(1 416) \$	(1 457) \$	(1 501) \$	(1 546) \$	(1 592) \$	(1 640) \$	(1 689) \$
Gestion immobilière	(249) \$	(249) \$	(250) \$	(250) \$	(250) \$	(258) \$	(266) \$	(274) \$	(282) \$	(290) \$	(299) \$	(308) \$	(317) \$	(327) \$	(336) \$	(347) \$	(357) \$	(368) \$	(379) \$
Commercial																			
Vacances	(140) \$	(142) \$	(144) \$	(146) \$	(147) \$	(156) \$	(158) \$	(160) \$	(162) \$	(164) \$	(172) \$	(175) \$	(177) \$	(179) \$	(182) \$	(191) \$	(193) \$	(196) \$	(198) \$
Taxes foncières	(331) \$	(341) \$	(351) \$	(361) \$	(372) \$	(383) \$	(395) \$	(407) \$	(419) \$	(431) \$	(444) \$	(458) \$	(471) \$	(483) \$	(500) \$	(515) \$	(531) \$	(546) \$	(563) \$
Frais d'opération	(188) \$	(193) \$	(199) \$	(205) \$	(211) \$	(218) \$	(224) \$	(231) \$	(238) \$	(245) \$	(252) \$	(260) \$	(268) \$	(276) \$	(284) \$	(293) \$	(301) \$	(310) \$	(320) \$
Gestion immobilière	(421) \$	(431) \$	(437) \$	(443) \$	(448) \$	(471) \$	(477) \$	(483) \$	(488) \$	(497) \$	(521) \$	(528) \$	(533) \$	(540) \$	(548) \$	(571) \$	(583) \$	(599) \$	(610) \$
Revenu net d'opération	3 245 \$	3 190 \$	3 134 \$	3 076 \$	3 016 \$	3 141 \$	3 211 \$	3 284 \$	3 358 \$	3 435 \$	3 570 \$	3 652 \$	3 735 \$	3 822 \$	3 911 \$	4 059 \$	4 153 \$	4 250 \$	4 350 \$
Services de la dette	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$
Flux monétaires nets	716 \$	662 \$	605 \$	547 \$	488 \$	613 \$	683 \$	755 \$	829 \$	906 \$	1 042 \$	1 123 \$	1 207 \$	1 293 \$	1 382 \$	1 530 \$	1 624 \$	1 721 \$	1 821 \$
Ratio de couverture	1.32	1.30	1.28	1.26	1.23	1.28	1.31	1.34	1.37	1.40	1.45	1.48	1.52	1.55	1.59	1.64	1.68	1.72	1.76
Ratio de couverture - résidentiel	1.26	1.23	1.21	1.18	1.15	1.18	1.22	1.25	1.29	1.33	1.36	1.40	1.44	1.49	1.53	1.57	1.62	1.67	1.72
Ratio de couverture - commercial	1.65	1.64	1.64	1.64	1.64	1.76	1.76	1.76	1.75	1.75	1.88	1.88	1.87	1.87	1.86	1.99	1.99	1.98	1.98

Revenus résidentiels			
Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	104	1 040 \$	1 297 920 \$
2 chambres à coucher	124	1 170 \$	1 740 960 \$
3 chambres à coucher	98	1 380 \$	1 622 880 \$
Stationnements	110	125 \$	165 000 \$
Rangements	50	20 \$	12 000 \$
Revenus commerciaux			
Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer 1-5Loyer 5-10Loyer 10-15Loyer 15-20
Epicerie	25 461	27,50 \$	700 178 \$751 100 \$802 022 \$852 944 \$
Garderie	7 192	22,00 \$	158 224 \$172 608 \$186 992 \$201 376 \$
Revenus totaux	5 697 162 \$		

Dépenses	
Frais d'exploitation et taxes	
Audit	45 000 \$
Surintendant d'immeuble	85 000 \$
Entretien	320 000 \$
Energie (espaces communs)	163 000 \$
Assurances	163 000 \$
Réserve pour remplacement	100 000 \$
TPS-TVQ	116 206 \$
	992 206 \$

[illegible]

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Rimouski	
Superficie de terrain	148 165pi²
Superficie brute résidentielle	316 211pi²
1cc	151
2cc	136
3cc	37
	324
Stationnements	292
Rangements	324
Budget de réalisation	
Terrain	0 \$
Coûts de construction	300 \$
Coûts indirects	
Coût total	119 490 \$
Prêt hypothécaire	\$ par unité
Subvention Ville*	160 954 \$
Subvention SHQ	0 \$
	207 843 \$
	368 796 \$
	119 490 \$

* La contribution de la ville se fait par le don de terrain et le congé de taxes de 35 ans - Estimation à 26,75M\$

Budget commercial

Superficie commerciale #1	5 000pi²
Budget de réalisation	
Terrain	- \$
Coûts de construction	1 025 \$
Coûts indirects	277 \$
Coût total	1 302 \$
Prêt hypothécaire	976 \$ 75%
Mise de fonds	325 \$ 25%
Prêt hypothécaire total	53 125 \$
Résidentiel	52 149 \$ 98%
Commerce	976 \$ 2%

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	151	97 521	646	277 185 \$	175 200 \$	271 \$
2cc	136	139 070	1 023	438 877 \$	224 400 \$	219 \$
3cc	37	41 818	1 130	485 074 \$	280 200 \$	248 \$
	324	278 409	859	368 796 \$	207 843 \$	242 \$

Flux de trésorerie - 322 unités - Rimouski

Taux d'intérêt	4.50%
Amortissement	50
Inflation	3.00%

Revenus	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15
Revenus résidentiels	3 700 \$	3 700 \$	3 700 \$	3 700 \$	3 700 \$	3 811 \$	3 925 \$	4 043 \$	4 164 \$	4 289 \$	4 418 \$	4 550 \$	4 687 \$	4 827 \$	4 972 \$
Autres revenus résidentiels	268 \$	276 \$	284 \$	293 \$	302 \$	311 \$	320 \$	330 \$	340 \$	350 \$	360 \$	371 \$	382 \$	394 \$	406 \$
Revenus commerciaux	90 \$	90 \$	90 \$	90 \$	90 \$	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$
Recouvrement commerce	53 \$	55 \$	56 \$	58 \$	60 \$	61 \$	63 \$	65 \$	67 \$	69 \$	71 \$	73 \$	75 \$	78 \$	80 \$
Revenu brut	4 111 \$	4 120 \$	4 130 \$	4 141 \$	4 151 \$	4 283 \$	4 408 \$	4 538 \$	4 671 \$	4 808 \$	4 959 \$	5 105 \$	5 255 \$	5 409 \$	5 568 \$
Dépenses															
Résidentiel															
Vacances	(79) \$	(80) \$	(80) \$	(80) \$	(80) \$	(82) \$	(85) \$	(87) \$	(90) \$	(93) \$	(96) \$	(98) \$	(101) \$	(104) \$	(108) \$
Frais d'opération	(837) \$	(862) \$	(888) \$	(913) \$	(942) \$	(971) \$	(1 000) \$	(1 030) \$	(1 061) \$	(1 093) \$	(1 123) \$	(1 159) \$	(1 194) \$	(1 230) \$	(1 267) \$
Gestion immobilière	(198) \$	(199) \$	(199) \$	(200) \$	(200) \$	(206) \$	(212) \$	(219) \$	(225) \$	(232) \$	(239) \$	(246) \$	(253) \$	(261) \$	(269) \$
Commercial															
Vacances	(14) \$	(14) \$	(15) \$	(15) \$	(15) \$	(16) \$	(16) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(18) \$	(18) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$
Taxes foncières	(27) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(30) \$	(31) \$	(32) \$	(33) \$	(34) \$	(35) \$	(36) \$	(37) \$	(39) \$	(40) \$	(41) \$
Frais d'opération	(23) \$	(23) \$	(24) \$	(25) \$	(25) \$	(26) \$	(27) \$	(28) \$	(29) \$	(29) \$	(30) \$	(31) \$	(32) \$	(33) \$	(34) \$
Gestion immobilière	(4) \$	(4) \$	(4) \$	(4) \$	(4) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$
Revenu net d'opération	2 928 \$	2 910 \$	2 892 \$	2 873 \$	2 853 \$	2 945 \$	3 031 \$	3 119 \$	3 210 \$	3 304 \$	3 409 \$	3 509 \$	3 611 \$	3 717 \$	3 825 \$
Service de la dette	(2 655) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$
Flux monétaires nets	272 \$	303 \$	285 \$	266 \$	247 \$	339 \$	424 \$	513 \$	604 \$	697 \$	803 \$	902 \$	1 004 \$	1 110 \$	1 219 \$
Ratio de couverture	1.14	1.15	1.14	1.14	1.13	1.16	1.20	1.23	1.27	1.30	1.34	1.38	1.42	1.46	1.50
Ratio de couverture - résidentiel	1.13	1.12	1.12	1.11	1.10	1.13	1.17	1.20	1.23	1.27	1.31	1.35	1.39	1.43	1.47
Ratio de couverture - commercial	1.53	1.53	1.53	1.53	1.52	1.70	1.70	1.69	1.69	1.69	1.86	1.86	1.86	1.86	1.85

Revenus

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	151	770 \$	1 395 240 \$
2 chambres à coucher	136	980 \$	1 599 360 \$
3 chambres à coucher	37	1 110 \$	492 840 \$
Stationnements	292	50 \$	174 960 \$
Rangements	324	20 \$	77 760 \$

Revenus commerciaux

Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer 1-5	Loyer 5-10	Loyer 10-15
Commerce #1	5 000	18,00 \$	90 000 \$	100 000 \$	110 000 \$

Revenus totaux

3 830 160 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	25 000 \$
Surintendant d'immeuble	60 000 \$
Entretien	270 000 \$
Énergie (espace communs)	150 000 \$
Assurances	145 000 \$
Réserve pour remplacement	90 000 \$
TPS-TVQ	97 338 \$
	837 338 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Louvain		
Superficie de terrain	73 000pi ²	
Superficie brute résidentielle	260 000pi ²	
1cc	110	44%
2cc	80	32%
3cc	60	24%
	250	
Stationnements	175	
Rangements	175	
Budget de réalisation		
Terrain		\$ -
Coûts de construction	300 \$	78 000 \$
Coûts indirects		19 075 \$
Coût total		97 075 \$
Prêt hypothécaire	\$ par unité	
Subvention Ville*	142 914 \$	37%
Subvention SHQ	48 682 \$	13%
	196 704 \$	51%
	388 300 \$	97 075 \$

* La contribution de la ville se fait également par le don de terrain - Estimation à 7,5M\$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	110	66 528	605	295 564 \$	159 600 \$	264 \$
2cc	80	69 627	870	425 335 \$	204 000 \$	234 \$
3cc	60	62 484	1 041	508 936 \$	255 000 \$	245 \$
	250	198 639	795	388 300 \$	196 704 \$	248 \$

Flux de trésorerie - 250 unités - Louvain

Taux d'intérêt	4.50%
Amortissement	3.00%
Inflation	

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Revenus résidentiels	3 594 \$	3 594 \$	3 594 \$	3 594 \$	3 594 \$	3 702 \$	3 813 \$	3 928 \$	4 045 \$	4 167 \$	4 292 \$	4 421 \$	4 553 \$	4 690 \$	4 830 \$	4 975 \$	5 125 \$	5 278 \$	5 437 \$
Autres revenus résidentiels	314 \$	323 \$	333 \$	343 \$	353 \$	364 \$	374 \$	386 \$	397 \$	409 \$	421 \$	434 \$	447 \$	461 \$	474 \$	489 \$	503 \$	518 \$	534 \$
Revenu brut	3 908 \$	3 917 \$	3 927 \$	3 937 \$	3 947 \$	4 066 \$	4 188 \$	4 313 \$	4 443 \$	4 576 \$	4 713 \$	4 855 \$	5 000 \$	5 150 \$	5 305 \$	5 464 \$	5 628 \$	5 797 \$	5 971 \$
Dépenses																			
Résidentiel																			
Vacances	(78) \$	(78) \$	(79) \$	(79) \$	(79) \$	(81) \$	(84) \$	(86) \$	(89) \$	(92) \$	(94) \$	(97) \$	(100) \$	(103) \$	(106) \$	(109) \$	(113) \$	(116) \$	(119) \$
Taxes foncières	(714) \$	(735) \$	(758) \$	(780) \$	(804) \$	(828) \$	(853) \$	(878) \$	(905) \$	(932) \$	(960) \$	(988) \$	(1 018) \$	(1 049) \$	(1 080) \$	(1 112) \$	(1 146) \$	(1 180) \$	(1 216) \$
Frais d'opération	(741) \$	(763) \$	(786) \$	(810) \$	(834) \$	(859) \$	(885) \$	(911) \$	(939) \$	(967) \$	(996) \$	(1 026) \$	(1 057) \$	(1 088) \$	(1 121) \$	(1 155) \$	(1 189) \$	(1 225) \$	(1 262) \$
Gestion immobilière	(195) \$	(196) \$	(196) \$	(197) \$	(197) \$	(203) \$	(209) \$	(216) \$	(222) \$	(229) \$	(236) \$	(243) \$	(250) \$	(258) \$	(265) \$	(273) \$	(281) \$	(290) \$	(299) \$
Revenu net d'opération	2 179 \$	2 144 \$	2 108 \$	2 071 \$	2 033 \$	2 094 \$	2 157 \$	2 222 \$	2 288 \$	2 357 \$	2 428 \$	2 501 \$	2 576 \$	2 653 \$	2 732 \$	2 814 \$	2 899 \$	2 986 \$	3 075 \$
Service de la dette	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$
Flux monétaires nets	393 \$	358 \$	322 \$	285 \$	247 \$	308 \$	371 \$	436 \$	502 \$	571 \$	642 \$	715 \$	790 \$	867 \$	947 \$	1 028 \$	1 113 \$	1 200 \$	1 289 \$
Ratio de couverture	1.27	1.25	1.23	1.20	1.18	1.22	1.25	1.29	1.33	1.36	1.40	1.44	1.49	1.53	1.57	1.62	1.67	1.72	1.77

Revenus résidentiels			
Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	110	1 040 \$	1 372 800 \$
2 chambres à coucher	80	1 170 \$	1 123 200 \$
3 chambres à coucher	60	1 380 \$	993 600 \$
Stationnements	175	125 \$	262 500 \$
Rangements	175	20 \$	42 000 \$

Revenus totaux	3 794 100 \$

Dépenses	
Frais d'exploitation et taxes	
Audit	35 000 \$
Surintendant d'immeuble	65 000 \$
Entretien	225 000 \$
Énergie (espaces communs)	125 000 \$
Assurances	125 000 \$
Réserve pour remplacement	80 000 \$
TPS-TVQ	86 106 \$
	741 106 \$

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	206 \$	206 \$	207 \$	207 \$	208 \$	214 \$	220 \$	227 \$	234 \$	240 \$	248 \$	255 \$	263 \$	270 \$	278 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
3%		6 \$	6 \$	6 \$	6 \$	6 \$	6 \$	7 \$	7 \$	7 \$	7 \$	7 \$	8 \$	8 \$	8 \$	8 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
	206 \$	418 \$	630 \$	844 \$	1 057 \$	1 278 \$	1 505 \$	1 738 \$	1 979 \$	2 226 \$	2 481 \$	2 744 \$	3 014 \$	3 292 \$	3 579 \$	3 587 \$	3 587 \$	3 587 \$	3 587 \$	3 587 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Montréal-Est			
Superficie de terrain	47 000pi ²		
Superficie brute résidentielle	115 000pi ²		
1cc	40	38%	
2cc	35	34%	
3cc	30	29%	
	105		
Stationnements	105		
Rangements	105		
Budget de réalisation			
Terrain			5 850 \$
Coûts de construction	300 \$		34 500 \$
Coûts indirects			8 655 \$
Coût total			49 005 \$
	\$ par unité		
Prêt hypothécaire	184 246 \$	39%	19 346 \$
Subvention Ville	80 705 \$	17%	8 474 \$
Subvention SHQ	201 763 \$	43%	21 185 \$
	466 714 \$		49 005 \$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi ca
1cc	40	24 041	605	344 780 \$	159 600 \$	264 \$
2cc	35	30 679	870	496 158 \$	204 000 \$	234 \$
3cc	30	31 242	1 041	593 681 \$	255 000 \$	245 \$
	105	85 962	819	466 714 \$	201 763 \$	246 \$

Flux de trésorerie - 250 unités - Louvain

Taux de capitalisation	Taux d'intérêt					Années 1 à 19																		
	4,50%	5,00%	Amortissement	Inflation	5,50%	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus						1 532 \$	1 532 \$	1 532 \$	1 532 \$	1 532 \$	1 578 \$	1 626 \$	1 675 \$	1 725 \$	1 776 \$	1 830 \$	1 885 \$	1 941 \$	1 999 \$	2 059 \$	2 121 \$	2 185 \$	2 250 \$	2 318 \$
						188 \$	194 \$	200 \$	206 \$	212 \$	218 \$	225 \$	231 \$	238 \$	245 \$	253 \$	260 \$	268 \$	276 \$	284 \$	293 \$	302 \$	311 \$	320 \$
Revenu brut						1 721 \$	1 726 \$	1 732 \$	1 738 \$	1 744 \$	1 797 \$	1 850 \$	1 906 \$	1 963 \$	2 022 \$	2 083 \$	2 145 \$	2 210 \$	2 276 \$	2 344 \$	2 414 \$	2 487 \$	2 561 \$	2 638 \$
Dépenses																								
Résidentiel						340 \$	351 \$	351 \$	351 \$	351 \$	361 \$	371 \$	381 \$	390 \$	401 \$	421 \$	431 \$	441 \$	446 \$	447 \$	448 \$	501 \$	511 \$	521 \$
Vacances																								
					329 \$	339 \$	340 \$	340 \$	371 \$	382 \$	393 \$	403 \$	400 \$	417 \$	430 \$	443 \$	456 \$	470 \$	484 \$	498 \$	513 \$	528 \$	544 \$	561 \$
Frais d'opération						686 \$	681 \$	681 \$	681 \$	681 \$	691 \$	691 \$	691 \$	691 \$	691 \$	691 \$	691 \$	691 \$	691 \$	691 \$	691 \$	691 \$	691 \$	691 \$
Caractéristiques immobilières						1 271 \$	1 266 \$	1 261 \$	1 257 \$	1 251 \$	1 269 \$	1 328 \$	1 368 \$	1 409 \$	1 451 \$	1 494 \$	1 539 \$	1 585 \$	1 633 \$	1 682 \$	1 732 \$	1 784 \$	1 838 \$	1 893 \$
Revenant d'opération																								
					1 827 \$	1 827 \$	1 827 \$	1 827 \$	1 827 \$	1 827 \$	1 827 \$	1 827 \$	1 827 \$	1 827 \$	1 827 \$	1 827 \$	1 827 \$	1 827 \$	1 827 \$	1 827 \$	1 827 \$	1 827 \$	1 827 \$	1 827 \$
Services de la cliente						304 \$	297 \$	294 \$	290 \$	284 \$	322 \$	361 \$	400 \$	442 \$	484 \$	527 \$	572 \$	616 \$	660 \$	705 \$	750 \$	807 \$	867 \$	927 \$
Flux monétaire nets						1 335	1 335	1 335	1 334	1 334	1 337	1 411	1 445	1 499	1 541	1 581	1 633	1 688	1 742	1 798	1 853	1 914	1 974	2 039
Ratio de couverture						1,35	1,35	1,34	1,34	1,33	1,37	1,41	1,45	1,49	1,54	1,58	1,63	1,68	1,72	1,78	1,83	1,88	1,94	1,99

Revenus résidentiels

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	40	1 040 \$	496 080 \$
2 chambres à coucher	35	1 170 \$	494 910 \$
3 chambres à coucher	30	1 380 \$	496 800 \$
Stationnements	105	125 \$	157 500 \$
Rangements	105	20 \$	25 200 \$

Revenus totaux

1 670 490 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	15 000 \$
Surintendant d'immeuble	36 000 \$
Entretien	100 000 \$
Énergie (espaces communs)	52 500 \$
Assurances	52 500 \$
Réserve pour remplacement	35 000 \$
TPS-TVQ	38 336 \$
	329 336 \$

1001 logements Angus

Emplacement	Année	Unités résidentielles	Budget de projet (en milliers \$)	Budget de projet incluant le don terrain (en milliers \$)
Montréal - Angus	2024	352	147 417 \$	147 417 \$
Rimouski	2024	324	117 090 \$	124 340 \$
Montréal - Louvain	2025	325	126 754 \$	136 254 \$
		1 001	391 261 \$	408 011 \$

Emplacement	Coûts par unité	Subvention SHQ par unité	Subvention ville par unité*	Prêt hypothécaire par unité	Subvention SHQ totale	Subvention ville totale*	Prêt hypothécaire total	Coût total
Montréal - Angus	418 798 \$	192 831 \$	77 132 \$	148 835 \$	67 876 512 \$	27 150 405 \$	52 389 890 \$	147 417 006 \$
Rimouski	383 765 \$	196 011 \$	22 377 \$	165 378 \$	63 507 564 \$	7 250 000 \$	53 582 436 \$	124 340 000 \$
Montréal - Louvain	419 242 \$	190 999 \$	77 630 \$	150 612 \$	62 074 675 \$	25 229 870 \$	48 948 959 \$	136 253 504 \$
	407 603 \$	193 265 \$	154 767 \$		193 458 751 \$	59 430 475 \$	154 921 284 \$	408 010 510 \$

*Rimouski: Contribution de la ville - congé de taxes et don de terrain (19 5M et 7 25M)
*Louvain: Contribution de la ville comprend un don de terrain

26 750 000 \$
9 500 000 \$

Débourssés

Destardins	14 2024	11 2025	12 2025	13 2025	14 2025	11 2026	12 2026	13 2026	14 2026	11 2027	12 2027
Emplacement											
Montréal - Angus	19 131 223 \$	22 638 668 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	10 619 999 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	6 505 000 \$	19 515 000 \$	- \$	- \$	- \$	14 552 436 \$	13 010 000 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	25 636 223 \$	42 153 668 \$	- \$	- \$	- \$	14 552 436 \$	8 343 938 \$	21 125 584 \$	19 479 437 \$	- \$	- \$
	25 636 223 \$	67 789 890 \$	67 789 890 \$	67 789 890 \$	67 789 890 \$	82 342 326 \$	114 316 264 \$	135 441 848 \$	154 921 284 \$	154 921 284 \$	154 921 284 \$
SHQ											
Emplacement											
Montréal - Angus	- \$	- \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	(39 491) \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	- \$	- \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	4 962 564 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	- \$	- \$	42 153 668 \$	49 195 529 \$	63 279 252 \$	26 048 657 \$	12 781 646 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
	- \$	- \$	42 153 668 \$	91 349 197 \$	154 628 448 \$	180 677 105 \$	193 458 751 \$	193 458 751 \$	193 458 751 \$	193 458 751 \$	193 458 751 \$
Ville											
Emplacement											
Montréal - Angus	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	22 638 668 \$	4 511 937 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	22 638 668 \$	4 511 937 \$	- \$	1 646 147 \$	14 083 723 \$	- \$
	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	22 638 668 \$	27 150 405 \$	27 150 405 \$	28 796 752 \$	42 880 475 \$	42 880 475 \$
Total											
Emplacement											
Montréal - Angus	19 131 223 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 599 177 \$	15 131 936 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	6 505 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	13 010 000 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	- \$	- \$	- \$	7 041 861 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	14 083 723 \$	- \$
	25 636 223 \$	42 153 668 \$	42 153 668 \$	49 195 529 \$	63 279 252 \$	63 239 760 \$	49 267 520 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	14 083 723 \$	- \$
	25 636 223 \$	67 789 890 \$	109 943 558 \$	159 139 087 \$	222 418 339 \$	285 458 099 \$	334 925 620 \$	356 051 204 \$	377 176 788 \$	391 260 510 \$	391 260 510 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Angus - L'Eperon		97 500pi²	
Superficie de terrain		357 900pi²	
Superficie brute résidentielle			
1cc	113		32%
2cc	134		38%
3cc	105		30%
	352		
Stationnements		110	
Rangements		50	
Budget de réalisation			
Terrain			11 585 \$
Coûts de construction		300 \$	107 370 \$
Coûts indirects			28 462 \$
Surcoût FLA			
Coût total			147 417 \$
		\$ par unité	
Prêt hypothécaire		148 835 \$	36%
Subvention SCHL		0 \$	-
Subvention Ville		77 132 \$	18%
Subvention SHQ		192 831 \$	46%
		418 798 \$	
			147 417 \$

200 331 \$ si 4,65%
192 831 \$ si 4,15%
182 931 \$ si 3,65%

Budget commercial

Superficie commerciale #1		24 122pi²	
Superficie commerciale #2		7 707pi²	
		31 829pi²	
Budget de réalisation			
Terrain			1 410 \$
Coûts de construction		275 \$	8 753 \$
Coûts indirects			2 517 \$
Coût total			12 680 \$
Prêt hypothécaire			70%
Mise de fonds			30%
Prêt hypothécaire total		61 266 \$	
Résidentiel		52 390 \$	86%
Commerce		8 876 \$	14%

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Rimouski		148 165pi²	
Superficie de terrain		316 211pi²	
Superficie brute résidentielle			
1cc	151		47%
2cc	136		42%
3cc	37		11%
	324		
Stationnements	292		
Rangements	324		
Budget de réalisation			
Terrain	0 \$		\$ -
Coûts de construction	300 \$		95 000 \$
Coûts indirects			22 087 \$
Coût total			117 090 \$
\$ par unité			
Prêt hypothécaire		37%	53 582 \$
Subvention Ville*		19%	- \$
Subvention SHQ	196 011 \$	44%	63 508 \$
	361 389 \$		117 090 \$

204 011 \$ si 4,65%
196 011 \$ si 4,15%
186 011 \$ si 3,65%

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention p/	Subvention par pi ca
1cc	151	97 521	646	271 618 \$	174 296 \$	269 88 \$
2cc	136	139 070	1 023	430 062 \$	221 831 \$	216 93 \$
3cc	37	41 818	1 130	475 332 \$	277 289 \$	245 34 \$
	324	278 409	859	361 389 \$	206 011 \$	239 75 \$

* La contribution de la ville se fait par le don de terrain et le congé de taxes de 35 ans - Estimation à 26 75M\$

Budget commercial		5 000pi²	
Superficie commerciale #1			22 377 \$
			165 378 \$
			196 011 \$
			383 766 \$
Budget de réalisation			
Terrain	- \$		
Coûts de construction	1 025 \$		
Coûts indirects	277 \$		
Coût total	1 302 \$		
Prêt hypothécaire	977 \$	75%	
Mise de fonds	326 \$	25%	
Prêt hypothécaire total			
Résidentiel	54 559 \$		
Commerce	53 582 \$	98%	
	977 \$	2%	

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Louvain		73 000pi ²	
Superficie de terrain		335 000pi ²	
Superficie brute résidentielle			
1cc	110		34%
2cc	125		38%
3cc	90		28%
		325	
Stationnements	98		
Rangements	98		

Budget de réalisation			
Terrain		\$	
Coûts de construction	300 \$		100 500 \$
Coûts indirects			26 254 \$
Coût total			126 754 \$
	\$ par unité		
Prêt hypothécaire	150 612 \$	39%	48 949 \$
Subvention Ville*	48 400 \$	12%	15 730 \$
Subvention SHQ	190 999 \$	49%	62 075 \$
	390 011 \$		128 754 \$

* La contribution de la ville se fait également par le don de terrain - Estimation à 9,5M\$

77 630 \$
419 242 \$

136 253 504 \$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	subvention par unité	subvention par pi.ca
1cc	110	66 550	605	291 194 \$	158 450 \$	261 90 \$
2cc	125	105 000	840	404 302 \$	201 665 \$	240,08 \$
3cc	90	91 800	1 020	490 938 \$	252 080 \$	247,14 \$
	325	263 350	810	390 011 \$	200 999 \$	248,05 \$

199 999 \$ si 4,65%
190 999 \$ si 4,15%
180 999 \$ si 3,65%

1001 logements Angus

Emplacement	Année	Unités résidentielles	Budget de projet (en milliers \$)	Budget de projet incluant le don terrain (en milliers \$)
Montréal - Angus	2024	352	147 417 \$	147 417 \$
Rimouski	2024	324	117 090 \$	124 340 \$
Montréal - Louvain	2025	325	126 754 \$	136 254 \$
		1 001	391 261 \$	408 011 \$

Emplacement	Coûts par unité	Subvention SHQ par unité	Subvention ville par unité*	Prêt hypothécaire par unité	Subvention SHQ totale	Subvention ville totale*	Prêt hypothécaire total	Coût total de réalisation
Montréal - Angus	418 798 \$	197 831 \$	79 132 \$	141 836 \$	69 636 360 \$	27 854 544 \$	49 926 102 \$	147 417 006 \$
Rimouski	383 765 \$	201 011 \$	22 377 \$	160 378 \$	65 127 405 \$	7 250 000 \$	51 962 595 \$	124 340 000 \$
Montréal - Louvain	419 242 \$	195 999 \$	79 631 \$	143 612 \$	63 699 825 \$	25 879 930 \$	46 673 749 \$	136 253 504 \$
	407 603 \$	198 265 \$		148 414 \$	198 463 590 \$	60 984 474 \$	148 562 446 \$	408 010 510 \$

*Rimouski: Contribution de la ville - congé de taxes et don de terrain (19 5M et 7 25M)
*Louvain: Contribution de la ville comprend un don de terrain

26 750 000 \$
9 500 000 \$

Déboursés

Destinations	14 2024	11 2025	12 2025	13 2025	14 2025	11 2026	12 2026	13 2026	14 2026	11 2027	12 2027
Emplacement											
Montréal - Angus	19 131 223 \$	22 638 668 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	8 156 212 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	6 505 000 \$	19 515 000 \$	- \$	- \$	- \$	12 932 595 \$	13 010 000 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	25 636 223 \$	42 153 668 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	6 718 788 \$	21 125 584 \$	18 829 377 \$	- \$	- \$
	25 636 223 \$	67 789 890 \$	67 789 890 \$	67 789 890 \$	67 789 890 \$	80 722 485 \$	27 885 000 \$	21 125 584 \$	18 829 377 \$	- \$	- \$
							108 607 486 \$	129 733 070 \$	148 562 446 \$	148 562 446 \$	148 562 446 \$
SHQ											
Emplacement											
Montréal - Angus	- \$	- \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	1 720 357 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	- \$	- \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	6 582 405 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	- \$	- \$	42 153 668 \$	49 195 529 \$	63 279 252 \$	21 125 584 \$	14 406 796 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
	- \$	- \$	42 153 668 \$	49 195 529 \$	63 279 252 \$	29 428 346 \$	14 406 796 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
						184 056 794 \$	198 463 590 \$	198 463 590 \$	198 463 590 \$	198 463 590 \$	198 463 590 \$
Ville											
Emplacement											
Montréal - Angus	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	22 638 668 \$	5 215 876 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	2 296 207 \$	14 083 723 \$	- \$
	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	22 638 668 \$	5 215 876 \$	- \$	2 296 207 \$	14 083 723 \$	- \$
						22 638 668 \$	27 854 544 \$	27 854 544 \$	30 150 751 \$	44 234 474 \$	44 234 474 \$
Total											
Emplacement											
Montréal - Angus	19 131 223 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	24 359 025 \$	13 372 088 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	6 505 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	13 010 000 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	- \$	- \$	- \$	7 041 861 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	14 083 723 \$	- \$
	25 636 223 \$	42 153 668 \$	42 153 668 \$	49 195 529 \$	63 279 252 \$	64 999 608 \$	47 507 672 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	14 083 723 \$	- \$
	25 636 223 \$	67 789 890 \$	109 943 558 \$	159 139 087 \$	222 418 339 \$	287 417 947 \$	334 925 620 \$	356 051 204 \$	377 176 788 \$	391 260 510 \$	391 260 510 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Angus - L'Éperon		97 500pi²	
Superficie de terrain		357 900pi²	
Superficie brute résidentielle			
1cc	113		32%
2cc	134		38%
3cc	105		30%
	352		
Stationnements	110		
Rangements	50		
Budget de réalisation			
Terrain		11 585 \$	
Coûts de construction	300 \$	107 370 \$	
Coûts indirects		28 462 \$	
Surcoût FLA			
Coût total		147 417 \$	
Préthypothécaire	\$ par unité		
Subvention SCHL	141 836 \$	34%	49 926 \$
Subvention Ville	0 \$		- \$
Subvention SHQ	79 132 \$	1%	27 855 \$
	197 831 \$	47%	69 636 \$
	418 798 \$		147 417 \$

11 585 \$
107 370 \$
28 462 \$
147 417 \$ |

134 \$ 91 \$ 20,2%
203 \$ 81 \$ 18,0%
337 \$ 203 \$ 45,1%
450 \$ 75 \$ 16,7%

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	113	69 643	616	310 236 \$	158 450 \$	257,10 \$
2cc	134	113 559	847	426 594 \$	201 665 \$	237,96 \$
3cc	105	109 652	1 044	525 683 \$	252 080 \$	241,39 \$
	352	292 854	832	418 798 \$	202 831 \$	243,80 \$

Budget commercial

Superficie commerciale #1	24 122pi²	
Superficie commerciale #2	7 707pi²	
	31 829pi²	
Budget de réalisation		
Terrain		1 410 \$
Coûts de construction	275 \$	8 753 \$
Coûts indirects		2 517 \$
Coût total		12 680 \$
Préthypothécaire		
Mise de fonds	70%	8 876 \$
	30%	3 804 \$
Préthypothécaire total	58 802 \$	
Résidentiel	49 926 \$	85%
Commerce	8 876 \$	15%

[illegible]

Immeuble résidentiel

Valeur :	135 000 000 \$	
Taux de taxes foncières générales	0,4977 \$	671 895 \$
Taxe spéciale relative à l'ARTM	0,0078 \$	10 530 \$
Réserve financière de la voirie	0,0026 \$	3 510 \$
Taxe relative aux dettes ancienne ville (Rosemont)	0,0245 \$	33 075 \$
Taxe relative au service de l'eau	0,0862 \$	116 370 \$
Taxes d'arrondissement (Rosemont)		
Services	0,0489 \$	66 015 \$
Investissements	0,0284 \$	38 340 \$
Taxes scolaires	0,0973 \$	131 355 \$
Total :		1 071 090 \$

Immeuble non résidentiel

Calcul de taxes sur :	10 000 000 \$	
Taux de taxes foncières générales		
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui n'excède pas 900 000 \$	2,1329 \$	19 196 \$
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui excède 900 000 \$	2,7314 \$	248 557 \$
Taxe spéciale relative à l'ARTM		
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui n'excède pas 900 000 \$	0,0335 \$	302 \$
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui excède 900 000 \$	0,0043 \$	390 \$
Taxe relative aux dettes ancienne ville (Rosemont)		
Taux non résidentiel sur valeur n'excédant pas 900 000\$	0,0794 \$	715 \$
Taux non résidentiel sur valeur excédant 900 000\$	0,1017 \$	9 255 \$
Taxe relative au service de l'eau	0,3285 \$	32 850 \$
Réserve financière de la voirie		
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui n'excède pas 900 000 \$	0,0187 \$	168 \$
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui excède 900 000 \$	0,0187 \$	1 702 \$
Taxes d'arrondissement (Rosemont)		
Services	0,0489 \$	4 890 \$
Investissements	0,0284 \$	2 840 \$
Taxes scolaires	0,0973 \$	9 730 \$
Total :		330 595 \$

100 000 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Rimouski		148 165pi²	
Superficie de terrain		316 211pi²	
Superficie brute résidentielle			
1cc	151		47%
2cc	136		42%
3cc	37		11%
	324		
Stationnements	292		
Rangements	324		
Budget de réalisation			
Terrain	0 \$		- \$
Coûts de construction	300 \$		95 000 \$
Coûts indirects			22 087 \$
Coût total			117 090 \$
		\$ par unité	
Prêt hypothécaire		160 378 \$	36%
Subvention Ville*		0 \$	19%
Subvention SHQ		201 011 \$	45%
		361 389 \$	
			117 090 \$

* La contribution de la ville se fait par le don de terrain et le congé de taxes de 35 ans - Estimation à 26,75M\$

Budget commercial

Superficie commerciale #1	5 000pi²
Budget de réalisation	
Terrain	- \$
Coûts de construction	1 025 \$
Coûts indirects	277 \$
Coût total	1 302 \$
Prêt hypothécaire	977 \$ 75%
Mise de fonds	326 \$ 25%
Prêt hypothécaire total	52 939 \$
Résidentiel	51 963 \$ 98%
Commerce	977 \$ 2%

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi ca
1cc	151	97 521	646	271 618 \$	174 296 \$	269,88 \$
2cc	136	139 070	1 023	430 062 \$	221 831 \$	216,93 \$
3cc	37	41 818	1 130	475 332 \$	277 289 \$	245,34 \$
	324	278 409	859	361 389 \$	206 011 \$	239,75 \$

Flux de trésorerie - 322 unités - Rimouski

Taux d'intérêt	4,30%
Amortissement	50
Inflation	2,50%

Revenus	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15
Revenus résidentiels	3 664 \$	3 664 \$	3 664 \$	3 664 \$	3 664 \$	3 754 \$	3 849 \$	3 946 \$	4 044 \$	4 145 \$	4 249 \$	4 355 \$	4 464 \$	4 576 \$	4 690 \$
Autras revenus résidentiels	266 \$	272 \$	279 \$	284 \$	293 \$	300 \$	308 \$	316 \$	324 \$	332 \$	340 \$	348 \$	357 \$	366 \$	375 \$
Revenus commerciaux	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$
Recouvrement commerce	53 \$	54 \$	56 \$	57 \$	58 \$	60 \$	61 \$	63 \$	64 \$	66 \$	68 \$	69 \$	71 \$	73 \$	75 \$
Revenu brut	4 082 \$	4 090 \$	4 099 \$	4 107 \$	4 115 \$	4 226 \$	4 329 \$	4 434 \$	4 542 \$	4 653 \$	4 777 \$	4 893 \$	5 012 \$	5 135 \$	5 260 \$
Dépenses															
Résidentiel															
Vacances	(79) \$	(79) \$	(79) \$	(79) \$	(79) \$	(81) \$	(83) \$	(85) \$	(87) \$	(90) \$	(92) \$	(94) \$	(96) \$	(99) \$	(101) \$
Frais d'opération	(821) \$	(841) \$	(862) \$	(884) \$	(906) \$	(929) \$	(952) \$	(976) \$	(1 000) \$	(1 025) \$	(1 051) \$	(1 077) \$	(1 104) \$	(1 132) \$	(1 160) \$
Gestion immobilière	(196) \$	(197) \$	(197) \$	(197) \$	(198) \$	(203) \$	(208) \$	(213) \$	(218) \$	(224) \$	(229) \$	(235) \$	(241) \$	(247) \$	(253) \$
Commercial															
Vacances	(15) \$	(15) \$	(16) \$	(16) \$	(16) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(18) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$
Taxes foncières	(27) \$	(28) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(31) \$	(31) \$	(32) \$	(33) \$	(34) \$	(35) \$	(35) \$	(36) \$	(37) \$	(38) \$
Frais d'opération	(23) \$	(23) \$	(24) \$	(24) \$	(25) \$	(25) \$	(26) \$	(27) \$	(27) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(30) \$	(31) \$	(32) \$
Gestion immobilière	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$
Revenu net d'opération	2 917 \$	2 903 \$	2 888 \$	2 873 \$	2 857 \$	2 935 \$	3 006 \$	3 079 \$	3 153 \$	3 230 \$	3 317 \$	3 397 \$	3 480 \$	3 564 \$	3 650 \$
Service de la dette	(2 562) \$	(2 514) \$	(2 514) \$	(2 514) \$	(2 514) \$	(2 514) \$	(2 514) \$	(2 514) \$	(2 514) \$	(2 514) \$	(2 514) \$	(2 514) \$	(2 514) \$	(2 514) \$	(2 514) \$
Flux monétaires nets	356 \$	389 \$	374 \$	359 \$	343 \$	421 \$	492 \$	565 \$	639 \$	716 \$	803 \$	883 \$	965 \$	1 050 \$	1 136 \$
Ratio de couverture	1,17	1,19	1,18	1,18	1,17	1,20	1,23	1,26	1,29	1,32	1,35	1,38	1,42	1,45	1,49
Ratio de couverture - résidentiel	1,16	1,16	1,15	1,14	1,14	1,16	1,19	1,22	1,25	1,28	1,31	1,35	1,38	1,41	1,45
Ratio de couverture - commercial	1,77	1,77	1,76	1,76	1,76	1,94	1,94	1,94	1,94	1,93	2,11	2,11	2,11	2,11	2,10

352
0,3125
0,625

70
180

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Louvain			
Superficie de terrain	73 000pi ²		
Superficie brute résidentielle	335 000pi ²		
1cc	110	34%	
2cc	125	38%	
3cc	90	28%	
	325		
Stationnements	98		
Rangements	98		
Budget de réalisation			
Terrain			\$ -
Coûts de construction	300 \$		100 500 \$
Coûts indirects			26 254 \$
Coût total			126 754 \$
Prêt hypothécaire	\$ par unité		
Subvention Ville*	143 612 \$	37%	46 674 \$
Subvention SHQ	50 400 \$	13%	16 380 \$
	195 999 \$	50%	63 700 \$
	390 011 \$		126 754 \$

* La contribution de la ville se fait également par le don de terrain - Estimation à 9,5M\$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	110	66 550	605	291 194 \$	158 450 \$	261,90 \$
2cc	125	105 000	840	404 302 \$	201 665 \$	240,08 \$
3cc	90	91 800	1 020	490 938 \$	252 080 \$	247,14 \$
	325	263 350	810	390 011 \$	200 999 \$	248,05 \$

Flux de trésorerie - 325 unités - Louvain

Taux d'intérêt	4.30%
Amortissement	ED
Inflation	2.35%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Revenus résidentiels	4 852 \$	4 852 \$	4 852 \$	4 852 \$	4 852 \$	4 973 \$	5 098 \$	5 225 \$	5 356 \$	5 490 \$	5 627 \$	5 767 \$	5 912 \$	6 059 \$	6 211 \$	6 366 \$	6 525 \$	6 689 \$	6 856 \$
Autres revenus résidentiels	178 \$	183 \$	187 \$	192 \$	197 \$	202 \$	207 \$	212 \$	217 \$	223 \$	228 \$	234 \$	240 \$	246 \$	252 \$	258 \$	265 \$	271 \$	278 \$
Revenu brut	5 030 \$	5 035 \$	5 039 \$	5 044 \$	5 049 \$	5 175 \$	5 304 \$	5 437 \$	5 573 \$	5 712 \$	5 855 \$	6 001 \$	6 151 \$	6 305 \$	6 463 \$	6 624 \$	6 790 \$	6 960 \$	7 134 \$
Dépenses																			
Résidentiel																			
Vacances	(151) \$	(151) \$	(151) \$	(151) \$	(151) \$	(155) \$	(159) \$	(163) \$	(167) \$	(171) \$	(176) \$	(180) \$	(185) \$	(189) \$	(194) \$	(199) \$	(204) \$	(209) \$	(214) \$
Taxes foncières	(912) \$	(935) \$	(959) \$	(983) \$	(1 007) \$	(1 032) \$	(1 058) \$	(1 085) \$	(1 112) \$	(1 139) \$	(1 168) \$	(1 197) \$	(1 227) \$	(1 258) \$	(1 289) \$	(1 321) \$	(1 354) \$	(1 388) \$	(1 423) \$
Frais d'opération	(985) \$	(1 010) \$	(1 035) \$	(1 061) \$	(1 088) \$	(1 115) \$	(1 143) \$	(1 171) \$	(1 201) \$	(1 231) \$	(1 261) \$	(1 293) \$	(1 325) \$	(1 358) \$	(1 392) \$	(1 427) \$	(1 463) \$	(1 499) \$	(1 537) \$
Gestion immobilière	(252) \$	(252) \$	(252) \$	(252) \$	(252) \$	(259) \$	(265) \$	(272) \$	(279) \$	(286) \$	(293) \$	(300) \$	(308) \$	(315) \$	(323) \$	(331) \$	(339) \$	(348) \$	(357) \$
Revenu net d'opération	2 730 \$	2 687 \$	2 642 \$	2 597 \$	2 550 \$	2 614 \$	2 679 \$	2 746 \$	2 815 \$	2 885 \$	2 957 \$	3 031 \$	3 107 \$	3 185 \$	3 264 \$	3 346 \$	3 430 \$	3 515 \$	3 603 \$
Service de la dette	(2 258) \$	(2 258) \$	(2 258) \$	(2 258) \$	(2 258) \$	(2 258) \$	(2 258) \$	(2 258) \$	(2 258) \$	(2 258) \$	(2 258) \$	(2 258) \$	(2 258) \$	(2 258) \$	(2 258) \$	(2 258) \$	(2 258) \$	(2 258) \$	(2 258) \$
Flux monétaires nets	472 \$	428 \$	384 \$	338 \$	292 \$	356 \$	421 \$	488 \$	556 \$	627 \$	699 \$	773 \$	849 \$	926 \$	1 006 \$	1 088 \$	1 171 \$	1 257 \$	1 345 \$
Ratio de couverture	1.25	1.23	1.21	1.19	1.17	1.20	1.23	1.26	1.29	1.32	1.35	1.39	1.42	1.45	1.49	1.53	1.56	1.60	1.64

1001 logements Angus

Emplacement	Année	Unités résidentielles	Budget de projet (en milliers \$)	Budget de projet incluant le don terrain (en milliers \$)
Montréal - Angus	2024	352	147 417 \$	147 417 \$
Rimouski	2024	324	117 090 \$	124 340 \$
Montréal - Louvain	2025	325	136 254 \$	145 754 \$
	1 001		400 761 \$	417 511 \$

Emplacement	Coûts par unité	Subvention SHQ par unité	Subvention ville par unité*	Prêt hypothécaire par unité	Subvention SHQ totale	Subvention ville totale*	Prêt hypothécaire total	Coût total
Montréal - Angus	418 798 \$	192 831 \$	77 132 \$	148 836 \$	67 876 360 \$	27 150 544 \$	52 390 102 \$	147 417 006 \$
Rimouski	383 765 \$	196 011 \$	22 377 \$	165 378 \$	63 507 405 \$	7 250 000 \$	53 582 595 \$	124 340 000 \$
Montréal - Louvain	448 472 \$	190 999 \$	105 631 \$	151 842 \$	62 074 825 \$	34 329 930 \$	49 348 749 \$	145 753 504 \$
	417 093 \$	193 265 \$		155 166 \$	193 458 590 \$	68 730 474 \$	155 321 446 \$	417 510 510 \$

*Rimouski: Contribution de la ville - congé de taxes et don de terrain (19 5M et 7 25M)
*Louvain: Contribution de la ville comprend un don de terrain

26 750 000 \$
9 500 000 \$

Déboursés

Desjardins	14 2024	11 2025	12 2025	13 2025	14 2025	11 2026	12 2026	13 2026	14 2026	11 2027	12 2027
Emplacement											
Montréal - Angus	19 131 223 \$	22 638 668 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	10 620 212 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	6 505 000 \$	19 515 000 \$	- \$	- \$	- \$	14 552 595 \$	13 010 000 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	25 636 223 \$	42 153 668 \$	- \$	- \$	- \$	14 552 595 \$	13 621 566 \$	22 708 917 \$	13 018 265 \$	- \$	- \$
	25 636 223 \$	67 789 890 \$	67 789 890 \$	67 789 890 \$	67 789 890 \$	82 342 485 \$	119 594 263 \$	142 303 181 \$	155 321 446 \$	155 321 446 \$	155 321 446 \$
SHQ											
Emplacement											
Montréal - Angus	- \$	- \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	(39 643) \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	- \$	- \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	4 962 405 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	- \$	- \$	42 153 668 \$	49 723 307 \$	64 862 585 \$	27 631 679 \$	9 087 351 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
	- \$	- \$	42 153 668 \$	91 876 975 \$	156 739 560 \$	184 371 239 \$	193 458 590 \$	193 458 590 \$	193 458 590 \$	193 458 590 \$	193 458 590 \$
Ville											
Emplacement											
Montréal - Angus	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	22 638 668 \$	4 511 876 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	22 638 668 \$	4 511 876 \$	- \$	9 690 652 \$	15 139 278 \$	- \$
	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	22 638 668 \$	27 150 544 \$	27 150 544 \$	36 841 196 \$	51 980 474 \$	51 980 474 \$
Total											
Emplacement											
Montréal - Angus	19 131 223 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 599 025 \$	15 132 088 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	6 505 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	13 010 000 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	- \$	- \$	- \$	7 569 639 \$	22 708 917 \$	22 708 917 \$	22 708 917 \$	22 708 917 \$	22 708 917 \$	15 139 278 \$	- \$
	25 636 223 \$	42 153 668 \$	42 153 668 \$	49 723 307 \$	64 862 585 \$	64 822 942 \$	50 851 006 \$	22 708 917 \$	22 708 917 \$	15 139 278 \$	- \$
	25 636 223 \$	67 789 890 \$	109 943 558 \$	159 668 865 \$	224 529 450 \$	289 352 392 \$	340 203 397 \$	362 912 315 \$	385 621 232 \$	400 760 510 \$	400 760 510 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Angus - L'Éperon		97 500pi²	
Superficie de terrain		357 900pi²	
Superficie brute résidentielle			
1cc	113		32%
2cc	134		38%
3cc	105		30%
	352		
Stationnements	110		
Rangements	50		
Budget de réalisation			
Terrain		11 585 \$	
Coûts de construction	300 \$	107 370 \$	
Coûts indirects		28 462 \$	
Surcoût FLA			
Coût total		147 417 \$	
Préthypothécaire	\$ par unité		
Subvention SCHL	148 836 \$	36%	52 390 \$
Subvention Ville	0 \$		- \$
Subvention SHQ	77 132 \$	18%	27 151 \$
	192 831 \$	46%	67 876 \$
	418 798 \$		147 417 \$

11 585 \$
107 370 \$
28 462 \$
147 417 \$ |

134 \$ 91 \$ 20,2%
203 \$ 81 \$ 18,0%
337 \$ 203 \$ 45,1%
450 \$ 75 \$ 16,7%

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	113	69 643	616	310 236 \$	158 450 \$	257,10 \$
2cc	134	113 559	847	426 594 \$	201 665 \$	237,96 \$
3cc	105	109 652	1 044	525 683 \$	252 080 \$	241,39 \$
	352	292 854	832	418 798 \$	202 831 \$	243,80 \$

Budget commercial

Superficie commerciale #1	24 122pi²	
Superficie commerciale #2	7 707pi²	
	31 829pi²	
Budget de réalisation		
Terrain		1 410 \$
Coûts de construction	275 \$	8 753 \$
Coûts indirects		2 517 \$
Coût total		12 680 \$
Préthypothécaire		
Mise de fonds	70%	8 876 \$
	30%	3 804 \$
Préthypothécaire total	61 266 \$	
Résidentiel	52 390 \$	86%
Commerce	8 876 \$	14%

Flux de trésorerie - 352 unités - Angus

		Taux d'avis de Anno 1 seulement		Taux d'avis de Anno 2 seulement		Taux d'avis de Anno 3 seulement		Taux d'avis de Anno 4 seulement		Taux d'avis de Anno 5 seulement		Taux d'avis de Anno 6 seulement		Taux d'avis de Anno 7 seulement		Taux d'avis de Anno 8 seulement		Taux d'avis de Anno 9 seulement		Taux d'avis de Anno 10 seulement		Taux d'avis de Anno 11 seulement		Taux d'avis de Anno 12 seulement		Taux d'avis de Anno 13 seulement		Taux d'avis de Anno 14 seulement		Taux d'avis de Anno 15 seulement		Taux d'avis de Anno 16 seulement		Taux d'avis de Anno 17 seulement		Taux d'avis de Anno 18 seulement		Taux d'avis de Anno 19 seulement		Taux d'avis de Anno 20 seulement		Taux d'avis de Anno 21 seulement		Taux d'avis de Anno 22 seulement		Taux d'avis de Anno 23 seulement		Taux d'avis de Anno 24 seulement		Taux d'avis de Anno 25 seulement		Taux d'avis de Anno 26 seulement																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
		15%		30%		45%		60%		75%		90%		105%		120%		135%		150%		165%		180%		195%		210%		225%		240%		255%		270%		285%		300%		315%		330%		345%		360%		375%		390%		405%		420%		435%		450%		465%		480%		495%		510%		525%		540%		555%		570%		585%		600%		615%		630%		645%		660%		675%		690%		705%		720%		735%		750%		765%		780%		795%		810%		825%		840%		855%		870%		885%		900%		915%		930%		945%		960%		975%		990%		1005%		1020%		1035%		1050%		1065%		1080%		1095%		1110%		1125%		1140%		1155%		1170%		1185%		1200%		1215%		1230%		1245%		1260%		1275%		1290%		1305%		1320%		1335%		1350%		1365%		1380%		1395%		1410%		1425%		1440%		1455%		1470%		1485%		1500%		1515%		1530%		1545%		1560%		1575%		1590%		1605%		1620%		1635%		1650%		1665%		1680%		1695%		1710%		1725%		1740%		1755%		1770%		1785%		1800%		1815%		1830%		1845%		1860%		1875%		1890%		1905%		1920%		1935%		1950%		1965%		1980%		1995%		2010%		2025%		2040%		2055%		2070%		2085%		2100%		2115%		2130%		2145%		2160%		2175%		2190%		2205%		2220%		2235%		2250%		2265%		2280%		2295%		2310%		2325%		2340%		2355%		2370%		2385%		2400%		2415%		2430%		2445%		2460%		2475%		2490%		2505%		2520%		2535%		2550%		2565%		2580%		2595%		2610%		2625%		2640%		2655%		2670%		2685%		2700%		2715%		2730%		2745%		2760%		2775%		2790%		2805%		2820%		2835%		2850%		2865%		2880%		2895%		2910%		2925%		2940%		2955%		2970%		2985%		3000%		3015%		3030%		3045%		3060%		3075%		3090%		3105%		3120%		3135%		3150%		3165%		3180%		3195%		3210%		3225%		3240%		3255%		3270%		3285%		3300%		3315%		3330%		3345%		3360%		3375%		3390%		3405%		3420%		3435%		3450%		3465%		3480%		3495%		3510%		3525%		3540%		3555%		3570%		3585%		3600%		3615%		3630%		3645%		3660%		3675%		3690%		3705%		3720%		3735%		3750%		3765%		3780%		3795%		3810%		3825%		3840%		3855%		3870%		3885%		3900%		3915%		3930%		3945%		3960%		3975%		3990%		4005%		4020%		4035%		4050%		4065%		4080%		4095%		4110%		4125%		4140%		4155%		4170%		4185%		4200%		4215%		4230%		4245%		4260%		4275%		4290%		4305%		4320%		4335%		4350%		4365%		4380%		4395%		4410%		4425%		4440%		4455%		4470%		4485%		4500%		4515%		4530%		4545%		4560%		4575%		4590%		4605%		4620%		4635%		4650%		4665%		4680%		4695%		4710%		4725%		4740%		4755%		4770%		4785%		4800%		4815%		4830%		4845%		4860%		4875%		4890%		4905%		4920%		4935%		4950%		4965%		4980%		4995%		5010%		5025%		5040%		5055%		5070%		5085%		5100%		5115%		5130%		5145%		5160%		5175%		5190%		5205%		5220%		5235%		5250%		5265%		5280%		5295%		5310%		5325%		5340%		5355%		5370%		5385%		5400%		5415%		5430%		5445%		5460%		5475%		5490%		5505%		5520%		5535%		5550%		5565%		5580%		5595%		5610%		5625%		5640%		5655%		5670%		5685%		5700%		5715%		5730%		5745%		5760%		5775%		5790%		5805%		5820%		5835%		5850%		5865%		5880%		5895%		5910%		5925%		5940%		5955%		5970%		5985%		6000%		6015%		6030%		6045%		6060%		6075%		6090%		6105%		6120%		6135%		6150%		6165%		6180%		6195%		6210%		6225%		6240%		6255%		6270%		6285%		6300%		6315%		6330%		6345%		6360%		6375%		6390%		6405%		6420%		6435%		6450%		6465%		6480%		6495%		6510%		6525%		6540%		6555%		6570%		6585%		6600%		6615%		6630%		6645%		6660%		6675%		6690%		6705%		6720%		6735%		6750%		6765%		6780%		6795%		6810%		6825%		6840%		6855%		6870%		6885%		6900%		6915%		6930%		6945%		6960%		6975%		6990%		7005%		7020%		7035%		7050%		7065%		7080%		7095%		7110%		7125%		7140%		7155%		7170%		7185%		7200%		7215%		7230%		7245%		7260%		7275%		7290%		7305%		7320%		7335%		7350%		7365%		7380%		7395%		7410%		7425%		7440%		7455%		7470%		7485%		7500%		7515%		7530%		7545%		7560%		7575%		7590%		7605%		7620%		7635%		7650%		7665%		7680%		7695%		7710%		7725%		7740%		7755%		7770%		7785%		7800%		7815%		7830%		7845%		7860%		7875%		7890%		7905%		7920%		7935%		7950%		7965%		7980%		7995%		8010%		8025%		8040%		8055%		8070%		8085%		8100%		8115%		8130%		8145%		8160%		8175%		8190%		8205%		8220%		8235%		8250%		8265%		8280%		8295%		8310%		8325%		8340%		8355%		8370%		8385%		8400%		8415%		8430%		8445%		8460%		8475%		8490%		8505%		8520%		8535%		8550%		8565%		8580%		8595%		8610%		8625%		8640%		8655%		8670%		8685%		8700%		8715%		8730%		8745%		8760%		8775%		8790%		8805%		8820%		8835%		8850%		8865%		8880%		8895%		8910%		8925%		8940%		8955%		8970%		8985%		9000%		9015%		9030%		9045%		9060%		9075%		9090%		9105%		9120%		9135%		9150%		9165%		9180%		9195%		9210%		9225%		9240%		9255%		9270%		9285%		9300%		9315%		9330%		9345%		9360%		9375%		9390%		9405%		9420%		9435%		9450%		9465%		9480%		9495%		9510%		9525%		9540%		9555%		9570%		9585%		9600%		9615%		9630%		9645%		9660%		9675%		9690%		9705%		9720%		9735%		9750%		9765%		9780%		9795%		9810%		9825%		9840%		9855%		9870%		9885%		9900%		9915%		9930%		9945%		9960%		9975%		9990%		10005%		10020%		10035%		10050%		10065%		10080%		10095%		10110%		10125%		10140%		10155%		10170%		10185%		10200%		10215%		10230%		10245%		10260%		10275%		10290%		10305%		10320%		10335%		10350%		10365%		10380%		10395%		10410%		10425%		10440%		10455%		10470%		10485%		10500%		10515%		10530%		10545%		10560%		10575%		10590%		10605%		10620%		10635%		10650%		10665%		10680%		10695%		10710%		10725%		10740%		10755%		10770%		10785%		10800%		10815%		10830%		10845%		10860%		10875%		10890%		10905%		10920%		10935%		10950%		10965%		10980%		10995%		11010%		11025%		11040%		11055%		11070%		11085%		11100%		11115%		11130%		11145%		11160%		11175%		11190%		11205%		11220%		11235%		11250%		11265%		11280%		11295%		11310%		11325%		11340%		11355%		11370%		11385%		11400%		11415%		11430%		11445%		11460%		11475%		11490%		11505%		11520%		11535%		11550%		11565%		11580%		11595%		11610%		11625%		11640%		11655%		11670%		11685%		11700%		11715%		11730%		11745%		11760%		11775%		11790%		11805%		11820%		11835%		11850%		11865%		11880%		11895%		11910%		11925%		11940%		11955%		11970%		11985%		12000%		12015%		12030%		12045%		12060%		12075%		12090%		12105%		12120%		12135%		12150%		12165%		12180%		12195%		12210%		12225%		12240%		12255%		12270%		12285%		12300%		12315%		12330%		12345%		12360%		12375%		12390%		12405%		12420%		12435%		12450%		12465%		12480%		12495%		12510%		12525%		12540%		12555%		12570%		12585%		12600%		12615%		12630%		12645%		12660%		12675%		12690%		12705%		12720%		12735%		12750%		12765%		12780%		12795%		12810%		12825%		12840%		12855%		12870%		12885%		12900%		12915%		12930%		12945%		12960%		12975%		12990%		13005%		13020%		13035%		13050%		13065%		13080%		13095%		13110%		13125%		13140%		13155%		13170%		13185%		13200%		13215%		13230%		13245%		13260%		13275%		13290%		13305%		13320%		13335%		13350%		13365%		13380%		13395%		13410%		13425%		13440%		13455%		13470%		13485%		13500%		13515%		13530%		13545%		13560%		13575%		13590%		13605%		13620%		13635%		13650%		13665%		13680%		13695%		13710%		13725%		13740%		13755%		13770%		13785%		13800%		13815%		13830%		13845%		13860%		13875%		13890%		13905%		13920%		13935%		13950%		13965%		13980%		13995%		14010%		14025%		14040%		14055%		14070%		14085%		14100%		14115%		14130%		14145%		14160%		14175%		14190%		14205%		14220%		14235%		14250%		14265%		14280%		14295%		14310%		14325%		14340%		14355%		14370%		14385%		14400%		14415%		14430%		14445%		14460%			

Immeuble résidentiel

Valeur :	135 000 000 \$	
Taux de taxes foncières générales	0,4977 \$	671 895 \$
Taxe spéciale relative à l'ARTM	0,0078 \$	10 530 \$
Réserve financière de la voirie	0,0026 \$	3 510 \$
Taxe relative aux dettes ancienne ville (Rosemont)	0,0245 \$	33 075 \$
Taxe relative au service de l'eau	0,0862 \$	116 370 \$
Taxes d'arrondissement (Rosemont)		
Services	0,0489 \$	66 015 \$
Investissements	0,0284 \$	38 340 \$
Taxes scolaires	0,0973 \$	131 355 \$
Total :	1 071 090 \$	

Immeuble non résidentiel

Calcul de taxes sur :	10 000 000 \$	
Taux de taxes foncières générales		
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui n'excède pas 900 000 \$	2,1329 \$	19 196 \$
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui excède 900 000 \$	2,7314 \$	248 557 \$
Taxe spéciale relative à l'ARTM		
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui n'excède pas 900 000 \$	0,0335 \$	302 \$
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui excède 900 000 \$	0,0043 \$	390 \$
Taxe relative aux dettes ancienne ville (Rosemont)		
Taux non résidentiel sur valeur n'excédant pas 900 000\$	0,0794 \$	715 \$
Taux non résidentiel sur valeur excédant 900 000\$	0,1017 \$	9 255 \$
Taxe relative au service de l'eau	0,3285 \$	32 850 \$
Réserve financière de la voirie		
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui n'excède pas 900 000 \$	0,0187 \$	168 \$
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui excède 900 000 \$	0,0187 \$	1 702 \$
Taxes d'arrondissement (Rosemont)		
Services	0,0489 \$	4 890 \$
Investissements	0,0284 \$	2 840 \$
Taxes scolaires	0,0973 \$	9 730 \$
Total :	330 595 \$	

100 000 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Rimouski		148 165pi ²	
Superficie de terrain		316 211pi ²	
Superficie brute résidentielle			
1cc	151		47%
2cc	136		42%
3cc	37		11%
	324		
Stationnements	292		
Rangements	324		
Budget de réalisation			
Terrain	0 \$		- \$
Coûts de construction	300 \$		95 000 \$
Coûts indirects			22 087 \$
Coût total			117 090 \$
Prêt hypothécaire	\$ par unité		
Subvention Ville*	165 378 \$		37%
Subvention SHQ	0 \$		19%
	196 011 \$		44%
	361 389 \$		63 507 \$
			117 090 \$

* La contribution de la ville se fait par le don de terrain et le congé de taxes de 35 ans - Estimation à 26,75M\$

Budget commercial

Superficie commerciale #1	5 000pi ²
Budget de réalisation	
Terrain	- \$
Coûts de construction	1 025 \$
Coûts indirects	277 \$
Coût total	1 302 \$
Prêt hypothécaire	977 \$ 75%
Mise de fonds	326 \$ 25%

Prêt hypothécaire total	54 559 \$
Résidentiel	53 583 \$ 98%
Commerce	977 \$ 2%

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi ca
1cc	151	97 521	646	271 618 \$	174 296 \$	269,88 \$
2cc	136	139 070	1 023	430 062 \$	221 831 \$	216,93 \$
3cc	37	41 818	1 130	475 332 \$	277 289 \$	245,34 \$
	324	278 409	859	361 389 \$	206 011 \$	239,75 \$

Flux de trésorerie - 322 unités - Rimouski

Taux d'intérêt	4,15%
Amortissement	50
Inflation	2,50%

Revenus	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15
Revenus résidentiels	3 664 \$	3 664 \$	3 664 \$	3 664 \$	3 664 \$	3 754 \$	3 849 \$	3 946 \$	4 044 \$	4 145 \$	4 249 \$	4 355 \$	4 464 \$	4 576 \$	4 690 \$
Autras revenus résidentiels	266 \$	272 \$	279 \$	284 \$	293 \$	300 \$	308 \$	316 \$	324 \$	332 \$	340 \$	348 \$	357 \$	366 \$	375 \$
Revenus commerciaux	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$
Recouvrement commerce	53 \$	54 \$	56 \$	57 \$	58 \$	60 \$	61 \$	63 \$	64 \$	66 \$	68 \$	69 \$	71 \$	73 \$	75 \$
Revenu brut	4 082 \$	4 090 \$	4 099 \$	4 107 \$	4 115 \$	4 226 \$	4 329 \$	4 434 \$	4 542 \$	4 653 \$	4 777 \$	4 893 \$	5 012 \$	5 135 \$	5 260 \$
Dépenses															
Résidentiel															
Vacances	(79) \$	(79) \$	(79) \$	(79) \$	(79) \$	(81) \$	(83) \$	(85) \$	(87) \$	(90) \$	(92) \$	(94) \$	(96) \$	(99) \$	(101) \$
Frais d'opération	(821) \$	(841) \$	(862) \$	(884) \$	(906) \$	(929) \$	(952) \$	(976) \$	(1 000) \$	(1 025) \$	(1 051) \$	(1 077) \$	(1 104) \$	(1 132) \$	(1 160) \$
Gestion immobilière	(196) \$	(197) \$	(197) \$	(197) \$	(198) \$	(203) \$	(208) \$	(213) \$	(218) \$	(224) \$	(229) \$	(235) \$	(241) \$	(247) \$	(253) \$
Commercial															
Vacances	(15) \$	(15) \$	(16) \$	(16) \$	(16) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(18) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$
Taxes foncières	(27) \$	(28) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(31) \$	(31) \$	(32) \$	(33) \$	(34) \$	(35) \$	(35) \$	(36) \$	(37) \$	(38) \$
Frais d'opération	(23) \$	(23) \$	(24) \$	(24) \$	(25) \$	(25) \$	(26) \$	(27) \$	(27) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(30) \$	(31) \$	(32) \$
Gestion immobilière	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$
Revenu net d'opération	2 917 \$	2 903 \$	2 888 \$	2 873 \$	2 857 \$	2 935 \$	3 006 \$	3 079 \$	3 153 \$	3 230 \$	3 317 \$	3 397 \$	3 480 \$	3 564 \$	3 650 \$
Service de la dette	(2 575) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$
Flux monétaires nets	342 \$	374 \$	359 \$	344 \$	328 \$	406 \$	477 \$	550 \$	624 \$	701 \$	788 \$	868 \$	951 \$	1 035 \$	1 121 \$
Ratio de couverture	1,17	1,18	1,18	1,17	1,16	1,19	1,22	1,25	1,28	1,31	1,35	1,38	1,41	1,44	1,48
Ratio de couverture - résidentiel	1,15	1,15	1,14	1,14	1,13	1,16	1,19	1,21	1,24	1,27	1,31	1,34	1,37	1,40	1,44
Ratio de couverture - commercial	1,81	1,81	1,81	1,81	1,80	1,99	1,99	1,99	1,98	1,98	2,17	2,17	2,16	2,16	2,16

352
0,3125
0,625

70
180

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Louvain			
Superficie de terrain	73 000pi ²		
Superficie brute résidentielle	335 000pi ²		
1cc	110	34%	
2cc	125	38%	
3cc	90	28%	
	325		
Stationnements	98		
Rangements	98		
Budget de réalisation			
Terrain			9 500 \$
Coûts de construction	300 \$		100 500 \$
Coûts indirects			26 254 \$
Coût total			136 254 \$
Prêt hypothécaire	\$ par unité		
Subvention Ville*	151 842 \$	36%	49 349 \$
Subvention SHQ	76 400 \$	18%	24 830 \$
	190 999 \$	46%	62 075 \$
	419 242 \$		136 254 \$

* La contribution de la ville se fait également par le don de terrain - Estimation à 9,5M\$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	110	66 550	605	313 018 \$	158 450 \$	261,90 \$
2cc	125	105 000	840	434 604 \$	201 665 \$	240,08 \$
3cc	90	91 800	1 020	527 733 \$	252 080 \$	247,14 \$
	325	263 350	810	419 242 \$	200 999 \$	248,05 \$

9 500 000 \$
29 231 \$

105 631 \$

Flux de trésorerie - 325 unités - Louvain

Taux d'intérêt	4.15%
Amortissement	2.00%
Inflation	2.35%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Revenus résidentiels	4 852 \$	4 852 \$	4 852 \$	4 852 \$	4 852 \$	4 973 \$	5 098 \$	5 225 \$	5 356 \$	5 490 \$	5 627 \$	5 767 \$	5 912 \$	6 059 \$	6 211 \$	6 366 \$	6 525 \$	6 689 \$	6 856 \$
Autres revenus résidentiels	178 \$	183 \$	187 \$	192 \$	197 \$	202 \$	207 \$	212 \$	217 \$	223 \$	228 \$	234 \$	240 \$	246 \$	252 \$	258 \$	265 \$	271 \$	278 \$
Revenu brut	5 030 \$	5 035 \$	5 039 \$	5 044 \$	5 049 \$	5 175 \$	5 304 \$	5 437 \$	5 573 \$	5 712 \$	5 855 \$	6 001 \$	6 151 \$	6 305 \$	6 463 \$	6 624 \$	6 790 \$	6 960 \$	7 134 \$
Dépenses																			
Résidentiel																			
Vacances	(151) \$	(151) \$	(151) \$	(151) \$	(151) \$	(155) \$	(159) \$	(163) \$	(167) \$	(171) \$	(176) \$	(180) \$	(185) \$	(189) \$	(194) \$	(199) \$	(204) \$	(209) \$	(214) \$
Taxes foncières	(912) \$	(935) \$	(959) \$	(983) \$	(1 007) \$	(1 032) \$	(1 058) \$	(1 085) \$	(1 112) \$	(1 139) \$	(1 168) \$	(1 197) \$	(1 227) \$	(1 258) \$	(1 289) \$	(1 321) \$	(1 354) \$	(1 388) \$	(1 423) \$
Frais d'opération	(985) \$	(1 010) \$	(1 035) \$	(1 061) \$	(1 088) \$	(1 115) \$	(1 143) \$	(1 171) \$	(1 201) \$	(1 231) \$	(1 261) \$	(1 293) \$	(1 325) \$	(1 358) \$	(1 392) \$	(1 427) \$	(1 463) \$	(1 499) \$	(1 537) \$
Gestion immobilière	(252) \$	(252) \$	(252) \$	(252) \$	(252) \$	(259) \$	(265) \$	(272) \$	(279) \$	(286) \$	(293) \$	(300) \$	(308) \$	(315) \$	(323) \$	(331) \$	(339) \$	(348) \$	(357) \$
Revenu net d'opération	2 730 \$	2 687 \$	2 642 \$	2 597 \$	2 550 \$	2 614 \$	2 679 \$	2 746 \$	2 815 \$	2 885 \$	2 957 \$	3 031 \$	3 107 \$	3 185 \$	3 264 \$	3 346 \$	3 430 \$	3 515 \$	3 603 \$
Service de la dette	(2 329) \$	(2 329) \$	(2 329) \$	(2 329) \$	(2 329) \$	(2 329) \$	(2 329) \$	(2 329) \$	(2 329) \$	(2 329) \$	(2 329) \$	(2 329) \$	(2 329) \$	(2 329) \$	(2 329) \$	(2 329) \$	(2 329) \$	(2 329) \$	(2 329) \$
Flux monétaires nets	401 \$	358 \$	313 \$	268 \$	221 \$	285 \$	350 \$	417 \$	486 \$	556 \$	628 \$	702 \$	778 \$	856 \$	935 \$	1 017 \$	1 100 \$	1 186 \$	1 274 \$
Ratio de couverture	1.22	1.20	1.18	1.16	1.14	1.17	1.19	1.22	1.25	1.28	1.31	1.34	1.38	1.41	1.44	1.48	1.52	1.55	1.59

1001 logements Angus

Emplacement	Année	Unités résidentielles	Budget de projet (en milliers \$)	Budget de projet incluant le don terrain (en milliers \$)
Montréal - Angus	2024	352	147 417 \$	147 417 \$
Rimouski	2024	324	117 090 \$	124 340 \$
Montréal - Louvain	2025	325	126 754 \$	136 254 \$
		1 001	391 261 \$	408 011 \$

Emplacement	Coûts par unité	Subvention SHQ par unité	Subvention ville par unité*	Prêt hypothécaire par unité	Subvention SHQ totale	Subvention ville totale*	Prêt hypothécaire total	Coût total
Montréal - Angus	418 798 \$	192 831 \$	77 132 \$	148 835 \$	67 876 512 \$	27 150 405 \$	52 389 890 \$	147 417 006 \$
Rimouski	383 765 \$	196 011 \$	22 377 \$	165 378 \$	63 507 564 \$	7 250 000 \$	53 582 436 \$	124 340 000 \$
Montréal - Louvain	419 242 \$	190 999 \$	77 630 \$	150 612 \$	62 074 675 \$	25 229 870 \$	48 948 959 \$	136 253 504 \$
	407 603 \$	193 265 \$	154 767 \$		193 458 751 \$	59 430 475 \$	154 921 284 \$	408 010 510 \$

*Rimouski: Contribution de la ville - congé de taxes et don de terrain (19 5M et 7 25M)
*Louvain: Contribution de la ville comprend un don de terrain

26 750 000 \$
9 500 000 \$

Débourssés

Destardins	14 2024	11 2025	12 2025	13 2025	14 2025	11 2026	12 2026	13 2026	14 2026	11 2027	12 2027
Emplacement											
Montréal - Angus	19 131 223 \$	22 638 668 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	10 619 999 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	6 505 000 \$	19 515 000 \$	- \$	- \$	- \$	14 552 436 \$	13 010 000 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	25 636 223 \$	42 153 668 \$	- \$	- \$	- \$	14 552 436 \$	8 343 938 \$	21 125 584 \$	19 479 437 \$	- \$	- \$
	25 636 223 \$	67 789 890 \$	67 789 890 \$	67 789 890 \$	67 789 890 \$	82 342 326 \$	114 316 264 \$	135 441 848 \$	154 921 284 \$	154 921 284 \$	154 921 284 \$
SHQ											
Emplacement											
Montréal - Angus	- \$	- \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	(39 491) \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	- \$	- \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	4 962 564 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	- \$	- \$	42 153 668 \$	49 195 529 \$	63 279 252 \$	26 048 657 \$	12 781 646 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
	- \$	- \$	42 153 668 \$	91 349 197 \$	154 628 448 \$	180 677 105 \$	193 458 751 \$	193 458 751 \$	193 458 751 \$	193 458 751 \$	193 458 751 \$
Ville											
Emplacement											
Montréal - Angus	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	22 638 668 \$	4 511 937 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	22 638 668 \$	4 511 937 \$	- \$	1 646 147 \$	14 083 723 \$	- \$
	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	22 638 668 \$	27 150 405 \$	27 150 405 \$	28 796 752 \$	42 880 475 \$	42 880 475 \$
Total											
Emplacement											
Montréal - Angus	19 131 223 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 599 177 \$	15 131 936 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	6 505 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	13 010 000 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	- \$	- \$	- \$	7 041 861 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	14 083 723 \$	- \$
	25 636 223 \$	42 153 668 \$	42 153 668 \$	49 195 529 \$	63 279 252 \$	63 239 760 \$	49 267 520 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	14 083 723 \$	- \$
	25 636 223 \$	67 789 890 \$	109 943 558 \$	159 139 087 \$	222 418 339 \$	285 458 099 \$	334 925 620 \$	356 051 204 \$	377 176 788 \$	391 260 510 \$	391 260 510 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Angus - L'Eperon		97 500pi²	
Superficie de terrain		357 900pi²	
Superficie brute résidentielle			
1cc	113		32%
2cc	134		38%
3cc	105		30%
	352		
Stationnements		110	
Rangements		50	
Budget de réalisation			
Terrain			11 585 \$
Coûts de construction			107 370 \$
Coûts indirects			28 462 \$
Surcoût FLA			
Coût total			147 417 \$
		\$ par unité	
Prêt hypothécaire		148 835 \$	36%
Subvention SCHL		0 \$	-
Subvention Ville		77 132 \$	18%
Subvention SHQ		192 831 \$	46%
		418 798 \$	
			147 417 \$

200 331 \$ si 4,65%
192 831 \$ si 4,15%
182 931 \$ si 3,65%

Budget commercial

Superficie commerciale #1		24 122pi²	
Superficie commerciale #2		7 707pi²	
		31 829pi²	
Budget de réalisation			
Terrain			1 410 \$
Coûts de construction			8 753 \$
Coûts indirects			2 517 \$
Coût total			12 680 \$
Prêt hypothécaire			70%
Mise de fonds			30%
Prêt hypothécaire total		61 266 \$	
Résidentiel		52 390 \$	86%
Commerce		8 876 \$	14%

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Rimouski		148 165pi²	
Superficie de terrain		316 211pi²	
Superficie brute résidentielle			
1cc	151		47%
2cc	136		42%
3cc	37		11%
	324		
Stationnements	292		
Rangements	324		
Budget de réalisation			
Terrain	0 \$		\$ -
Coûts de construction	300 \$		95 000 \$
Coûts indirects			22 087 \$
Coût total			117 090 \$
\$ par unité			
Prêt hypothécaire		37%	53 582 \$
Subvention Ville*		19%	- \$
Subvention SHQ	196 011 \$	44%	63 508 \$
	361 389 \$		117 090 \$

204 011 \$ si 4,65%
196 011 \$ si 4,15%
186 011 \$ si 3,65%

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention p/	Subvention par pi ca
1cc	151	97 521	646	271 618 \$	174 296 \$	269 88 \$
2cc	136	139 070	1 023	430 062 \$	221 831 \$	216 93 \$
3cc	37	41 818	1 130	475 332 \$	277 289 \$	245 34 \$
	324	278 409	859	361 389 \$	206 011 \$	239 75 \$

* La contribution de la ville se fait par le don de terrain et le congé de taxes de 35 ans - Estimation à 26 75M\$

Budget commercial		5 000pi²	
Superficie commerciale #1			22 377 \$
			165 378 \$
			196 011 \$
			383 766 \$
Budget de réalisation			
Terrain	- \$		
Coûts de construction	1 025 \$		
Coûts indirects	277 \$		
Coût total	1 302 \$		
Prêt hypothécaire	977 \$	75%	
Mise de fonds	326 \$	25%	
Prêt hypothécaire total			
Résidentiel	54 559 \$		
Commerce	53 582 \$	98%	
	977 \$	2%	

Flux de trésorerie - Rimouski

Taux d'intérêt	4,15%
Amortissement	50
Inflation	2,50%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15
Revenus															
Revenus résidentiels	3 664 \$	3 664 \$	3 664 \$	3 664 \$	3 664 \$	3 754 \$	3 849 \$	3 946 \$	4 044 \$	4 145 \$	4 249 \$	4 355 \$	4 464 \$	4 576 \$	4 690 \$
Autres revenus résidentiels	266 \$	272 \$	279 \$	286 \$	293 \$	300 \$	308 \$	316 \$	324 \$	332 \$	340 \$	348 \$	357 \$	366 \$	375 \$
Revenus commerciaux	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$
Recouvrement commerce	53 \$	54 \$	56 \$	57 \$	58 \$	60 \$	61 \$	63 \$	64 \$	66 \$	68 \$	69 \$	71 \$	73 \$	75 \$
Revenu brut	4 082 \$	4 090 \$	4 099 \$	4 107 \$	4 115 \$	4 224 \$	4 329 \$	4 434 \$	4 542 \$	4 653 \$	4 777 \$	4 893 \$	5 012 \$	5 135 \$	5 260 \$
Dépenses															
Résidentiel															
Vacances	(79) \$	(79) \$	(79) \$	(79) \$	(79) \$	(81) \$	(83) \$	(85) \$	(87) \$	(90) \$	(92) \$	(94) \$	(96) \$	(99) \$	(101) \$
Frais d'opération	(621) \$	(641) \$	(662) \$	(684) \$	(696) \$	(923) \$	(952) \$	(976) \$	(1 000) \$	(1 023) \$	(1 051) \$	(1 077) \$	(1 104) \$	(1 132) \$	(1 160) \$
Gestion immobilière	(196) \$	(197) \$	(197) \$	(197) \$	(198) \$	(203) \$	(208) \$	(213) \$	(218) \$	(224) \$	(229) \$	(235) \$	(241) \$	(247) \$	(253) \$
Commercial															
Vacances	(15) \$	(15) \$	(16) \$	(16) \$	(16) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(18) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$
Taxes foncières	(27) \$	(28) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(31) \$	(31) \$	(32) \$	(33) \$	(34) \$	(35) \$	(35) \$	(36) \$	(37) \$	(38) \$
Frais d'opération	(23) \$	(23) \$	(24) \$	(24) \$	(25) \$	(25) \$	(26) \$	(27) \$	(27) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(30) \$	(31) \$	(32) \$
Gestion immobilière	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$
Revenu net d'opération	2 917 \$	2 903 \$	2 888 \$	2 873 \$	2 857 \$	2 935 \$	3 006 \$	3 079 \$	3 153 \$	3 230 \$	3 317 \$	3 397 \$	3 480 \$	3 564 \$	3 650 \$
Service de la dette	(2 575) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$
Flux monétaires nets	342 \$	374 \$	359 \$	344 \$	328 \$	406 \$	477 \$	550 \$	624 \$	701 \$	788 \$	868 \$	951 \$	1 035 \$	1 121 \$
Ratio de couverture	1,17	1,18	1,18	1,17	1,16	1,19	1,22	1,25	1,28	1,31	1,35	1,38	1,41	1,44	1,48
Ratio de couverture - résidentiel	1,15	1,15	1,14	1,14	1,13	1,16	1,19	1,21	1,24	1,27	1,31	1,34	1,37	1,40	1,44
Ratio de couverture - commercial	1,81	1,81	1,81	1,81	1,80	1,99	1,99	1,99	1,98	1,98	2,17	2,17	2,16	2,16	2,16

352
0,3125
0,625

70
180

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Louvain		73 000pi ²	
Superficie de terrain		335 000pi ²	
Superficie brute résidentielle			
1cc	110		34%
2cc	125		38%
3cc	90		28%
		325	
Stationnements	98		
Rangements	98		

Budget de réalisation			
Terrain		\$	
Coûts de construction	300 \$		100 500 \$
Coûts indirects			26 254 \$
Coût total			126 754 \$
	\$ par unité		
Prêt hypothécaire	150 612 \$	39%	48 949 \$
Subvention Ville*	48 400 \$	12%	15 730 \$
Subvention SHQ	190 999 \$	49%	62 075 \$
	390 011 \$		128 754 \$

* La contribution de la ville se fait également par le don de terrain - Estimation à 9,5M\$

77 630 \$
419 242 \$

136 253 504 \$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	subvention par unité	subvention par pi.ca
1cc	110	66 550	605	291 194 \$	158 450 \$	261 90 \$
2cc	125	105 000	840	404 302 \$	201 665 \$	240,08 \$
3cc	90	91 800	1 020	490 938 \$	252 080 \$	247,14 \$
	325	263 350	810	390 011 \$	200 999 \$	248,05 \$

199 999 \$ si 4,65%
190 999 \$ si 4,15%
180 999 \$ si 3,65%

Flux de trésorerie - Louvain

Taux d'intérêt	4.15%
Amortissement	1.00%
Inflation	2.50%

Revenus

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus résidentiels	4 852 \$	4 852 \$	4 852 \$	4 852 \$	4 852 \$	4 973 \$	5 098 \$	5 225 \$	5 356 \$	5 490 \$	5 627 \$	5 767 \$	5 912 \$	6 059 \$	6 211 \$	6 366 \$	6 525 \$	6 689 \$	6 856 \$
Autres revenus résidentiels	178 \$	183 \$	187 \$	192 \$	197 \$	202 \$	207 \$	212 \$	217 \$	223 \$	228 \$	234 \$	240 \$	246 \$	252 \$	258 \$	265 \$	271 \$	278 \$
Revenu brut	5 030 \$	5 035 \$	5 039 \$	5 044 \$	5 049 \$	5 175 \$	5 304 \$	5 437 \$	5 573 \$	5 712 \$	5 855 \$	6 001 \$	6 151 \$	6 305 \$	6 463 \$	6 624 \$	6 790 \$	6 960 \$	7 134 \$

Dépenses

Résidentiel																			
Vacances	(151) \$	(151) \$	(151) \$	(151) \$	(151) \$	(155) \$	(159) \$	(163) \$	(167) \$	(171) \$	(176) \$	(180) \$	(185) \$	(189) \$	(194) \$	(199) \$	(204) \$	(209) \$	(214) \$
Taxes foncières	(912) \$	(935) \$	(959) \$	(983) \$	(1 007) \$	(1 032) \$	(1 058) \$	(1 085) \$	(1 112) \$	(1 139) \$	(1 168) \$	(1 197) \$	(1 227) \$	(1 258) \$	(1 289) \$	(1 321) \$	(1 354) \$	(1 388) \$	(1 423) \$
Frais d'opération	(985) \$	(1 010) \$	(1 035) \$	(1 061) \$	(1 088) \$	(1 115) \$	(1 143) \$	(1 171) \$	(1 201) \$	(1 231) \$	(1 261) \$	(1 293) \$	(1 325) \$	(1 358) \$	(1 392) \$	(1 427) \$	(1 463) \$	(1 499) \$	(1 537) \$
Gestion immobilière	(252) \$	(252) \$	(252) \$	(252) \$	(252) \$	(259) \$	(265) \$	(272) \$	(279) \$	(286) \$	(293) \$	(300) \$	(308) \$	(315) \$	(323) \$	(331) \$	(339) \$	(348) \$	(357) \$
Revenu net d'opération	2 730 \$	2 687 \$	2 642 \$	2 597 \$	2 550 \$	2 614 \$	2 679 \$	2 746 \$	2 815 \$	2 885 \$	2 957 \$	3 031 \$	3 107 \$	3 185 \$	3 264 \$	3 346 \$	3 430 \$	3 515 \$	3 603 \$

Service de la dette

Flux monétaires nets	(2 310) \$	(2 310) \$	(2 310) \$	(2 310) \$	(2 310) \$	(2 310) \$	(2 310) \$	(2 310) \$	(2 310) \$	(2 310) \$	(2 310) \$	(2 310) \$	(2 310) \$	(2 310) \$	(2 310) \$	(2 310) \$	(2 310) \$	(2 310) \$	(2 310) \$
	420 \$	376 \$	332 \$	286 \$	240 \$	304 \$	369 \$	436 \$	505 \$	575 \$	647 \$	721 \$	797 \$	874 \$	954 \$	1 036 \$	1 119 \$	1 205 \$	1 293 \$
Ratio de couverture	1.22	1.21	1.19	1.17	1.15	1.17	1.20	1.23	1.26	1.29	1.32	1.36	1.39	1.42	1.46	1.49	1.53	1.56	1.60

1001 logements Angus

Emplacement	Année	Unités résidentielles	Budget de projet (en milliers \$)	Budget de projet incluant le don terrain (en milliers \$)
Montréal - Angus	2024	352	147 417 \$	147 417 \$
Rimouski	2024	324	117 090 \$	124 340 \$
Montréal - Louvain	2025	325	126 754 \$	136 254 \$
	1 001		391 261 \$	408 011 \$

Emplacement	Coûts par unité	Subvention SHQ par unité	Subvention ville par unité*	Prêt hypothécaire par unité	Subvention SHQ totale	Subvention ville totale*	Prêt hypothécaire total	Coût total
Montréal - Angus	418 798 \$	200 331 \$	80 132 \$	138 335 \$	70 516 512 \$	28 206 405 \$	48 693 890 \$	147 417 006 \$
Rimouski	383 765 \$	204 011 \$	22 377 \$	157 378 \$	66 099 564 \$	7 250 000 \$	50 990 436 \$	124 340 000 \$
Montréal - Louvain	419 242 \$	190 999 \$	77 630 \$	150 612 \$	62 074 675 \$	25 229 870 \$	48 948 959 \$	136 253 504 \$
	407 603 \$	198 492 \$		148 485 \$	198 690 751 \$	60 486 475 \$	148 633 284 \$	408 010 510 \$

*Rimouski: Contribution de la ville - congé de taxes et don de terrain (19 5M et 7 25M)
*Louvain: Contribution de la ville comprend un don de terrain

26 750 000 \$
9 500 000 \$

Débourssés

Destardins	14 2024	11 2025	12 2025	13 2025	14 2025	11 2026	12 2026	13 2026	14 2026	11 2027	12 2027
Emplacement											
Montréal - Angus	19 131 223 \$	22 638 668 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	6 923 999 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	6 505 000 \$	19 515 000 \$	- \$	- \$	- \$	11 960 436 \$	13 010 000 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	25 636 223 \$	42 153 668 \$	- \$	- \$	- \$	11 960 436 \$	8 343 938 \$	21 125 584 \$	19 479 437 \$	- \$	- \$
	25 636 223 \$	67 789 890 \$	67 789 890 \$	67 789 890 \$	67 789 890 \$	79 750 326 \$	108 028 264 \$	129 153 848 \$	148 633 284 \$	148 633 284 \$	148 633 284 \$
SHQ											
Emplacement											
Montréal - Angus	- \$	- \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	2 600 509 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	- \$	- \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	7 554 564 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	- \$	- \$	42 153 668 \$	49 195 529 \$	63 279 252 \$	21 125 584 \$	12 781 646 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
	- \$	- \$	42 153 668 \$	91 349 197 \$	154 628 448 \$	185 909 105 \$	198 690 751 \$	198 690 751 \$	198 690 751 \$	198 690 751 \$	198 690 751 \$
Ville											
Emplacement											
Montréal - Angus	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	22 638 668 \$	5 567 937 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	22 638 668 \$	5 567 937 \$	- \$	1 646 147 \$	14 083 723 \$	- \$
	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	22 638 668 \$	28 206 405 \$	28 206 405 \$	29 852 752 \$	43 936 475 \$	43 936 475 \$
Total											
Emplacement											
Montréal - Angus	19 131 223 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	25 239 177 \$	12 491 936 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	6 505 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	13 010 000 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	- \$	- \$	- \$	7 041 861 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	14 083 723 \$	- \$
	25 636 223 \$	42 153 668 \$	42 153 668 \$	49 195 529 \$	63 279 252 \$	65 879 760 \$	46 627 520 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	14 083 723 \$	- \$
	25 636 223 \$	67 789 890 \$	109 943 558 \$	159 139 087 \$	222 418 339 \$	288 298 099 \$	334 925 620 \$	356 051 204 \$	377 176 788 \$	391 260 510 \$	391 260 510 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Angus - L'Eperon		97 500pi²	
Superficie de terrain		357 900pi²	
Superficie brute résidentielle			
1cc	113		32%
2cc	134		38%
3cc	105		30%
	352		
Stationnements		110	
Rangements		50	
Budget de réalisation			
Terrain			11 585 \$
Coûts de construction		300 \$	107 370 \$
Coûts indirects			28 462 \$
Surcoût FLA			
Coût total			147 417 \$
		\$ par unité	
Prêt hypothécaire		138 335 \$	33%
Subvention SCHL		0 \$	-
Subvention Ville		80 132 \$	19%
Subvention SHQ		200 331 \$	48%
		418 798 \$	
			147 417 \$

200 331 \$ si 4,65%
192 831 \$ si 4,15%
182 931 \$ si 3,65%

Budget commercial

Superficie commerciale #1		24 122pi²	
Superficie commerciale #2		7 707pi²	
		31 829pi²	
Budget de réalisation			
Terrain			1 410 \$
Coûts de construction		275 \$	8 753 \$
Coûts indirects			2 517 \$
Coût total			12 680 \$
Prêt hypothécaire			70%
Mise de fonds			30%
			8 876 \$
			3 804 \$
Prêt hypothécaire total			
		57 570 \$	
Résidentiel		48 694 \$	85%
Commerce		8 876 \$	15%

Flux de trésorerie - Angus

Taux d'intérêt	6,5%
Amortissement	50
Inflation	2,50%

[illegible]

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Rimouski		148 165pi²	
Superficie de terrain		316 211pi²	
Superficie brute résidentielle			
1cc	151		47%
2cc	136		42%
3cc	37		11%
	324		
Stationnements	292		
Rangements	324		
Budget de réalisation			
Terrain	0 \$		\$ -
Coûts de construction	300 \$		95 000 \$
Coûts indirects			22 087 \$
Coût total			117 090 \$
\$ par unité			
Prêt hypothécaire		35%	50 990 \$
Subvention Ville*		19%	- \$
Subvention SHQ	204 011 \$	46%	66 100 \$
	361 389 \$		117 090 \$

204 011 \$ si 4,65%

196 011 \$ si 4,15%

186 011 \$ si 3,65%

* La contribution de la ville se fait par le don de terrain et le congé de taxes de 35 ans - Estimation à 26 75M\$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention p/	Subvention par pi ca
1cc	151	97 521	646	271 618 \$	174 296 \$	269 88 \$
2cc	136	139 070	1 023	430 062 \$	221 831 \$	216 93 \$
3cc	37	41 818	1 130	475 332 \$	277 289 \$	245 34 \$
	324	278 409	859	361 389 \$	206 011 \$	239 75 \$

Budget commercial

Superficie commerciale #1	5 000pi²		22 377 \$
			157 378 \$
			204 011 \$
			383 766 \$
Budget de réalisation			
Terrain	- \$		\$ -
Coûts de construction	1 025 \$		1 025 \$
Coûts indirects	277 \$		277 \$
Coût total	1 302 \$		
Prêt hypothécaire	977 \$	75%	
Mise de fonds	326 \$	25%	

Prêt hypothécaire total	51 967 \$
Résidentiel	50 990 \$ 98%
Commerce	977 \$ 2%

Flux de trésorerie - Rimouski

Taux d'intérêt	4,65%
Amortissement	50
Inflation	2,50%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15
Revenus															
Revenus résidentiels	3 664 \$	3 664 \$	3 664 \$	3 664 \$	3 664 \$	3 754 \$	3 849 \$	3 946 \$	4 044 \$	4 145 \$	4 249 \$	4 355 \$	4 464 \$	4 576 \$	4 690 \$
Autres revenus résidentiels	266 \$	272 \$	279 \$	286 \$	293 \$	300 \$	308 \$	316 \$	324 \$	332 \$	340 \$	348 \$	357 \$	366 \$	375 \$
Revenus commerciaux	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$
Recouvrement commerce	53 \$	54 \$	56 \$	57 \$	58 \$	60 \$	61 \$	63 \$	64 \$	66 \$	68 \$	69 \$	71 \$	73 \$	75 \$
Revenu brut	4 082 \$	4 090 \$	4 099 \$	4 107 \$	4 115 \$	4 224 \$	4 329 \$	4 434 \$	4 542 \$	4 653 \$	4 777 \$	4 893 \$	5 012 \$	5 135 \$	5 260 \$
Dépenses															
Résidentiel															
Vacances	(79) \$	(79) \$	(79) \$	(79) \$	(79) \$	(81) \$	(83) \$	(85) \$	(87) \$	(90) \$	(92) \$	(94) \$	(96) \$	(99) \$	(101) \$
Frais d'opération	(621) \$	(641) \$	(662) \$	(684) \$	(696) \$	(923) \$	(952) \$	(976) \$	(1 000) \$	(1 023) \$	(1 051) \$	(1 077) \$	(1 104) \$	(1 132) \$	(1 160) \$
Gestion immobilière	(196) \$	(197) \$	(197) \$	(197) \$	(198) \$	(203) \$	(208) \$	(213) \$	(218) \$	(224) \$	(229) \$	(235) \$	(241) \$	(247) \$	(253) \$
Commercial															
Vacances	(15) \$	(15) \$	(16) \$	(16) \$	(16) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(18) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$
Taxes foncières	(27) \$	(28) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(31) \$	(31) \$	(32) \$	(33) \$	(34) \$	(35) \$	(35) \$	(36) \$	(37) \$	(38) \$
Frais d'opération	(23) \$	(23) \$	(24) \$	(24) \$	(25) \$	(25) \$	(26) \$	(27) \$	(27) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(30) \$	(31) \$	(32) \$
Gestion immobilière	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$
Revenu net d'opération	2 917 \$	2 903 \$	2 888 \$	2 873 \$	2 857 \$	2 935 \$	3 006 \$	3 079 \$	3 153 \$	3 230 \$	3 317 \$	3 397 \$	3 480 \$	3 564 \$	3 650 \$
Service de la dette	(2 661) \$	(2 611) \$	(2 611) \$	(2 611) \$	(2 611) \$	(2 611) \$	(2 611) \$	(2 611) \$	(2 611) \$	(2 611) \$	(2 611) \$	(2 611) \$	(2 611) \$	(2 611) \$	(2 611) \$
Flux monétaires nets	257 \$	292 \$	277 \$	262 \$	247 \$	325 \$	396 \$	468 \$	543 \$	619 \$	706 \$	787 \$	869 \$	953 \$	1 040 \$
Ratio de couverture	1,13	1,14	1,14	1,13	1,13	1,16	1,18	1,21	1,24	1,27	1,30	1,33	1,37	1,40	1,43
Ratio de couverture - résidentiel	1,12	1,11	1,11	1,10	1,10	1,12	1,15	1,18	1,21	1,23	1,26	1,30	1,33	1,36	1,39
Ratio de couverture - commercial	1,67	1,67	1,67	1,66	1,66	1,83	1,83	1,83	1,83	1,83	2,00	2,00	1,99	1,99	1,99

352
0,3125
0,625

70
180

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Louvain		73 000pi ²	
Superficie de terrain		335 000pi ²	
Superficie brute résidentielle			
1cc	110		34%
2cc	125		38%
3cc	90		28%
		325	
Stationnements	98		
Rangements	98		

Budget de réalisation			
Terrain		\$	
Coûts de construction	300 \$		100 500 \$
Coûts indirects			26 254 \$
Coût total			126 754 \$
	\$ par unité		
Prêt hypothécaire	150 612 \$	39%	48 949 \$
Subvention Ville*	48 400 \$	12%	15 730 \$
Subvention SHQ	190 999 \$	49%	62 075 \$
	390 011 \$		128 754 \$

* La contribution de la ville se fait également par le don de terrain - Estimation à 9,5M\$

77 630 \$
419 242 \$

136 253 504 \$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	subvention par unité	subvention par pi.ca
1cc	110	66 550	605	291 194 \$	158 450 \$	261 90 \$
2cc	125	105 000	840	404 302 \$	201 665 \$	240,08 \$
3cc	90	91 800	1 020	490 938 \$	252 080 \$	247,14 \$
	325	263 350	810	390 011 \$	200 999 \$	248,05 \$

199 999 \$ si 4,65%
190 999 \$ si 4,15%
180 999 \$ si 3,65%

Flux de trésorerie - Louvain

Taux d'intérêt	4.15%
Amortissement	1.00%
Inflation	2.50%

Revenus

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus résidentiels	4 852 \$	4 852 \$	4 852 \$	4 852 \$	4 852 \$	4 973 \$	5 098 \$	5 225 \$	5 356 \$	5 490 \$	5 627 \$	5 767 \$	5 912 \$	6 059 \$	6 211 \$	6 366 \$	6 525 \$	6 689 \$	6 856 \$
Autres revenus résidentiels	178 \$	183 \$	187 \$	192 \$	197 \$	202 \$	207 \$	212 \$	217 \$	223 \$	228 \$	234 \$	240 \$	246 \$	252 \$	258 \$	265 \$	271 \$	278 \$
Revenu brut	5 030 \$	5 035 \$	5 039 \$	5 044 \$	5 049 \$	5 175 \$	5 304 \$	5 437 \$	5 573 \$	5 712 \$	5 855 \$	6 001 \$	6 151 \$	6 305 \$	6 463 \$	6 624 \$	6 790 \$	6 960 \$	7 134 \$

Dépenses

Résidentiel																			
Vacances	(151) \$	(151) \$	(151) \$	(151) \$	(151) \$	(155) \$	(159) \$	(163) \$	(167) \$	(171) \$	(176) \$	(180) \$	(185) \$	(189) \$	(194) \$	(199) \$	(204) \$	(209) \$	(214) \$
Taxes foncières	(912) \$	(935) \$	(959) \$	(983) \$	(1 007) \$	(1 032) \$	(1 058) \$	(1 085) \$	(1 112) \$	(1 139) \$	(1 168) \$	(1 197) \$	(1 227) \$	(1 258) \$	(1 289) \$	(1 321) \$	(1 354) \$	(1 388) \$	(1 423) \$
Frais d'opération	(985) \$	(1 010) \$	(1 035) \$	(1 061) \$	(1 088) \$	(1 115) \$	(1 143) \$	(1 171) \$	(1 201) \$	(1 231) \$	(1 261) \$	(1 293) \$	(1 325) \$	(1 358) \$	(1 392) \$	(1 427) \$	(1 463) \$	(1 499) \$	(1 537) \$
Gestion immobilière	(252) \$	(252) \$	(252) \$	(252) \$	(252) \$	(259) \$	(265) \$	(272) \$	(279) \$	(286) \$	(293) \$	(300) \$	(308) \$	(315) \$	(323) \$	(331) \$	(339) \$	(348) \$	(357) \$
Revenu net d'opération	2 730 \$	2 687 \$	2 642 \$	2 597 \$	2 550 \$	2 614 \$	2 679 \$	2 746 \$	2 815 \$	2 885 \$	2 957 \$	3 031 \$	3 107 \$	3 185 \$	3 264 \$	3 346 \$	3 430 \$	3 515 \$	3 603 \$

Service de la dette

Flux monétaires nets	(2 310) \$	(2 310) \$	(2 310) \$	(2 310) \$	(2 310) \$	(2 310) \$	(2 310) \$	(2 310) \$	(2 310) \$	(2 310) \$	(2 310) \$	(2 310) \$	(2 310) \$	(2 310) \$	(2 310) \$	(2 310) \$	(2 310) \$	(2 310) \$	(2 310) \$
	420 \$	376 \$	332 \$	286 \$	240 \$	304 \$	369 \$	436 \$	505 \$	575 \$	647 \$	721 \$	797 \$	874 \$	954 \$	1 036 \$	1 119 \$	1 205 \$	1 293 \$
Ratio de couverture	1.22	1.21	1.19	1.17	1.15	1.17	1.20	1.23	1.26	1.29	1.32	1.36	1.39	1.42	1.46	1.49	1.53	1.56	1.60

1001 logements Angus

Emplacement	Année	Unités résidentielles	Budget de projet (en milliers \$)
Montréal - Angus	2024	352	147 418 \$
Rimouski	2024	324	117 090 \$
Montréal - Louvain	2025	325	126 754 \$
		1 001	391 261 \$

Emplacement	Codis par unité	Subvention SHQ par unité	Subvention ville par unité*	Prêt hypothécaire par unité	Subvention SHQ totale	Subvention ville totale*	Prêt hypothécaire total	Coût total	
Montréal - Angus	418 801 \$	202 831 \$	81 132 \$	134 838 \$	71 396 360 \$	28 558 544 \$	47 463 024 \$	147 417 928 \$	40%
Rimouski	383 765 \$	206 011 \$	22 377 \$	155 378 \$	66 747 405 \$	7 250 000 \$	50 342 595 \$	124 340 000 \$	40%
Montréal - Louvain	419 242 \$	200 999 \$	81 631 \$	136 612 \$	65 324 825 \$	26 529 930 \$	44 398 749 \$	136 253 504 \$	41%
	407 604 \$	203 265 \$		142 062 \$	203 468 590 \$	62 338 474 \$	142 204 368 \$	408 011 432 \$	

*Rimouski: Contribution de la ville - congé de taxes et don de terrain (19 \$M et 7 25M)
*Louvain: Contribution de la ville comprend un don de terrain
26 750 000 \$
9 500 000 \$

Déboursés

Desjardins												
Emplacement	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026	T4 2026	T1 2027	T2 2027	
Montréal - Angus	16 864 607 \$	23 038 821 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	7 559 595 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	
Rimouski	6 505 000 \$	19 515 000 \$	- \$	- \$	- \$	11 312 595 \$	13 010 000 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	
Montréal - Louvain	23 369 607 \$	42 553 821 \$	- \$	- \$	- \$	11 312 595 \$	25 663 384 \$	21 125 584 \$	18 179 377 \$	- \$	- \$	
	23 369 607 \$	65 923 428 \$	65 923 428 \$	65 923 428 \$	65 923 428 \$	77 236 023 \$	102 899 407 \$	124 024 991 \$	142 204 368 \$	142 204 368 \$	142 204 368 \$	
SHQ												
Emplacement	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026	T4 2026	T1 2027	T2 2027	
Montréal - Angus	- \$	- \$	23 038 821 \$	23 038 821 \$	23 038 821 \$	2 279 896 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	
Rimouski	- \$	- \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	8 202 405 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	
Montréal - Louvain	- \$	- \$	42 553 821 \$	7 041 861 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	16 031 796 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	
	- \$	- \$	42 553 821 \$	49 595 683 \$	63 679 405 \$	31 607 885 \$	16 031 796 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	
	- \$	- \$	42 553 821 \$	92 149 504 \$	155 828 909 \$	187 436 794 \$	203 468 590 \$	203 468 590 \$	203 468 590 \$	203 468 590 \$	203 468 590 \$	
Ville												
Emplacement	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026	T4 2026	T1 2027	T2 2027	
Montréal - Angus	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	23 038 821 \$	5 519 723 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	
Rimouski	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	
Montréal - Louvain	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	23 038 821 \$	5 519 723 \$	- \$	2 946 207 \$	14 083 723 \$	- \$	
	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	23 038 821 \$	5 519 723 \$	- \$	2 946 207 \$	14 083 723 \$	- \$	
	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	23 038 821 \$	28 558 544 \$	28 558 544 \$	31 504 751 \$	45 588 474 \$	45 588 474 \$	
Total	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026	T4 2026	T1 2027	T2 2027	
Emplacement	16 864 607 \$	23 038 821 \$	23 038 821 \$	23 038 821 \$	23 038 821 \$	25 318 717 \$	13 079 318 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	
Montréal - Angus	16 864 607 \$	23 038 821 \$	23 038 821 \$	23 038 821 \$	23 038 821 \$	25 318 717 \$	13 079 318 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	
Rimouski	6 505 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	13 010 000 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	
Montréal - Louvain	23 369 607 \$	42 553 821 \$	- \$	7 041 861 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	14 083 723 \$	- \$	
	23 369 607 \$	42 553 821 \$	42 553 821 \$	49 595 683 \$	63 679 405 \$	65 959 301 \$	47 214 902 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	14 083 723 \$	- \$	
	23 369 607 \$	65 923 428 \$	108 477 250 \$	158 072 932 \$	221 752 338 \$	287 711 639 \$	334 926 541 \$	356 052 125 \$	377 177 709 \$	391 261 432 \$	391 261 432 \$	

Angus							
Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi ca	
1cc	113	69 643	616	310 238 \$	158 450 \$	257 \$	
2cc	134	113 559	847	426 597 \$	201 665 \$	238 \$	
3cc	105	109 652	1 044	525 686 \$	252 080 \$	241 \$	
	352	292 854	832	418 801 \$	202 831 \$	244 \$	
Rimouski							
Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi ca	
1cc	151	97 521	646	271 618 \$	174 296 \$	270 \$	
2cc	136	139 070	1 023	430 062 \$	221 831 \$	217 \$	
3cc	37	41 818	1 130	475 332 \$	277 289 \$	245 \$	
	324	278 409	859	361 389 \$	206 011 \$	240 \$	
Louvain							
Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi ca	
1cc	110	66 550	605	291 194 \$	158 450 \$	262 \$	
2cc	125	105 000	840	404 302 \$	201 665 \$	240 \$	
3cc	90	91 800	1 020	490 938 \$	252 080 \$	247 \$	
	325	263 350	810	390 011 \$	200 999 \$	248 \$	

834612,2536

833,7784752

10,7639

77,46062999

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Angus - L'Éperon		97 500pi²	
Superficie de terrain		357 900pi²	
Superficie brute résidentielle			
1cc	113		32%
2cc	134		38%
3cc	105		30%
	352		
Stationnements	110		
Rangements	50		
Budget de réalisation			
Terrain			9 185 \$
Coûts de construction	300 \$		107 370 \$
Coûts indirects			30 863 \$
Coût total			147 418 \$
Préthypothécaire	\$ par unité		
Subvention Ville	134 838 \$	32%	47 463 \$
Subvention SHQ	81 132 \$	1%	28 559 \$
	202 831 \$	48%	71 396 \$
	418 801 \$		147 418 \$

Budget commercial		24 122pi²	
Superficie commerciale #1		7 707pi²	
Superficie commerciale #2		31 829pi²	
Budget de réalisation			
Terrain			1 235 \$
Coûts de construction	275 \$		8 753 \$
Coûts indirects			2 692 \$
Coût total			12 680 \$
Préthypothécaire			
Mise de fonds		70%	8 876 \$
		30%	3 804 \$
Préthypothécaire total	56 339 \$		
Résidentiel	47 463 \$	84%	
Commerce	8 876 \$	16%	

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	113	69 643	616	310 238 \$	158 450 \$	257,10 \$
2cc	134	113 559	847	426 597 \$	201 665 \$	237,96 \$
3cc	105	109 652	1 044	525 686 \$	252 080 \$	241,39 \$
	352	292 854	832	418 801 \$	202 831 \$	243,80 \$

[illegible]

Immeuble résidentiel

Valeur :	135 000 000 \$	
Taux de taxes foncières générales	0,4977 \$	671 895 \$
Taxe spéciale relative à l'ARTM	0,0078 \$	10 530 \$
Réserve financière de la voirie	0,0026 \$	3 510 \$
Taxe relative aux dettes ancienne ville (Rosemont)	0,0245 \$	33 075 \$
Taxe relative au service de l'eau	0,0862 \$	116 370 \$
Taxes d'arrondissement (Rosemont)		
Services	0,0489 \$	66 015 \$
Investissements	0,0284 \$	38 340 \$
Taxes scolaires	0,0973 \$	131 355 \$
Total :	1 071 090 \$	

Immeuble non résidentiel

Calcul de taxes sur :	10 000 000 \$	
Taux de taxes foncières générales		
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui n'excède pas 900 000 \$	2,1329 \$	19 196 \$
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui excède 900 000 \$	2,7314 \$	248 557 \$
Taxe spéciale relative à l'ARTM		
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui n'excède pas 900 000 \$	0,0335 \$	302 \$
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui excède 900 000 \$	0,0043 \$	390 \$
Taxe relative aux dettes ancienne ville (Rosemont)		
Taux non résidentiel sur valeur n'excédant pas 900 000\$	0,0794 \$	715 \$
Taux non résidentiel sur valeur excédant 900 000\$	0,1017 \$	9 255 \$
Taxe relative au service de l'eau	0,3285 \$	32 850 \$
Réserve financière de la voirie		
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui n'excède pas 900 000 \$	0,0187 \$	168 \$
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui excède 900 000 \$	0,0187 \$	1 702 \$
Taxes d'arrondissement (Rosemont)		
Services	0,0489 \$	4 890 \$
Investissements	0,0284 \$	2 840 \$
Taxes scolaires	0,0973 \$	9 730 \$
Total :	330 595 \$	

100 000 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Rimouski		148 165pi²	
Superficie de terrain		316 211pi²	
Superficie brute résidentielle			
1cc	151		47%
2cc	136		42%
3cc	37		11%
	324		
Stationnements	292		
Rangements	324		
Budget de réalisation			
Terrain	0 \$		- \$
Coûts de construction	300 \$		95 000 \$
Coûts indirects			22 087 \$
Coût total			117 090 \$
		\$ par unité	
Prêt hypothécaire		155 378 \$	35%
Subvention Ville*		0 \$	19%
Subvention SHQ		206 011 \$	46%
		361 389 \$	
			117 090 \$

* La contribution de la ville se fait par le don de terrain et le congé de taxes de 35 ans - Estimation à 26,75M\$

Budget commercial		5 000pi²
Superficie commerciale #1		
Budget de réalisation		
Terrain	- \$	
Coûts de construction	1 025 \$	
Coûts indirects	277 \$	
Coût total	1 302 \$	
Prêt hypothécaire	977 \$	75%
Mise de fonds	326 \$	25%
Prêt hypothécaire total		51 319 \$
Résidentiel	50 343 \$	98%
Commerce	977 \$	2%

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi ca
1cc	151	97 521	646	271 618 \$	174 296 \$	269,88 \$
2cc	136	139 070	1 023	430 062 \$	221 831 \$	216,93 \$
3cc	37	41 818	1 130	475 332 \$	277 289 \$	245,34 \$
	324	278 409	859	361 389 \$	206 011 \$	239,75 \$

Flux de trésorerie - 322 unités - Rimouski

Taux d'intérêt	4.65%
Amortissement	50
Inflation	2.50%

Revenus	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15
Revenus résidentiels	3 664 \$	3 664 \$	3 664 \$	3 664 \$	3 664 \$	3 754 \$	3 849 \$	3 946 \$	4 044 \$	4 145 \$	4 249 \$	4 355 \$	4 464 \$	4 576 \$	4 690 \$
Autras revenus résidentiels	266 \$	272 \$	279 \$	284 \$	293 \$	300 \$	308 \$	316 \$	324 \$	332 \$	340 \$	348 \$	357 \$	366 \$	375 \$
Revenus commerciaux	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$
Recouvrement commerce	53 \$	54 \$	56 \$	57 \$	58 \$	60 \$	61 \$	63 \$	64 \$	66 \$	68 \$	69 \$	71 \$	73 \$	75 \$
Revenu brut	4 082 \$	4 090 \$	4 099 \$	4 107 \$	4 115 \$	4 226 \$	4 329 \$	4 434 \$	4 542 \$	4 653 \$	4 777 \$	4 893 \$	5 012 \$	5 135 \$	5 260 \$
Dépenses															
Résidentiel															
Vacances	(79) \$	(79) \$	(79) \$	(79) \$	(79) \$	(81) \$	(83) \$	(85) \$	(87) \$	(90) \$	(92) \$	(94) \$	(96) \$	(99) \$	(101) \$
Frais d'opération	(821) \$	(841) \$	(862) \$	(884) \$	(906) \$	(929) \$	(952) \$	(976) \$	(1 000) \$	(1 025) \$	(1 051) \$	(1 077) \$	(1 104) \$	(1 132) \$	(1 160) \$
Gestion immobilière	(196) \$	(197) \$	(197) \$	(197) \$	(198) \$	(203) \$	(208) \$	(213) \$	(218) \$	(224) \$	(229) \$	(235) \$	(241) \$	(247) \$	(253) \$
Commercial															
Vacances	(15) \$	(15) \$	(16) \$	(16) \$	(16) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(18) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$
Taxes foncières	(27) \$	(28) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(31) \$	(31) \$	(32) \$	(33) \$	(34) \$	(35) \$	(35) \$	(36) \$	(37) \$	(38) \$
Frais d'opération	(23) \$	(23) \$	(24) \$	(24) \$	(25) \$	(25) \$	(26) \$	(27) \$	(27) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(30) \$	(31) \$	(32) \$
Gestion immobilière	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$
Revenu net d'opération	2 917 \$	2 903 \$	2 888 \$	2 873 \$	2 857 \$	2 935 \$	3 006 \$	3 079 \$	3 153 \$	3 230 \$	3 317 \$	3 397 \$	3 480 \$	3 564 \$	3 650 \$
Service de la dette	(2 627) \$	(2 577) \$	(2 577) \$	(2 577) \$	(2 577) \$	(2 577) \$	(2 577) \$	(2 577) \$	(2 577) \$	(2 577) \$	(2 577) \$	(2 577) \$	(2 577) \$	(2 577) \$	(2 577) \$
Flux monétaires nets	290 \$	325 \$	310 \$	295 \$	280 \$	358 \$	429 \$	501 \$	576 \$	652 \$	740 \$	820 \$	902 \$	987 \$	1 073 \$
Ratio de couverture	1.14	1.16	1.15	1.15	1.14	1.17	1.20	1.23	1.26	1.29	1.32	1.35	1.38	1.42	1.45
Ratio de couverture - résidentiel	1.13	1.13	1.12	1.12	1.11	1.14	1.16	1.19	1.22	1.25	1.28	1.31	1.34	1.38	1.41
Ratio de couverture - commercial	1.67	1.67	1.67	1.66	1.66	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	2.00	2.00	1.99	1.99	1.99

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Louvain			
Superficie de terrain	73 000pi ²		
Superficie brute résidentielle	335 000pi ²		
1cc	110	34%	
2cc	125	38%	
3cc	90	28%	
	325		
Stationnements	98		
Rangements	98		
Budget de réalisation			
Terrain			\$ -
Coûts de construction	300 \$		100 500 \$
Coûts indirects			26 254 \$
Coût total			126 754 \$
Prêt hypothécaire	\$ par unité		
Subvention Ville*	136 612 \$	35%	44 399 \$
Subvention SHQ	52 400 \$	13%	17 030 \$
	200 999 \$	52%	65 325 \$
	390 011 \$		126 754 \$

* La contribution de la ville se fait également par le don de terrain - Estimation à 9,5M\$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	110	66 550	605	291 194 \$	158 450 \$	261,90 \$
2cc	125	105 000	840	404 302 \$	201 665 \$	240,08 \$
3cc	90	91 800	1 020	490 938 \$	252 080 \$	247,14 \$
	325	263 350	810	390 011 \$	200 999 \$	248,05 \$

26 530 \$
41%

Flux de trésorerie - 325 unités - Louvain

Taux d'intérêt	4.65%
Amortissement	ED
Inflation	2.35%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Revenus résidentiels	4 852 \$	4 852 \$	4 852 \$	4 852 \$	4 852 \$	4 973 \$	5 098 \$	5 225 \$	5 356 \$	5 490 \$	5 627 \$	5 767 \$	5 912 \$	6 059 \$	6 211 \$	6 366 \$	6 525 \$	6 689 \$	6 856 \$
Autres revenus résidentiels	178 \$	183 \$	187 \$	192 \$	197 \$	202 \$	207 \$	212 \$	217 \$	223 \$	228 \$	234 \$	240 \$	246 \$	252 \$	258 \$	265 \$	271 \$	278 \$
Revenu brut	5 030 \$	5 035 \$	5 039 \$	5 044 \$	5 049 \$	5 175 \$	5 304 \$	5 437 \$	5 573 \$	5 712 \$	5 855 \$	6 001 \$	6 151 \$	6 305 \$	6 463 \$	6 624 \$	6 790 \$	6 960 \$	7 134 \$
Dépenses																			
Résidentiel																			
Vacances	(151) \$	(151) \$	(151) \$	(151) \$	(151) \$	(155) \$	(159) \$	(163) \$	(167) \$	(171) \$	(176) \$	(180) \$	(185) \$	(189) \$	(194) \$	(199) \$	(204) \$	(209) \$	(214) \$
Taxes foncières	(912) \$	(935) \$	(959) \$	(983) \$	(1 007) \$	(1 032) \$	(1 058) \$	(1 085) \$	(1 112) \$	(1 139) \$	(1 168) \$	(1 197) \$	(1 227) \$	(1 258) \$	(1 289) \$	(1 321) \$	(1 354) \$	(1 388) \$	(1 423) \$
Frais d'opération	(985) \$	(1 010) \$	(1 035) \$	(1 061) \$	(1 088) \$	(1 115) \$	(1 143) \$	(1 171) \$	(1 201) \$	(1 231) \$	(1 261) \$	(1 293) \$	(1 325) \$	(1 358) \$	(1 392) \$	(1 427) \$	(1 463) \$	(1 499) \$	(1 537) \$
Gestion immobilière	(252) \$	(252) \$	(252) \$	(252) \$	(252) \$	(259) \$	(265) \$	(272) \$	(279) \$	(286) \$	(293) \$	(300) \$	(308) \$	(315) \$	(323) \$	(331) \$	(339) \$	(348) \$	(357) \$
Revenu net d'opération	2 730 \$	2 687 \$	2 642 \$	2 597 \$	2 550 \$	2 614 \$	2 679 \$	2 746 \$	2 815 \$	2 885 \$	2 957 \$	3 031 \$	3 107 \$	3 185 \$	3 264 \$	3 346 \$	3 430 \$	3 515 \$	3 603 \$
Service de la dette	(2 273) \$	(2 273) \$	(2 273) \$	(2 273) \$	(2 273) \$	(2 273) \$	(2 273) \$	(2 273) \$	(2 273) \$	(2 273) \$	(2 273) \$	(2 273) \$	(2 273) \$	(2 273) \$	(2 273) \$	(2 273) \$	(2 273) \$	(2 273) \$	(2 273) \$
Flux monétaires nets	457 \$	414 \$	369 \$	324 \$	277 \$	341 \$	406 \$	473 \$	542 \$	612 \$	684 \$	758 \$	834 \$	912 \$	991 \$	1 073 \$	1 157 \$	1 242 \$	1 330 \$
Ratio de couverture	1.25	1.23	1.21	1.19	1.17	1.19	1.22	1.25	1.28	1.31	1.35	1.38	1.41	1.45	1.48	1.52	1.55	1.59	1.63

7 étages

	Typologie	Subvention SHQ	Loyer PHAQ 2023	Bonification	Loyer Angus 5 premières années
Montréal	1cc	159 600 \$	918 \$	113%	1 040 \$
	2cc	204 000 \$	1 033 \$	113%	1 170 \$
	3cc	255 000 \$	1 215 \$	113%	1 380 \$
Rimouski	1cc	175 200 \$	677 \$	113%	770 \$
	2cc	224 400 \$	860 \$	113%	980 \$
	3cc	280 200 \$	975 \$	113%	1 110 \$

Modèle Angus

Montréal

Typologie	Unités	Subvention / porte	Subvention SHQ
1cc	254	159 600 \$	40 498 500 \$
2cc	239	204 000 \$	48 807 000 \$
3cc	188	255 000 \$	47 940 000 \$
Total	681		137 245 500 \$

Rimouski

Typologie	Unités	Subvention / porte	Subvention SHQ
1cc	151	175 200 \$	26 455 200 \$
2cc	136	224 400 \$	30 518 400 \$
3cc	37	280 200 \$	10 367 400 \$
Total	324		67 341 000 \$

Emplacement	Année	Unités résidentielles	Budget de projet (en milliers \$)
Montréal (Angus)	2024	326	135 681 \$
Rimouski	2024	324	119 490 \$
Montréal (Louvain)	2025	250	97 075 \$
Montréal-Est	2025	105	49 005 \$
		1 005	401 251 \$

Emplacement	Coûts par unité	Subvention SHQ	Subvention ville*	Prêt hypothécaire	Subventions SHQ
Montréal (Angus)	416 199 \$	205 167 \$	82 067 \$	128 966 \$	66 884 400 \$
Rimouski	368 796 \$	207 843 \$	Terrain	160 954 \$	67 341 000 \$
Montréal (Louvain)	388 300 \$	196 704 \$	48 682 \$	142 914 \$	49 176 000 \$
Montréal-Est	466 714 \$	201 763 \$	80 705 \$	184 246 \$	21 185 100 \$
	399 255 \$	203 569 \$		148 524 \$	204 586 500 \$

* Rimouski : Contribution de la ville - congé de taxes et un don de terrain

* Louvain : Contribution additionnelle de la ville - don de terrain

26,75M\$

7,5M\$

Séquence des déboursés SHQ

Emplacement	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
Montréal (Angus I)	1 6212 556 \$	21 082 667 \$	21 082 667 \$	8 506 511 \$			
Rimouski	6 638 333 \$	19 915 000 \$	19 915 000 \$	20 872 667 \$			
Montréal (Louvain)				10 786 111 \$	16 179 167 \$	16 179 167 \$	6 031 556 \$
Montréal-Est					10 645 000 \$	7 192 500 \$	3 347 600 \$
	22 850 889 \$	40 997 667 \$	40 997 667 \$	40 165 289 \$	26 824 167 \$	23 371 667 \$	9 379 156 \$
	22 850 889 \$	63 848 556 \$	104 846 222 \$	145 011 511 \$	171 835 678 \$	195 207 344 \$	204 586 500 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Angus I			
Superficie de terrain	97 500pi ²		
Superficie brute résidentielle	330 000pi ²		
1cc	104		32%
2cc	124		38%
3cc	98		30%
	326		
Stationnements	110		
Rangements	50		
Budget de réalisation			
Terrain			9 185 \$
Coûts de construction	300 \$		99 000 \$
Coûts indirects			27 496 \$
Coût total			135 681 \$
Prêt hypothécaire	\$ par unité		
Subvention Ville	128 966 \$	31%	42 043 \$
Subvention SHQ	82 067 \$	20%	26 754 \$
	205 167 \$	49%	66 884 \$
	416 199 \$		135 681 \$

Budget commercial			
Superficie commerciale #1	25 461pi ²		
Superficie commerciale #2	7 192pi ²		
	32 653pi ²		
Budget de réalisation			
Terrain	1 235 \$		
Coûts de construction	8 000 \$		
Coûts indirects	2 160 \$		
Coût total	11 395 \$		
Prêt hypothécaire	8 546 \$	75%	
Mise de fonds	2 849 \$	25%	
Prêt hypothécaire total	50 589 \$		
Résidentiel	42 043 \$	83%	
Commerce	8 546 \$	17%	

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	104	62 899	605	300 718 \$	159 600 \$	264 \$
2cc	124	107 922	870	432 750 \$	204 000 \$	234 \$
3cc	98	102 058	1 041	517 810 \$	255 000 \$	245 \$
	326	272 879	837	416 199 \$	205 167 \$	245 \$

Flux de trésorerie - 168 unités - Angus I

Taux d'intérêt	4.50%
Amortissement	50
Inflation	3.00%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Revenus résidentiels	4 802 \$	4 802 \$	4 802 \$	4 802 \$	4 802 \$	4 964 \$	5 094 \$	5 242 \$	5 404 \$	5 584 \$	5 783 \$	5 906 \$	6 053 \$	6 245 \$	6 483 \$	6 767 \$	7 051 \$	7 343 \$	
Autres revenus résidentiels	182 \$	188 \$	193 \$	199 \$	205 \$	211 \$	218 \$	224 \$	231 \$	238 \$	245 \$	252 \$	260 \$	268 \$	276 \$	284 \$	293 \$	301 \$	310 \$
Revenus commerciaux	858 \$	858 \$	858 \$	858 \$	858 \$	924 \$	924 \$	924 \$	924 \$	924 \$	989 \$	989 \$	989 \$	989 \$	989 \$	1 054 \$	1 054 \$	1 054 \$	1 054 \$
Recouvrement commerces	547 \$	563 \$	580 \$	597 \$	615 \$	634 \$	653 \$	672 \$	692 \$	713 \$	734 \$	757 \$	779 \$	803 \$	827 \$	851 \$	877 \$	903 \$	930 \$
Revenu brut	6 389 \$	6 411 \$	6 433 \$	6 456 \$	6 480 \$	6 714 \$	6 888 \$	7 067 \$	7 251 \$	7 441 \$	7 702 \$	7 903 \$	8 111 \$	8 324 \$	8 544 \$	8 836 \$	9 070 \$	9 310 \$	9 558 \$
Dépenses																			
Résidentiel																			
Vacances	(249) \$	(249) \$	(250) \$	(250) \$	(250) \$	(258) \$	(266) \$	(274) \$	(282) \$	(290) \$	(299) \$	(308) \$	(317) \$	(327) \$	(336) \$	(347) \$	(357) \$	(368) \$	(379) \$
Taxes foncières	(952) \$	(981) \$	(1 010) \$	(1 040) \$	(1 072) \$	(1 104) \$	(1 137) \$	(1 171) \$	(1 206) \$	(1 242) \$	(1 280) \$	(1 318) \$	(1 357) \$	(1 398) \$	(1 440) \$	(1 483) \$	(1 528) \$	(1 574) \$	(1 621) \$
Frais d'opération	(992) \$	(1 022) \$	(1 053) \$	(1 084) \$	(1 117) \$	(1 150) \$	(1 185) \$	(1 220) \$	(1 257) \$	(1 295) \$	(1 333) \$	(1 373) \$	(1 416) \$	(1 457) \$	(1 501) \$	(1 546) \$	(1 592) \$	(1 640) \$	(1 689) \$
Gestion immobilière	(249) \$	(249) \$	(250) \$	(250) \$	(250) \$	(258) \$	(266) \$	(274) \$	(282) \$	(290) \$	(299) \$	(308) \$	(317) \$	(327) \$	(336) \$	(347) \$	(357) \$	(368) \$	(379) \$
Commercial																			
Vacances	(140) \$	(142) \$	(144) \$	(146) \$	(147) \$	(156) \$	(158) \$	(160) \$	(162) \$	(164) \$	(172) \$	(175) \$	(177) \$	(179) \$	(182) \$	(191) \$	(193) \$	(196) \$	(198) \$
Taxes foncières	(331) \$	(341) \$	(351) \$	(361) \$	(372) \$	(383) \$	(395) \$	(407) \$	(419) \$	(431) \$	(444) \$	(458) \$	(471) \$	(483) \$	(500) \$	(515) \$	(531) \$	(546) \$	(563) \$
Frais d'opération	(188) \$	(193) \$	(199) \$	(205) \$	(211) \$	(218) \$	(224) \$	(231) \$	(238) \$	(245) \$	(252) \$	(260) \$	(268) \$	(276) \$	(284) \$	(293) \$	(301) \$	(310) \$	(320) \$
Gestion immobilière	(421) \$	(431) \$	(437) \$	(443) \$	(448) \$	(471) \$	(477) \$	(483) \$	(488) \$	(497) \$	(521) \$	(528) \$	(533) \$	(540) \$	(548) \$	(571) \$	(583) \$	(599) \$	(610) \$
Revenu net d'opération	3 245 \$	3 190 \$	3 134 \$	3 076 \$	3 016 \$	3 141 \$	3 211 \$	3 284 \$	3 358 \$	3 435 \$	3 570 \$	3 652 \$	3 735 \$	3 822 \$	3 911 \$	4 059 \$	4 153 \$	4 250 \$	4 350 \$
Services de la dette	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$
Flux monétaires nets	716 \$	662 \$	605 \$	547 \$	488 \$	613 \$	683 \$	755 \$	829 \$	906 \$	1 042 \$	1 123 \$	1 207 \$	1 293 \$	1 382 \$	1 530 \$	1 624 \$	1 721 \$	1 821 \$
Ratio de couverture	1.32	1.30	1.28	1.26	1.23	1.28	1.31	1.34	1.37	1.40	1.45	1.48	1.52	1.55	1.59	1.64	1.68	1.72	1.76
Ratio de couverture - résidentiel	1.26	1.23	1.21	1.18	1.15	1.18	1.22	1.25	1.29	1.33	1.36	1.40	1.44	1.49	1.53	1.57	1.62	1.67	1.72
Ratio de couverture - commercial	1.65	1.64	1.64	1.64	1.64	1.76	1.76	1.76	1.75	1.75	1.88	1.88	1.87	1.87	1.86	1.99	1.99	1.98	1.98

Revenus résidentiels			
Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	104	1 040 \$	1 297 920 \$
2 chambres à coucher	124	1 170 \$	1 740 960 \$
3 chambres à coucher	98	1 380 \$	1 622 880 \$
Stationnements	110	125 \$	165 000 \$
Rangements	50	20 \$	12 000 \$
Revenus commerciaux			
Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer 1-5
Epicerie	25 461	27,50 \$	700 178 \$
Garderie	7 192	22,00 \$	158 224 \$
			Loyer 5-10
			751 100 \$
			Loyer 10-15
			802 022 \$
			Loyer 15-20
			852 944 \$
			201 376 \$
Revenus totaux	5 697 162 \$		

Dépenses	
Frais d'exploitation et taxes	
Audit	45 000 \$
Surintendant d'immeuble	85 000 \$
Entretien	320 000 \$
Energie (espaces communs)	163 000 \$
Assurances	163 000 \$
Réserve pour remplacement	100 000 \$
TPS-TVQ	114 206 \$
	992 206 \$

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
3%	206 \$	206 \$	207 \$	207 \$	208 \$	214 \$	220 \$	227 \$	234 \$	240 \$	248 \$	255 \$	263 \$	270 \$	278 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
	206 \$	418 \$	630 \$	844 \$	1 057 \$	1 278 \$	1 505 \$	1 738 \$	1 979 \$	2 226 \$	2 481 \$	2 744 \$	3 014 \$	3 292 \$	3 579 \$	3 587 \$	3 587 \$	3 587 \$	3 587 \$	3 587 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Rimouski	
Superficie de terrain	148 165pi²
Superficie brute résidentielle	316 211pi²
1cc	151
2cc	136
3cc	37
	324
Stationnements	292
Rangements	324
Budget de réalisation	
Terrain	0 \$
Coûts de construction	300 \$
Coûts indirects	
Coût total	119 490 \$
Prêt hypothécaire	\$ par unité
Subvention Ville*	160 954 \$
Subvention SHQ	0 \$
	207 843 \$
	368 796 \$
	119 490 \$

* La contribution de la ville se fait par le don de terrain et le congé de taxes de 35 ans - Estimation à 26,75M\$

Budget commercial

Superficie commerciale #1	5 000pi²
Budget de réalisation	
Terrain	- \$
Coûts de construction	1 025 \$
Coûts indirects	277 \$
Coût total	1 302 \$
Prêt hypothécaire	976 \$ 75%
Mise de fonds	325 \$ 25%
Prêt hypothécaire total	53 125 \$
Résidentiel	52 149 \$ 98%
Commerce	976 \$ 2%

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	151	97 521	646	277 185 \$	175 200 \$	271 \$
2cc	136	139 070	1 023	438 877 \$	224 400 \$	219 \$
3cc	37	41 818	1 130	485 074 \$	280 200 \$	248 \$
	324	278 409	859	368 796 \$	207 843 \$	242 \$

Flux de trésorerie - 322 unités - Rimouski

Taux d'intérêt	4.50%
Amortissement	50
Inflation	3.00%

Revenus	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15
Revenus résidentiels	3 700 \$	3 700 \$	3 700 \$	3 700 \$	3 700 \$	3 811 \$	3 925 \$	4 043 \$	4 164 \$	4 289 \$	4 418 \$	4 550 \$	4 687 \$	4 827 \$	4 972 \$
Autres revenus résidentiels	268 \$	276 \$	284 \$	293 \$	302 \$	311 \$	320 \$	330 \$	340 \$	350 \$	360 \$	371 \$	382 \$	394 \$	406 \$
Revenus commerciaux	90 \$	90 \$	90 \$	90 \$	90 \$	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$
Recouvrement commerce	53 \$	55 \$	56 \$	58 \$	60 \$	61 \$	63 \$	65 \$	67 \$	69 \$	71 \$	73 \$	75 \$	78 \$	80 \$
Revenu brut	4 111 \$	4 120 \$	4 130 \$	4 141 \$	4 151 \$	4 283 \$	4 408 \$	4 538 \$	4 671 \$	4 808 \$	4 959 \$	5 105 \$	5 255 \$	5 409 \$	5 568 \$
Dépenses															
Résidentiel															
Vacances	(79) \$	(80) \$	(80) \$	(80) \$	(80) \$	(82) \$	(85) \$	(87) \$	(90) \$	(93) \$	(96) \$	(98) \$	(101) \$	(104) \$	(108) \$
Frais d'opération	(837) \$	(862) \$	(888) \$	(913) \$	(942) \$	(971) \$	(1 000) \$	(1 030) \$	(1 061) \$	(1 093) \$	(1 123) \$	(1 159) \$	(1 194) \$	(1 230) \$	(1 267) \$
Gestion immobilière	(198) \$	(199) \$	(199) \$	(200) \$	(200) \$	(206) \$	(212) \$	(219) \$	(225) \$	(232) \$	(239) \$	(246) \$	(253) \$	(261) \$	(269) \$
Commercial															
Vacances	(14) \$	(14) \$	(15) \$	(15) \$	(15) \$	(16) \$	(16) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(18) \$	(18) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$
Taxes foncières	(27) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(30) \$	(31) \$	(32) \$	(33) \$	(34) \$	(35) \$	(36) \$	(37) \$	(39) \$	(40) \$	(41) \$
Frais d'opération	(23) \$	(23) \$	(24) \$	(25) \$	(25) \$	(26) \$	(27) \$	(28) \$	(29) \$	(29) \$	(30) \$	(31) \$	(32) \$	(33) \$	(34) \$
Gestion immobilière	(4) \$	(4) \$	(4) \$	(4) \$	(4) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$
Revenu net d'opération	2 928 \$	2 910 \$	2 892 \$	2 873 \$	2 853 \$	2 945 \$	3 031 \$	3 119 \$	3 210 \$	3 304 \$	3 409 \$	3 509 \$	3 611 \$	3 717 \$	3 825 \$
Service de la dette	(2 655) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$
Flux monétaires nets	272 \$	303 \$	285 \$	266 \$	247 \$	339 \$	424 \$	513 \$	604 \$	697 \$	803 \$	902 \$	1 004 \$	1 110 \$	1 219 \$
Ratio de couverture	1.14	1.15	1.14	1.14	1.13	1.16	1.20	1.23	1.27	1.30	1.34	1.38	1.42	1.46	1.50
Ratio de couverture - résidentiel	1.13	1.12	1.12	1.11	1.10	1.13	1.17	1.20	1.23	1.27	1.31	1.35	1.39	1.43	1.47
Ratio de couverture - commercial	1.53	1.53	1.53	1.53	1.52	1.70	1.70	1.69	1.69	1.69	1.86	1.86	1.86	1.86	1.85

Revenus

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	151	770 \$	1 395 240 \$
2 chambres à coucher	136	980 \$	1 599 360 \$
3 chambres à coucher	37	1 110 \$	492 840 \$
Stationnements	292	50 \$	174 960 \$
Rangements	324	20 \$	77 760 \$

Revenus commerciaux

Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer 1-5	Loyer 5-10	Loyer 10-15
Commerce #1	5 000	18,00 \$	90 000 \$	100 000 \$	110 000 \$

Revenus totaux

3 830 160 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	25 000 \$
Surintendant d'immeuble	60 000 \$
Entretien	270 000 \$
Énergie (espace communs)	150 000 \$
Assurances	145 000 \$
Réserve pour remplacement	90 000 \$
TPS-TVQ	97 338 \$
	837 338 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Louvain			
Superficie de terrain	73 000pi ²		
Superficie brute résidentielle	260 000pi ²		
1cc	110	44%	
2cc	80	32%	
3cc	60	24%	
	250		
Stationnements	175		
Rangements	175		
Budget de réalisation			
Terrain			\$ -
Coûts de construction	300 \$		78 000 \$
Coûts indirects			19 075 \$
Coût total			97 075 \$
Prêt hypothécaire	\$ par unité		
Subvention Ville*	142 914 \$	37%	35 729 \$
Subvention SHQ	48 682 \$	13%	12 170 \$
	196 704 \$	51%	49 176 \$
	388 300 \$		97 075 \$

* La contribution de la ville se fait également par le don de terrain - Estimation à 7,5M\$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	110	66 528	605	295 564 \$	159 600 \$	264 \$
2cc	80	69 627	870	425 335 \$	204 000 \$	234 \$
3cc	60	62 484	1 041	508 936 \$	255 000 \$	245 \$
	250	198 639	795	388 300 \$	196 704 \$	248 \$

Flux de trésorerie - 250 unités - Louvain

Taux d'intérêt	4.50%
Amortissement	3.00%
Inflation	

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Revenus résidentiels	3 594 \$	3 594 \$	3 594 \$	3 594 \$	3 594 \$	3 702 \$	3 813 \$	3 928 \$	4 045 \$	4 167 \$	4 292 \$	4 421 \$	4 553 \$	4 690 \$	4 830 \$	4 975 \$	5 125 \$	5 278 \$	5 437 \$
Autres revenus résidentiels	314 \$	323 \$	333 \$	343 \$	353 \$	364 \$	374 \$	386 \$	397 \$	409 \$	421 \$	434 \$	447 \$	461 \$	474 \$	489 \$	503 \$	518 \$	534 \$
Revenu brut	3 908 \$	3 917 \$	3 927 \$	3 937 \$	3 947 \$	4 066 \$	4 188 \$	4 313 \$	4 443 \$	4 576 \$	4 713 \$	4 855 \$	5 000 \$	5 150 \$	5 305 \$	5 464 \$	5 628 \$	5 797 \$	5 971 \$
Dépenses																			
Résidentiel																			
Vacances	(78) \$	(78) \$	(79) \$	(79) \$	(79) \$	(81) \$	(84) \$	(86) \$	(89) \$	(92) \$	(94) \$	(97) \$	(100) \$	(103) \$	(106) \$	(109) \$	(113) \$	(116) \$	(119) \$
Taxes foncières	(714) \$	(735) \$	(758) \$	(780) \$	(804) \$	(828) \$	(853) \$	(878) \$	(905) \$	(932) \$	(960) \$	(988) \$	(1 018) \$	(1 049) \$	(1 080) \$	(1 112) \$	(1 146) \$	(1 180) \$	(1 216) \$
Frais d'opération	(741) \$	(763) \$	(786) \$	(810) \$	(834) \$	(859) \$	(885) \$	(911) \$	(939) \$	(967) \$	(996) \$	(1 026) \$	(1 057) \$	(1 088) \$	(1 121) \$	(1 155) \$	(1 189) \$	(1 225) \$	(1 262) \$
Gestion immobilière	(195) \$	(196) \$	(196) \$	(197) \$	(197) \$	(203) \$	(209) \$	(216) \$	(222) \$	(229) \$	(236) \$	(243) \$	(250) \$	(258) \$	(265) \$	(273) \$	(281) \$	(290) \$	(299) \$
Revenu net d'opération	2 179 \$	2 144 \$	2 108 \$	2 071 \$	2 033 \$	2 094 \$	2 157 \$	2 222 \$	2 288 \$	2 357 \$	2 428 \$	2 501 \$	2 576 \$	2 653 \$	2 732 \$	2 814 \$	2 899 \$	2 986 \$	3 075 \$
Service de la dette	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$
Flux monétaires nets	393 \$	358 \$	322 \$	285 \$	247 \$	308 \$	371 \$	436 \$	502 \$	571 \$	642 \$	715 \$	790 \$	867 \$	947 \$	1 028 \$	1 113 \$	1 200 \$	1 289 \$
Ratio de couverture	1.27	1.25	1.23	1.20	1.18	1.22	1.25	1.29	1.33	1.36	1.40	1.44	1.49	1.53	1.57	1.62	1.67	1.72	1.77

Revenus résidentiels			
Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	110	1 040 \$	1 372 800 \$
2 chambres à coucher	80	1 170 \$	1 123 200 \$
3 chambres à coucher	60	1 380 \$	993 600 \$
Stationnements	175	125 \$	262 500 \$
Rangements	175	20 \$	42 000 \$

Revenus totaux	3 794 100 \$

Dépenses	
Frais d'exploitation et taxes	
Audit	35 000 \$
Surintendant d'immeuble	65 000 \$
Entretien	225 000 \$
Énergie (espaces communs)	125 000 \$
Assurances	125 000 \$
Réserve pour remplacement	80 000 \$
TPS-TVQ	86 106 \$
	741 106 \$

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	206 \$	206 \$	207 \$	207 \$	208 \$	214 \$	220 \$	227 \$	234 \$	240 \$	248 \$	255 \$	263 \$	270 \$	278 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
3%		6 \$	6 \$	6 \$	6 \$	6 \$	6 \$	7 \$	7 \$	7 \$	7 \$	7 \$	8 \$	8 \$	8 \$	8 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
	206 \$	418 \$	630 \$	844 \$	1 057 \$	1 278 \$	1 505 \$	1 738 \$	1 979 \$	2 226 \$	2 481 \$	2 744 \$	3 014 \$	3 292 \$	3 579 \$	3 587 \$	3 587 \$	3 587 \$	3 587 \$	3 587 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Montréal-Est			
Superficie de terrain	47 000pi ²		
Superficie brute résidentielle	115 000pi ²		
1cc	40	38%	
2cc	35	34%	
3cc	30	29%	
	105		
Stationnements	105		
Rangements	105		
Budget de réalisation			
Terrain			5 850 \$
Coûts de construction	300 \$		34 500 \$
Coûts indirects			8 655 \$
Coût total			49 005 \$
	\$ par unité		
Prêt hypothécaire	184 246 \$	39%	19 346 \$
Subvention Ville	80 705 \$	17%	8 474 \$
Subvention SHQ	201 763 \$	43%	21 185 \$
	466 714 \$		49 005 \$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi ca
1cc	40	24 041	605	344 780 \$	159 600 \$	264 \$
2cc	35	30 679	870	496 158 \$	204 000 \$	234 \$
3cc	30	31 242	1 041	593 681 \$	255 000 \$	245 \$
	105	85 962	819	466 714 \$	201 763 \$	246 \$

Flux de trésorerie - 250 unités - Louvain

[illegible]

Revenus résidentiels

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	40	1 040 \$	496 080 \$
2 chambres à coucher	35	1 170 \$	494 910 \$
3 chambres à coucher	30	1 380 \$	496 800 \$
Stationnements	105	125 \$	157 500 \$
Rangements	105	20 \$	25 200 \$

Revenus totaux

1 670 490 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	15 000 \$
Surintendant d'immeuble	36 000 \$
Entretien	100 000 \$
Énergie (espaces communs)	52 500 \$
Assurances	52 500 \$
Réserve pour remplacement	35 000 \$
TPS-TVQ	38 336 \$
	329 336 \$

1001 logements Angus

Emplacement	Année	Unités résidentielles	Budget de projet (en milliers \$)	Budget de projet incluant le don terrain (en milliers \$)
Montréal - Angus	2024	352	147 417 \$	147 417 \$
Rimouski	2024	324	117 090 \$	124 340 \$
Montréal - Louvain	2025	325	136 254 \$	145 754 \$
		1 001	400 761 \$	417 511 \$

Emplacement	Coûts par unité	Subvention SHQ par unité	Subvention ville par unité*	Prêt hypothécaire par unité	Subvention SHQ totale	Subvention ville totale*	Prêt hypothécaire total	Coût total
Montréal - Angus	418 798 \$	192 831 \$	77 132 \$	148 836 \$	67 876 360 \$	27 150 544 \$	52 390 102 \$	147 417 006 \$
Rimouski	383 765 \$	196 011 \$	22 377 \$	165 378 \$	63 507 405 \$	7 250 000 \$	53 582 595 \$	124 340 000 \$
Montréal - Louvain	448 472 \$	190 999 \$	105 631 \$	151 842 \$	62 074 825 \$	34 329 930 \$	49 348 749 \$	145 753 504 \$
	417 093 \$	193 265 \$		155 166 \$	193 458 590 \$	68 730 474 \$	155 321 446 \$	417 510 510 \$

*Rimouski Contribution de la ville - congé de taxes et don de terrain (19 5M et 7 25M)
*Louvain Contribution de la ville comprend un don de terrain

26 750 000 \$
9 500 000 \$

Séquence des déboursés

Emplacement	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026	T4 2026	T1 2027
Montréal (Angus)	19 131 223 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	15 092 445 \$			
Rimouski	6 505 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	13 010 000 \$			
Montréal (Louvain)				7 569 639 \$	22 708 917 \$	22 708 917 \$	22 708 917 \$	22 708 917 \$	22 708 917 \$	15 139 278 \$
Montréal-Est					#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!
	25 636 223 \$	42 153 668 \$	42 153 668 \$	49 723 307 \$	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!
	25 636 223 \$	67 789 890 \$	109 943 558 \$	159 466 865 \$	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!

Emplacement	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026	T4 2026	T1 2027
Montréal (Angus)	19 131 223 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	15 092 445 \$			
Rimouski	6 505 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	13 010 000 \$			
Montréal (Louvain)				7 569 639 \$	22 708 917 \$	22 708 917 \$	22 708 917 \$	22 708 917 \$	22 708 917 \$	15 139 278 \$
Montréal-Est					#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!
	25 636 223 \$	42 153 668 \$	42 153 668 \$	49 723 307 \$	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!
	25 636 223 \$	67 789 890 \$	109 943 558 \$	159 466 865 \$	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!

SHQ / Ville / Desjardins / Plusieurs paliers

Déboursés

Desjardins											
Emplacement	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026	T4 2026	T1 2027	T2 2027
Montréal - Angus	19 131 223 \$	22 638 668 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	10 620 212 \$				
R mouski	6 505 000 \$	19 515 000 \$	- \$	- \$	- \$	14 552 595 \$	13 010 000 \$				
Montréal - Louva n							13 621 566 \$	22 708 917 \$	13 018 265 \$	- \$	
	25 636 223 \$	42 153 668 \$	- \$	- \$	- \$	14 552 595 \$	37 251 778 \$	22 708 917 \$	13 018 265 \$	- \$	
	25 636 223 \$	67 789 890 \$	67 789 890 \$	67 789 890 \$	67 789 890 \$	82 342 485 \$	119 594 263 \$	142 303 181 \$	155 321 446 \$	155 321 446 \$	155 321 446 \$
SHQ											
Emplacement	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026	T4 2026	T1 2027	
Montréal - Angus	- \$	- \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	(39 643) \$	- \$				
R mouski	- \$	- \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	4 962 405 \$	- \$				
Montréal - Louva n				7 569 639 \$	22 708 917 \$	22 708 917 \$	9 087 351 \$	- \$	- \$	- \$	
	- \$	- \$	42 153 668 \$	49 723 307 \$	64 862 585 \$	27 631 679 \$	9 087 351 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
	- \$	- \$	42 153 668 \$	91 876 975 \$	156 739 560 \$	184 371 239 \$	193 458 590 \$	193 458 590 \$	193 458 590 \$	193 458 590 \$	193 458 590 \$
Ville											
Emplacement	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026	T4 2026	T1 2027	
Montréal - Angus	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	22 638 668 \$	4 511 876 \$				
R mouski	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$				
Montréal - Louva n									9 690 652 \$	15 139 278 \$	
	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	22 638 668 \$	4 511 876 \$	- \$	9 690 652 \$	15 139 278 \$	
	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	22 638 668 \$	27 150 544 \$	27 150 544 \$	36 841 196 \$	51 980 474 \$	51 980 474 \$
Total											
Emplacement	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026	T4 2026	T1 2027	
Montréal - Angus	19 131 223 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 599 025 \$	15 132 088 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
R mouski	6 505 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	13 010 000 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louva n				7 569 639 \$	22 708 917 \$	22 708 917 \$	22 708 917 \$	22 708 917 \$	22 708 917 \$	15 139 278 \$	- \$
	25 636 223 \$	42 153 668 \$	42 153 668 \$	49 723 307 \$	64 862 585 \$	64 822 942 \$	50 851 006 \$	22 708 917 \$	22 708 917 \$	15 139 278 \$	- \$
	25 636 223 \$	67 789 890 \$	109 943 558 \$	159 466 865 \$	224 529 450 \$	289 352 392 \$	340 203 397 \$	362 912 315 \$	385 421 232 \$	400 760 510 \$	400 760 510 \$

1001 logements Angers

Engagements	Année	Sur-fa. Antérie au 1 ^{er} 12/2021	Engage. 2022-2027	Engage. 2028-2033	Engage. 2034-2039	Engage. 2040-2045	Engage. 2046-2051	Engage. 2052-2057	Engage. 2058-2063	Engage. 2064-2069	Engage. 2070-2075	Engage. 2076-2081	Engage. 2082-2087	Engage. 2088-2093	Engage. 2094-2099	Engage. 2100-2105	Engage. 2106-2111	Engage. 2112-2117	Engage. 2118-2123	Engage. 2124-2129	Engage. 2130-2135	Engage. 2136-2141	Engage. 2142-2147	Engage. 2148-2153	Engage. 2154-2159	Engage. 2160-2165	Engage. 2166-2171	Engage. 2172-2177	Engage. 2178-2183	Engage. 2184-2189	Engage. 2190-2195	Engage. 2196-2201	Engage. 2202-2207	Engage. 2208-2213	Engage. 2214-2219	Engage. 2220-2225	Engage. 2226-2231	Engage. 2232-2237	Engage. 2238-2243	Engage. 2244-2249	Engage. 2250-2255	Engage. 2256-2261	Engage. 2262-2267	Engage. 2268-2273	Engage. 2274-2279	Engage. 2280-2285	Engage. 2286-2291	Engage. 2292-2297	Engage. 2298-2303	Engage. 2304-2309	Engage. 2310-2315	Engage. 2316-2321	Engage. 2322-2327	Engage. 2328-2333	Engage. 2334-2339	Engage. 2340-2345	Engage. 2346-2351	Engage. 2352-2357	Engage. 2358-2363	Engage. 2364-2369	Engage. 2370-2375	Engage. 2376-2381	Engage. 2382-2387	Engage. 2388-2393	Engage. 2394-2399	Engage. 2400-2405	Engage. 2406-2411	Engage. 2412-2417	Engage. 2418-2423	Engage. 2424-2429	Engage. 2430-2435	Engage. 2436-2441	Engage. 2442-2447	Engage. 2448-2453	Engage. 2454-2459	Engage. 2460-2465	Engage. 2466-2471	Engage. 2472-2477	Engage. 2478-2483	Engage. 2484-2489	Engage. 2490-2495	Engage. 2496-2501	Engage. 2502-2507	Engage. 2508-2513	Engage. 2514-2519	Engage. 2520-2525	Engage. 2526-2531	Engage. 2532-2537	Engage. 2538-2543	Engage. 2544-2549	Engage. 2550-2555	Engage. 2556-2561	Engage. 2562-2567	Engage. 2568-2573	Engage. 2574-2579	Engage. 2580-2585	Engage. 2586-2591	Engage. 2592-2597	Engage. 2598-2603	Engage. 2604-2609	Engage. 2610-2615	Engage. 2616-2621	Engage. 2622-2627	Engage. 2628-2633	Engage. 2634-2639	Engage. 2640-2645	Engage. 2646-2651	Engage. 2652-2657	Engage. 2658-2663	Engage. 2664-2669	Engage. 2670-2675	Engage. 2676-2681	Engage. 2682-2687	Engage. 2688-2693	Engage. 2694-2699	Engage. 2700-2705	Engage. 2706-2711	Engage. 2712-2717	Engage. 2718-2723	Engage. 2724-2729	Engage. 2730-2735	Engage. 2736-2741	Engage. 2742-2747	Engage. 2748-2753	Engage. 2754-2759	Engage. 2760-2765	Engage. 2766-2771	Engage. 2772-2777	Engage. 2778-2783	Engage. 2784-2789	Engage. 2790-2795	Engage. 2796-2801	Engage. 2802-2807	Engage. 2808-2813	Engage. 2814-2819	Engage. 2820-2825	Engage. 2826-2831	Engage. 2832-2837	Engage. 2838-2843	Engage. 2844-2849	Engage. 2850-2855	Engage. 2856-2861	Engage. 2862-2867	Engage. 2868-2873	Engage. 2874-2879	Engage. 2880-2885	Engage. 2886-2891	Engage. 2892-2897	Engage. 2898-2903	Engage. 2904-2909	Engage. 2910-2915	Engage. 2916-2921	Engage. 2922-2927	Engage. 2928-2933	Engage. 2934-2939	Engage. 2940-2945	Engage. 2946-2951	Engage. 2952-2957	Engage. 2958-2963	Engage. 2964-2969	Engage. 2970-2975	Engage. 2976-2981	Engage. 2982-2987	Engage. 2988-2993	Engage. 2994-2999	Engage. 3000-3005	Engage. 3006-3011	Engage. 3012-3017	Engage. 3018-3023	Engage. 3024-3029	Engage. 3030-3035	Engage. 3036-3041	Engage. 3042-3047	Engage. 3048-3053	Engage. 3054-3059	Engage. 3060-3065	Engage. 3066-3071	Engage. 3072-3077	Engage. 3078-3083	Engage. 3084-3089	Engage. 3090-3095	Engage. 3096-3101	Engage. 3102-3107	Engage. 3108-3113	Engage. 3114-3119	Engage. 3120-3125	Engage. 3126-3131	Engage. 3132-3137	Engage. 3138-3143	Engage. 3144-3149	Engage. 3150-3155	Engage. 3156-3161	Engage. 3162-3167	Engage. 3168-3173	Engage. 3174-3179	Engage. 3180-3185	Engage. 3186-3191	Engage. 3192-3197	Engage. 3198-3203	Engage. 3204-3209	Engage. 3210-3215	Engage. 3216-3221	Engage. 3222-3227	Engage. 3228-3233	Engage. 3234-3239	Engage. 3240-3245	Engage. 3246-3251	Engage. 3252-3257	Engage. 3258-3263	Engage. 3264-3269	Engage. 3270-3275	Engage. 3276-3281	Engage. 3282-3287	Engage. 3288-3293	Engage. 3294-3299	Engage. 3300-3305	Engage. 3306-3311	Engage. 3312-3317	Engage. 3318-3323	Engage. 3324-3329	Engage. 3330-3335	Engage. 3336-3341	Engage. 3342-3347	Engage. 3348-3353	Engage. 3354-3359	Engage. 3360-3365	Engage. 3366-3371	Engage. 3372-3377	Engage. 3378-3383	Engage. 3384-3389	Engage. 3390-3395	Engage. 3396-3401	Engage. 3402-3407	Engage. 3408-3413	Engage. 3414-3419	Engage. 3420-3425	Engage. 3426-3431	Engage. 3432-3437	Engage. 3438-3443	Engage. 3444-3449	Engage. 3450-3455	Engage. 3456-3461	Engage. 3462-3467	Engage. 3468-3473	Engage. 3474-3479	Engage. 3480-3485	Engage. 3486-3491	Engage. 3492-3497	Engage. 3498-3503	Engage. 3504-3509	Engage. 3510-3515	Engage. 3516-3521	Engage. 3522-3527	Engage. 3528-3533	Engage. 3534-3539	Engage. 3540-3545	Engage. 3546-3551	Engage. 3552-3557	Engage. 3558-3563	Engage. 3564-3569	Engage. 3570-3575	Engage. 3576-3581	Engage. 3582-3587	Engage. 3588-3593	Engage. 3594-3599	Engage. 3600-3605	Engage. 3606-3611	Engage. 3612-3617	Engage. 3618-3623	Engage. 3624-3629	Engage. 3630-3635	Engage. 3636-3641	Engage. 3642-3647	Engage. 3648-3653	Engage. 3654-3659	Engage. 3660-3665	Engage. 3666-3671	Engage. 3672-3677	Engage. 3678-3683	Engage. 3684-3689	Engage. 3690-3695	Engage. 3696-3701	Engage. 3702-3707	Engage. 3708-3713	Engage. 3714-3719	Engage. 3720-3725	Engage. 3726-3731	Engage. 3732-3737	Engage. 3738-3743	Engage. 3744-3749	Engage. 3750-3755	Engage. 3756-3761	Engage. 3762-3767	Engage. 3768-3773	Engage. 3774-3779	Engage. 3780-3785	Engage. 3786-3791	Engage. 3792-3797	Engage. 3798-3803	Engage. 3804-3809	Engage. 3810-3815	Engage. 3816-3821	Engage. 3822-3827	Engage. 3828-3833	Engage. 3834-3839	Engage. 3840-3845	Engage. 3846-3851	Engage. 3852-3857	Engage. 3858-3863	Engage. 3864-3869	Engage. 3870-3875	Engage. 3876-3881	Engage. 3882-3887	Engage. 3888-3893	Engage. 3894-3899	Engage. 3900-3905	Engage. 3906-3911	Engage. 3912-3917	Engage. 3918-3923	Engage. 3924-3929	Engage. 3930-3935	Engage. 3936-3941	Engage. 3942-3947	Engage. 3948-3953	Engage. 3954-3959	Engage. 3960-3965	Engage. 3966-3971	Engage. 3972-3977	Engage. 3978-3983	Engage. 3984-3989	Engage. 3990-3995	Engage. 3996-4001	Engage. 4002-4007	Engage. 4008-4013	Engage. 4014-4019	Engage. 4020-4025	Engage. 4026-4031	Engage. 4032-4037	Engage. 4038-4043	Engage. 4044-4049	Engage. 4050-4055	Engage. 4056-4061	Engage. 4062-4067	Engage. 4068-4073	Engage. 4074-4079	Engage. 4080-4085	Engage. 4086-4091	Engage. 4092-4097	Engage. 4098-4103	Engage. 4104-4109	Engage. 4110-4115	Engage. 4116-4121	Engage. 4122-4127	Engage. 4128-4133	Engage. 4134-4139	Engage. 4140-4145	Engage. 4146-4151	Engage. 4152-4157	Engage. 4158-4163	Engage. 4164-4169	Engage. 4170-4175	Engage. 4176-4181	Engage. 4182-4187	Engage. 4188-4193	Engage. 4194-4199	Engage. 4200-4205	Engage. 4206-4211	Engage. 4212-4217	Engage. 4218-4223	Engage. 4224-4229	Engage. 4230-4235	Engage. 4236-4241	Engage. 4242-4247	Engage. 4248-4253	Engage. 4254-4259	Engage. 4260-4265	Engage. 4266-4271	Engage. 4272-4277	Engage. 4278-4283	Engage. 4284-4289	Engage. 4290-4295	Engage. 4296-4301	Engage. 4302-4307	Engage. 4308-4313	Engage. 4314-4319	Engage. 4320-4325	Engage. 4326-4331	Engage. 4332-4337	Engage. 4338-4343	Engage. 4344-4349	Engage. 4350-4355	Engage. 4356-4361	Engage. 4362-4367	Engage. 4368-4373	Engage. 4374-4379	Engage. 4380-4385	Engage. 4386-4391	Engage. 4392-4397	Engage. 4398-4403	Engage. 4404-4409	Engage. 4410-4415	Engage. 4416-4421	Engage. 4422-4427	Engage. 4428-4433	Engage. 4434-4439	Engage. 4440-4445	Engage. 4446-4451	Engage. 4452-4457	Engage. 4458-4463	Engage. 4464-4469	Engage. 4470-4475	Engage. 4476-4481	Engage. 4482-4487	Engage. 4488-4493	Engage. 4494-4499	Engage. 4500-4505	Engage. 4506-4511	Engage. 4512-4517	Engage. 4518-4523	Engage. 4524-4529	Engage. 4530-4535	Engage. 4536-4541	Engage. 4542-4547	Engage. 4548-4553	Engage. 4554-4559	Engage. 4560-4565	Engage. 4566-4571	Engage. 4572-4577	Engage. 4578-4583	Engage. 4584-4589	Engage. 4590-4595	Engage. 4596-4601	Engage. 4602-4607	Engage. 4608-4613	Engage. 4614-4619	Engage. 4620-4625	Engage. 4626-4631	Engage. 4632-4637	Engage. 4638-4643	Engage. 4644-4649	Engage. 4650-4655	Engage. 4656-4661	Engage. 4662-4667	Engage. 4668-4673	Engage. 4674-4679	Engage. 4680-4685	Engage. 4686-4691	Engage. 4692-4697	Engage. 4698-4703	Engage. 4704-4709	Engage. 4710-4715	Engage. 4716-4721	Engage. 4722-4727	Engage. 4728-4733	Engage. 4734-4739	Engage. 4740-4745	Engage. 4746-4751	Engage. 4752-4757	Engage. 4758-4763	Engage. 4764-4769	Engage. 4770-4775	Engage. 4776-4781	Engage. 4782-4787	Engage. 4788-4793	Engage. 4794-4799	Engage. 4800-4805	Engage. 4806-4811	Engage. 4812-4817	Engage. 4818-4823	Engage. 4824-4829	Engage. 4830-4835	Engage. 4836-4841	Engage. 4842-4847	Engage. 4848-4853	Engage. 4854-4859	Engage. 4860-4865	Engage. 4866-4871	Engage. 4872-4877	Engage. 4878-4883	Engage. 4884-4889	Engage. 4890-4895	Engage. 4896-4901	Engage. 4902-4907	Engage. 4908-4913	Engage. 4914-4919	Engage. 4920-4925	Engage. 4926-4931	Engage. 4932-4937	Engage. 4938-4943	Engage. 4944-4949	Engage. 4950-4955	Engage. 4956-4961	Engage. 4962-4967	Engage. 4968-4973	Engage. 4974-4979	Engage. 4980-4985	Engage. 4986-4991	Engage. 4992-4997	Engage. 4998-5003	Engage. 5004-5009	Engage. 5010-5015	Engage. 5016-5021	Engage. 5022-5027	Engage. 5028-5033	Engage. 5034-5039	Engage. 5040-5045	Engage. 5046-5051	Engage. 5052-5057	Engage. 5058-5063	Engage. 5064-5069	Engage. 5070-5075	Engage. 5076-5081	Engage. 5082-5087	Engage. 5088-5093	Engage. 5094-5099	Engage. 5100-5105	Engage. 5106-5111	Engage. 5112-5117	Engage. 5118-5123	Engage. 5124-5129	Engage. 5130-5135	Engage. 5136-5141	Engage. 5142-5147	Engage. 5148-5153	Engage. 5154-5159	Engage. 5160-5165	Engage. 5166-5171	Engage. 5172-5177	Engage. 5178-5183	Engage. 5184-5189	Engage. 5190-5195	Engage. 5196-5201	Engage. 5202-5207	Engage. 5208-5213	Engage. 5214-5219	Engage. 5220-5225	Engage. 5226-5231	Engage. 5232-5237	Engage. 5238-5243	Engage. 5244-5249	Engage. 5250-5255	Engage. 5256-5261	Engage. 5262-5267	Engage. 5268-5273	Engage. 5274-5279	Engage. 5280-5285	Engage. 5286-5291	Engage. 5292-5297	Engage. 5298-5303	Engage. 5304-5309	Engage. 5310-5315	Engage. 5316-5321	Engage. 5322-5327	Engage. 5328-5333	Engage. 5334-5339	Engage. 5340-5345	Engage. 5346-5351	Engage. 5352-5357	Engage. 5358-5363	Engage. 5364-5369	Engage. 5370-5375	Engage. 5376-5381	Engage. 5382-5387	Engage. 5388-5393	Engage. 5394-5399	Engage. 5400-5405	Engage. 5406-5411	Engage. 5412-5417	Engage. 5418-5423	Engage. 5424-5429	Engage. 5430-5435	Engage. 5436-5441	Engage. 5442-5447	Engage. 5448-5453	Engage. 5454-5459	Engage. 5460-5465	Engage. 5466-5471	Engage. 5472-5477	Engage. 5478-5483	Engage. 5484-5489	Engage. 5490-5495	Engage. 5496-5501	Engage. 5502-5507	Engage. 5508-5513	Engage. 5514-5519	Engage. 5520-5525	Engage. 5526-5531	Engage. 5532-5537	Engage. 5538-5543	Engage. 5544-5549	Engage. 5550-5555	Engage. 5556-5561	Engage. 5562-5567	Engage. 5568-5573	Engage. 5574-5579	Engage. 5580-5585	Engage. 5586-5591	Engage. 5592-5597	Engage. 5598-5603	Engage. 5604-5609	Engage. 5610-5615	Engage. 5616-5621	Engage. 5622-5627	Engage. 5628-5633	Engage. 5634-5639	Engage. 5640-5645	Engage. 5646-5651	Engage. 5652-5657	Engage. 5658-5663	Engage. 5664-5669	Engage. 5670-5675	Engage. 5676-5681	Engage. 5682-5687	Engage. 5688-5693	Engage. 5694-5699	Engage. 5700-5705	Engage. 5706-5711	Engage. 5712-5717	Engage. 5718-5723	Engage. 5724-5729	Engage. 5730-5735	Engage. 5736-5741	Engage. 5742-5747	Engage. 5748-5753	Engage. 5754-5759	Engage. 5760-5765	Engage. 5766-5771	Engage. 5772-5777	Engage. 5778-5783	Engage. 5784-5789	Engage. 5790-5795	Engage. 5796-5801	Engage. 5802-5807	Engage. 5808-5813	Engage. 5814-5819	Engage. 5820-5825	Engage. 5826-5831	Engage. 5832-5837	Engage. 5838-5843	Engage. 5844-5849	Engage. 5850-5855	Engage. 5856-5861	Engage. 5862-5867	Engage. 5868-5873	Engage. 5874-5879	Engage. 5880-5885	Engage. 5886-5891	Engage. 5892-5897	Engage. 5898-5903	Engage. 5904-5909	Engage. 5910-5915	Engage. 5916-5921	Engage. 5922-5927	Engage. 5928-5933	Engage. 5934-5939	Engage. 5940-5945	Engage. 5946-5951	Engage. 5952-5957	Engage. 5958-5963	Engage. 5964-5969	Engage. 5970-5975	Engage. 5976-5981	Engage. 5982-5987	Engage. 5988-5993	Engage. 5994-5999	Engage. 6000-6005	Engage. 6006-6011	Engage. 6012-6017	Engage. 6018-6023	Engage. 6024-6029	Engage. 6030-6035	Engage. 6036-6041	Engage. 6042-6047	Engage. 6048-6053	Engage. 6054-6059	Engage. 6060-6065	Engage. 6066-6071	Engage. 6072-6077	Engage. 6078-6083	Engage. 6084-6089	Engage. 6090-6095	Engage. 6096-6101	Engage. 6102-6107	Engage

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	1	15	16	17	18
Angus II	9 118 223 \$	7 5 6 223 \$	7 5 6 223 \$	7 5 6 223 \$	7 5 6 223 \$	7 5 6 223 \$	7 5 6 223 \$	7 5 6 223 \$	7 5 6 223 \$	7 5 6 223 \$	7 5 6 223 \$	7 5 6 223 \$	7 5 6 223 \$	7 5 6 223 \$	7 5 6 223 \$	7 5 6 223 \$	7 5 6 223 \$	7 5 6 223 \$
Rémoak	6 505 000 \$	6 505 000 \$	6 505 000 \$	6 505 000 \$	6 505 000 \$	6 505 000 \$	6 505 000 \$	6 505 000 \$	6 505 000 \$	6 505 000 \$	6 505 000 \$	6 505 000 \$	6 505 000 \$	6 505 000 \$	6 505 000 \$	6 505 000 \$	6 505 000 \$	6 505 000 \$
Liens n	7 569 639 \$	7 569 639 \$	7 569 639 \$	7 569 639 \$	7 569 639 \$	7 569 639 \$	7 569 639 \$	7 569 639 \$	7 569 639 \$	7 569 639 \$	7 569 639 \$	7 569 639 \$	7 569 639 \$	7 569 639 \$	7 569 639 \$	7 569 639 \$	7 569 639 \$	7 569 639 \$

Angus... montant
de départ différent

Linéaire 18 mois

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Angus - L'Éperon		97 500pi²	
Superficie de terrain		357 900pi²	
Superficie brute résidentielle			
1cc	113		32%
2cc	134		38%
3cc	105		30%
	352		
Stationnements	110		
Rangements	50		
Budget de réalisation			
Terrain		11 585 \$	
Coûts de construction	300 \$	107 370 \$	
Coûts indirects		28 462 \$	
Surcoût FLA			
Coût total		147 417 \$	
Préthypothécaire	\$ par unité		
Subvention SCHL	148 836 \$	36%	52 390 \$
Subvention Ville	0 \$		- \$
Subvention SHQ	77 132 \$	18%	27 151 \$
	192 831 \$	46%	67 876 \$
	418 798 \$		147 417 \$

11 585 \$
107 370 \$
28 462 \$
147 417 \$ |

134 \$ 91 \$ 20,2%
203 \$ 81 \$ 18,0%
337 \$ 203 \$ 45,1%
450 \$ 75 \$ 16,7%

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	113	69 643	616	310 236 \$	158 450 \$	257,10 \$
2cc	134	113 559	847	426 594 \$	201 665 \$	237,96 \$
3cc	105	109 652	1 044	525 683 \$	252 080 \$	241,39 \$
	352	292 854	832	418 798 \$	202 831 \$	243,80 \$

Budget commercial

Superficie commerciale #1	24 122pi²	
Superficie commerciale #2	7 707pi²	
	31 829pi²	
Budget de réalisation		
Terrain		1 410 \$
Coûts de construction	275 \$	8 753 \$
Coûts indirects		2 517 \$
Coût total		12 680 \$
Préthypothécaire		
Mise de fonds	70%	8 876 \$
	30%	3 804 \$
Préthypothécaire total	61 266 \$	
Résidentiel	52 390 \$	86%
Commerce	8 876 \$	14%

Immeuble résidentiel

Valeur :		135 000 000 \$	
Taux de taxes foncières générales	0,4977 \$	671 895 \$	
Taxe spéciale relative à l'ARTM	0,0078 \$	10 530 \$	
Réserve financière de la voirie	0,0026 \$	3 510 \$	
Taxe relative aux dettes ancienne ville (Rosemont)	0,0245 \$	33 075 \$	
Taxe relative au service de l'eau	0,0862 \$	116 370 \$	
Taxes d'arrondissement (Rosemont)			
Services	0,0489 \$	66 015 \$	
Investissements	0,0284 \$	38 340 \$	
Taxes scolaires	0,0973 \$	131 355 \$	
Total :		1 071 090 \$	

Immeuble non résidentiel

Calcul de taxes sur :		10 000 000 \$	
Taux de taxes foncières générales			
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui n'excède pas 900 000 \$	2,1329 \$	19 196 \$	
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui excède 900 000 \$	2,7314 \$	248 557 \$	
Taxe spéciale relative à l'ARTM			
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui n'excède pas 900 000 \$	0,0335 \$	302 \$	
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui excède 900 000 \$	0,0043 \$	390 \$	
Taxe relative aux dettes ancienne ville (Rosemont)			
Taux non résidentiel sur valeur n'excédant pas 900 000\$	0,0794 \$	715 \$	
Taux non résidentiel sur valeur excédant 900 000\$	0,1017 \$	9 255 \$	
Taxe relative au service de l'eau	0,3285 \$	32 850 \$	
Réserve financière de la voirie			
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui n'excède pas 900 000 \$	0,0187 \$	168 \$	
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui excède 900 000 \$	0,0187 \$	1 702 \$	
Taxes d'arrondissement (Rosemont)			
Services	0,0489 \$	4 890 \$	
Investissements	0,0284 \$	2 840 \$	
Taxes scolaires	0,0973 \$	9 730 \$	
Total :		330 595 \$	

100 000 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Rimouski			
Superficie de terrain	148 165pi²		
Superficie brute résidentielle	316 211pi²		
1cc	151	47%	
2cc	136	42%	
3cc	37	11%	
	324		
Stationnements	292		
Rangements	324		
Budget de réalisation			
Terrain	0 \$	-	\$
Coûts de construction	300 \$		95 000 \$
Coûts indirects			22 087 \$
Coût total			117 090 \$
	\$ par unité		
Prêt hypothécaire	165 378 \$	37%	53 583 \$
Subvention Ville*	0 \$	19%	- \$
Subvention SHQ	196 011 \$	%	63 507 \$
	361 389 \$		117 090 \$

* La cont but on de la v lle se fa t pa le don de te a n et le congé de taxes de 35 ans - Est mat on à 26,75M\$

Budget commercial		
Superficie commerciale #1	5 000pi²	
Budget de réalisation		
Terrain	-	\$
Coûts de construction	1 025	\$
Coûts indirects	277	\$
Coût total		1 302 \$
Prêt hypothécaire	977	\$ 75%
Mise de fonds	326	\$ 25%

Prêt hypothécaire total	54 559	\$
Résidentiel	53 583	\$ 98%
Commerce	977	\$ 2%

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi ca
1cc	151	97 521	646	271 618 \$	174 296 \$	269 88 \$
2cc	136	139 070	1 023	430 062 \$	221 831 \$	216 93 \$
3cc	37	41 818	1 130	475 332 \$	277 289 \$	245 34 \$
	324	278 409	859	361 389 \$	206 011 \$	239 75 \$

Flux de trésorerie - 322 unités - Rimouski

Taux d'intérêt	4,15%
Amortissement	50
Inflation	2,50%

Revenus	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15
Revenus résidentiels	3 664 \$	3 664 \$	3 664 \$	3 664 \$	3 664 \$	3 754 \$	3 849 \$	3 946 \$	4 044 \$	4 145 \$	4 249 \$	4 355 \$	4 464 \$	4 576 \$	4 690 \$
Autras revenus résidentiels	266 \$	272 \$	279 \$	284 \$	293 \$	300 \$	308 \$	316 \$	324 \$	332 \$	340 \$	348 \$	357 \$	366 \$	375 \$
Revenus commerciaux	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$
Recouvrement commerce	53 \$	54 \$	56 \$	57 \$	58 \$	60 \$	61 \$	63 \$	64 \$	66 \$	68 \$	69 \$	71 \$	73 \$	75 \$
Revenu brut	4 082 \$	4 090 \$	4 099 \$	4 107 \$	4 115 \$	4 226 \$	4 329 \$	4 434 \$	4 542 \$	4 653 \$	4 777 \$	4 893 \$	5 012 \$	5 135 \$	5 260 \$
Dépenses															
Résidentiel															
Vacances	(79) \$	(79) \$	(79) \$	(79) \$	(79) \$	(81) \$	(83) \$	(85) \$	(87) \$	(90) \$	(92) \$	(94) \$	(96) \$	(99) \$	(101) \$
Frais d'opération	(821) \$	(841) \$	(862) \$	(884) \$	(906) \$	(929) \$	(952) \$	(976) \$	(1 000) \$	(1 025) \$	(1 051) \$	(1 077) \$	(1 104) \$	(1 132) \$	(1 160) \$
Gestion immobilière	(196) \$	(197) \$	(197) \$	(197) \$	(198) \$	(203) \$	(208) \$	(213) \$	(218) \$	(224) \$	(229) \$	(235) \$	(241) \$	(247) \$	(253) \$
Commercial															
Vacances	(15) \$	(15) \$	(16) \$	(16) \$	(16) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(18) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$
Taxes foncières	(27) \$	(28) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(31) \$	(31) \$	(32) \$	(33) \$	(34) \$	(35) \$	(35) \$	(36) \$	(37) \$	(38) \$
Frais d'opération	(23) \$	(23) \$	(24) \$	(24) \$	(25) \$	(25) \$	(26) \$	(27) \$	(27) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(30) \$	(31) \$	(32) \$
Gestion immobilière	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$
Revenu net d'opération	2 917 \$	2 903 \$	2 888 \$	2 873 \$	2 857 \$	2 935 \$	3 006 \$	3 079 \$	3 153 \$	3 230 \$	3 317 \$	3 397 \$	3 480 \$	3 564 \$	3 650 \$
Service de la dette	(2 575) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$
Flux monétaires nets	342 \$	374 \$	359 \$	344 \$	328 \$	406 \$	477 \$	550 \$	624 \$	701 \$	788 \$	868 \$	951 \$	1 035 \$	1 121 \$
Ratio de couverture	1,17	1,18	1,18	1,17	1,16	1,19	1,22	1,25	1,28	1,31	1,35	1,38	1,41	1,44	1,48
Ratio de couverture - résidentiel	1,15	1,15	1,14	1,14	1,13	1,16	1,19	1,21	1,24	1,27	1,31	1,34	1,37	1,40	1,44
Ratio de couverture - commercial	1,81	1,81	1,81	1,81	1,80	1,99	1,99	1,99	1,98	1,98	2,17	2,17	2,16	2,16	2,16

352
0,3125
0,625

70
180

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Louvain			
Superficie de terrain	73 000pi ²		
Superficie brute résidentielle	335 000pi ²		
1cc	110	34%	
2cc	125	38%	
3cc	90	28%	
	325		
Stationnements	98		
Rangements	98		
Budget de réalisation			
Terrain			9 500 \$
Coûts de construction	300 \$		100 500 \$
Coûts indirects			26 254 \$
Coût total			136 254 \$
Prêt hypothécaire	\$ par unité		
Subvention Ville*	151 842 \$	36%	49 349 \$
Subvention SHQ	76 400 \$	18%	24 830 \$
	190 999 \$	46%	62 075 \$
	419 242 \$		136 254 \$

* La contribution de la ville se fait également par le don de terrain - Estimation à 9,5M\$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	110	66 550	605	313 018 \$	158 450 \$	261,90 \$
2cc	125	105 000	840	434 604 \$	201 665 \$	240,08 \$
3cc	90	91 800	1 020	527 733 \$	252 080 \$	247,14 \$
	325	263 350	810	419 242 \$	200 999 \$	248,05 \$

9 500 000 \$
29 231 \$

105 631 \$

Flux de trésorerie - 325 unités - Louvain

Taux d'intérêt	4.15%
Amortissement	2.00%
Inflation	2.35%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Revenus résidentiels	4 852 \$	4 852 \$	4 852 \$	4 852 \$	4 852 \$	4 973 \$	5 098 \$	5 225 \$	5 356 \$	5 490 \$	5 627 \$	5 767 \$	5 912 \$	6 059 \$	6 211 \$	6 366 \$	6 525 \$	6 689 \$	6 856 \$
Autres revenus résidentiels	178 \$	183 \$	187 \$	192 \$	197 \$	202 \$	207 \$	212 \$	217 \$	223 \$	228 \$	234 \$	240 \$	246 \$	252 \$	258 \$	265 \$	271 \$	278 \$
Revenu brut	5 030 \$	5 035 \$	5 039 \$	5 044 \$	5 049 \$	5 175 \$	5 304 \$	5 437 \$	5 573 \$	5 712 \$	5 855 \$	6 001 \$	6 151 \$	6 305 \$	6 463 \$	6 624 \$	6 790 \$	6 960 \$	7 134 \$
Dépenses																			
Résidentiel																			
Vacances	(151) \$	(151) \$	(151) \$	(151) \$	(151) \$	(155) \$	(159) \$	(163) \$	(167) \$	(171) \$	(176) \$	(180) \$	(185) \$	(189) \$	(194) \$	(199) \$	(204) \$	(209) \$	(214) \$
Taxes foncières	(912) \$	(935) \$	(959) \$	(983) \$	(1 007) \$	(1 032) \$	(1 058) \$	(1 085) \$	(1 112) \$	(1 139) \$	(1 168) \$	(1 197) \$	(1 227) \$	(1 258) \$	(1 289) \$	(1 321) \$	(1 354) \$	(1 388) \$	(1 423) \$
Frais d'opération	(985) \$	(1 010) \$	(1 035) \$	(1 061) \$	(1 088) \$	(1 115) \$	(1 143) \$	(1 171) \$	(1 201) \$	(1 231) \$	(1 261) \$	(1 293) \$	(1 325) \$	(1 358) \$	(1 392) \$	(1 427) \$	(1 463) \$	(1 499) \$	(1 537) \$
Gestion immobilière	(252) \$	(252) \$	(252) \$	(252) \$	(252) \$	(259) \$	(265) \$	(272) \$	(279) \$	(286) \$	(293) \$	(300) \$	(308) \$	(315) \$	(323) \$	(331) \$	(339) \$	(348) \$	(357) \$
Revenu net d'opération	2 730 \$	2 687 \$	2 642 \$	2 597 \$	2 550 \$	2 614 \$	2 679 \$	2 746 \$	2 815 \$	2 885 \$	2 957 \$	3 031 \$	3 107 \$	3 185 \$	3 264 \$	3 346 \$	3 430 \$	3 515 \$	3 603 \$
Service de la dette	(2 329) \$	(2 329) \$	(2 329) \$	(2 329) \$	(2 329) \$	(2 329) \$	(2 329) \$	(2 329) \$	(2 329) \$	(2 329) \$	(2 329) \$	(2 329) \$	(2 329) \$	(2 329) \$	(2 329) \$	(2 329) \$	(2 329) \$	(2 329) \$	(2 329) \$
Flux monétaires nets	401 \$	358 \$	313 \$	268 \$	221 \$	285 \$	350 \$	417 \$	486 \$	556 \$	628 \$	702 \$	778 \$	856 \$	935 \$	1 017 \$	1 100 \$	1 186 \$	1 274 \$
Ratio de couverture	1.22	1.20	1.18	1.16	1.14	1.17	1.19	1.22	1.25	1.28	1.31	1.34	1.38	1.41	1.44	1.48	1.52	1.55	1.59

De : [François Yaccarini](#)
À : [Emilio-Jose Lopez-Morantes](#)
Objet : Entente SHQ-SPAR 1001 unités
Date : 19 juin 2024 17:21:14
Pièces jointes : [Outlook-2hwinxic.png](#)
[03-EntenteSHQ-SPAR-1001-2024-06-18.docx](#)

Bonjour Emilio,

je te partage la dernière version de l'entente.

J'ai quelques questions:

- « Attendu 4 » on est à 201M\$ mais 1.2.1 c'est 193M\$
- 3.2.1
80M\$ au 1er avril 2025
93M\$ durant l'exercice 26-27 (avril 2026)
20M\$ durant l'exercice 27-28 (avril 2027)

Je croyais que nous recevions 90% du montant en avril 2025 ?

J'ai validé avec les cashflow et le 80M\$ devrait nous permettre de se rendre au versement de 93M\$ sans prendre de prêt de construction, mais ce sera très serré.

1. Quand on dit durant l'exercice 27-28, on parle bien des débuts d'exercices soit avril ?
2. Est-ce possible d'avoir le 93M\$ en 2025 et le 80M\$ en 2026?
3. Le solde de 20M\$ est indiqué comme étant disponible durant l'exercice 27-28. Ce qui veut dire avril 2027, mais les projets d'Angus et Rimouski doivent être livrés à l'automne 2026... nous devons financer le solde pendant ces 6-8 mois ? Il doit y avoir une erreur

Je suis disponible demain avant 10h30. ou en après-midi.

Merci,



FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets
Financial Analyst and Project Manager
T. 514-528-5230 #222

sda-angus.com
technopoleangus.com

**ENTENTE DE SUBVENTION
POUR LA RÉALISATION ET L'EXPLOITATION DE PROJETS DE LOGEMENTS
ABORDABLES**

ENTRE : **SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC**, organisme public constitué en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, chapitre S-8), dont le siège est situé à l'édifice Marie-Guyart, 1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau, aile Jacques-Parizeau, Ville de Québec, province de Québec, G1R 5E7, ici représentée par monsieur Claude Foster, ing., président-directeur général, se déclarant dûment autorisé aux termes de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*.

ci-après désignée la « **Société** »,

ET : **SOCIÉTÉ DU PATRIMOINE ANGUS RÉSIDENTIEL**, personne morale sans but lucratif, constituée en vertu de la *Loi sur les compagnies*, Partie III (RLRQ, chapitre C-38), ayant son siège au 2600, rue William-Tremblay, bureau 200, Montréal, Québec, H1Y 3J2, ici représentée par monsieur Christian Yaccarini, président et chef de la direction, dûment autorisé en vertu d'une résolution de son conseil d'administration en date du **XXX** 2024, laquelle demeure annexée aux présentes;

ci-après désignée « **Organisme** »,

ci-après collectivement désignées les « **Parties** »

ATTENDU QUE l'article 3 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, chapitre S-8) prévoit notamment que la Société a pour objets de stimuler le développement et la concertation des initiatives publiques et privées en matière d'habitation ainsi que de mettre à la disposition des citoyens du Québec des logements à loyer modique ou à loyer modeste;

ATTENDU QUE la Société souhaite favoriser la construction de logements abordables, tels que définis ci-après, dans toutes les régions du Québec;

ATTENDU QUE l'Organisme souhaite collaborer avec la Société en vue de réaliser des projets totalisant 1 001 nouveaux logements abordables destinés à des ménages à revenus faibles ou modestes, dont approximativement 677 dans la région de Montréal et 324 dans la région de Rimouski, le tout sur un horizon de trois (3) ans;

ATTENDU QUE, conformément au décret numéro **xx** du **xx** 2024, la Société a été autorisée à octroyer une subvention d'un montant maximal de 201 615 751 \$ à l'Organisme pour la réalisation de trois projets de logements abordables;

ATTENDU QUE ce décret prévoit que les conditions et les modalités d'octroi de cette subvention seront prévues à une entente, laquelle sera substantiellement conforme au projet joint à la recommandation ministérielle du décret;

ATTENDU QUE le deuxième alinéa de l'article 89.1 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* prévoit que la Société peut conclure une entente avec toute personne ou organisme;

ATTENDU QUE les Parties désirent, dans le cadre de cette entente, prévoir les termes et les conditions qui se rattachent à l'utilisation et à la gestion de cette Subvention (l'« **Entente** »).

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

SECTION I INTERPRÉTATION, OBJET ET ENGAGEMENTS

1. INTERPRÉTATION

- 1.1. **Préambule.** Le préambule fait partie intégrante de l'Entente et les Parties confirment la véracité des faits qui y sont relatés.
- 1.2. **Définitions.** Aux fins de l'Entente, à moins d'incompatibilité avec le contexte, les définitions suivantes s'appliquent :
 - 1.2.1. « **Subvention** » : le montant maximal de 193 458 751 \$ octroyé par la Société à l'Organisme conformément à l'Entente, compris dans son ensemble ou compris comme une partie de cette Subvention selon le sens de la clause particulière de l'Entente dans laquelle ce terme est employé.
 - 1.2.2. « **coûts de réalisation** » : l'ensemble des coûts afférents à la réalisation de chaque projet de logements abordables incluant les coûts liés à l'acquisition de l'immeuble et les frais connexes, les dépenses liées à la préparation et au développement du projet incluant les permis et les intérêts sur financement, les coûts relatifs aux honoraires professionnels liés à la réalisation d'études et de rapports, à la conception et au suivi des travaux, les coûts de construction liés à la partie résidentielle d'un projet (main-d'œuvre, matériaux, acquisition technologique, matériel de contrôle), les dépenses liées à l'aménagement standard du terrain.
 - 1.2.3. « **logement(s) abordable(s)** » : logement dont le loyer correspond au loyer maximum de la grille du Programme d'habitation abordable Québec reconnu par la Société lors des cinq premières années d'exploitation du projet. Le loyer fixé lors de la première année d'exploitation sert de loyer de référence à partir duquel, pour les années suivantes, il peut être indexé annuellement selon les règles applicables en matière de fixation des loyers pourvu que le loyer maximum reconnu par la Société soit respecté. Pour les années subséquentes, le loyer peut être indexé selon les règles applicables en matière de fixation de loyer et règlement sur les revenus modestes. Cette définition est tirée du cadre normatif du PHAQ, tel qu'adopté le 17 janvier 2024 et mis à jour de temps à autre, étant entendu que la présente définition sera modifiée à chaque mise à jour du cadre normatif du PHAQ.
 - 1.2.4. « **projet** » : projet de construction d'au moins de 1 001 nouveaux logements abordables, dont 352 pour le projet Angus à Montréal, 325 pour le projet Louvain également à Montréal et 324 pour le projet Rimouski sur le territoire de la municipalité de Rimouski, qui seront disponibles pour occupation au troisième trimestre de 2026 pour les projets de logements abordables Angus et Rimouski ainsi que le premier trimestre de 2027 pour le projet de logements abordables Louvain.
 - 1.2.5. « **projets de logements abordables** » : les trois (3) projets de construction de logements abordables présentés par l'Organisme et entrepris dans le cadre du projet, considérés dans leur ensemble.
 - 1.2.6. « **projet de logements abordables** » : signifie l'immeuble résidentiel faisant l'objet de la réalisation de logements abordables ou la partie résidentielle d'un bâtiment à vocation mixte à être construit par l'Organisme et devant faire l'objet soit d'une déclaration de copropriété divise soit d'une propriété superficielle par division de l'objet en vue de séparer les parties résidentielle et commerciale de la construction faite par l'Organisme et devant contenir les logements abordables.
 - 1.2.7. « **PHAQ** » : Programme d'habitation abordable Québec de la SHQ.
 - 1.2.8. « **débours (et toute déclinaison en nom, adjectif ou verbe)** » signifie

sortie de sommes provenant du Compte de l'Organisme autorisée par la Société à servir au paiement des coûts de réalisation des projets de logements abordables.

- 1.2.9. « **versement (et toute déclinaison en nom, adjectif ou verbe)** » signifie le transfert de la Subvention par la Société au Compte de l'Organisme.

2. OBJET DE L'ENTENTE

- 2.1. L'Entente prévoit les engagements, les droits et les obligations des Parties à l'occasion de l'octroi, par la Société à l'Organisme, de la Subvention en contrepartie de laquelle l'Organisme remplit les obligations qui lui incombent en vertu de l'Entente.

3. ENGAGEMENTS DE LA SOCIÉTÉ

- 3.1. La Société communique à l'Organisme les renseignements requis, les autorisations, les approbations et les instructions nécessaires ou utiles de façon à permettre la réalisation du projet, lesquels sont décrits à l'Annexe C.

- 3.2. La Société verse à l'Organisme la Subvention pour la réalisation des projets dans un compte spécifique à l'institution financière de l'Organisme (le « **Compte** »), lequel devra être grevé d'une hypothèque mobilière en faveur de la Société et faire l'objet d'une convention de maîtrise par les parties et l'institution financière, avant le versement de la subvention par la Société. Ainsi, seule la Société aura plein pouvoir de donner des directives concernant le Compte, suivant les recommandations et rapports du Consultant en coûts. La Subvention sera déboursée progressivement selon la méthode de l'avancement des travaux et des coûts à compléter, suivant le processus détaillé à l'Annexe D. L'Organisme sera également autorisé à rembourser, à même la Subvention, toute portion de prêt de construction grevant les projets de logements abordables et ayant été mis en place préalablement au versement de la Subvention afin de débiter ladite construction, dans la mesure où il aura fourni les documents exigés à la section 1 de l'Annexe D pour le projet de logements abordables pour lequel le prêt de construction doit être remboursé.

- 3.2.1. Un montant maximal de 80 000 000 \$ sera disponible pour versement au Compte à partir 1^{er} avril 2025 et un montant de 93 458 751 \$ sera disponible au cours de l'exercice financier 2026-2027

Le solde de la Subvention, soit un montant maximal de 20 000 000 \$ (le « **Solde** »), sera disponible pour versement au Compte au plus tard au cours de l'exercice financier gouvernemental 2027-2028 et suivant le processus prévu à l'Annexe D. Le Solde sera réparti de la façon suivante entre les projets :

3.2.1.1 – 35 % pour le projet Montréal (Angus);

3.2.1.2 – 33 % pour le projet Rimouski;

3.2.1.3 – 32 % pour le projet Montréal (Louvain);

- 3.2.2. le solde de la Subvention sera versé à l'organisme 35 jours après la réception du certificat de fin de travaux et de l'état audité des coûts définitifs, tel que prévu à l'Annexe D des présentes.

- 3.3. La Société reconnaît avoir approuvé le montage financier du projet soumis par l'Organisme tel que présenté à l'Annexe A.

4. AJUSTEMENT DE LA SUBVENTION

- 4.1. Ajustement de la subvention pour le coût de réalisation

La Société et l'Organisme conviennent que la Subvention peut être diminuée si le coût final de réalisation de chacun des projets de logements abordables est moindre que le coût de réalisation estimé indiqué à l'Annexe A;

Si le coût de réalisation final de chacun des projets de logements abordables est moindre que prévu, la Subvention sera diminuée d'un montant équivalent au pourcentage de la contribution de la Société sur le coût total de réalisation du projet de logements abordables sur lequel l'économie est réalisée.

4.2. Ajustement de la subvention à la suite d'une modification au montage financier

4.2.1. Dans l'éventualité où la Société mettrait sur pied un fonds visant à aider la construction de logements, la présente entente pourra être modifiée afin d'ajuster le montage financier pour tenir compte d'une participation dudit fonds. Ceci pourra avoir comme effet d'intégrer d'autres formes de financement et de réduire la Subvention.

4.2.2. Advenant le cas où le montage financier était modifié par l'ajout d'autres apports (ex. : subvention du Fonds pour le logement abordable, etc.) à un ou chacun des projets de logements abordables, le montant de la Subvention pour le projet bénéficiant d'un nouvel apport devra être modifié à la baisse à la satisfaction de la Société.

4.3. Dans le cas où la Subvention est diminuée, et ce pour chaque projet de logements abordables pris distinctement, l'Organisme devra remettre à la Société la somme versée en trop et déterminée par cette dernière dans les 30 jours de la date d'ajustement des intérêts du prêt hypothécaire lié à un des projets de logements abordables. L'Organisme devra payer la Société dans les 30 jours suivant la réception d'un avis indiquant la somme due transmis à cet effet à l'Organisme par la Société. Toute somme impayée dans les 30 jours de la réception de l'avis portera intérêt au taux légal. La Société pourra prélever la somme ou partie de la somme due par l'Organisme dans le Compte si toutes les sommes qu'elle y aura versées n'étaient pas toutes déboursées.

5. ENGAGEMENTS DE L'ORGANISME

5.1. L'Organisme utilise la Subvention et tous intérêts produits par elle aux seules fins de réaliser les projets de logements abordables identifiés au tableau ci-dessous totalisant un minimum de 1 001 logements abordables. Conformément à l'Entente, ces logements abordables seront disponibles pour occupation tel qu'indiqué ci-bas :

Projet	Nombre de logements abordables	Date prévue pour le début d'occupation des logements
Montréal (Angus)	352	Septembre 2026
Rimouski	324	Septembre 2026
Montréal (Louvain)	325	Mars 2027

Si l'Organisme a des raisons de croire qu'il n'atteindra pas l'objectif de rendre disponibles pour occupation le nombre de logements abordables confirmé pour chacun des projets de logements abordables aux dates prévues, il en avise la Société, au minimum six (6) mois avant l'écoulement dudit délai.

5.2. La Société n'est pas responsable des dépassements de coûts de réalisation des projets de logements abordables, quelle qu'en soit la cause, notamment si ceux-ci sont dus à un changement dans la portée des projets de logements abordables, leur conception, leur délai de réalisation, les conditions du site où ils sont implantés, etc., étant entendu que l'Organisme a l'obligation de remplir les obligations auxquelles il souscrit suivant l'Entente sans que la Société ou tout

autre ministère ou organisme du gouvernement du Québec n'ait à lui verser un quelconque montant supplémentaire pour cette réalisation. Tout dépassement de coûts de réalisation des projets de logements abordables devra être assumé par l'Organisme avec ses fonds propres.

- 5.3. L'Organisme a développé et transmis à la Société le modèle de financement de chacun des projets de logements abordables tel que présenté à l'Annexe A, lequel inclut, selon les proportions que détermine l'Organisme dans le respect des paramètres prévus à l'Entente, les sources suivantes :

5.3.1. l'apport de l'Organisme à verser tel qu'indiqué à l'Annexe A;

5.3.2. la Subvention de la Société;

5.3.3. la contribution du milieu. Sous réserve du paragraphe 5.3.4, cette contribution du milieu peut notamment provenir d'une municipalité, d'un organisme charitable, d'une entreprise commerciale, d'une levée de fonds auprès du public, etc.;

5.3.4. Le cumul des aides financières publiques pour la réalisation du projet est possible, à l'exception de toute aide provenant directement ou indirectement des programmes de la Société permettant la réalisation de logements. Ces aides peuvent provenir d'autres ministères ou organismes gouvernementaux (fédéraux et provinciaux), de leurs sociétés d'État, de crédits d'impôt ainsi que des entités municipales (comprends les organismes municipaux au sens de l'article 5 de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (RLRQ, chapitre A-2.1).

Le taux de cumul des aides financières publiques du projet ne peut toutefois pas excéder 80 % des coûts de réalisation du projet, exception faite des prêts et garanties de prêt par des entités mentionnées à l'alinéa précédent.

- 5.4. L'Organisme devra grever d'hypothèques de rang acceptable en faveur de la Société :

5.4.1. chacun des biens immeubles relatifs à l'Entente pour un montant équivalent au montant de la Subvention attribuable au projet de logements abordables à laquelle s'ajoute pour chaque année une augmentation de valeur de 6% et ce, cumulativement pendant 35 ans. Cette hypothèque est exigée pour une durée équivalente à la Durée afin de garantir le respect par l'Organisme des obligations de celle-ci;

5.4.2. le Compte pour un montant équivalent à 110 % du montant de la Subvention, lequel Compte devra également être sujet à une convention de maîtrise prévoyant que seule la Société pourra autoriser les prélèvements.

- 5.5. L'Organisme respecte les conditions prévues aux documents d'autorisation et d'approbation relatifs à l'Entente ainsi que les instructions et conditions de réalisation minimales transmises par la Société ou tout mandataire qu'elle pourra désigner pour la représenter pour l'application de l'Entente et présentées à l'Annexe C;

- 5.6. L'Organisme s'engage à réaliser des projets de logements abordables de qualité qui seront conformes à l'Annexe C. À cet égard, il devra fournir à la Société, pour chacun des projets de logements abordables, les plans préalables au premier versement prévus à l'Annexe D des présentes.

- 5.7. Tout terrain utilisé par l'Organisme pour la réalisation des projets de logements abordables devra respecter les normes établies par le ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs. L'Organisme soumettra un rapport pour chacun des sites identifiés à la Société pour approbation, laquelle ne pourra les refuser sans motifs sérieux.

Si un des sites proposés requière d'être décontaminé, l'Organisme devra transmettre à la Société un avis de décontamination.

- 5.8. L'Organisme transmettra à la Société le montage financier confirmant la viabilité financière pendant une période minimale de 35 ans pour chaque projet de logements abordables au moment de la détermination des loyers.
- 5.9. L'Organisme remet à la Société, dans les trente (30) jours suivant la réception de l'ensemble des rapports de coût définitifs des projets de logements abordables réalisés en vertu de l'Entente, toute part de la Subvention non engagée pour la réalisation du projet ainsi que les intérêts générés par la Subvention qui n'auront pas été engagés.
- 5.10. À l'exclusion des cas d'abandon prévus à la clause 30.3, advenant le cas où l'Organisme réalisait moins de 1 001 logements abordables, il remettra à la Société la quote-part de la Subvention et des intérêts générés, le cas échéant, représentant le nombre de logements non réalisés, calculé sur la base des montants de subvention par projets de logements abordables et par type de logement indiqués dans le montage financier de l'Organisme joint à l'Annexe A de l'Entente, et ce, dans les trente (30) jours suivant le parachèvement du dernier projet de logements abordables.
- 5.11 L'Organisme devra mandater un consultant en coûts, choisi par le Société et aux frais de l'Organisme, pour, entre autres, analyser et valider les budgets de construction, effectuer les suivis des travaux de construction, vérifier les comptes à payer (fournisseurs et sous-traitants), effectuer la gestion des débours de TPS et TVQ, confirmer le montant des avances requises et les coûts à compléter et recommander les débours de la Subvention (le « **Consultant en coûts** »).

SECTION II RÉALISATION DES PROJETS

6. CONDITIONS DE RÉALISATION

- 6.1. L'Organisme doit transmettre à la Société les contrats de construction qui seront conclus avec les entrepreneurs qui réaliseront les projets de logements abordables, et ce, avant leur signature. Ces documents devront respecter toutes les exigences de la Société.
- 6.2. Les projets de logements abordables doivent être conformes à l'édition la plus récente des codes de construction et de sécurité applicables au Québec. De plus, ils doivent respecter les exigences minimales de la Société décrites à l'Annexe C.
- 6.3. Les projets de logements abordables doivent être conformes aux informations contenues dans l'Annexe A.
- 6.4. Fournir la documentation exigée à l'Annexe D en temps opportun.

7. ASSURANCES

- 7.1. L'Organisme doit détenir les assurances requises sur chaque immeuble du Projet, incluant l'assurance responsabilité civile, au moment de l'acquisition et s'assurer d'obtenir celles qui seront nécessaires durant le chantier. L'Organisme doit avoir obtenu de son entrepreneur ses lettres d'intention pour les polices d'assurance (assurance chantier couvrant la totalité des coûts de reconstruction des bâtiments et des bris de machines et assurance responsabilité civile d'au moins 2 000 000 \$) et les avoir transmises à la Société avant la signature du contrat. La Société doit être mentionnée comme « assurée additionnelle » à la police d'assurance.

8. MÉCANISME DE SUIVI DES PROJETS

- 8.1. Les Parties conviennent de la tenue de rencontres à Montréal ou à Québec ou par visioconférence, au minimum trimestrielles, portant sur le suivi de la réalisation des projets de logements abordables. L'Organisme s'engage à

convoquer et à animer ces rencontres.

- 8.2. Lors de ces rencontres, les Parties conviennent du format suivant lequel l'Organisme présente notamment, le rapport de l'état des mises en chantier, de l'utilisation de la Subvention, des éventuels dépassements de coûts, des dates de livraison des projets de logements abordables et des moyens mis en œuvre pour la réalisation ainsi que la rentabilité des projets de logements abordables lors de leur exploitation.
- 8.3. Ces rencontres constituent le premier lieu d'échange d'information entre les Parties.
- 8.4. Ces rencontres seront tenues à partir de la signature de l'Entente jusqu'à ce que le dernier projet de logements abordables soit entré en phase d'exploitation et que l'Organisme ait remis sa reddition de compte de réalisation finale à la Société.

9. INFORMATION, TENUE DE REGISTRES ET REDDITION DE COMPTES

- 9.1. L'Organisme tient des comptes et des registres appropriés, précis, exacts et à jour à l'égard des coûts du projet et de l'utilisation de la Subvention selon la forme et le contenu exigés par la Société.
- 9.2. L'Organisme conserve les originaux des documents liés à la Subvention, dont les contrats, les pièces justificatives, les factures, les preuves de paiement, les registres, pour une période d'au moins six (6) ans en plus de l'année en cours suivant la date de parachèvement du dernier projet de logements abordables. Si l'Organisme n'a pas la garde directe de ces documents, il s'assure auprès de celui qui détient ceux-ci qu'ils sont conservés suivant la présente clause et que la Société peut y avoir accès conformément à la clause 9.3.
- 9.3. La Société peut poser des questions à l'Organisme sur l'utilisation de la Subvention et l'Organisme s'engage à y répondre promptement et à fournir à la Société les informations demandées par cette dernière. Si la Société n'est pas satisfaite des réponses et des informations fournies, elle peut faire vérifier l'utilisation que fait l'Organisme de la Subvention. L'Organisme permet alors, sur préavis raisonnable, aux représentants du gouvernement du Québec, dans le cadre des fonctions qu'il exerce ou des mandats qui lui sont confiés, comme il le juge utile aux fins de vérification et de suivi, d'examiner les documents conservés par l'Organisme suivant la présente section, aux heures d'affaires de l'Organisme et dans ses locaux.
- 9.4. L'Organisme communique à la Société ou aux représentants du gouvernement du Québec, dans le cadre des fonctions qu'il exerce ou des mandats qui lui sont confiés, tout document ou tout renseignement pertinent relatif à l'application de l'Entente qui lui est demandé.
- 9.5. La Société ou une tierce partie représentante peut effectuer, après en avoir convenu avec l'Organisme, dans un délai minimum de 72 heures, des visites sur place afin de s'assurer du respect des modalités et des conditions prévues à l'Entente.
- 9.6. L'Organisme informe la Société, sans délai, s'il est visé, à quelque titre que ce soit, par toute procédure judiciaire ainsi que par une mise en demeure, qui pourrait nuire à la réalisation du projet.

SECTION III : EXPLOITATION DES PROJETS

10. SÉLECTION DE LA CLIENTÈLE ADMISSIBLE

- 10.1. L'Organisme s'engage à offrir en location les logements abordables du projet à des personnes à revenus faibles ou modestes.
- 10.2. Les ménages occupant les logements doivent satisfaire aux conditions suivantes :

- 10.2.1. occuper le logement à titre de résidence principale, au sens du Code civil du Québec;
- 10.2.2. avoir un revenu égal ou inférieur au seuil de revenu maximal prévu à la grille des seuils de revenus maximaux admissibles dans le cadre du PHAQ, rendue publique par la Société par tous les moyens qu'elle juge appropriés;
- 10.2.3. aux fins de l'application du dernier point ci-dessus, le revenu d'un ménage correspond à la somme du revenu total calculé en application de la partie I de la *Loi sur les impôts* (RLRQ, chapitre I-3), gagné par chacune des personnes qui le compose au cours de l'année civile qui précède la date de dépôt de la demande d'obtention d'un logement abordable, augmenté de la partie de la somme reçue par un membre du ménage à titre de pension alimentaire pour enfant qui excède cinq cents dollars (500 \$) par mois par enfant;

Sont toutefois déduits de ce revenu :

10.2.3.1 les revenus de l'enfant mineur non émancipé et de l'enfant majeur aux études considéré à charge de l'une des personnes composant le ménage au sens de la *Loi sur l'aide aux personnes et aux familles* (RLRQ, chapitre A-13.1.1);

10.2.3.2 la somme versée par l'un des membres du ménage à titre de pension alimentaire en vertu d'une ordonnance ou d'un jugement d'un tribunal compétent.

11. ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET CONDITIONS DE LOCATION

11.1. Lors de la mise en location d'un logement abordable du projet, l'Organisme doit publier un avis de disponibilité. Cet avis doit indiquer :

- 11.1.1. le nombre de logements disponibles;
- 11.1.2. les critères d'admissibilité à la location du logement visé;
- 11.1.3. le loyer demandé (excluant les coûts de télécommunication, d'électricité, de chauffage et d'eau chaude);
- 11.1.4. les services offerts, le cas échéant;
- 11.1.5. les modalités de présentation d'une demande;
- 11.1.6. qu'aucune discrimination contraire à la *Charte des droits et libertés de la personne* (RLRQ, chapitre C-12) ne sera faite dans l'attribution du logement.

11.2. L'Organisme doit valider l'admissibilité d'un ménage à la location d'un logement abordable par le biais d'un formulaire de déclaration prescrit par la Société, dans lequel le ménage atteste que ses revenus ne dépassent pas les seuils maximaux établis par la Société.

L'Organisme doit transmettre ce formulaire à la Société ou à un tiers qu'elle aura mandaté.

11.3. L'Organisme s'engage à ce que les loyers mensuels maximums des logements de chacun des projets de logements abordables ne dépassent pas les loyers maximum permis selon la grille du PHAQ mise à jour annuellement par la Société.

Nonobstant ce qui précède, les loyers fixés durant les cinq premières années d'exploitation des projets de logements abordables peuvent être majorés d'un maximum ne dépassant pas la formule suivante :

$$\text{Loyer maximum} \div 106 \times 120,$$

étant entendu que cette majoration ne peut pas avoir pour effet de dépasser un taux de rendement interne de 10 % pour chacun des projets de logements abordables.

Durant cette période, les loyers ne pourront pas être ajustés tant et aussi longtemps qu'ils n'auront pas atteint le niveau d'abordabilité prévu à la grille du PHAQ. Au terme de cette période, lors de la 6^e année d'exploitation, les loyers devront avoir atteint le niveau d'abordabilité permis, soient les maximums prévus au tableau des loyers maximaux de la grille du PHAQ en vigueur à ce moment.

11.4. L'Organisme doit signer avec chaque ménage locataire d'un projet de logements abordables un bail dont la durée ne peut excéder douze (12) mois, à moins que s'ajoute la période non écoulée du bail précédent à la suite de la vacance du logement. Le bail doit spécifier les services compris et préciser, le cas échéant, les frais exigés pour des services spécifiques. Il doit être conforme au *Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire* (RLRQ, chapitre T-15.01, r. 3).

11.5. La cession du bail sont permises dans la mesure où le nouveau ménage répond aux conditions d'admissibilité à la location d'un logement abordable.

11.6. La location ou sous-location de type « Airbnb » des logements est interdite.

11.7. L'Organisme doit appliquer tout règlement édicté en vertu du paragraphe g.1 de l'article 86 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*, le cas échéant, et ce, malgré toute disposition à l'effet contraire qui pourrait être présente à l'Entente.

L'Organisme doit également transmettre au ménage admissible à un logement abordable ou au locataire d'un logement du projet tout document fourni par la Société ou par un tiers qu'elle désigne, notamment toute obligation que prévoirait un tel règlement pour le renouvellement des baux des locataires.

12. GESTION DU PROJET

12.1. L'Organisme ne peut, par contrat ou autrement, confier la gestion d'une partie ou de la totalité du projet à un tiers sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la Société, sauf s'il s'agit uniquement de la tenue de livres.

12.2. Nonobstant ce qui précède et sous réserve de la section VI.1 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*, l'autorisation préalable écrite de la Société ne sera pas requise dans tous les cas où la gestion d'un projet de logements abordables de l'Organisme est confiée à la Société de développement Angus (SDA), la présente clause valant autorisation. La Société pourra, si elle le juge nécessaire, retirer la présente autorisation.

13. ASSURANCES

13.1. En cours d'exploitation, l'Organisme doit détenir et maintenir en vigueur sur chacun de ses immeubles, une protection d'assurance qui devra répondre aux exigences suivantes :

13.1.1. le montant d'assurance sur le bâtiment doit correspondre à cent pour cent (100 %) de la valeur de reconstruction;

13.1.2. la protection d'assurance doit être une formule étendue (assurance tous risques) et l'avenant « valeur à neuf » doit y être ajouté;

13.1.3. une couverture visant à couvrir la perte de revenu de loyers en cas de réclamation doit être prévue;

13.1.4. une couverture couvrant les bris de machines, qui inclut également la perte de revenu de loyers pour ce motif, doit être prévue;

13.1.5. l'assurance responsabilité civile générale doit être d'au moins cinq millions de dollars (5 000 000 \$) par projet de logements abordables;

13.1.6. les protections pour inondations ou refoulement d'égout sont exigées, sous réserve d'une autorisation de la Société à relever l'Organisme de cette obligation lorsque l'assureur n'offre pas cette garantie ou que le prix y afférent est déraisonnable eu égard à chacun des projets de logements abordables. L'autorisation de la Société pourrait être sujette à des conditions, notamment à la constitution d'une réserve raisonnable d'auto-assurance;

13.1.7. dans le cas de travaux majeurs nécessitant l'évacuation du bâtiment ou lorsque l'entrepreneur en construction a la responsabilité, la garde et le contrôle du bâtiment, une assurance chantier représentant la valeur totale du bâtiment est exigée.

13.2. La mention de la Société comme créancière hypothécaire est exigée et cette mention doit prévoir que la Société sera avisée de toute résiliation ou modification à la police dans les quinze (15) jours suivant cette résiliation ou modification. La Société pourra, en cours d'entente, modifier les exigences relatives aux assurances.

13.3. Les assurances doivent être souscrites auprès de compagnies détenant un permis d'assureur au Canada.

14. TENUE DE LIVRES

14.1. L'Organisme doit tenir des livres, des registres et des comptes concernant les dépenses et les revenus liés à la gestion de chaque projet de logements abordables, distinctement de ses autres activités, selon les pratiques généralement reconnues. La tenue de livres doit permettre de distinguer les dépenses et revenus imputés au projet de logements abordables de ceux de toute autre partie du bâtiment construit par l'Organisme.

15. CONSERVATION DE DOCUMENTS

15.1. L'Organisme doit conserver tous les documents, les registres, les comptes et toutes les pièces justificatives ayant trait à la gestion du projet pendant au moins six (6) ans en plus de l'année en cours.

15.2. En ce qui concerne les lettres patentes, les lettres patentes supplémentaires, ou tout acte constitutif, ainsi que les procès-verbaux des assemblées, ils devront être conservés de façon permanente.

16. RÉSERVE GÉNÉRALE ET HYPOTHÈQUE MOBILIÈRE

16.1. Au plus tard cinq (5) ans après le début de l'exploitation de chaque projet de logements abordables, l'Organisme devra avoir constitué et maintenir une réserve générale (fonds de réserve immobilière) d'un montant équivalent à 15 % des revenus de location par an, devant servir au maintien en état du projet de logements abordables et transmettre annuellement à la Société l'information relative à ces derniers. L'Organisme s'engage à respecter toute directive de la Société à ce sujet, incluant toute modification de la somme minimale à verser à cette réserve et toute réévaluation de ces dernières.

De plus, cette réserve devra être conservée dans un compte bancaire spécifique à l'institution financière de l'Organisme et l'Organisme devra grever ce compte d'une hypothèque mobilière en faveur de la Société. Une convention de maîtrise du compte devra également être conclue par les Parties et l'institution financière.

Les intérêts produits sur les sommes accumulées font partie de la réserve.

À moins d'une autorisation écrite de la Société, les sommes accumulées dans la réserve générale doivent servir à payer le coût de remplacement, d'amélioration et de modernisation d'éléments parmi les catégories suivantes :

- remplacement des équipements mobiliers;
- systèmes mécaniques;
- toiture;

- plomberie;
- système de chauffage;
- portes et fenêtres (ouvertures);
- autres éléments, devant être préalablement autorisés par la Société, dont les réparations périodiques entraînent des dépenses substantielles.

Le remplacement d'éléments compris dans ces catégories a lieu lorsque leur état d'usure ne justifie plus d'investir dans leur entretien.

17. LOCATION, ALIÉNATION DE L'IMMEUBLE, SERVITUDES ET AUTRES DÉMEMBREMENTS DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

17.1.L'Organisme ne peut pas louer le projet de logements abordables ou toute partie ou accessoire de celui-ci à d'autres fins que le logement abordable destiné à des ménages constitués de personnes à revenus faibles ou modestes.

Dans le cas où un logement est vacant depuis plus de deux mois et que l'Organisme démontre à la Société qu'il a procédé à toutes les démarches requises pour le louer à un ménage constitué de personnes à revenus faible ou modeste, il pourra, avec l'accord préalable écrit de la Société, le louer à un ménage dont les revenus dépassent les seuils de revenu modeste. Au départ de ce ménage, l'Organisme devra louer le logement à un ménage constitué de personnes à revenus faibles ou modestes.

17.2.L'Organisme ne peut pas vendre, céder, hypothéquer ou autrement aliéner un projet de logements abordables ou consentir de servitude ou autre démembrement du droit de propriété sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la Société, et ce, aux conditions établies par cette dernière, en plus de respecter les dispositions législatives applicables à tout immeuble ayant été construit, acquis, restauré ou rénové grâce à une aide gouvernementale en matière d'habitation.

Si une vente, cession ou autre aliénation d'un projet de logements abordables a lieu, l'Organisme devra remettre à la Société le montant de la Subvention ainsi que la plus-value acquise par la Subvention entre la date de versement de celle-ci et la date de clôture de l'acte d'aliénation. La plus-value sera calculée sur le plus élevé de la juste valeur marchande évaluée par un évaluateur-agréé et le prix de disposition du projet de logements abordables aliéné.

La Société peut autoriser la vente, cession ou autre aliénation sans exiger la remise du prix de vente si l'acquéreur s'engage à respecter les conditions prévues à l'Entente et qu'il s'engage à signer une nouvelle convention de réalisation et d'exploitation.

18. PÉRENNITÉ DES PROJETS DE LOGEMENTS ABORDABLES ET DES LOGEMENTS

18.1.L'Organisme doit assurer la pérennité de chacun des projets de logements abordables lors de leur exploitation, et ce, pour toute la Durée. Il doit ainsi réaliser les travaux d'entretien et de préservation des immeubles ainsi que les travaux liés à leur maintien afin de les garder en bon état. À ce titre, l'Organisme doit avoir un plan de remplacement des immobilisations et le transmettre à la Société et ce, au plus tard un an après la réalisation d'un bilan de santé des immeubles.

18.2.Il doit également réaliser un bilan de santé des immeubles tous les cinq (5) ans et une planification quinquennale des travaux d'entretien et de préservation de l'immeuble. Les documents liés à ce bilan et à cette planification, incluant l'état de réalisation annuel des travaux, doivent être remis à la Société.

18.3.La typologie des logements ne devra pas être modifiée sans l'accord préalable écrit de la Société.

19. DROIT D'INSPECTION ET DROIT D'EXIGER UN RAPPORT DE SUIVI DES ACTIONS

19.1. La Société peut inspecter ou faire inspecter le projet de façon à s'assurer du respect des exigences lors de sa réalisation ainsi que de son bon état et de la qualité de son entretien lors de son exploitation. La Société peut exiger, le cas échéant, un rapport sur le suivi des actions entreprises pour corriger les problèmes relevés lors de ces inspections.

20. RESPECT DES RÈGLES APPLICABLES AUX PERSONNES FAISANT AFFAIRES AVEC LE GOUVERNEMENT, SES MINISTÈRES ET LES ORGANISMES GOUVERNEMENTAUX

20.1. Les travaux requis lors de la réalisation et l'exploitation du projet, le cas échéant, doivent être effectués par un entrepreneur dûment licencié de la Régie du bâtiment du Québec. De plus, celui-ci ne doit pas être inscrit au Registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA) ni accorder de contrats de sous-traitance à une entreprise qui l'est.

20.2. Selon les dispositions de la *Charte de la langue française* (RLRQ, chapitre C-11) qui lui sont applicables, l'Organisme possède une attestation d'inscription auprès l'Office de la langue française, lui a fourni l'analyse de sa situation linguistique, possède une attestation d'application de programme ou un certificat de francisation, n'a pas refusé l'offre de l'Office de langue française de mettre en place les services d'apprentissage du français fournis par Francisation Québec, ne fait pas défaut de respecter les modalités convenues avec Francisation Québec et son nom ne figure pas sur la liste des entreprises non conformes au processus de francisation.

21. ADHÉSION À UNE FÉDÉRATION

21.1. L'Organisme, sauf s'il s'agit d'un office d'habitation ou d'une municipalité, doit être membre d'une fédération, d'un regroupement ou d'une association nationale en habitation sociale ou communautaire et le demeurer pour la Durée.

22. VÉRIFICATION

22.1. La Société se réserve le droit de vérifier en tout temps le respect des obligations assumées par l'Organisme dans le cadre de l'application de l'Entente.

22.2. L'Organisme convient d'apporter toute l'assistance, toute la collaboration et toute la diligence nécessaire à toute personne désignée par la Société, de façon que cette dernière puisse, en tout temps et à toute heure raisonnable, vérifier et examiner (sur place ou à distance) les livres, registres, comptes, dossiers et autres documents de l'Organisme qui comportent des renseignements relatifs à l'application de l'Entente et en tirer copie.

23. REDDITION DE COMPTES

23.1. En plus des exigences prévues à l'Entente, l'Organisme doit transmettre annuellement à la Société les documents suivants :

- 23.1.1. une attestation faisant état de l'abordabilité des loyers, dans les trois (3) mois suivant la fin de son année financière;
- 23.1.2. une attestation confirmant que tous les logements desservent une clientèle à revenu modique ou modeste;
- 23.1.3. toute information requise par la Société quant au montant contenu à sa réserve générale;
- 23.1.4. une liste des loyers comprenant notamment le revenu des ménages lorsque la loi permet à l'Organisme de requérir cette information des membres du ménage;
- 23.1.5. tout autre document et tout renseignement que la Société peut

raisonnablement exiger en rapport avec l'exploitation du projet ou avec le suivi ou l'évaluation de l'Entente de Subvention avec l'Organisme.

24. TPS ET TVQ

24.1.L'Organisme doit se conformer aux directives qui sont établies par la Société relativement à la comptabilisation de la TPS et de la TVQ payées au cours de l'exploitation du projet.

24.2.L'Organisme doit également se conformer aux exigences de la Société en ce qui concerne la réclamation annuelle des remboursements de taxes.

SECTION IV DISPOSITIONS DIVERSES

25. RESPONSABILITÉ

25.1.L'Organisme s'engage à assumer seul toute responsabilité légale à l'égard des tiers et à assumer seule la responsabilité de toute action, réclamation ou demande que peut occasionner l'exécution de l'objet de l'Entente et à tenir indemne et à prendre fait et cause pour la Société, ses mandataires, ses représentants, advenant toute réclamation pouvant découler de la réalisation de l'objet de l'Entente.

L'Organisme sera responsable de tout dommage causé par lui-même, ses employés, agents, représentants ou sous-traitants dans le cours ou à l'occasion de l'exécution de l'objet de l'Entente, y compris le dommage résultant d'un manquement à un engagement pris en vertu de l'Entente.

L'Organisme s'engage à indemniser, à protéger et à prendre fait et cause pour la Société, ses mandataires et ses représentants contre tous recours, réclamations, toutes demandes, poursuites, et autres procédures, prises par toute personne en raison de dommages ainsi causés.

25.2.L'Organisme s'engage à informer la Société dans les meilleurs délais, de toute poursuite judiciaire relative à l'objet de l'Entente contre l'Organisme ou l'un de ses administrateurs.

25.3.L'Organisme dégage la Société, ses mandataires, ses administrateurs, officiers, employés, étudiants, stagiaires de toute responsabilité pour l'utilisation, l'application ou l'interprétation que la Société et ses mandataires font ou autorisent, des rapports produits en exécution de l'Entente.

25.4.L'Entente ne peut être interprétée comme habilitant l'Organisme à agir à titre de mandataire de la Société ou du gouvernement du Québec, ou à conclure quelque contrat que ce soit en son nom. Les Parties conviennent expressément que l'Entente ne constitue pas un contrat de société au sens du Code civil du Québec et que la Société et l'Organisme, ne doivent pas être considérés comme des associés, des mandataires ou des représentants l'un de l'autre.

26. ÉTHIQUE ET CONFLIT D'INTÉRÊTS

26.1.Les Parties fournissent les meilleurs efforts afin d'assurer le respect de l'Entente et d'éviter les situations de conflits d'intérêts réels ou apparents dans le cadre de son application.

26.2.Si une Partie constate un manquement à la clause précédente, elle en avise l'autre dans les meilleurs délais. Si un différend entre les Parties résulte de ce manquement, elles doivent alors, avant d'exercer tout recours, prendre les mesures raisonnables qui s'imposent pour tenter de le régler à l'amiable.

26.3.Sans limiter la généralité de la clause précédente, aucun membre de l'Assemblée nationale du Québec ou du Parlement du Canada ni aucun élu municipal ne peut être partie à un contrat, à une entente ou à une commission découlant de l'Entente, ni en tirer un quelconque avantage.

26.4. Aucune personne assujettie au *Règlement sur l'éthique et la discipline de la fonction publique du Québec* (RLRQ, chapitre F-3.1.1, r. 3) ne peut tirer avantage de l'Entente, à moins que cette personne ne se conforme aux dispositions applicables.

27. CESSION

27.1. Les droits et obligations prévus à l'Entente ne peuvent être cédés, vendus ou transportés, en tout ou en partie, sans l'autorisation préalable de la Société, qui peut alors prévoir des conditions à cette fin.

28. COMMUNICATIONS EXTERNES

28.1. Toutes les communications relatives à cette Entente mentionnent la Subvention du gouvernement du Québec ainsi que les engagements de l'Organisme devront se faire conformément à l'Annexe E « Protocole de communication ».

29. MODIFICATION

29.1. Toute modification de l'Entente doit être faite par écrit et signée par chacune des parties.

30. DÉFAUT

30.1. L'Organisme est en défaut lorsqu'il ne respecte pas l'un ou l'autre des engagements qui lui incombent en vertu de l'Entente, lorsqu'il est en défaut envers un autre de ses créanciers, lorsqu'il ne respecte pas les lois et les règlements applicables au Québec relativement à l'Entente ou lorsqu'il fait une fausse déclaration ou qu'il transmet des informations inexacts à la Société dans le cadre de l'Entente.

30.2. En cas de défaut de l'Organisme de respecter ses obligations prévues à l'Entente, la Société peut se prévaloir, séparément ou cumulativement, des recours suivants :

30.2.1. exiger que l'Organisme remédie au défaut dans un délai raisonnable;

30.2.2. en cours de réalisation, exiger le remboursement de toute portion de la Subvention engagée mais non déboursée dans la réalisation du projet de logements abordables auquel le défaut se rapporte et des intérêts perçus par l'Organisme sur une telle Subvention;

30.2.3. en cours de réalisation, résilier l'Entente, étant ainsi libérée de tout versement qu'elle n'a pas effectué. Tout versement effectué par la Société et pour lequel aucun engagement n'a été pris par l'Organisme ainsi que tout versement pour lequel un engagement lié au défaut a été pris par l'Organisme deviennent alors exigibles et remboursables en entier;

30.2.4. exercer tous recours personnels ou hypothécaires;

30.2.5. prendre toute autre mesure appropriée dans les circonstances.

30.3. Sous réserve d'un cas de force majeure, sans restreindre la portée du paragraphe 30.2, en cas d'abandon d'un chantier pour une période continue de plus de 30 jours consécutifs, l'Organisme devra :

30.3.1. rembourser à la Société toute portion de la Subvention non déboursée dans la réalisation du projet de logements abordables abandonné, incluant les intérêts perçus sur la portion de la Subvention engagée;

30.3.2. céder sans contrepartie à la Société le projet de logements abordables dans l'état où il se trouve incluant les plans et devis, si elle l'exige;

30.4. Le non-respect des obligations de l'Organisme en cours d'exploitation entraînera l'obligation pour l'Organisme de rembourser à la Société le plus élevé de la

totalité de la Subvention relative au projet de logements abordables faisant l'objet du défaut auquel montant devra s'ajouter la plus-value attribuable à la Subvention, du prix vente multiplié par le pourcentage de la contribution de la Société sur le projet de logements abordables auquel le défaut se rapporte et de la juste valeur marchande multipliée par le pourcentage de la contribution de la Société sur le projet de logements abordables auquel le défaut se rapporte.

30.5. Lorsque la Société constate un défaut, elle avise l'Organisme par écrit du ou des recours qu'elle entend utiliser et lui donne un délai d'au moins trente (30) jours pour remédier au défaut et, le cas échéant, se conformer à sa demande. L'avis de la Société prend effet à la date de sa réception par l'Organisme et vaut une mise en demeure.

30.6. Le fait que la Société n'exerce pas ses recours en cas de défaut par l'Organisme ne saurait être interprété comme une renonciation à ceux-ci.

30.7. Chaque dette de l'Organisme est distincte. Le fait pour l'Organisme d'être en défaut dans le cadre de la réalisation ou de l'exploitation d'un projet de logements abordables ne constituera pas un défaut de l'Organisme pour les autres projets de logements abordables réalisés aux termes de l'Entente. Toute prise en paiement d'un projet de logements abordables n'éteindra que la dette relative au projet de logements abordables visé par le défaut, toute autre dette relative à un des autres projets de logements abordables ne sera aucunement éteinte par telle prise en paiement.

31. RÈGLEMENT À L'AMIALE DES DIFFÉRENDS

31.1. Si un différend survient dans le cours de l'exécution de l'Entente, les Parties s'engagent, avant d'exercer tout recours, à chercher une solution à l'amiable à ce différend et, si besoin est, à faire appel à un tiers, selon les modalités à convenir, pour les assister dans la recherche de cette solution.

32. INTÉRÊTS EXIGIBLES

32.1. Tout remboursement de la Subvention à la suite d'un défaut, en tout ou en partie, porte intérêt au taux applicable à une créance de l'État exigible en vertu de l'article 28 de la *Loi sur l'administration fiscale* (RLRQ, chapitre A-6.002), et ce, au taux en vigueur à la date de son exigibilité.

33. NON-DIVULGATION ET CONFIDENTIALITÉ

33.1. Chaque partie est responsable d'assurer la confidentialité des renseignements qu'elle détient, à l'exception des éléments relatifs au projet déjà connus du public et ce, conformément aux dispositions législatives qui s'appliquent à elle, sous réserve du paragraphe suivant.

33.2. Les Parties consentent à ce que les renseignements concernant les projets relatifs à l'Entente et qui sont nécessaires à la réalisation desdits projets puissent être communiqués à toute autorité gouvernementale pouvant avoir à intervenir dans la réalisation des projets de logements abordables. L'Organisme sera également autorisé à divulguer les renseignements concernant les projets relatifs à l'Entente aux membres de son conseil d'administration ainsi qu'à ses professionnels tenus à des obligations déontologiques de confidentialité, ainsi qu'à tout cessionnaire des droits et obligations de l'Organisme préalablement autorisé par la Société.

34. ÉLECTION DE DOMICILE

34.1. Les Parties élisent domicile en vue de l'exécution de l'Entente ou de l'exercice des droits et recours qui en découlent dans le district judiciaire de Québec.

35. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

35.1. Cette Entente constitue l'entente intégrale entre les Parties quant à son objet.

35.2. Chaque disposition de cette Entente est divisible et une déclaration par un

tribunal compétent qu'une disposition ou une partie de celle-ci est nulle ou non exécutoire n'aura pas d'effet sur la validité ou le caractère exécutoire de toute autre disposition de cette Entente.

35.3.L'Entente est régie et interprétée selon les lois en vigueur au Québec.

36. DISPONIBILITÉ DES CRÉDITS

36.1.Suivant l'article 21 de la *Loi sur l'administration financière* (RLRQ, chapitre A-6.001), un engagement financier du gouvernement du Québec n'est valide que s'il existe, sur un crédit, un solde disponible suffisant pour imputer la dépense découlant de cet engagement dans l'année financière au cours de laquelle il est pris.

37. REPRÉSENTANTS DES PARTIES

37.1.Tout avis, toute instruction, toute demande ou tout document exigé en vertu de l'Entente doit, pour être valide et lier les Parties, être donné par écrit et transmis par tout moyen permettant d'en prouver la réception à un moment précis aux coordonnées suivantes :

Pour la **Société** :
Monsieur David Roy
Direction de la réalisation des projets d'habitation
Édifice Marie-Guyart
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Aile Jacques-Parizeau, 3^e étage
Québec (Québec) G1R 5E7
Télécopieur :418-643-4059
david.roy@shq.gouv.qc.ca

Pour l'**Organisme** :
Monsieur Christian Yaccarini
2600, rue William-Tremblay, bureau 200
Montréal (Québec) H1Y 3J2
cyaccarini@sda-angus.com
avec copie conforme à : adeneault@sda-angus.com

37.2.Tout changement à la clause 37.1 doit faire l'objet d'un avis écrit à l'autre Partie.

38. DURÉE DE L'ENTENTE

38.1.L'Entente débute à la date à laquelle toutes les Parties y auront apposé leur signature et se termine 35 ans après le début de l'occupation (au moins 80 % des logements loués) du dernier projet de logements abordables (la « Durée »).

38.2.Les clauses de l'Entente qui créent des obligations qui, par leur nature, vont au-delà de sa fin, quelle qu'en soit la cause, lui survivent jusqu'à ce que ces obligations soient accomplies.

39. CAUTIONNEMENT

39.1.Aux présentes intervient SOCIÉTÉ DU PATRIMOINE ANGUS, personne morale sans but lucratif, constituée en vertu de la *Loi sur les compagnies*, Partie III (RLRQ, chapitre C-38), ayant son siège au 2600, rue William-Tremblay, bureau 200, Montréal, Québec, H1Y 3J2, ici représentée par monsieur Christian Yaccarini, président et chef de la direction, dûment autorisé en vertu d'une résolution de son conseil d'administration en date du ~~XXX~~ 2024, laquelle résolution demeure annexée aux présentes;

LAQUELLE après avoir pris communication des présentes, déclare se porter caution de toutes et chacune des obligations ci-dessus contractées par l'Organisme, s'engageant à cet effet solidairement avec l'Organisme faisant du tout son affaire personnelle et renonçant, par conséquent, aux bénéfices de division et de discussion. De plus, l'obligation de la caution sera indivisible au sens de l'article 1520 C.c.Q.

**EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ET L'INTERVENANTE RECONNAISSENT AVOIR LU
L'ENTENTE, EN ACCEPTENT LES TERMES ET Y APPOSENT LEUR SIGNATURE COMME
SUIT :**

Société d'habitation du Québec

À Québec, le

SIGNATURE TECHNOLOGIQUE

Par : Claude Foster, ing.

Société du Patrimoine Angus Résidentiel

À Montréal, le

SIGNATURE TECHNOLOGIQUE

Par : Christian Yaccarini

Annexe A

Données sur le projet et modèle de financement

La Société verse à l'Organisme les montants maximaux suivants :

- Pour le projet Angus-Montréal, 46 % du coût de construction, soit 67 876 512 \$ sur 147 417 006 \$;
 - Pour le projet Rimouski, 51 % soit 63 507 564 M\$ sur 124 340 000 \$;
 - Pour le projet Angus-Louvain, 45,6 % du coût de construction, soit 62 074 675 \$ sur 136 253 504 \$.
- Tous les appartements seront conçus pour le bien-être des occupants, offriront une fenestration généreuse tout en répondant à des standards de qualité élevés. Les logements viseront à répondre aux besoins des familles, couples et personnes seules qui recherchent une solution de logement pérenne et abordable. Les rez-de-chaussée seront occupés par des commerces de proximité et services afin de créer des milieux de vie agréables et dynamiques.

1. Le projet **Angus** comprendra 4 bâtiments, reliés par des passerelles, avec un total de 352 unités réparties de la façon suivante :

1 c.c. : 113
2 c.c. : 134
3 c.c. : 105

Le montage financier est le suivant :

Prêt hypothécaire : 52 389 890 \$
Subvention Ville : 27 150 605 \$
Subvention SHQ : 67 876 512 \$

Le Terrain vacant est constitué des lots suivants : # 6 232 022, # 6 322 743, # 6 232 023 et 6 322 744, cadastre du Québec.

2. Le projet **Rimouski** comprendra 2 bâtiments, construits sur un terrain d'une superficie approximative de 148 165 pieds carrés appartenant à la ville de Rimouski et qui sera cédé par cette dernière à titre de contribution du milieu, avec un total de 324 unités réparties de la façon suivante :

1 c.c. : 151
2 c.c. : 136
3 c.c. : 37

Le montage financier est le suivant :

Prêt hypothécaire : 53 582 436 \$
Subvention Ville : Don de terrain et congé de taxes foncières, équivalent à minimum 40% de la subvention SHQ soit 25 403 025 \$
Subvention SHQ : 63 507 564 \$

Le terrain vacant est constitué des lots suivants : # 2 485 658, cadastre du Québec et le PC-12032 (2 464 265, 2 464 266, 2 484 249, 2 484 250, 2 484 251, 2 484 252, 2 484 253, 2 484 254, 2 484 255, 2 484 256, 2 484 257, 2 484 258, 2 484 259, 2 484 260, 2 484 261, 2 484 262, 2 484 263, 2 484 264, 2 484 265, 2 484 266, 3 085 751, 3 085 752, cadastre du Québec).

3. Le projet **Louvain** s'inscrira dans la vision de développement de l'écoquartier Louvain et comprendra 325 unités réparties de la façon suivante :

1 c.c. : 110
2 c.c. : 125
3 c.c. : 90

Le montage financier est le suivant :

Prêt hypothécaire : 48 948 959 \$
Subvention Ville : Don de terrain et subvention, équivalent à minimum 40% de la subvention SHQ soit 24 829 870 \$
Subvention SHQ : 62 074 675 \$

Le terrain vacant est constitué d'une partie du lot # 6 481 096, cadastre du Québec.

ANNEXE C

Exigences minimales relatives à la construction des logements

Loi et codes applicables

Le demandeur doit s'assurer que son projet de construction est conforme à la *Loi sur le bâtiment* (RLRQ, chapitre B-1.1) et à l'édition la plus récente des codes de construction, incluant la partie 10 du Code de construction du Québec pour les rénovations, et le Code de sécurité applicable au Québec, même si certaines habitations n'y sont pas assujetties par des réglementations municipales.

Entrepreneur licencié

À l'exception des travaux admissibles à titre de corvées (aménagement paysager, travaux de nettoyage, etc.), les travaux devront être effectués par un entrepreneur dûment licencié de la Régie du bâtiment du Québec. De plus, celui-ci ne doit pas être inscrit au RENA ni accorder de sous-traitance à une entreprise qui l'est.

Architectes et ingénieurs

Les travaux prévus doivent produire des unités résidentielles de qualité. À cet égard, la Société exige que les plans, devis et cahiers des charges soient réalisés par un architecte membre de l'Ordre des architectes ainsi que par des ingénieurs membres de l'Ordre des ingénieurs du Québec. Ceux-ci pourraient avoir à attester que les plans et devis ont tenu compte des informations précisées dans les rapports permettant d'assurer la qualité de l'immeuble.

Pour un bâtiment en construction neuve, les études préconceptuelles et les documents permettant d'apprécier la constructibilité du projet peuvent aussi être présentés lors du dépôt du projet (systèmes de sécurité et de prévention des incendies, conformité des issues et des moyens d'évacuation, systèmes mécaniques et électriques, etc.).

Exigences techniques

Les travaux doivent répondre aux exigences techniques prévues par la Société afin de produire des logements sécuritaires, de qualité et s'adaptant aux besoins de la clientèle d'aînés autonomes, et de créer des constructions durables et limitant les impacts environnementaux.

Programme d'efficacité énergétique

Tous les projets de constructions neuves doivent viser à rencontrer les exigences du programme Novoclimat, sans nécessairement obtenir la certification Novoclimat (ou autre programme d'efficacité énergétique en vigueur) selon le volet concerné (Petit bâtiment multilogement ou Grand bâtiment multilogement). Alternativement, il sera possible pour l'Organisme de concevoir le bâtiment en utilisant une approche analytique, à la condition que la consommation énergétique du bâtiment soit inférieure de 20 % par rapport à un bâtiment de référence tel que défini dans le Code national de l'énergie pour les bâtiments – Canada 2015 (CNÉB). Dans le cas où la méthode analytique est utilisée, l'Organisme remettra à la Société un rapport préparé par un ingénieur attestant de la conformité par la performance énergétique au CNÉB et de l'atteinte de l'objectif de consommation énergétique énoncé ci-dessus.

Source d'énergie renouvelable

Le bâtiment doit être alimenté en majorité par une source d'énergie renouvelable (hydroélectricité, biomasse, énergie éolienne ou solaire).

Exigences fonctionnelles

Respecter les exigences fonctionnelles des immeubles et des logements :

- Les logements situés dans les projets de construction neuve peuvent être en demi-sous-sol si le plancher du demi-sous-sol est à moins de 1,5 m sous le niveau moyen du sol.
- La superficie vitrée nette d'une fenêtre ou d'une porte fenêtre doit être d'au moins 10 % de la superficie nette de l'espace combiné de l'aire de séjour, de repas, de cuisine et des chambres.
- Les cuisines des logements doivent être conçues pour recevoir des équipements de type résidentiel dans les dimensions les plus courantes.

- Un espace doit être prévu pour l'installation d'une laveuse et d'une sècheuse dans les logements dont l'occupation est permanente et comportant deux chambres à coucher ou plus. Les raccords de plomberie ainsi qu'une prise de courant sur un circuit électrique doivent être installés et prêts pour le branchement. Un ou plusieurs locaux de buanderie communautaire doivent être aménagés pour les logements qui ne disposent pas de l'espace pour un ensemble laveuse sècheuse. Prévoir un ratio de 15 logements par paire d'équipements de lavage et séchage. Les buanderies doivent être accessibles de l'intérieur dans des endroits sécuritaires, de préférence munis d'une fenêtre sur l'extérieur et attenant à d'autres locaux communautaires.
- Tous les studios et les logements doivent préférablement avoir un balcon privé ou une terrasse privée accessible à partir de la cuisine, de l'aire de séjour ou de l'aire de repas. Lorsque des balcons individuels ne peuvent être construits, pour des considérations architecturales, de réglementation ou autre, il faut offrir un balcon français, un oriel (fenêtre en baie) ou des espaces extérieurs communautaires à l'usage exclusif des locataires.
- Un contrôle d'accès (interphone, carte d'accès ou autre) doit être installé dans les immeubles avec corridor commun ainsi qu'un système de sonnettes aux portes des logements lorsqu'il n'y a aucun espace commun. Le contrôle d'accès doit être installé de manière à dégager les portes d'accès pour une personne en fauteuil roulant. Le centre de l'appareil du système d'interphone ou de sonnettes doit être placé à une hauteur maximale de 1 200 mm.
- Dans les bâtiments avec services, les espaces communautaires doivent idéalement être situés au rez-de-chaussée. Les emplacements en sous-sol ne sont pas acceptables.
- Dans un bâtiment avec services, une toilette communautaire universelle doit être installée à proximité des espaces communautaires.
- Chaque logement doit avoir un vestiaire et une lingerie et disposer d'un deuxième vestiaire ou d'un espace de rangement dans l'immeuble. Pour les logements où l'espace de rangement fourni est significativement supérieur aux exigences de la Société, il ne sera pas nécessaire de fournir un deuxième espace de rangement dans l'immeuble.

Gestion de l'eau

Respecter la gestion de l'eau dans les immeubles et les logements :

- Des soupapes d'arrêt sur l'alimentation en eau de chaque logement, accessibles de l'intérieur du logement, doivent être installées.
- Un avaloir de sol (drain de plancher) doit être installé dans les locaux d'entretien, la cuisine communautaire, la buanderie communautaire et le rangement pour les triporteurs et quadriporteurs, le cas échéant.
- Des soupapes d'arrêt sur l'alimentation en eau de chaque appareil doivent être installées, sauf pour la baignoire ou la douche.

Autres exigences

Respecter les exigences de durabilité et des mesures environnementales et d'efficacité énergétique :

- Les revêtements de toiture doivent avoir une vie utile et une garantie du fabricant d'au moins 20 ans. L'organisme prévoira l'établissement d'une réserve de capital adéquate pour le remplacement de la toiture à partir de la vingtième année ou lorsque la toiture aura atteint la fin de sa vie utile, selon l'éventualité la plus éloignée dans le temps.
- Les revêtements extérieurs doivent avoir une durée de vie utile d'au moins 25 ans et demander un entretien minimal
- L'air d'un conduit de ventilation doit être évacué par des sorties de toit ou par les murs extérieurs. Il ne doit pas être évacué par le soffite. Aucun équipement de chauffage, ventilation et climatisation de l'air ne doit être installé dans les combles pour les bâtiments multilogements.
- Pour les toits plats ou à faible pente, un matériau de couleur claire ou dont l'indice de réflectance est élevé doit être utilisé, à l'exception des projets situés à l'extérieur des environnements sujets aux îlots de chaleur urbains.

Annexe D

Processus de déboursement de la subvention

1. Documents à fournir par projet de logements abordables avant chaque déboursement initial de la Subvention

- 1.1. Avant d'autoriser le prélèvement au Compte du débours initial de la Subvention pour un projet de logements abordables, l'Organisme devra, à ses frais, avoir remis pour le projet faisant l'objet de la demande débours, les documents suivants à la Société ou à toute personne mandatée par elle, lesquels devront être à la satisfaction de cette dernière, soit:
- a. une preuve de l'obtention de tous les financements nécessaires à la réalisation du projet
 - b. la preuve de la publication du titre de propriété de l'Organisme;
 - c. la preuve de la publication de l'hypothèque immobilière en faveur de la Société;
 - d. la preuve de la publication de l'acte juridique constatant le partage des parties résidentielle et commerciale de la construction faite par l'Organisme, dans les cas où le bâtiment à construire par l'Organisme est un bâtiment mixte. L'acte juridique devra prévoir toutes les servitudes nécessaires à la construction et à l'exploitation des parties commerciale et résidentielle du bâtiment mixte et une convention concernant le partage des responsabilités et des frais d'exploitation et de remplacement des parties à usage commun qui seront la propriété de l'un ou l'autre des propriétaires;
 - e. un engagement de tout prêteur à accorder mainlevée ou réduction du montant de son hypothèque sur chacun des projets de logements abordables, et ce, au prorata du montant de sa créance sur un projet de logements abordables par rapport au montant de sa créance sur la totalité du bâtiment mixte à construire par l'Organisme, le cas échéant;
 - f. une copie certifiée conforme de ses documents constitutifs et de tous les amendements subséquents, le cas échéant, ainsi que de tout règlement, résolution ou autre document autorisant les acquisitions, emprunts et sûretés prévus pour la réalisation du projet et désignant le ou les signataires autorisés à signer les documents requis pour donner effet à l'Entente;
 - g. une copie finale des plans et spécifications pour le projet, lesquels devront être acceptables à l'expert conseil de la Société;
 - h. une attestation de l'architecte confirmant que les plans du bâtiment respectent les normes de construction pour un immeuble devant accueillir la clientèle prévue par le projet;
 - i. une copie du contrat de construction. Le document devra préciser les coûts détaillés, avec le constructeur ou les sous-traitants pour le projet;
 - j. une copie du permis de construction;
 - k. une confirmation que les taxes foncières du projet sont payées en totalité à ce jour;
 - l. une preuve d'assurance, conforme aux exigences mentionnées à l'Entente et dans les contrats de sûretés;
 - m. un certificat d'implantation de date récente du projet, confirmant que l'immeuble est conforme et que le bâtiment à construire sera conforme au règlement de zonage et qu'aucun empiètement, servitude, sauf celles pour l'utilité de l'immeuble, ou droit adverse à ceux des créanciers devant financer le projet et qui ont été acceptés par la Société;
 - n. un rapport d'expert confirmant que le terrain sur lequel doit être construit le projet est exempt de contaminant;
 - o. un rapport géotechnique confirmant notamment la capacité portante du sol pour l'érection du projet;
 - p. une opinion juridique des conseillers externes de l'Organisme sur le statut corporatif de celui-ci et sa capacité d'emprunter, sur la validité des sûretés, leur rang, la capacité de l'Organisme à les consentir, leur caractère exécutoire et tout autre sujet que la Société

pourra requérir;

- q. obtention des états financiers internes récents (moins de 90 jours);
- r. tout autre document, dûment signé s'il y a lieu, pouvant être jugé nécessaire ou utile par la Société ou ses conseillers juridiques afin de donner plein effet à l'Entente.

2. Documents à fournir pour chacun des projets de logements abordables avant chaque déboursement de la Subvention

2.1 Lorsque les documents mentionnés à l'article 1 ci-dessus auront été remis à la Société et préalablement à chaque débours progressif de la Subvention pour chacun des projets de logements abordables, la Société doit recevoir :

2.1.1 une demande de déboursement présentée par le Consultant en coûts recommandant le débours projeté et accompagnée des documents suivants dans une forme et un contenu à l'entière satisfaction de la Société :

- a. Rapports détaillés du Consultant en coûts sur les travaux effectués à ce jour, le montant applicable aux retenues contractuelles, la valeur des modifications apportées aux travaux, les comptes payables (fournisseurs et sous-traitants), le montant de l'avance demandée pour la période courante et l'estimation des coûts pour compléter les travaux, ces rapports doivent être accompagnés des certificats sur la conformité des travaux complétés par les professionnels ayant préparé les plans et devis.
- b. Copies de toutes les quittances partielles et ou totales des sommes reçues par l'entrepreneur-général, les fournisseurs et les sous-traitants.
- c. Une ventilation de l'avance de fonds demandée, supportée par des quittances partielles (pièces justificatives), est requise (coûts directs et indirects).
- d. Rapports détaillés sur la gestion des comptes TPS et TVQ (intrants, extrants et remises).
- e. Déclaration signée par le représentant autorisé de l'entrepreneur général confirmant que tous les sous-traitants et fournisseurs ont été payés.
- f. Chaque demande de débours progressif, signée par l'Organisme et validée par le Consultant en coûts, devra confirmer :
 - i) Que l'état d'avancement des travaux justifie entièrement la demande présentée;
 - ii) Que les travaux réalisés sont conformes aux plans et devis approuvés et validés par l'architecte du projet;
 - iii) Que l'échéancier de réalisation de la construction du projet est respecté.
 - iv) Que tous les coûts additionnels non prévus, s'il y en a, sont identifiés dans les documents supportant la demande de déboursement, qu'ils ont fait l'objet d'une mise de fonds supplémentaires, le cas échéant, et qu'il n'existe aucun autre extra anticipé à la connaissance de l'entrepreneur général, du Consultant en coûts et de l'Organisme.
 - v) Que la tranche restante des budgets alloués pour les projets est suffisante pour couvrir tous les coûts requis pour la pleine finalisation des projets, le tout, validé par le Consultant en coûts.
 - vi) L'état des dénonciations de contrats reçues de sous-traitants ou fournisseurs relativement aux projets avec copies jointes à la demande.

2.1.2 Une déclaration solennelle de l'Organisme confirmant que :

- a. la construction est réalisée conformément aux plans et devis et au contrat approuvés par la Société;
- b. la construction progresse conformément au calendrier de construction

approuvé par la Société;

- c. tous les fonds déboursés précédemment ont été utilisés pour payer tous les coûts de construction du projet;
- d. tous les comptes payables sont à jour;
- e. l'estimation du coût d'achèvement indiquée dans le sommaire des coûts du projet, y compris l'intérêt accumulé exigible aux termes du prêt, est raisonnable, exacte et suffisante pour que la construction soit achevée et qu'elle ne dépasse pas le montant non déboursé de la Subvention et le solde non déboursé des prêts obtenus par l'Organisme pour la réalisation du projet; et
- f. une confirmation qu'aucune hypothèque légale n'a été inscrite contre l'immeuble faisant l'objet du Projet;

2.3 Dans les dix jours ouvrables suivant le dépôt des demandes de débours progressif de la subvention, la Société devra autoriser les retraits au Compte selon les montants qui auront été approuvés par le Consultant en coûts, l'intention étant de débours la Subvention sur la base de la méthode de l'avancement des travaux et des coûts à compléter.

2.4 La Société peut verser la Subvention ou exiger que celle-ci soit déboursée au moyen de virements électroniques ou de chèques faits conjointement à l'ordre de l'Organisme, et de toute personne susceptible d'avoir une priorité ou une hypothèque sur l'Immeuble, ou à l'une ou l'autre de ces personnes.

2.5 Les versements et déboursements pourront également être faits par chèques conjoints à l'ordre de l'Organisme, de l'entrepreneur général et, le cas échéant, des personnes ayant dénoncé leur contrat avec l'entrepreneur général, ou à l'ordre conjoint de l'Organisme et des personnes avec qui l'Organisme a contracté directement.

2.6 Si, de l'avis de la Société, l'Organisme ne remplit pas les engagements contenus à l'Entente, la Société pourra, en son lieu et place et sous réserve de ses autres droits et recours, conclure les contrats et ententes qu'elle jugera opportuns et effectuer périodiquement des paiements aux entrepreneurs, fournisseurs de matériaux et autres personnes intéressées. La Société pourra déduire les sommes ainsi payées de tout versement de la Subvention ou exiger le remboursement immédiat de ces sommes, avec intérêts sur celles-ci au taux applicable à une créance de l'État exigible en vertu de l'article 28 de la *Loi sur l'administration fiscale* (RLRQ, chapitre A-6.002), et ce, au taux en vigueur à la date de son exigibilité, à compter de la date de leur versement.

L'Organisme devra obtenir et fournir à la Société, sur demande, selon les modalités requises par cette dernière, une cession de rang de la part de toute personne habilitée à faire valoir ou à inscrire une hypothèque légale de la construction sur l'Immeuble.

2.8 La Société n'est nullement tenue de verser ou d'autoriser le déboursement de la totalité ou une partie de la Subvention si une hypothèque est inscrite sur les biens de l'Organisme, s'il se produit un changement important défavorable compromettant la situation financière de l'Organisme ou s'il survient un cas de manquement qui persiste.

2.9 La Subvention étant versée et déboursée au moyen de versements et de débours successifs, l'Organisme autorise la Société à déduire, de tout versement ou déboursement de la Subvention, tout montant dû à la Société, le cas échéant.

2.10 Si l'Organisme est en défaut à l'égard de quelque obligation prévue à l'Entente, envers tout autre prêteur impliqué dans le projet de construction ainsi qu'envers tout autre créancier et qu'à ce moment, la Société n'a pas encore déboursé toute la Subvention, la Société pourra alors, à son entière discrétion et sans avis préalable, retarder temporairement ou cesser définitivement de verser ou d'autoriser le déboursement de toute somme additionnelle à l'Organisme, sous réserve de ses autres droits et recours.

3. Documents à fournir avant le versement du Solde

Avant le versement de la proportion du Solde afférente à chacun des projets de logements abordables, l'Organisme devra remettre à la Société, à sa satisfaction:

- a. un certificat de parachèvement des travaux;
 - b. une confirmation par l'architecte mandaté par l'Organisme de la fin des travaux de construction;
 - c. un certificat d'un officier autorisé de l'Organisme confirmant à la Société le respect de tous les termes et conditions;
 - d. une confirmation écrite du conseiller juridique de l'Organisme attestant qu'aucune hypothèque légale de la construction ni inscription adverse n'est publiée contre le projet et que les taxes foncières sont entièrement acquittées à échéance;
 - e. une police d'assurance de dommages (feu, vol, vandalisme) et autres risques incluant perte de revenus de loyers découlant d'un sinistre, bris d'équipements pour laquelle la Société devra être nommée à titre de bénéficiaire et créancier hypothécaire;
 - f. une copie d'un registre des loyers incluant nom du résident, numéro de l'unité, type d'unité, taille de l'unité, loyer mensuel et date d'échéance du loyer;
 - g. une copie des plans et devis représentant la construction terminée.
4. Si un changement significatif survient dans la situation de l'Organisme à compter de la signature de l'Entente et que la Société juge que tel changement est de nature à faire augmenter son risque, elle pourra, à sa seule discrétion, refuser de procéder au versement des sommes non encore versées, refuser d'autoriser tout débours et exiger le remboursement de tout montant déjà versé.

ANNEXE E

PROTOCOLE DE COMMUNICATION

Pour toute question relative aux communications : communications@shq.gouv.qc.ca ou 418 643-4035, poste 31339

L'Organisme doit se conformer aux directives qui sont établies par la Société relativement à la visibilité qu'il donnera au Projet en respectant les exigences suivantes :

- La tenue de conférences de presse ou de cérémonies officielles doit se faire en collaboration avec les Parties.
- Aviser vingt (20) jours ouvrables à l'avance la Société, qui fera le lien avec la municipalité où le projet sera construit, de toute intention d'effectuer toute forme de communication : événement, conférence de presse, communiqué, site Web, médias sociaux, publicité, affichage, rapport de recherche, document d'information, etc. sous réserve d'événements imprévus nécessitant des communications publiques dans des délais courts, auquel cas l'Organisme et la Société verront à agir ensemble dans les meilleurs délais;
- Faire approuver les moyens de communication selon les exigences, les modalités et les délais d'approbation prévus par la Société, qui fera le lien avec la municipalité où le projet sera construit;
- Offrir à la Société et à tout(e) représentant(e) qu'elle désignera ainsi qu'à tout(e) représentant(e) de la municipalité où un projet de logements abordables sera construit la possibilité de participer aux activités de relations publiques et médiatiques;
- S'assurer que tous les sous-traitants engagés respectent les obligations en matière de communication et de normes de visibilité ainsi que la Charte de la langue française (RLRQ, chapitre C-11).

L'Organisme s'engage également à respecter les exigences décrites ci-dessous :

Multimédia

- Prendre des photos ou faire des vidéos qui montrent l'évolution du Projet à des moments clés (au moins cinq (5)) et les envoyer à : communications@shq.gouv.qc.ca en précisant :
 - Nom et numéro de référence du Projet;
 - Date de la captation visuelle;
 - Phase du Projet.

Ces photos et vidéos seront libres de droits et pourront être utilisées par la Société, la Société canadienne d'hypothèques et de logement et la municipalité sur différentes plateformes (site Web, réseaux sociaux, articles, etc.).

Reconnaissance des Subventions

Apposer la signature visuelle de la Société et celle de la municipalité où le projet sera construit sur tous les outils de communication imprimés et électroniques. Si cet ajout n'est pas possible, ajouter l'une des mentions suivantes :

- Dans le cas où la Société est la seule contributrice : Ce projet est réalisé grâce à la Subvention du gouvernement du Québec (Société).
- Dans le cas où la Subvention de la Société s'ajoute à la participation du gouvernement du Canada et d'une municipalité (la valeur de la Subvention détermine la présence des deux gouvernements) : Avec le soutien des gouvernements du Canada et du Québec et de la municipalité où le projet sera construit.

Relations publiques et médiatiques

- Message écrit officiel : Proposer à la Société ainsi qu'à la municipalité où le projet sera construit la possibilité d'inclure un message officiel d'un(e) représentant(e) politique dans toutes les communications écrites (incluant les communiqués de presse), au moins vingt (20) jours ouvrables avant la date limite de livraison du matériel.

Annonce ou événement public

- Inviter un(e) représentant(e) politique du gouvernement du Québec ainsi que de la municipalité où le projet sera construit à participer au moins vingt (20) jours ouvrables avant l'événement. Une fois la participation confirmée, valider les règles protocolaires à respecter et les coordonner;
- Proposer un scénario de déroulement pour approbation;
- Assurer l'accréditation média du personnel délégué par le gouvernement ainsi que de ses collaborateurs, comme les relationnistes, photographes, etc.;
- Veiller à ce que les personnes pouvant paraître dans une captation visuelle autorisent l'utilisation de leur image et prendre en charge la gestion des droits quant aux photos, vidéos et autres contenus diffusés.

Tout moyen d'affichage utilisé par l'Institution financière respecte les paramètres graphiques de chacune des Parties.

Un protocole de visibilité applicable par les parties prenantes devra être convenu entre les signataires de cette Entente afin d'assurer leur visibilité lors du déploiement des projets.

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Angus		97 500pi²	
Superficie de terrain	357 900pi²		
Superficie brute résidentielle			
1cc	113	32%	
2cc	134	38%	
3cc	105	30%	
	352		
Stationnements	110		
Rangements	50		
Budget de réalisation			
Terrain		11 585 \$	
Coûts de construction	300 \$	107 370 \$	
Coûts indirects		28 462 \$	
Coût total		147 417 \$	
Prêt hypothécaire	\$ par unité		
Subvention SCHL	134 836 \$	32%	47 462 \$
Subvention Ville	0 \$		- \$
Subvention SHQ	81 132 \$	19%	28 559 \$
	202 831 \$	48%	71 396 \$
	418 798 \$		147 417 \$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi ca
1cc	113	49 643	616	310 236 \$	158 450 \$	257,10 \$
2cc	134	113 559	847	426 594 \$	201 665 \$	237,96 \$
3cc	105	109 652	1 044	525 683 \$	252 080 \$	241,39 \$
	352	292 854	832	418 798 \$	202 831 \$	243,80 \$

FLA		
Terrain	11 585 \$	
Coûts de construction	107 370 \$	
Coûts indirects	28 462 \$	
Surcoût FLA	6 000 \$	
	153 417 \$	
\$ par unité		
	103 881 \$	36 566 \$
	50 000 \$	17 600 \$
	81 132 \$	28 559 \$
	200 831 \$	70 692 \$
	435 844 \$	153 417 \$

17 045,45 \$ pa unité

Prêt hypothécaire
Subvention SCHL
Subvention Ville
Subvention SHQ

Budget commercial

Superficie commerciale #1	24 122pi²	
Superficie commerciale #2	7 707pi²	
	31 829pi²	
Budget de réalisation		
Terrain		1 410 \$
Coûts de construction	275 \$	8 753 \$
Coûts indirects		2 517 \$
Coût total		12 680 \$
Prêt hypothécaire		
Mise de fonds	70%	8 876 \$
	30%	3 804 \$
Prêt hypothécaire total	56 338 \$	
Résidentiel	47 462 \$	84%
Commerce	8 876 \$	16%

Prêt hypothécaire total	45 442 \$
Résidentiel	36 566 \$
Commerce	8 876 \$

65%

16%

Revenus résidentiels			
Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	113	614 \$	832 584 \$
2 chambres à coucher	28	686 \$	230 496 \$
2 chambres à coucher	106	1 170 \$	1 488 240 \$
3 chambres à coucher	105	1 380 \$	1 738 800 \$
Stationnements	225	125 \$	337 500 \$
Rangements	50	20 \$	12 000 \$
Revenus commerciaux			
Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer 1-5Loyer 5-10Loyer 10-15Loyer 15-20
Épicerie	24 122	28,00 \$	675 414 \$723 658 \$771 902 \$820 145 \$
Garderie	7 707	22,00 \$	169 553 \$184 967 \$200 381 \$215 795 \$
Revenus totaux		5 484 587 \$	

Dépenses	
Frais d'exploitation et taxes	
Audit	45 000 \$
Surintendant d'immeuble	85 000 \$
Entretien	320 000 \$
Énergie (espaces communs)	143 000 \$
Assurances	143 000 \$
Réserves pour remplacement	185 585 \$
TPS-TVQ	114 206 \$
1 077 791 \$	

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	178 \$	179 \$	179 \$	180 \$	180 \$	185 \$	189 \$	194 \$	199 \$	203 \$	209 \$	214 \$	219 \$	225 \$	230 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
3%	178 \$	362 \$	547 \$	732 \$	917 \$	1 107 \$	1 302 \$	1 502 \$	1 706 \$	1 916 \$	2 131 \$	2 351 \$	2 576 \$	2 808 \$	3 044 \$	3 051 \$	3 051 \$	3 051 \$	3 051 \$	3 051 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Rimouski		148 165pi²	
Superficie de terrain		316 211pi²	
Superficie brute résidentielle			
1cc	151		47%
2cc	136		42%
3cc	37		11%
	324		
Stationnements	292		
Rangements	324		
Budget de réalisation			
Terrain	0 \$		- \$
Coûts de construction	300 \$		95 000 \$
Coûts indirects			22 087 \$
Coût total			117 090 \$
\$ par unité			
Prêt hypothécaire	155 378 \$	33%	50 343 \$
Subvention SCHL	0 \$		- \$
Subvention Ville*	0 \$	19%	- \$
Subvention SHQ	206 011 \$	46%	66 747 \$
	361 389 \$		117 090 \$

Prêt hypothécaire
Subvention SCHL
Subvention Ville*
Subvention SHQ

FLA		
Terrain	- \$	
Coûts de construction	95 000 \$	
Coûts indirects	22 087 \$	
Surcoût FLA		117 090 \$
\$ par unité		
	120 378 \$	39 003 \$
	50 000 \$	16 200 \$
	- \$	- \$
	191 011 \$	61 887 \$
	361 389 \$	117 090 \$

- \$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi ca
1cc	151	97 521	646	271 618 \$	174 296 \$	269,88 \$
2cc	136	139 070	1 023	430 062 \$	221 831 \$	216,93 \$
3cc	37	41 818	1 130	475 332 \$	277 289 \$	245,34 \$
	324	278 409	859	361 389 \$	206 011 \$	239,75 \$

* La contribution de la ville se fait par le don de terrain et le congé de taxes de 35 ans - Estimation à 26 75M\$

Budget commercial

Superficie commerciale #1	5 000pi²
Budget de réalisation	
Terrain	- \$
Coûts de construction	1 025 \$
Coûts indirects	277 \$
Coût total	1 302 \$
Prêt hypothécaire	977 \$ 75%
Mise de fonds	326 \$ 25%

Prêt hypothécaire total	511 319 \$
Résidentiel	50 343 \$ 98%
Commerce	977 \$ 2%

Prêt hypothécaire total	39 979 \$
Résidentiel	39 003 \$ 76%
Commerce	977 \$ 2%

Flux de trésorerie - 322 unités - Rimouski

Taux d'intérêt	4,55%
Amortissement	50
Inflation	2,50%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15
Revenus															
Revenus résidentiels	3 148 \$	3 148 \$	3 148 \$	3 148 \$	3 148 \$	3 226 \$	3 307 \$	3 390 \$	3 474 \$	3 561 \$	3 650 \$	3 742 \$	3 835 \$	3 931 \$	4 029 \$
Autres revenus résidentiels	266 \$	272 \$	279 \$	286 \$	293 \$	300 \$	308 \$	316 \$	324 \$	332 \$	340 \$	348 \$	357 \$	366 \$	375 \$
Revenus commerciaux	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$
Recouvrement commercial	53 \$	54 \$	56 \$	57 \$	58 \$	60 \$	61 \$	63 \$	64 \$	66 \$	68 \$	69 \$	71 \$	73 \$	75 \$
Revenu brut	4 082	3 574 \$	3 582 \$	3 591 \$	3 599 \$	3 697 \$	3 786 \$	3 878 \$	3 972 \$	4 069 \$	4 178 \$	4 279 \$	4 383 \$	4 490 \$	4 599 \$
	87%														
Dépenses															
Résidentiel															
Vacances	(68) \$	(68) \$	(69) \$	(69) \$	(69) \$	(71) \$	(72) \$	(74) \$	(76) \$	(78) \$	(80) \$	(82) \$	(84) \$	(86) \$	(88) \$
Frais d'opération	(866) \$	(887) \$	(910) \$	(932) \$	(956) \$	(980) \$	(1 004) \$	(1 029) \$	(1 055) \$	(1 081) \$	(1 108) \$	(1 136) \$	(1 164) \$	(1 194) \$	(1 223) \$
Gestion immobilière	(171) \$	(171) \$	(171) \$	(172) \$	(172) \$	(176) \$	(181) \$	(185) \$	(190) \$	(195) \$	(200) \$	(205) \$	(210) \$	(215) \$	(220) \$
Commercial															
Vacances	(15) \$	(15) \$	(16) \$	(16) \$	(16) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(18) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$
Taxes foncières	(27) \$	(28) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(31) \$	(31) \$	(32) \$	(33) \$	(34) \$	(35) \$	(35) \$	(36) \$	(37) \$	(38) \$
Frais d'opération	(23) \$	(23) \$	(24) \$	(24) \$	(25) \$	(25) \$	(26) \$	(27) \$	(28) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(30) \$	(31) \$	(32) \$
Gestion immobilière	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$
Revenu net d'opération	2 917	2 392 \$	2 376 \$	2 344 \$	2 327 \$	2 392 \$	2 450 \$	2 508 \$	2 569 \$	2 631 \$	2 703 \$	2 768 \$	2 834 \$	2 902 \$	2 972 \$
	82%														
Service de la dette	(2 014) \$	(2 014) \$	(2 014) \$	(2 014) \$	(2 014) \$	(2 014) \$	(2 014) \$	(2 014) \$	(2 014) \$	(2 014) \$	(2 014) \$	(2 014) \$	(2 014) \$	(2 014) \$	(2 014) \$
Flux monétaires nets	378 \$	362 \$	346 \$	330 \$	313 \$	378 \$	435 \$	494 \$	554 \$	616 \$	688 \$	753 \$	820 \$	888 \$	958 \$
Ratio de couverture	1 19	1 18	1 17	1 16	1 16	1 19	1 22	1 25	1 28	1 31	1 34	1 37	1 41	1 44	1 48
Ratio de couverture - résidentiel	1 17	1 17	1 16	1 15	1 14	1 17	1 20	1 23	1 26	1 29	1 32	1 36	1 39	1 43	1 46
Ratio de couverture - commercial	1 70	1 70	1 69	1 69	1 69	1 86	1 86	1 86	1 86	1 86	2 03	2 03	2 03	2 02	2 02

Revenus

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	130	455 \$	709 800 \$
1 chambre à coucher	21	770 \$	194 040 \$
2 chambres à coucher	136	980 \$	1 599 360 \$
3 chambres à coucher	37	1 110 \$	492 840 \$
Stationnements	292	50 \$	174 960 \$
Rangements	324	20 \$	77 760 \$

Revenus commerciaux

Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer 1-5	Loyer 5-10	Loyer 10-15
Commerce #1	5 000	20,00 \$	100 000 \$	110 000 \$	120 000 \$

Revenus totaux

3 348 760 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	20 000 \$
Surintendant d'immeuble	55 000 \$
Entretien	270 000 \$
Énergie (espace communs)	150 000 \$
Assurances	145 000 \$
Réserve pour remplacement	129 950 \$
TPS-TVQ	95 840 \$
	865 790 \$

4%

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Louvain			
Superficie de terrain	73 000pi²		
Superficie brute résidentielle	335 000pi²		
1cc	110	34%	
2cc	125	38%	
3cc	90	28%	
	325		
Stationnements	160		
Rangements	160		
Budget de réalisation			
Terrain		- \$	
Coûts de construction	300 \$	100 500 \$	
Coûts indirects		26 254 \$	
Coût total		126 754 \$	
Prêt hypothécaire	\$ par unité		
Subvention Ville*	136 612 \$	35%	44 399 \$
Subvention SCHL	52 400 \$	13%	17 030 \$
Subvention SHQ	0 \$		
	200 999 \$	52%	65 325 \$
	390 011 \$		126 754 \$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	110	66 550	605	291 194 \$	158 450 \$	261,90 \$
2cc	125	105 000	840	404 302 \$	201 665 \$	240,08 \$
3cc	90	91 800	1 020	490 938 \$	252 080 \$	247,14 \$
	325	263 350	810	390 011 \$	200 999 \$	248,05 \$

FLA		
Terrain		- \$
Coûts de constructi	100 500 \$	
Coûts indirects	26 254 \$	
Surcoût FLA	13 000 \$	
	139 754 \$	
\$ par unité		
	111 612 \$	36 274 \$
Prêt hypothécaire		
Subvention Ville*	52 400 \$	17 030 \$
Subvention SCHL	75 000 \$	24 375 \$
Subvention SHQ	190 999 \$	62 075 \$
	430 011 \$	139 754 \$

* La contribution de la ville se fait également par le don de terrain - Estimation à 9,5MS

Flux de trésorerie - 325 unités - Louvain

Taux d'intérêt	4.55%
Amortissement	5.00%
Inflation	2.50%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Revenus résidentiels	4 133 \$	4 133 \$	4 133 \$	4 133 \$	4 133 \$	4 236 \$	4 342 \$	4 451 \$	4 562 \$	4 676 \$	4 793 \$	4 913 \$	5 036 \$	5 162 \$	5 291 \$	5 423 \$	5 559 \$	5 697 \$	5 840 \$
Autres revenus résidentiels	292 \$	300 \$	307 \$	315 \$	323 \$	331 \$	339 \$	348 \$	356 \$	365 \$	374 \$	384 \$	393 \$	403 \$	413 \$	424 \$	434 \$	445 \$	456 \$
Revenu brut	4 426 \$	4 433 \$	4 440 \$	4 448 \$	4 456 \$	4 567 \$	4 682 \$	4 799 \$	4 919 \$	5 041 \$	5 168 \$	5 297 \$	5 429 \$	5 565 \$	5 704 \$	5 847 \$	5 993 \$	6 143 \$	6 296 \$
	5030																		
	88%																		
Dépenses																			
Résidentiel																			
Vacances	(133)\$	(133)\$	(133)\$	(133)\$	(134)\$	(137)\$	(140)\$	(144)\$	(148)\$	(151)\$	(155)\$	(159)\$	(163)\$	(167)\$	(171)\$	(175)\$	(180)\$	(184)\$	(189)\$
Taxes foncières	(912)\$	(935)\$	(959)\$	(983)\$	(1 007)\$	(1 032)\$	(1 058)\$	(1 085)\$	(1 112)\$	(1 139)\$	(1 168)\$	(1 197)\$	(1 227)\$	(1 258)\$	(1 289)\$	(1 321)\$	(1 354)\$	(1 388)\$	(1 423)\$
Frais d'opération	(1 005)\$	(1 030)\$	(1 056)\$	(1 083)\$	(1 110)\$	(1 137)\$	(1 166)\$	(1 195)\$	(1 225)\$	(1 255)\$	(1 287)\$	(1 319)\$	(1 352)\$	(1 386)\$	(1 420)\$	(1 456)\$	(1 492)\$	(1 530)\$	(1 568)\$
Gestion immobilière	(221)\$	(222)\$	(223)\$	(223)\$	(223)\$	(228)\$	(234)\$	(240)\$	(246)\$	(252)\$	(258)\$	(265)\$	(271)\$	(278)\$	(285)\$	(292)\$	(300)\$	(307)\$	(315)\$
Revenu net d'opération	2 154 \$	2 113 \$	2 070 \$	2 027 \$	1 983 \$	2 032 \$	2 083 \$	2 135 \$	2 188 \$	2 243 \$	2 299 \$	2 357 \$	2 416 \$	2 476 \$	2 538 \$	2 601 \$	2 666 \$	2 733 \$	2 801 \$
	2730																		
	77%																		
Service de la dette	(1 828)\$	(1 828)\$	(1 828)\$	(1 828)\$	(1 828)\$	(1 828)\$	(1 828)\$	(1 828)\$	(1 828)\$	(1 828)\$	(1 828)\$	(1 828)\$	(1 828)\$	(1 828)\$	(1 828)\$	(1 828)\$	(1 828)\$	(1 828)\$	(1 828)\$
Flux monétaires nets	326 \$	285 \$	243 \$	199 \$	155 \$	204 \$	255 \$	307 \$	361 \$	415 \$	472 \$	529 \$	588 \$	648 \$	710 \$	774 \$	839 \$	905 \$	974 \$
Ratio de couverture	118	116	113	111	108	111	114	117	120	123	126	129	132	135	139	142	146	150	153

Revenus résidentiels

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	110	614 \$	810 480 \$
2 chambres à coucher	21	686 \$	172 872 \$
2 chambres à coucher	104	1 170 \$	1 460 160 \$
3 chambres à coucher	90	1 380 \$	1 490 400 \$
Stationnements	160	125 \$	240 000 \$
Rangements	160	20 \$	38 400 \$

Revenus totaux

4 212 312 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	45 000 \$
Surintendant d'immeuble	85 000 \$
Entretien	320 000 \$
Énergie (espaces communs)	160 000 \$
Assurances	160 000 \$
Réserve pour remplacement	120 000 \$
TPS-TVQ	115 308 \$
	1 005 308 \$

3%

100 000 \$

2%

985 308 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Angus		97 500pi²	
Superficie de terrain	357 900pi²		
Superficie brute résidentielle			
1cc	113	32%	
2cc	134	38%	
3cc	105	30%	
	352		
Stationnements	110		
Rangements	50		
Budget de réalisation			
Terrain		11 585 \$	
Coûts de construction	300 \$	107 370 \$	
Coûts indirects		28 462 \$	
Coût total		147 417 \$	
Prêt hypothécaire	\$ par unité		
Subvention SCHL	134 836 \$	32%	47 462 \$
Subvention Ville	0 \$		- \$
Subvention SHQ	81 132 \$	19%	28 559 \$
	202 831 \$	48%	71 396 \$
	418 798 \$		147 417 \$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi ca
1cc	113	49 643	616	310 236 \$	158 450 \$	257 10 \$
2cc	134	113 559	847	426 594 \$	201 665 \$	237 76 \$
3cc	105	109 652	1 044	525 683 \$	252 080 \$	241 39 \$
	352	292 854	832	418 798 \$	202 831 \$	243 80 \$

11

FLA		
Terrain	11 585 \$	
Coûts de construction	107 370 \$	
Coûts indirects	28 462 \$	
Surcoût FLA	11 000 \$	
	158 417 \$	
\$ par unité		
102 086 \$	35 934 \$	
75 000 \$	26 400 \$	
81 132 \$	28 559 \$	
191 831 \$	67 524 \$	
450 048 \$	158 417 \$	

31 250,00 \$ pa unité

Prêt hypothécaire
Subvention SCHL
Subvention Ville
Subvention SHQ

Budget commercial

Superficie commerciale #1	24 122pi²	
Superficie commerciale #2	7 707pi²	
	31 829pi²	
Budget de réalisation		
Terrain		1 410 \$
Coûts de construction	275 \$	8 753 \$
Coûts indirects		2 517 \$
Coût total		12 680 \$
Prêt hypothécaire		
Mise de fonds	70%	8 876 \$
	30%	3 804 \$
Prêt hypothécaire total	56 338 \$	
Résidentiel	47 462 \$	84%
Commerce	8 876 \$	16%

Prêt hypothécaire total	44 810 \$
Résidentiel	35 934 \$
Commerce	8 876 \$

64%
16%

Revenus résidentiels			
Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	113	614 \$	832 584 \$
2 chambres à coucher	28	686 \$	230 496 \$
2 chambres à coucher	106	1 170 \$	1 488 240 \$
3 chambres à coucher	105	1 380 \$	1 738 800 \$
Stationnements	225	125 \$	337 500 \$
Rangements	50	20 \$	12 000 \$
Revenus commerciaux			
Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer 1-5Loyer 5-10Loyer 10-15Loyer 15-20
Épicerie	24 122	28,00 \$	675 414 \$723 658 \$771 902 \$820 145 \$
Garderie	7 707	22,00 \$	169 553 \$184 967 \$200 381 \$215 795 \$
Revenus totaux		5 484 587 \$	

Dépenses	
Frais d'exploitation et taxes	
Audit	45 000 \$
Surintendant d'immeuble	85 000 \$
Entretien	320 000 \$
Énergie (espaces communs)	143 000 \$
Assurances	143 000 \$
Réserves pour remplacement	185 585 \$
TPS-TVQ	114 204 \$
1 077 791 \$	

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	178 \$	179 \$	179 \$	180 \$	180 \$	185 \$	189 \$	194 \$	199 \$	203 \$	209 \$	214 \$	219 \$	225 \$	230 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
3%	178 \$	362 \$	547 \$	732 \$	917 \$	1 107 \$	1 302 \$	1 502 \$	1 706 \$	1 916 \$	2 131 \$	2 351 \$	2 576 \$	2 808 \$	3 044 \$	3 051 \$	3 051 \$	3 051 \$	3 051 \$	3 051 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Rimouski		148 165pi ²	
Superficie de terrain		316 211pi ²	
Superficie brute résidentielle			
1cc	151		47%
2cc	136		42%
3cc	37		11%
	324		
Stationnements		292	
Rangements		324	
Budget de réalisation			
Terrain	0 \$		- \$
Coûts de construction	300 \$		95 000 \$
Coûts indirects			22 087 \$
Coût total			117 090 \$
	\$ par unité		
Prêt hypothécaire	155 378 \$	33%	50 343 \$
Subvention SCHL	0 \$		- \$
Subvention Ville*	0 \$	19%	- \$
Subvention SHQ	206 011 \$	46%	66 747 \$
	361 389 \$		117 090 \$

Prêt hypothécaire
Subvention SCHL
Subvention Ville*
Subvention SHQ

FLA
Terrain
Coûts de construction
Coûts indirects
Surcoût FLA
\$ par unité

Terrain	- \$
Coûts de construction	95 000 \$
Coûts indirects	22 087 \$
Surcoût FLA	11 000 \$
	128 090 \$

33 950,62 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Rimouski		148 165pi ²	
Superficie de terrain		316 211pi ²	
Superficie brute résidentielle			
1cc	151		47%
2cc	136		42%
3cc	37		11%
	324		
Stationnements		292	
Rangements		324	
Budget de réalisation			
Terrain	0 \$		- \$
Coûts de construction	300 \$		95 000 \$
Coûts indirects			22 087 \$
Coût total			117 090 \$
	\$ par unité		
Prêt hypothécaire	155 378 \$	33%	50 343 \$
Subvention SCHL	0 \$		- \$
Subvention Ville*	0 \$	19%	- \$
Subvention SHQ	206 011 \$	46%	66 747 \$
	361 389 \$		117 090 \$

Prêt hypothécaire
Subvention SCHL
Subvention Ville*
Subvention SHQ

FLA
Terrain
Coûts de construction
Coûts indirects
Surcoût FLA
\$ par unité

Terrain	- \$
Coûts de construction	95 000 \$
Coûts indirects	22 087 \$
Surcoût FLA	11 000 \$
	128 090 \$

33 950,62 \$

* La contribution de la ville se fait par le don de terrain et le congé de taxes de 35 ans - Estimation à 26 75M\$

Budget commercial

Superficie commerciale #1	5 000pi ²
Budget de réalisation	
Terrain	- \$
Coûts de construction	1 025 \$
Coûts indirects	277 \$
Coût total	1 302 \$
Prêt hypothécaire	977 \$ 75%
Mise de fonds	326 \$ 25%

Prêt hypothécaire total	511 319 \$
Résidentiel	50 343 \$ 98%
Commerce	977 \$ 2%

Prêt hypothécaire total	41 259 \$
Résidentiel	40 283 \$ 78%
Commerce	977 \$ 2%

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi ca
1cc	151	97 521	646	271 618 \$	174 296 \$	269,88 \$
2cc	136	139 070	1 023	430 062 \$	221 831 \$	216,93 \$
3cc	37	41 818	1 130	475 332 \$	277 289 \$	245,34 \$
	324	278 409	859	361 389 \$	206 011 \$	239,75 \$

Flux de trésorerie - 322 unités - Rimouski

Taux d'intérêt	4,55%
Amortissement	50
Inflation	2,50%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15
Revenus															
Revenus résidentiels	3 148 \$	3 148 \$	3 148 \$	3 148 \$	3 148 \$	3 226 \$	3 307 \$	3 390 \$	3 474 \$	3 561 \$	3 650 \$	3 742 \$	3 835 \$	3 931 \$	4 029 \$
Autres revenus résidentiels	266 \$	272 \$	279 \$	286 \$	293 \$	300 \$	308 \$	316 \$	324 \$	332 \$	340 \$	348 \$	357 \$	366 \$	375 \$
Revenus commerciaux	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$
Recouvrement commercial	53 \$	54 \$	56 \$	57 \$	58 \$	60 \$	61 \$	63 \$	64 \$	66 \$	68 \$	69 \$	71 \$	73 \$	75 \$
Revenu brut	4 082	3 574 \$	3 582 \$	3 591 \$	3 599 \$	3 697 \$	3 786 \$	3 878 \$	3 972 \$	4 069 \$	4 178 \$	4 279 \$	4 383 \$	4 490 \$	4 599 \$
	87%														
Dépenses															
Résidentiel															
Vacances	(68) \$	(68) \$	(69) \$	(69) \$	(69) \$	(71) \$	(72) \$	(74) \$	(76) \$	(78) \$	(80) \$	(82) \$	(84) \$	(86) \$	(88) \$
Frais d'opération	(866) \$	(887) \$	(910) \$	(932) \$	(956) \$	(980) \$	(1 004) \$	(1 029) \$	(1 055) \$	(1 081) \$	(1 108) \$	(1 136) \$	(1 164) \$	(1 194) \$	(1 223) \$
Gestion immobilière	(171) \$	(171) \$	(171) \$	(172) \$	(172) \$	(176) \$	(181) \$	(185) \$	(190) \$	(195) \$	(200) \$	(205) \$	(210) \$	(215) \$	(220) \$
Commercial															
Vacances	(15) \$	(15) \$	(16) \$	(16) \$	(16) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(18) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$
Taxes foncières	(27) \$	(28) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(31) \$	(31) \$	(32) \$	(33) \$	(34) \$	(35) \$	(35) \$	(36) \$	(37) \$	(38) \$
Frais d'opération	(23) \$	(23) \$	(24) \$	(24) \$	(25) \$	(25) \$	(26) \$	(27) \$	(27) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(30) \$	(31) \$	(32) \$
Gestion immobilière	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$
Revenu net d'opération	2 917	2 392 \$	2 376 \$	2 344 \$	2 327 \$	2 392 \$	2 450 \$	2 508 \$	2 569 \$	2 631 \$	2 703 \$	2 768 \$	2 834 \$	2 902 \$	2 972 \$
	82%														
Service de la dette	(2 079) \$	(2 079) \$	(2 079) \$	(2 079) \$	(2 079) \$	(2 079) \$	(2 079) \$	(2 079) \$	(2 079) \$	(2 079) \$	(2 079) \$	(2 079) \$	(2 079) \$	(2 079) \$	(2 079) \$
Flux monétaires nets	313 \$	297 \$	282 \$	265 \$	248 \$	313 \$	371 \$	429 \$	490 \$	552 \$	624 \$	689 \$	755 \$	823 \$	893 \$
Ratio de couverture	1 15	1 14	1 14	1 13	1 12	1 15	1 18	1 21	1 24	1 27	1 30	1 33	1 36	1 40	1 43
Ratio de couverture - résidentiel	1 14	1 13	1 12	1 11	1 11	1 13	1 16	1 19	1 22	1 25	1 28	1 31	1 35	1 38	1 42
Ratio de couverture - commercial	1 70	1 70	1 69	1 69	1 69	1 86	1 86	1 86	1 86	1 86	2 03	2 03	2 03	2 02	2 02

Revenus

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	130	455 \$	709 800 \$
1 chambre à coucher	21	770 \$	194 040 \$
2 chambres à coucher	136	980 \$	1 599 360 \$
3 chambres à coucher	37	1 110 \$	492 840 \$
Stationnements	292	50 \$	174 960 \$
Rangements	324	20 \$	77 760 \$

Revenus commerciaux

Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer 1-5	Loyer 5-10	Loyer 10-15
Commerce #1	5 000	20,00 \$	100 000 \$	110 000 \$	120 000 \$

Revenus totaux

3 348 760 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	20 000 \$
Surintendant d'immeuble	55 000 \$
Entretien	270 000 \$
Énergie (espace communs)	150 000 \$
Assurances	145 000 \$
Réserve pour remplacement	129 950 \$
TPS-TVQ	95 840 \$
	865 790 \$

4%

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Louvain			
Superficie de terrain	73 000pi²		
Superficie brute résidentielle	335 000pi²		
1cc	110	34%	
2cc	125	38%	
3cc	90	28%	
	325		
Stationnements	98		
Rangements	98		
Budget de réalisation			
Terrain		- \$	
Coûts de construction	300 \$	100 500 \$	
Coûts indirects		26 254 \$	
Coût total		126 754 \$	
Prêt hypothécaire	\$ par unité		
Subvention Ville*	136 612 \$	35%	44 399 \$
Subvention SCHL	52 400 \$	13%	17 030 \$
Subvention SHQ	0 \$		
	200 999 \$	52%	65 325 \$
	390 011 \$		126 754 \$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	110	66 550	605	291 194 \$	158 450 \$	261,90 \$
2cc	125	105 000	840	404 302 \$	201 665 \$	240,08 \$
3cc	90	91 800	1 020	490 938 \$	252 080 \$	247,14 \$
	325	263 350	810	390 011 \$	200 999 \$	248,05 \$

FLA		
Terrain		- \$
Coûts de constructi	100 500 \$	
Coûts indirects	26 254 \$	
Surcoût FLA	13 000 \$	
	139 754 \$	
\$ par unité		
Prêt hypothécaire	101 612 \$	33 024 \$
Subvention Ville*	52 400 \$	17 030 \$
Subvention SCHL	75 000 \$	24 375 \$
Subvention SHQ	200 999 \$	65 325 \$
	430 011 \$	139 754 \$

* La contribution de la ville se fait également par le don de terrain - Estimation à 9,5MS

Flux de trésorerie - 325 unités - Louvain

Taux d'intérêt	4.55%
Amortissement	5.00%
Inflation	2.50%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Revenus résidentiels	4.133 \$	4.133 \$	4.133 \$	4.133 \$	4.133 \$	4.236 \$	4.342 \$	4.451 \$	4.562 \$	4.676 \$	4.793 \$	4.913 \$	5.036 \$	5.162 \$	5.291 \$	5.423 \$	5.559 \$	5.697 \$	5.840 \$
Autres revenus résidentiels	178 \$	183 \$	187 \$	192 \$	197 \$	202 \$	207 \$	212 \$	217 \$	223 \$	228 \$	234 \$	240 \$	246 \$	252 \$	258 \$	265 \$	271 \$	278 \$
Revenu brut	4.311 \$	4.316 \$	4.320 \$	4.325 \$	4.330 \$	4.438 \$	4.549 \$	4.663 \$	4.779 \$	4.899 \$	5.021 \$	5.147 \$	5.275 \$	5.407 \$	5.543 \$	5.681 \$	5.823 \$	5.969 \$	6.118 \$
	5030																		
	86%																		
Dépenses																			
Résidentiel																			
Vacances	(129) \$	(129) \$	(130) \$	(130) \$	(130) \$	(133) \$	(136) \$	(140) \$	(143) \$	(147) \$	(151) \$	(154) \$	(158) \$	(162) \$	(166) \$	(170) \$	(175) \$	(179) \$	(184) \$
Taxes foncières	(912) \$	(935) \$	(959) \$	(983) \$	(1 007) \$	(1 032) \$	(1 058) \$	(1 085) \$	(1 112) \$	(1 139) \$	(1 168) \$	(1 197) \$	(1 227) \$	(1 258) \$	(1 289) \$	(1 321) \$	(1 354) \$	(1 388) \$	(1 423) \$
Frais d'opération	(1 049) \$	(1 076) \$	(1 103) \$	(1 130) \$	(1 158) \$	(1 187) \$	(1 217) \$	(1 247) \$	(1 279) \$	(1 311) \$	(1 343) \$	(1 377) \$	(1 411) \$	(1 447) \$	(1 483) \$	(1 520) \$	(1 558) \$	(1 597) \$	(1 637) \$
Gestion immobilière	(216) \$	(216) \$	(216) \$	(216) \$	(216) \$	(222) \$	(227) \$	(233) \$	(239) \$	(245) \$	(251) \$	(257) \$	(264) \$	(270) \$	(277) \$	(284) \$	(291) \$	(298) \$	(306) \$
Revenu net d'opération	2 005 \$	1 960 \$	1 914 \$	1 866 \$	1 818 \$	1 863 \$	1 910 \$	1 958 \$	2 007 \$	2 057 \$	2 108 \$	2 161 \$	2 215 \$	2 270 \$	2 327 \$	2 385 \$	2 445 \$	2 506 \$	2 569 \$
	2730																		
	73%																		
Service de la dette	(1 664) \$	(1 664) \$	(1 664) \$	(1 664) \$	(1 664) \$	(1 664) \$	(1 664) \$	(1 664) \$	(1 664) \$	(1 664) \$	(1 664) \$	(1 664) \$	(1 664) \$	(1 664) \$	(1 664) \$	(1 664) \$	(1 664) \$	(1 664) \$	(1 664) \$
Flux monétaires nets	341 \$	296 \$	250 \$	202 \$	154 \$	199 \$	246 \$	294 \$	343 \$	393 \$	444 \$	497 \$	551 \$	606 \$	663 \$	721 \$	781 \$	842 \$	905 \$
Ratio de couverture	120	118	115	112	109	112	115	118	121	124	127	130	133	136	140	143	147	151	154

Revenus résidentiels

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	110	614 \$	810 480 \$
2 chambres à coucher	21	686 \$	172 872 \$
2 chambres à coucher	104	1 170 \$	1 460 160 \$
3 chambres à coucher	90	1 380 \$	1 490 400 \$
Stationnements	98	125 \$	146 250 \$
Rangements	98	20 \$	23 400 \$

Revenus totaux

4 103 562 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	45 000 \$
Surintendant d'immeuble	85 000 \$
Entretien	320 000 \$
Énergie (espaces communs)	160 000 \$
Assurances	160 000 \$
Réserve pour remplacement	164 142 \$
TPS-TVQ	115 308 \$
	1 049 450 \$

2%

4%

100 000 \$

985 308 \$

Flux de trésorerie - 352 unités - Angus

[illegible]

Revenus résidentiels

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	113	614 \$	832 584 \$
2 chambres à coucher	28	686 \$	230 496 \$
2 chambres à coucher	106	1 170 \$	1 488 240 \$
3 chambres à coucher	105	1 380 \$	1 738 800 \$
Stationnements	225	125 \$	337 500 \$
Rangements	50	20 \$	12 000 \$

Revenus commerciaux

Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer 1-5	Loyer 5-10	Loyer 10-15	Loyer 15-20
Épicerie	24 122	28,00 \$	675 414 \$	723 658 \$	771 902 \$	820 145 \$
Gardiennage	7 707	22,00 \$	169 553 \$	184 967 \$	200 381 \$	215 795 \$

Revenus totaux

5 484 587 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	45 000 \$
Surintendant d'immeuble	85 000 \$
Entretien	320 000 \$
Énergie (espaces communs)	163 000 \$
Assurances	163 000 \$
Réserve pour remplacement	185 585 \$
TPS-TVQ	116 206 \$
	1 077 791 \$

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	178 \$	179 \$	179 \$	180 \$	180 \$	185 \$	189 \$	194 \$	199 \$	203 \$	209 \$	214 \$	219 \$	225 \$	230 \$					
		5 \$	5 \$	5 \$	5 \$	5 \$	6 \$	6 \$	6 \$	6 \$	6 \$	6 \$	6 \$	7 \$	7 \$					
		3%																		
	178 \$	362 \$	547 \$	732 \$	917 \$	1107 \$	1302 \$	1502 \$	1706 \$	1916 \$	2131 \$	2351 \$	2576 \$	2808 \$	3044 \$	3051 \$	3051 \$	3051 \$	3051 \$	3051 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Rimouski			
Superficie de terrain	148 165pi²		
Superficie brute résidentielle	316 211pi²		
1cc	151	47%	
2cc	136	42%	
3cc	37	11%	
	324		
Stationnements	292		
Rangements	324		
Budget de réalisation			
Terrain	0 \$	-	\$
Coûts de construction	300 \$	95 000	\$
Coûts indirects		22 087	\$
Coût total		117 090 \$	
	\$ par unité		
Prêt hypothécaire	164 378 \$	37%	53 259 \$
Subvention SCHL	0 \$		
Subvention Ville*	0 \$	19%	- \$
Subvention SHQ	197 011 \$	44%	63 831 \$
	361 389 \$		117 090 \$

* La contribution de la ville se fait par le don de terrain et le congé de taxes de 35 ans - Estimation à 26,75M\$

Budget commercial

Superficie commerciale #1	5 000pi²
Budget de réalisation	
Terrain	- \$
Coûts de construction	1 025 \$
Coûts indirects	277 \$
Coût total	1 302 \$
Prêt hypothécaire	977 \$ 75%
Mise de fonds	326 \$ 25%
Prêt hypothécaire total	
Résidentiel	54 235 \$ 98%
Commerce	53 259 \$ 2%
	977 \$

Prêt hypothécaire total	44 175 \$
Résidentiel	43 199 \$ 80%
Commerce	977 \$ 2%

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi ca
1cc	151	97 521	646	271 618 \$	174 296 \$	269,88 \$
2cc	136	139 070	1 023	430 062 \$	221 831 \$	216,93 \$
3cc	37	41 818	1 130	475 332 \$	277 289 \$	245,34 \$
	324	278 409	859	361 389 \$	206 011 \$	239,75 \$

FLA	
Terrain	- \$
Coûts de construction	95 000 \$
Coûts indirects	22 087 \$
Surcoût FLA	11 000 \$
	128 090 \$
	\$ par unité
	133 329 \$
	43 199 \$
	75 000 \$
	24 300 \$
	- \$
	- \$
	187 011 \$
	395 340 \$
	128 090 \$

Prêt hypothécaire
Subvention SCHL
Subvention Ville*
Subvention SHQ

Flux de trésorerie - 322 unités - Rimouski

Taux d'intérêt	4,15%
Amortissement	50
Inflation	2,50%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15
Revenus															
Revenus résidentiels	3 148 \$	3 148 \$	3 148 \$	3 148 \$	3 148 \$	3 226 \$	3 307 \$	3 390 \$	3 474 \$	3 561 \$	3 650 \$	3 742 \$	3 835 \$	3 931 \$	4 029 \$
Autres revenus résidentiels	266 \$	272 \$	279 \$	286 \$	293 \$	300 \$	308 \$	316 \$	324 \$	332 \$	340 \$	348 \$	357 \$	366 \$	375 \$
Revenus commerciaux	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$
Recouvrement commerce	53 \$	54 \$	56 \$	57 \$	58 \$	60 \$	61 \$	63 \$	64 \$	66 \$	68 \$	69 \$	71 \$	73 \$	75 \$
Revenu brut	3 566 \$	3 574 \$	3 582 \$	3 591 \$	3 599 \$	3 697 \$	3 786 \$	3 878 \$	3 972 \$	4 069 \$	4 178 \$	4 279 \$	4 383 \$	4 490 \$	4 599 \$
Dépenses															
Résidentiel															
Vacances	(68) \$	(68) \$	(69) \$	(69) \$	(69) \$	(71) \$	(72) \$	(74) \$	(76) \$	(78) \$	(80) \$	(82) \$	(84) \$	(86) \$	(88) \$
Frais d'opération	(866) \$	(887) \$	(910) \$	(932) \$	(956) \$	(980) \$	(1 004) \$	(1 029) \$	(1 053) \$	(1 081) \$	(1 108) \$	(1 136) \$	(1 164) \$	(1 194) \$	(1 223) \$
Gestion immobilière	(171) \$	(171) \$	(171) \$	(172) \$	(172) \$	(176) \$	(181) \$	(185) \$	(190) \$	(195) \$	(200) \$	(205) \$	(210) \$	(215) \$	(220) \$
Commercial															
Vacances	(15) \$	(15) \$	(16) \$	(16) \$	(16) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(18) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$
Taxes foncières	(27) \$	(28) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(31) \$	(31) \$	(32) \$	(33) \$	(34) \$	(35) \$	(35) \$	(36) \$	(37) \$	(38) \$
Frais d'opération	(23) \$	(23) \$	(24) \$	(24) \$	(25) \$	(25) \$	(26) \$	(27) \$	(27) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(30) \$	(31) \$	(32) \$
Gestion immobilière	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$
Revenu net d'opération	2 392 \$	2 376 \$	2 360 \$	2 344 \$	2 327 \$	2 392 \$	2 450 \$	2 508 \$	2 569 \$	2 631 \$	2 703 \$	2 768 \$	2 834 \$	2 902 \$	2 972 \$
Service de la dette	(2 085) \$	(2 085) \$	(2 085) \$	(2 085) \$	(2 085) \$	(2 085) \$	(2 085) \$	(2 085) \$	(2 085) \$	(2 085) \$	(2 085) \$	(2 085) \$	(2 085) \$	(2 085) \$	(2 085) \$
Flux monétaires nets	307 \$	291 \$	275 \$	259 \$	242 \$	307 \$	364 \$	423 \$	484 \$	545 \$	618 \$	683 \$	749 \$	817 \$	887 \$
Ratio de couverture	1,15	1,14	1,13	1,12	1,12	1,15	1,17	1,20	1,23	1,26	1,30	1,33	1,36	1,39	1,43
Ratio de couverture - résidentiel	1,13	1,12	1,12	1,11	1,10	1,13	1,16	1,19	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37	1,41
Ratio de couverture - commercial	1,81	1,81	1,81	1,81	1,80	1,99	1,99	1,99	1,98	1,98	2,17	2,17	2,16	2,16	2,16

Revenus

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	130	455 \$	709 800 \$
1 chambre à coucher	21	770 \$	194 040 \$
2 chambres à coucher	136	980 \$	1 599 360 \$
3 chambres à coucher	37	1 110 \$	492 840 \$
Stationnements	292	50 \$	174 960 \$
Rangements	324	20 \$	77 760 \$

Revenus commerciaux

Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer 1-5	Loyer 5-10	Loyer 10-15
Commerce #1	5 000	20,00 \$	100 000 \$	110 000 \$	120 000 \$

Revenus totaux

3 348 760 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	20 000 \$
Surintendant d'immeuble	55 000 \$
Entretien	270 000 \$
Énergie (espace communs)	150 000 \$
Assurances	145 000 \$
Réserve pour remplacement	129 950 \$
TPS-TVQ	95 840 \$
	865 790 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Louvain			
Superficie de terrain	73 000pi²		
Superficie brute résidentielle	335 000pi²		
1cc	110	34%	
2cc	125	38%	
3cc	90	28%	
	325		
Stationnements	163		
Rangements	150		18 à 150
Budget de réalisation			
Terrain		9 500 \$	
Coûts de construction	300 \$	100 500 \$	
Coûts indirects		26 254 \$	
Coût total		136 254 \$	
Prêt hypothécaire	\$ par unité		
Subvention Ville*	181 242 \$	43%	58 904 \$
Subvention SCHL	48 000 \$	11%	15 600 \$
Subvention SHQ	0 \$		
	189 999 \$	45%	61 750 \$
	419 242 \$		136 254 \$

* La contribution de la ville se fait également par le don de terrain - Estimation à 9,5M\$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	110	66 550	605	313 018 \$	158 450 \$	261 90 \$
2cc	125	105 000	840	434 604 \$	201 665 \$	240,08 \$
3cc	90	91 800	1 020	527 733 \$	232 080 \$	247,14 \$
	325	263 350	810	419 242 \$	200 999 \$	248,05 \$

FLA		
Terrain	9 500 \$	
Coûts de constructi	100 500 \$	
Coûts indirects	26 254 \$	
Surcoût FLA	13 000 \$	
	149 254 \$	
\$ par unité		
	117 042 \$	38 039 \$
Prêt hypothécaire		
Subvention Ville*	77 200 \$	25 090 \$
Subvention SCHL	75 000 \$	24 375 \$
Subvention SHQ	189 999 \$	61 750 \$
	459 242 \$	149 254 \$
	9 500 000 \$	41%
	29 231 \$	106 431 \$
	76 000 \$	56,0%

Flux de trésorerie - 325 unités - Louvain

Taux d'intérêt	4.15%
Amortissement	US
Inflation	2.50%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Revenus résidentiels	4 133 \$	4 133 \$	4 133 \$	4 133 \$	4 133 \$	4 236 \$	4 342 \$	4 451 \$	4 562 \$	4 676 \$	4 793 \$	4 913 \$	5 036 \$	5 162 \$	5 291 \$	5 423 \$	5 559 \$	5 697 \$	5 840 \$
Autres revenus résidentiels	294 \$	301 \$	309 \$	317 \$	324 \$	333 \$	341 \$	349 \$	358 \$	367 \$	376 \$	386 \$	395 \$	405 \$	415 \$	426 \$	436 \$	447 \$	458 \$
Revenu brut	4 427 \$	4 434 \$	4 442 \$	4 450 \$	4 457 \$	4 569 \$	4 683 \$	4 800 \$	4 920 \$	5 043 \$	5 169 \$	5 299 \$	5 431 \$	5 567 \$	5 706 \$	5 849 \$	5 995 \$	6 145 \$	6 298 \$
Dépenses																			
Résidentiel																			
Vacances	(133) \$	(133) \$	(133) \$	(133) \$	(134) \$	(137) \$	(140) \$	(144) \$	(148) \$	(151) \$	(155) \$	(159) \$	(163) \$	(167) \$	(171) \$	(175) \$	(180) \$	(184) \$	(189) \$
Taxes foncières	(912) \$	(935) \$	(959) \$	(983) \$	(1 007) \$	(1 032) \$	(1 058) \$	(1 085) \$	(1 112) \$	(1 139) \$	(1 168) \$	(1 197) \$	(1 227) \$	(1 258) \$	(1 289) \$	(1 321) \$	(1 354) \$	(1 388) \$	(1 423) \$
Frais d'opération	(1 054) \$	(1 080) \$	(1 107) \$	(1 135) \$	(1 163) \$	(1 192) \$	(1 222) \$	(1 253) \$	(1 284) \$	(1 316) \$	(1 349) \$	(1 383) \$	(1 417) \$	(1 453) \$	(1 489) \$	(1 526) \$	(1 564) \$	(1 604) \$	(1 644) \$
Gestion immobilière	(221) \$	(222) \$	(222) \$	(222) \$	(223) \$	(228) \$	(234) \$	(240) \$	(246) \$	(252) \$	(258) \$	(265) \$	(272) \$	(278) \$	(285) \$	(292) \$	(300) \$	(307) \$	(315) \$
Revenu net d'opération	2 107 \$	2 064 \$	2 021 \$	1 976 \$	1 931 \$	1 979 \$	2 028 \$	2 079 \$	2 131 \$	2 184 \$	2 239 \$	2 295 \$	2 352 \$	2 411 \$	2 471 \$	2 533 \$	2 596 \$	2 661 \$	2 728 \$
Service de la dette	(1 795) \$	(1 795) \$	(1 795) \$	(1 795) \$	(1 795) \$	(1 795) \$	(1 795) \$	(1 795) \$	(1 795) \$	(1 795) \$	(1 795) \$	(1 795) \$	(1 795) \$	(1 795) \$	(1 795) \$	(1 795) \$	(1 795) \$	(1 795) \$	(1 795) \$
Flux monétaires nets	311 \$	269 \$	225 \$	181 \$	135 \$	183 \$	233 \$	284 \$	336 \$	389 \$	443 \$	499 \$	557 \$	616 \$	676 \$	738 \$	801 \$	866 \$	932 \$
Ratio de couverture	1.17	1.15	1.13	1.10	1.08	1.10	1.13	1.16	1.19	1.22	1.25	1.28	1.31	1.34	1.38	1.41	1.45	1.48	1.52

Revenus résidentiels

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	110	614 \$	810 480 \$
2 chambres à coucher	21	686 \$	172 872 \$
2 chambres à coucher	104	1 170 \$	1 460 160 \$
3 chambres à coucher	90	1 380 \$	1 490 400 \$
Stationnements	163	125 \$	243 750 \$
Rangements	150	20 \$	36 000 \$

Revenus totaux

4 213 662 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	45 000 \$
Surintendant d'immeuble	85 000 \$
Entretien	320 000 \$
Énergie (espaces communs)	160 000 \$
Assurances	160 000 \$
Réserve pour remplacement	168 546 \$
TPS-TVQ	115 308 \$
	1 053 854 \$

4,0%

1001 logements Angus

Emplacement	Année	Unités résidentielles	Budget de projet (en milliers \$)	Budget de projet incluant le don terrain (en milliers \$)
Montréal - Angus	2024	352	158 417 \$	158 417 \$
Rimouski	2024	324	128 090 \$	135 340 \$
Montréal - Louvain	2025	325	139 754 \$	149 254 \$
	1 001		426 261 \$	443 011 \$

Emplacement	Coûts par unité	Subvention SHQ par unité	Subvention ville par unité*	Prêt hypothécaire par unité	Subvention SHQ totale	Subvention ville totale*	Prêt hypothécaire total	Coût total
Montréal - Angus	375 048 \$	187 331 \$	74 932 \$	112 785 \$	65 940 512 \$	26 376 205 \$	39 700 290 \$	132 017 006 \$
Rimouski	342 716 \$	188 011 \$	22 377 \$	132 329 \$	60 915 564 \$	7 250 000 \$	42 874 436 \$	111 040 000 \$
Montréal - Louvain	384 242 \$	188 499 \$	75 400 \$	120 343 \$	61 262 175 \$	24 504 870 \$	39 111 459 \$	124 878 504 \$
	367 568 \$	187 930 \$		121 565 \$	188 118 251 \$	58 131 075 \$	121 686 184 \$	367 935 510 \$

*Rimouski: Contribution de la ville - congé de taxes et don de terrain (19 5M et 7 25M)
*Louvain: Contribution de la ville comprend un don de terrain

Déboursés

Destinations	14 2024	11 2025	12 2025	13 2025	14 2025	11 2026	12 2026	13 2026	14 2026	11 2027	12 2027
Emplacement											
Montréal - Angus	19 742 334 \$	24 472 001 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	(4 514 045) \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	7 116 111 \$	21 348 333 \$	- \$	- \$	- \$	24 477 769 \$	14 232 222 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	26 858 445 \$	45 820 334 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	16 378 660 \$	23 292 251 \$	(559 452) \$	- \$	- \$
	26 858 445 \$	72 678 779 \$	72 678 779 \$	72 678 779 \$	72 678 779 \$	24 477 769 \$	26 096 837 \$	23 292 251 \$	(559 452) \$	- \$	- \$
SHQ											
Emplacement											
Montréal - Angus	- \$	- \$	24 472 001 \$	24 472 001 \$	24 472 001 \$	(7 475 491) \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	- \$	- \$	21 348 333 \$	21 348 333 \$	21 348 333 \$	(3 129 436) \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	- \$	- \$	45 820 334 \$	7 764 084 \$	23 292 251 \$	23 292 251 \$	6 913 590 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
	- \$	- \$	45 820 334 \$	53 584 418 \$	69 112 585 \$	12 687 323 \$	6 913 590 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
	- \$	- \$	45 820 334 \$	99 404 752 \$	168 517 337 \$	181 204 661 \$	188 118 251 \$	188 118 251 \$	188 118 251 \$	188 118 251 \$	188 118 251 \$
Ville											
Emplacement											
Montréal - Angus	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	24 472 001 \$	1 904 204 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	24 472 001 \$	1 904 204 \$	- \$	(523 297) \$	15 528 167 \$	- \$
	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	24 472 001 \$	1 904 204 \$	- \$	(523 297) \$	15 528 167 \$	- \$
	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	24 472 001 \$	26 376 205 \$	26 376 205 \$	25 852 908 \$	41 381 075 \$	41 381 075 \$
Total											
Emplacement											
Montréal - Angus	19 742 334 \$	24 472 001 \$	24 472 001 \$	24 472 001 \$	24 472 001 \$	16 996 510 \$	(2 609 841) \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	7 116 111 \$	21 348 333 \$	21 348 333 \$	21 348 333 \$	21 348 333 \$	21 348 333 \$	14 232 222 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	26 858 445 \$	45 820 334 \$	- \$	7 764 084 \$	23 292 251 \$	23 292 251 \$	23 292 251 \$	23 292 251 \$	(1 082 749) \$	15 528 167 \$	- \$
	26 858 445 \$	72 678 779 \$	118 499 114 \$	53 584 418 \$	69 112 585 \$	61 637 094 \$	34 914 631 \$	23 292 251 \$	(1 082 749) \$	15 528 167 \$	- \$
	26 858 445 \$	72 678 779 \$	118 499 114 \$	172 083 532 \$	241 196 117 \$	302 833 210 \$	337 747 842 \$	361 040 092 \$	359 957 343 \$	375 485 510 \$	375 485 510 \$

Developpement de projet résidentiel abordable

Projet Angus		97 500pi ²
Superficie de terrain		357 900pi ²
Superficie brute résidentielle		
1cc	113	32%
2cc	134	38%
3cc	105	30%
	352	
Stationnements	110	
Rangements	50	
Budget de réalisation		
Terrain		11 585 \$
Coûts de construction	300 \$	118 370 \$
Coûts indirects		28 462 \$
Coût total		158 417 \$
	\$ par unité	
Prêt hypothécaire		39 700 \$
Subvention SCHL	25%	112 785 \$
Subvention Ville		26 400 \$
Subvention SHQ	17%	26 376 \$
	2%	65 941 \$
		187 331 \$
		450 048 \$
		158 417 \$

194 831 \$ si 4,65%
187 331 \$ si 4,15%
181 831 \$ si 3,65%

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	113	69 443	616	333 386 \$	158 450 \$	257,10 \$
2cc	134	113 559	847	458 426 \$	201 665 \$	237,96 \$
3cc	105	109 652	1 044	564 909 \$	252 080 \$	241,39 \$
	352	292 654	832	450 048 \$	202 831 \$	243,80 \$

Budget commercial

Superficie commerciale #1	24 122pi ²
Superficie commerciale #2	7 707pi ²
	31 829pi ²
Budget de réalisation	
Terrain	1 410 \$
Coûts de construction	8 753 \$
Coûts indirects	2 517 \$
Coût total	12 680 \$
Prêt hypothécaire	
Mise de fonds	70% 8 876 \$
	30% 3 804 \$
Prêt hypothécaire total	48 576 \$
Résidentiel	39 700 \$
Commerce	8 876 \$
	82% 18%

Flux de trésorerie - Angus

[illegible]

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Rimouski		148 165pi²	
Superficie de terrain		316 211pi²	
Superficie brute résidentielle			
1cc	151		47%
2cc	136		42%
3cc	37		11%
	324		
Stationnements	292		
Rangements	324		
Budget de réalisation			
Terrain	0 \$		\$ -
Coûts de construction	300 \$		106 000 \$
Coûts indirects			22 087 \$
Coût total			128 090 \$
\$ par unité			
Prêt hypothécaire			42 874 \$
Subvention SCHL		33%	24 300 \$
Subvention Ville*		20%	- \$
Subvention SHQ	188 011 \$	47%	60 916 \$
	395 340 \$		128 090 \$

197 011 \$ si
188 011 \$ si
178 011 \$ si

4,65%
4,15%
3,65%

* La contribution de la ville se fait par le don de terrain et le congé de taxes de 35 ans - Estimation à 26 75M\$

Budget commercial		5 000pi²
Superficie commerciale #1		
Budget de réalisation		
Terrain	-	\$ -
Coûts de construction	1 025 \$	
Coûts indirects	277 \$	
Coût total	1 302 \$	
Prêt hypothécaire	977 \$	75%
Mise de fonds	326 \$	25%
Prêt hypothécaire total		43 851 \$
Résidentiel	42 874 \$	98%
Commerce	977 \$	2%

Flux de trésorerie - Rimouski

Taux d'intérêt	4,15%
Amortissement	50
Inflation	2,50%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15
Revenus															
Revenus résidentiels	3 148 \$	3 148 \$	3 148 \$	3 148 \$	3 148 \$	3 226 \$	3 307 \$	3 390 \$	3 474 \$	3 561 \$	3 650 \$	3 742 \$	3 835 \$	3 931 \$	4 029 \$
Autres revenus résidentiels	266 \$	272 \$	279 \$	286 \$	293 \$	300 \$	308 \$	316 \$	324 \$	332 \$	340 \$	348 \$	357 \$	366 \$	375 \$
Revenus commerciaux	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$
Recouvrement commerce	53 \$	54 \$	56 \$	57 \$	58 \$	60 \$	61 \$	63 \$	64 \$	66 \$	68 \$	69 \$	71 \$	73 \$	75 \$
Revenu brut	3 566 \$	3 574 \$	3 582 \$	3 591 \$	3 599 \$	3 697 \$	3 786 \$	3 878 \$	3 972 \$	4 069 \$	4 178 \$	4 279 \$	4 383 \$	4 490 \$	4 599 \$
Dépenses															
Résidentiel															
Vacances	(68) \$	(68) \$	(69) \$	(69) \$	(69) \$	(71) \$	(72) \$	(74) \$	(76) \$	(78) \$	(80) \$	(82) \$	(84) \$	(86) \$	(88) \$
Frais d'opération	(866) \$	(887) \$	(910) \$	(932) \$	(956) \$	(980) \$	(1 004) \$	(1 029) \$	(1 055) \$	(1 081) \$	(1 108) \$	(1 136) \$	(1 164) \$	(1 194) \$	(1 223) \$
Gestion immobilière	(171) \$	(171) \$	(171) \$	(172) \$	(172) \$	(176) \$	(181) \$	(186) \$	(190) \$	(195) \$	(200) \$	(205) \$	(210) \$	(215) \$	(220) \$
Commercial															
Vacances	(15) \$	(15) \$	(16) \$	(16) \$	(16) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(18) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$
Taxes foncières	(27) \$	(28) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(31) \$	(31) \$	(32) \$	(33) \$	(34) \$	(35) \$	(35) \$	(36) \$	(37) \$	(38) \$
Frais d'opération	(23) \$	(23) \$	(24) \$	(24) \$	(25) \$	(25) \$	(26) \$	(27) \$	(27) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(30) \$	(31) \$	(32) \$
Gestion immobilière	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$
Revenu net d'opération	2 392 \$	2 376 \$	2 360 \$	2 344 \$	2 327 \$	2 392 \$	2 450 \$	2 508 \$	2 569 \$	2 631 \$	2 703 \$	2 768 \$	2 834 \$	2 902 \$	2 972 \$
Service de la dette	(2 024) \$	(2 024) \$	(2 024) \$	(2 024) \$	(2 024) \$	(2 024) \$	(2 024) \$	(2 024) \$	(2 024) \$	(2 024) \$	(2 024) \$	(2 024) \$	(2 024) \$	(2 024) \$	(2 024) \$
Flux monétaires nets	368 \$	353 \$	337 \$	321 \$	304 \$	368 \$	426 \$	485 \$	545 \$	607 \$	679 \$	744 \$	810 \$	879 \$	949 \$
Ratio de couverture	1,18	1,17	1,17	1,16	1,15	1,18	1,21	1,24	1,27	1,30	1,34	1,37	1,40	1,43	1,47
Ratio de couverture - résidentiel	1,14	1,13	1,13	1,12	1,11	1,14	1,17	1,19	1,22	1,25	1,29	1,32	1,35	1,39	1,42
Ratio de couverture - commercial	1,81	1,81	1,81	1,81	1,80	1,99	1,99	1,99	1,98	1,98	2,17	2,17	2,16	2,16	2,16

Revenus

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	130	455 \$	709 800 \$
1 chambre à coucher	21	770 \$	194 040 \$
2 chambres à coucher	136	980 \$	1 599 360 \$
3 chambres à coucher	37	1 110 \$	492 840 \$
Stationnements	292	50 \$	174 960 \$
Rangements	324	20 \$	77 760 \$

Revenus commerciaux

Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer 1-5	Loyer 5-10	Loyer 10-15
Commerce #1	5 000	20,00 \$	100 000 \$	110 000 \$	120 000 \$

Revenus totaux

3 348 760 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes

Audit	20 000 \$
Surintendant d'immeuble	55 000 \$
Entretien	270 000 \$
Énergie (espace communs)	150 000 \$
Assurances	145 000 \$
Réserve pour remplacement	129 950 \$
TPS-TVQ	95 840 \$
	865 790 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Louvain		73 000pi²	
Superficie de terrain		335 000pi²	
Superficie brute résidentielle			
1cc	110		34%
2cc	125		38%
3cc	90		28%
	325		
Stationnements	163		
Rangements	98		

Budget de réalisation			
Terrain		-	\$
Coûts de construction	300 \$	113 500	\$
Coûts indirects		26 254	\$
Coût total		139 754	\$

	\$ par unité		
Prêt hypothécaire	120 343 \$	28%	39 111 \$
Subvention Ville*	46 169 \$	11%	15 005 \$
Subvention SCHL	75 000 \$		24 375 \$
Subvention SHQ	188 499 \$	44%	61 262 \$
	430 011 \$		139 754 \$

* La contribution de la ville se fait également par le don de terrain - Estimation à 9,5M\$

Terrain	29 231 \$	
Prêt hypothécaire	120 343 \$	
Subvention Ville	75 400 \$	
Subvention SCHL	75 000 \$	
Subvention SHQ	188 499 \$	149 253 504 \$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	110	66 550	605	321 059 \$	158 450 \$	261,90 \$
2cc	125	105 000	840	445 768 \$	201 665 \$	240,08 \$
3cc	90	91 800	1 020	541 289 \$	252 080 \$	247,14 \$
	325	263 350	810	430 011 \$	200 999 \$	248,05 \$

199 499 \$	si	4,65%
188 499 \$	si	4,15%
179 999 \$	si	3,65%

Flux de trésorerie - Louvain

Taux d'intérêt	4.15%
Amortissement	1.15%
Inflation	2.50%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Revenus résidentiels	4 236 \$	4 236 \$	4 236 \$	4 236 \$	4 236 \$	4 342 \$	4 451 \$	4 562 \$	4 676 \$	4 793 \$	4 913 \$	5 036 \$	5 162 \$	5 291 \$	5 423 \$	5 559 \$	5 697 \$	5 840 \$	5 986 \$
Autres revenus résidentiels	288 \$	295 \$	302 \$	310 \$	318 \$	326 \$	334 \$	342 \$	351 \$	359 \$	368 \$	378 \$	387 \$	397 \$	407 \$	417 \$	427 \$	438 \$	449 \$
Revenu brut	4 524 \$	4 531 \$	4 539 \$	4 546 \$	4 554 \$	4 668 \$	4 785 \$	4 904 \$	5 027 \$	5 153 \$	5 281 \$	5 413 \$	5 549 \$	5 687 \$	5 830 \$	5 975 \$	6 125 \$	6 278 \$	6 435 \$
Dépenses																			
Résidentiel																			
Vacances	(136) \$	(136) \$	(136) \$	(136) \$	(137) \$	(140) \$	(144) \$	(147) \$	(151) \$	(155) \$	(158) \$	(162) \$	(166) \$	(171) \$	(175) \$	(179) \$	(184) \$	(188) \$	(193) \$
Taxes foncières	(912) \$	(935) \$	(959) \$	(983) \$	(1 007) \$	(1 032) \$	(1 058) \$	(1 085) \$	(1 112) \$	(1 139) \$	(1 168) \$	(1 197) \$	(1 227) \$	(1 258) \$	(1 289) \$	(1 321) \$	(1 354) \$	(1 388) \$	(1 423) \$
Frais d'opération	(1 053) \$	(1 080) \$	(1 107) \$	(1 134) \$	(1 163) \$	(1 192) \$	(1 222) \$	(1 252) \$	(1 283) \$	(1 315) \$	(1 348) \$	(1 382) \$	(1 417) \$	(1 452) \$	(1 488) \$	(1 526) \$	(1 564) \$	(1 603) \$	(1 643) \$
Gestion immobilière	(226) \$	(227) \$	(227) \$	(227) \$	(228) \$	(233) \$	(239) \$	(245) \$	(251) \$	(258) \$	(264) \$	(271) \$	(277) \$	(284) \$	(291) \$	(299) \$	(306) \$	(314) \$	(322) \$
Revenu net d'opération	2 197 \$	2 154 \$	2 110 \$	2 066 \$	2 020 \$	2 070 \$	2 122 \$	2 175 \$	2 230 \$	2 285 \$	2 342 \$	2 401 \$	2 461 \$	2 523 \$	2 586 \$	2 650 \$	2 717 \$	2 784 \$	2 854 \$
Service de la dette	(1 846) \$	(1 846) \$	(1 846) \$	(1 846) \$	(1 846) \$	(1 846) \$	(1 846) \$	(1 846) \$	(1 846) \$	(1 846) \$	(1 846) \$	(1 846) \$	(1 846) \$	(1 846) \$	(1 846) \$	(1 846) \$	(1 846) \$	(1 846) \$	(1 846) \$
Flux monétaires nets	350 \$	308 \$	264 \$	220 \$	174 \$	224 \$	276 \$	329 \$	384 \$	439 \$	496 \$	555 \$	615 \$	677 \$	740 \$	804 \$	871 \$	938 \$	1 008 \$
Ratio de couverture	1.19	1.17	1.14	1.12	1.09	1.12	1.15	1.18	1.21	1.24	1.27	1.30	1.33	1.37	1.40	1.44	1.47	1.51	1.55

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Angus		97 500pi ²	
Superficie de terrain		357 900pi ²	
Superficie brute résidentielle			
1cc	113		32%
2cc	134		38%
3cc	105		30%
	352		
Stationnements		110	
Rangements		50	
Budget de réalisation			
Terrain		11 585 \$	
Coûts de construction	300 \$	107 370 \$	
Coûts indirects		28 462 \$	
Coût total		147 417 \$	
Prêt hypothécaire	\$ par unité		
Subvention SCHL	148 836 \$	36%	52 390 \$
Subvention Ville	0 \$		-
Subvention SHQ	77 132 \$	18%	27 151 \$
	192 831 \$	46%	67 876 \$
	418 798 \$		147 417 \$

FLA

Terrain	11 585 \$
Coûts de construction	107 370 \$
Coûts indirects	28 462 \$
Surcoût FLA	11 000 \$
	158 417 \$
\$ par unité	
Prêt sans intérêt	10 000 \$
Prêt hypothécaire	109 086 \$
Subvention SCHL	75 000 \$
Subvention Ville	73 132 \$
Subvention SHQ	182 831 \$
	450 048 \$
	154 897 \$

Prêt sans intérêt
Prêt hypothécaire
Subvention SCHL
Subvention Ville
Subvention SHQ

Budget commercial

Superficie commerciale #1		24 122pi ²	
Superficie commerciale #2		7 707pi ²	
		31 829pi ²	
Budget de réalisation			
Terrain		1 410 \$	
Coûts de construction	275 \$	8 753 \$	
Coûts indirects		2 517 \$	
Coût total		12 680 \$	
Prêt hypothécaire		70%	8 876 \$
Mise de fonds		30%	3 804 \$
Prêt hypothécaire total		61 266 \$	
Résidentiel		52 390 \$	86%
Commerce		8 876 \$	14%

Prêt hypothécaire total
Résidentiel
Commerce

63%
14%

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi ca
1cc	113	69 643	616	310 236 \$	158 450 \$	257 10 \$
2cc	134	113 559	847	426 594 \$	201 665 \$	237 96 \$
3cc	105	109 652	1 044	525 663 \$	232 080 \$	241 39 \$
	352	292 854	832	418 798 \$	202 831 \$	243 80 \$

Revenus résidentiels

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	113	614 \$	832 584 \$
2 chambres à coucher	28	686 \$	230 496 \$
2 chambres à coucher	106	1 170 \$	1 488 240 \$
3 chambres à coucher	105	1 380 \$	1 738 800 \$
Stationnements	225	125 \$	337 500 \$
Rangements	50	20 \$	12 000 \$

Revenus commerciaux

Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer 1-5	Loyer 5-10	Loyer 10-15	Loyer 15-20
Épicerie	24 122	28,00 \$	675 414 \$	723 658 \$	771 902 \$	820 145 \$
Gardiennage	7 707	22,00 \$	169 553 \$	184 967 \$	200 381 \$	215 795 \$

Revenus totaux

5 484 587 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	45 000 \$
Surintendant d'immeuble	85 000 \$
Entretien	320 000 \$
Énergie (espaces communs)	163 000 \$
Assurances	163 000 \$
Réserve pour remplacement	185 585 \$
TPS-TVQ	116 206 \$
	1 077 791 \$

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	178 \$	179 \$	179 \$	180 \$	180 \$	185 \$	189 \$	194 \$	199 \$	203 \$	209 \$	214 \$	219 \$	225 \$	230 \$	-	-	-	-	-
3%		5 \$	5 \$	5 \$	5 \$	5 \$	6 \$	6 \$	6 \$	6 \$	6 \$	6 \$	6 \$	7 \$	7 \$	7 \$	-	-	-	-
	178 \$	362 \$	547 \$	732 \$	917 \$	1107 \$	1302 \$	1502 \$	1706 \$	1916 \$	2131 \$	2351 \$	2576 \$	2808 \$	3044 \$	3051 \$	3051 \$	3051 \$	3051 \$	3051 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Rimouski			
Superficie de terrain	148 165pi²		
Superficie brute résidentielle	316 211pi²		
1cc	151	47%	
2cc	136	42%	
3cc	37	11%	
	324		
Stationnements	292		
Rangements	324		
Budget de réalisation			
Terrain	0 \$	-	\$
Coûts de construction	300 \$	95 000	\$
Coûts indirects		22 087	\$
Coût total		117 090 \$	
Prêt hypothécaire	\$ par unité		
Subvention SCHL	170 378 \$	38%	55 203 \$
Subvention Ville*	0 \$	19%	- \$
Subvention SHQ	191 011 \$	43%	61 887 \$
	361 389 \$		117 090 \$

* La contribution de la ville se fait par le don de terrain et le congé de taxes de 35 ans - Estimation à 26,75M\$

Budget commercial

Superficie commerciale #1	5 000pi²
Budget de réalisation	
Terrain	- \$
Coûts de construction	1 025 \$
Coûts indirects	277 \$
Coût total	1 302 \$
Prêt hypothécaire	977 \$ 75%
Mise de fonds	326 \$ 25%
Prêt hypothécaire total	56 179 \$
Résidentiel	55 203 \$ 98%
Commerce	977 \$ 2%

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi ca
1cc	151	97 521	646	271 618 \$	174 296 \$	269,88 \$
2cc	136	139 070	1 023	430 062 \$	221 831 \$	216,93 \$
3cc	37	41 818	1 130	475 332 \$	277 289 \$	245,34 \$
	324	278 409	859	361 389 \$	206 011 \$	239,75 \$

FLA	
Terrain	- \$
Coûts de construction	95 000 \$
Coûts indirects	22 087 \$
Surcoût FLA	11 000 \$
	128 090 \$
\$ par unité	
Prêt sans intérêt	5 000 \$ 1 620 \$
Prêt hypothécaire	129 329 \$ 41 903 \$
Subvention SCHL	75 000 \$ 24 300 \$
Subvention Ville*	- \$ - \$
Subvention SHQ	186 011 \$ 60 267 \$
	395 340 \$ 128 090 \$

Prêt hypothécaire total	42 879 \$
Résidentiel	41 903 \$ 75%
Commerce	977 \$ 2%

Flux de trésorerie - 322 unités - Rimouski

Taux d'intérêt	4,15%
Amortissement	50
Inflation	2,50%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15
Revenus															
Revenus résidentiels	3 148 \$	3 148 \$	3 148 \$	3 148 \$	3 148 \$	3 226 \$	3 307 \$	3 390 \$	3 474 \$	3 561 \$	3 650 \$	3 742 \$	3 835 \$	3 931 \$	4 029 \$
Autres revenus résidentiels	266 \$	272 \$	279 \$	286 \$	293 \$	300 \$	308 \$	316 \$	324 \$	332 \$	340 \$	348 \$	357 \$	366 \$	375 \$
Revenus commerciaux	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$
Recouvrement commerce	53 \$	54 \$	56 \$	57 \$	58 \$	60 \$	61 \$	63 \$	64 \$	66 \$	68 \$	69 \$	71 \$	73 \$	75 \$
Revenu brut	3 566 \$	3 574 \$	3 582 \$	3 591 \$	3 599 \$	3 697 \$	3 786 \$	3 878 \$	3 972 \$	4 069 \$	4 178 \$	4 279 \$	4 383 \$	4 490 \$	4 599 \$
Dépenses															
Résidentiel															
Vacances	(68) \$	(68) \$	(69) \$	(69) \$	(69) \$	(71) \$	(72) \$	(74) \$	(76) \$	(78) \$	(80) \$	(82) \$	(84) \$	(86) \$	(88) \$
Frais d'opération	(866) \$	(867) \$	(910) \$	(932) \$	(936) \$	(980) \$	(1 004) \$	(1 029) \$	(1 053) \$	(1 081) \$	(1 108) \$	(1 136) \$	(1 164) \$	(1 194) \$	(1 223) \$
Gestion immobilière	(171) \$	(171) \$	(171) \$	(172) \$	(172) \$	(176) \$	(181) \$	(185) \$	(190) \$	(195) \$	(200) \$	(205) \$	(210) \$	(215) \$	(220) \$
Commercial															
Vacances	(15) \$	(15) \$	(16) \$	(16) \$	(16) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(18) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$
Taxes foncières	(27) \$	(28) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(31) \$	(31) \$	(32) \$	(33) \$	(34) \$	(35) \$	(35) \$	(36) \$	(37) \$	(38) \$
Frais d'opération	(23) \$	(23) \$	(24) \$	(24) \$	(25) \$	(25) \$	(26) \$	(27) \$	(27) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(30) \$	(31) \$	(32) \$
Gestion immobilière	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$
Revenu net d'opération	2 392 \$	2 376 \$	2 360 \$	2 344 \$	2 327 \$	2 392 \$	2 450 \$	2 508 \$	2 569 \$	2 631 \$	2 703 \$	2 768 \$	2 834 \$	2 902 \$	2 972 \$
Service de la dette	(2 024) \$	(2 024) \$	(2 024) \$	(2 024) \$	(2 024) \$	(2 024) \$	(2 024) \$	(2 024) \$	(2 024) \$	(2 024) \$	(2 414) \$	(2 606) \$	(2 606) \$	(2 606) \$	(2 606) \$
Flux monétaires	368 \$	353 \$	337 \$	320 \$	304 \$	368 \$	426 \$	485 \$	545 \$	607 \$	289 \$	162 \$	229 \$	297 \$	367 \$
Remboursement prêt sans intérêt	30%														
Flux monétaires nets	(110) \$	(106) \$	(101) \$	(96) \$	(91) \$	(110) \$	(128) \$	(145) \$	(163) \$	(182) \$					
Ratio de couverture	1,18	1,17	1,17	1,16	1,15	1,18	1,21	1,24	1,27	1,30	1,12	1,06	1,09	1,11	1,14
Ratio de couverture - résidentiel	1,17	1,16	1,15	1,14	1,13	1,16	1,19	1,22	1,25	1,28					
Ratio de couverture - commercial	1,81	1,81	1,81	1,81	1,80	1,99	1,99	1,99	1,98	1,98					
Solde début de période	(1 620) \$	(1 510) \$	(1 404) \$	(1 303) \$	(1 207) \$	(1 116) \$	(1 005) \$	(877) \$	(732) \$	(569) \$					
Remboursement prêt sans intérêt	- \$	110 \$	106 \$	96 \$	91 \$	110 \$	128 \$	145 \$	163 \$	182 \$					
Refinancement	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$					
Solde fin de période	(1 620) \$	(1 404) \$	(1 303) \$	(1 207) \$	(1 116) \$	(1 005) \$	(877) \$	(732) \$	(569) \$	(2 376) \$					

Refinancement an :	10
Valeur fin d'année	60 057 \$
Taux	5,00%
Amortissement	30
Ratio prêt-valeur	63%
Refinancement	37 686 \$
Solde	39 675 \$
Plus-value	(1 989 \$)

Revenus

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	130	455 \$	709 800 \$
1 chambre à coucher	21	770 \$	194 040 \$
2 chambres à coucher	136	980 \$	1 599 360 \$
3 chambres à coucher	37	1 110 \$	492 840 \$
Stationnements	292	50 \$	174 960 \$
Rangements	324	20 \$	77 760 \$

Revenus commerciaux

Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer 1-5	Loyer 5-10	Loyer 10-15
Commerce #1	5 000	20,00 \$	100 000 \$	110 000 \$	120 000 \$

Revenus totaux

3 348 760 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	20 000 \$
Surintendant d'immeuble	55 000 \$
Entretien	270 000 \$
Énergie (espace communs)	150 000 \$
Assurances	145 000 \$
Réserve pour remplacement	129 950 \$
TPS-TVQ	95 840 \$
	865 790 \$

Flux de trésorerie - 325 unités - Louvain

Taux d'intérêt	4.15%
Amortissement	50
Inflation	2.50%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Revenus résidentiels	4 133 \$	4 133 \$	4 133 \$	4 133 \$	4 133 \$	4 236 \$	4 342 \$	4 451 \$	4 562 \$	4 676 \$	4 793 \$	4 913 \$	5 036 \$	5 162 \$	5 291 \$	5 423 \$	5 559 \$	5 697 \$	5 840 \$
Autres revenus résidentiels	281 \$	288 \$	295 \$	302 \$	310 \$	318 \$	326 \$	334 \$	342 \$	351 \$	359 \$	368 \$	378 \$	387 \$	397 \$	407 \$	417 \$	427 \$	438 \$
Revenu brut	4 414 \$	4 421 \$	4 428 \$	4 435 \$	4 443 \$	4 554 \$	4 668 \$	4 785 \$	4 904 \$	5 027 \$	5 153 \$	5 281 \$	5 413 \$	5 549 \$	5 687 \$	5 830 \$	5 975 \$	6 125 \$	6 278 \$
Dépenses																			
Résidentiel																			
Vacances																			
Taxes forcées	(132) \$	(133) \$	(133) \$	(133) \$	(133) \$	(137) \$	(140) \$	(144) \$	(147) \$	(151) \$	(155) \$	(158) \$	(162) \$	(166) \$	(171) \$	(175) \$	(179) \$	(184) \$	(188) \$
Frais d'opération	(912) \$	(935) \$	(959) \$	(983) \$	(1 007) \$	(1 032) \$	(1 058) \$	(1 085) \$	(1 112) \$	(1 139) \$	(1 168) \$	(1 197) \$	(1 227) \$	(1 258) \$	(1 289) \$	(1 321) \$	(1 354) \$	(1 388) \$	(1 423) \$
Gestion immobilière	(1 053) \$	(1 080) \$	(1 107) \$	(1 134) \$	(1 163) \$	(1 192) \$	(1 223) \$	(1 252) \$	(1 283) \$	(1 315) \$	(1 348) \$	(1 382) \$	(1 417) \$	(1 452) \$	(1 488) \$	(1 526) \$	(1 564) \$	(1 603) \$	(1 643) \$
	(221) \$	(221) \$	(221) \$	(222) \$	(222) \$	(228) \$	(231) \$	(239) \$	(245) \$	(251) \$	(258) \$	(264) \$	(271) \$	(277) \$	(284) \$	(291) \$	(299) \$	(306) \$	(314) \$
Revenu net d'opération	2 095 \$	2 052 \$	2 009 \$	1 964 \$	1 918 \$	1 966 \$	2 015 \$	2 065 \$	2 117 \$	2 170 \$	2 224 \$	2 280 \$	2 337 \$	2 395 \$	2 455 \$	2 516 \$	2 579 \$	2 644 \$	2 710 \$
Service de la dette	(1 754) \$	(1 754) \$	(1 754) \$	(1 754) \$	(1 754) \$	(1 754) \$	(1 754) \$	(1 754) \$	(1 754) \$	(1 754) \$	(1 754) \$	(1 754) \$	(1 754) \$	(1 754) \$	(1 754) \$	(1 754) \$	(1 754) \$	(1 754) \$	(1 754) \$
Flux monétaires	341 \$	298 \$	254 \$	209 \$	163 \$	211 \$	261 \$	311 \$	363 \$	415 \$	246 \$	301 \$	358 \$	417 \$	477 \$	538 \$	601 \$	665 \$	722 \$
Remboursement prêt sans intérêt	170 \$	149 \$	127 \$	105 \$	82 \$	106 \$	130 \$	155 \$	181 \$	208 \$									
Flux monétaires nets	170 \$	149 \$	127 \$	105 \$	82 \$	106 \$	130 \$	155 \$	181 \$	208 \$									
Ratio de couverture	1.19	1.17	1.14	1.12	1.09	1.12	1.15	1.18	1.21	1.24	1.12	1.15	1.18	1.21	1.24	1.27	1.30	1.34	1.37

Solde début de période	(1 625) \$
Remboursement prêt sans intérêt	- \$
Refinancement	\$
Solde fin de période	(1 625) \$

Refinancement an :	10
Valeur fin d'année	49 422 \$
Taux	5.00%
Amortissement	63%
Refinancement	30 859 \$
Solde	34 390 \$
Plus-value	0 \$

Revenus résidentiels

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	110	614 \$	810 480 \$
2 chambres à coucher	21	686 \$	172 872 \$
2 chambres à coucher	104	1 170 \$	1 460 160 \$
3 chambres à coucher	90	1 380 \$	1 490 400 \$
Stationnements	163	125 \$	243 750 \$
Rangements	98	20 \$	23 520 \$

Revenus totaux	4 201 182 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	45 000 \$
Surintendant d'immeuble	85 000 \$
Entretien	320 000 \$
Énergie (espaces communs)	160 000 \$
Assurances	160 000 \$
Réserve pour remplacement	168 047 \$
TPS-TVQ	115 308 \$
	1 053 355 \$

1001 logements Angus

Emplacement	Année	Unités résidentielles	Budget de projet (en milliers \$)	Budget de projet incluant le don terrain (en milliers \$)
Montréal - Angus	2024	352	147 417 \$	147 417 \$
Rimouski	2024	324	117 090 \$	124 340 \$
Montréal - Louvain	2025	325	136 254 \$	145 754 \$
	1 001		400 761 \$	417 511 \$

Emplacement	Coûts par unité	Subvention SHQ par unité	Subvention ville par unité*	Prêt hypothécaire par unité	Subvention SHQ totale	Subvention ville totale*	Prêt hypothécaire total	Coût total
Montréal - Angus	403 798 \$	188 331 \$	75 332 \$	140 136 \$	66 292 340 \$	26 516 944 \$	49 327 702 \$	142 137 006 \$
Rimouski	368 765 \$	194 511 \$	22 377 \$	151 878 \$	63 021 405 \$	7 250 000 \$	49 208 595 \$	119 480 000 \$
Montréal - Louvain	433 472 \$	189 499 \$	105 031 \$	138 942 \$	61 587 325 \$	34 134 930 \$	45 156 249 \$	140 878 504 \$
	402 093 \$	190 710 \$	143 549 \$		190 901 090 \$	67 901 874 \$	143 692 546 \$	402 495 510 \$

*Rimouski: Contribution de la ville - congé de taxes et don de terrain (19 5M et 7 25M)
*Louvain: Contribution de la ville comprend un don de terrain

26 750 000 \$
9 500 000 \$

Déboursés

Desjardins	14 2024	11 2025	12 2025	T3 2025	14 2025	11 2026	12 2026	T3 2026	14 2026	11 2027	12 2027
Emplacement											
Montréal - Angus	19 131 223 \$	22 638 668 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	7 557 812 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	6 505 000 \$	19 515 000 \$	- \$	- \$	- \$	15 038 595 \$	13 010 000 \$	22 708 917 \$	8 338 265 \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	25 636 223 \$	42 153 668 \$	- \$	- \$	- \$	15 038 595 \$	34 676 878 \$	22 708 917 \$	8 338 265 \$	- \$	- \$
	25 636 223 \$	67 789 890 \$	67 789 890 \$	67 789 890 \$	67 789 890 \$	82 828 485 \$	117 505 343 \$	140 214 281 \$	148 552 546 \$	148 552 546 \$	148 552 546 \$
SHQ	14 2024	11 2025	12 2025	T3 2025	14 2025	11 2026	12 2026	T3 2026	14 2026	11 2027	12 2027
Emplacement											
Montréal - Angus	- \$	- \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	(1 623 643) \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	- \$	- \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	4 476 405 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	- \$	- \$	42 153 668 \$	7 569 639 \$	22 708 917 \$	22 708 917 \$	8 599 851 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
	- \$	- \$	42 153 668 \$	49 723 307 \$	64 862 585 \$	25 561 679 \$	8 599 851 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
	- \$	- \$	42 153 668 \$	91 876 975 \$	156 739 560 \$	182 301 239 \$	190 901 090 \$	190 901 090 \$	190 901 090 \$	190 901 090 \$	190 901 090 \$
Ville	14 2024	11 2025	12 2025	T3 2025	14 2025	11 2026	12 2026	T3 2026	14 2026	11 2027	12 2027
Emplacement											
Montréal - Angus	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	22 638 668 \$	3 878 276 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	9 495 652 \$	15 139 278 \$	- \$
	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	22 638 668 \$	3 878 276 \$	- \$	9 495 652 \$	15 139 278 \$	- \$
	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	22 638 668 \$	26 516 944 \$	26 516 944 \$	36 012 596 \$	51 151 874 \$	51 151 874 \$
Total	14 2024	11 2025	12 2025	T3 2025	14 2025	11 2026	12 2026	T3 2026	14 2026	11 2027	12 2027
Emplacement											
Montréal - Angus	19 131 223 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	21 015 025 \$	11 436 088 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	6 505 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	13 010 000 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	- \$	- \$	- \$	7 569 639 \$	22 708 917 \$	22 708 917 \$	22 708 917 \$	22 708 917 \$	17 833 917 \$	15 139 278 \$	- \$
	25 636 223 \$	42 153 668 \$	42 153 668 \$	49 723 307 \$	64 862 585 \$	63 238 942 \$	47 155 006 \$	22 708 917 \$	17 833 917 \$	15 139 278 \$	- \$
	25 636 223 \$	67 789 890 \$	109 943 558 \$	159 666 865 \$	224 529 450 \$	287 768 392 \$	334 923 397 \$	357 632 315 \$	375 466 232 \$	390 605 510 \$	390 605 510 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Angus - L'Éperon			
Superficie de terrain	97 500pi²		
Superficie brute résidentielle	357 900pi²		
1cc	113		32%
2cc	134		38%
3cc	105		30%
	352		
Stationnements	110		
Rangements	50		
Budget de réalisation			
Terrain			11 585 \$
Coûts de construction			107 370 \$
Coûts indirects			28 462 \$
Surcoût FLA			
Coût total			147 417 \$
		\$ par unité	
Prêt hypothécaire			49 328 \$
Prêt sans intérêt		33%	5 280 \$
Subvention Ville		18%	26 517 \$
Subvention SHQ		45%	66 292 \$
		418 798 \$	147 417 \$

Budget commercial

Superficie commerciale #1	24 122pi²		
Superficie commerciale #2	7 707pi²		
	31 829pi²		
Budget de réalisation			
Terrain			1 410 \$
Coûts de construction			8 753 \$
Coûts indirects			2 517 \$
Coût total			12 680 \$
Prêt hypothécaire		70%	8 876 \$
Mise de fonds		30%	3 804 \$
Prêt hypothécaire total			
Résidentiel	58 204 \$		85%
Commerce	49 328 \$		15%
	8 876 \$		

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	113	69 643	616	310 236 \$	158 450 \$	257,10 \$
2cc	134	113 559	847	426 594 \$	201 665 \$	237,96 \$
3cc	105	109 652	1 044	525 683 \$	252 080 \$	241,39 \$
	352	292 854	832	418 798 \$	202 831 \$	243,80 \$

Revenus résidentiels			
Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	113	1 040 \$	1 410 240 \$
2 chambres à coucher	134	1 170 \$	1 881 360 \$
3 chambres à coucher	105	1 380 \$	1 738 800 \$
Stationnements	110	125 \$	165 000 \$
Rangements	50	20 \$	12 000 \$
Revenus commerciaux			
Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer 1-5
Epicerie	24 122	28,00 \$	675 414 \$
Garderie	7 707	22,00 \$	169 553 \$
			Loyer 5-10
			723 658 \$
			Loyer 10-15
			771 902 \$
			Loyer 15-20
			820 145 \$
			215 795 \$
Revenus totaux	6 052 367 \$		

Dépenses	
Frais d'exploitation et taxes	
Audit	45 000 \$
Surintendant d'immeuble	85 000 \$
Entretien	320 000 \$
Energie (espaces communs)	163 000 \$
Assurances	163 000 \$
Réserve pour remplacement	100 000 \$
TPS-TVQ	116 206 \$
	992 206 \$

3%	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	204 \$	205 \$	205 \$	205 \$	206 \$	211 \$	216 \$	222 \$	227 \$	233 \$	239 \$	245 \$	251 \$	257 \$	263 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
	204 \$	415 \$	626 \$	837 \$	1049 \$	1267 \$	1490 \$	1718 \$	1951 \$	2191 \$	2437 \$	2689 \$	2947 \$	3211 \$	3482 \$	3489 \$	3489 \$	3489 \$	3489 \$	3489 \$

Immeuble résidentiel

Valeur :	135 000 000 \$	
Taux de taxes foncières générales	0,4977 \$	671 895 \$
Taxe spéciale relative à l'ARTM	0,0078 \$	10 530 \$
Réserve financière de la voirie	0,0026 \$	3 510 \$
Taxe relative aux dettes ancienne ville (Rosemont)	0,0245 \$	33 075 \$
Taxe relative au service de l'eau	0,0862 \$	116 370 \$
Taxes d'arrondissement (Rosemont)		
Services	0,0489 \$	66 015 \$
Investissements	0,0284 \$	38 340 \$
Taxes scolaires	0,0973 \$	131 355 \$
Total :		1 071 090 \$

Immeuble non résidentiel

Calcul de taxes sur :	10 000 000 \$	
Taux de taxes foncières générales		
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui n'excède pas 900 000 \$	2,1329 \$	19 196 \$
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui excède 900 000 \$	2,7314 \$	248 557 \$
Taxe spéciale relative à l'ARTM		
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui n'excède pas 900 000 \$	0,0335 \$	302 \$
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui excède 900 000 \$	0,0043 \$	390 \$
Taxe relative aux dettes ancienne ville (Rosemont)		
Taux non résidentiel sur valeur n'excédant pas 900 000\$	0,0794 \$	715 \$
Taux non résidentiel sur valeur excédant 900 000\$	0,1017 \$	9 255 \$
Taxe relative au service de l'eau	0,3285 \$	32 850 \$
Réserve financière de la voirie		
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui n'excède pas 900 000 \$	0,0187 \$	168 \$
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui excède 900 000 \$	0,0187 \$	1 702 \$
Taxes d'arrondissement (Rosemont)		
Services	0,0489 \$	4 890 \$
Investissements	0,0284 \$	2 840 \$
Taxes scolaires	0,0973 \$	9 730 \$
Total :		330 595 \$

100 000 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Rimouski		148 165pi²	
Superficie de terrain	316 211pi²		
Superficie brute résidentielle			
1cc	151	47%	
2cc	136	42%	
3cc	37	11%	
	324		
Stationnements	292		
Rangements	324		
Budget de réalisation			
Terrain	0 \$	-	\$
Coûts de construction	300 \$	95 000	\$
Coûts indirects		22 087	\$
Coût total		117 090	\$
Prêt hypothécaire	\$ par unité		
Prêt sans intérêt	151 878 \$	35%	49 209 \$
Subvention Ville*	15 000 \$		4 860 \$
Subvention SHQ	0 \$	19%	- \$
	194 511 \$	45%	63 021 \$
	361 389 \$		117 090 \$

* La contribution de la ville se fait par le don de terrain et le corrigé de taxes de 35 ans - Estimation à 26,75M\$

Budget commercial

Superficie commerciale #1	5 000pi²
Budget de réalisation	
Terrain	- \$
Coûts de construction	1 025 \$
Coûts indirects	277 \$
Coût total	1 302 \$
Prêt hypothécaire	977 \$ 75%
Mise de fonds	326 \$ 25%
Prêt hypothécaire total	50 185 \$
Résidentiel	49 209 \$ 98%
Commerce	977 \$ 2%

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi ca
1cc	151	97 521	646	271 618 \$	174 296 \$	269,88 \$
2cc	136	139 070	1 023	430 062 \$	221 831 \$	216,93 \$
3cc	37	41 818	1 130	475 332 \$	277 289 \$	245,34 \$
	324	278 409	859	361 389 \$	206 011 \$	239,75 \$

Flux de trésorerie - 322 unités - Rimouski

Taux d'intérêt	4.15%
Amortissement	50
Inflation	2.50%

Revenus

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15
Revenus résidentiels		3 664 \$	3 664 \$	3 664 \$	3 664 \$	3 756 \$	3 849 \$	3 946 \$	4 044 \$	4 145 \$	4 249 \$	4 355 \$	4 464 \$	4 576 \$	4 690 \$
Autres revenus résidentiels		266 \$	272 \$	286 \$	293 \$	300 \$	308 \$	316 \$	324 \$	332 \$	340 \$	348 \$	357 \$	366 \$	375 \$
Revenus commerciaux		100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$
Recouvrement commerce		53 \$	54 \$	57 \$	58 \$	60 \$	61 \$	63 \$	64 \$	66 \$	68 \$	69 \$	71 \$	73 \$	75 \$
Revenu brut	4 082 \$	4 090 \$	4 099 \$	4 107 \$	4 115 \$	4 226 \$	4 329 \$	4 434 \$	4 542 \$	4 653 \$	4 777 \$	4 893 \$	5 012 \$	5 135 \$	5 260 \$

Dépenses

Résidentiel

Vivance	2.00%
Frais d'opération	20.11%
Gestion immobilière	5.00%

Commercial

Vivance	10.00%
Taxes foncières	5.41%
Frais d'opération	4.50%
Gestion immobilière	3.00%

Revenu net d'opération	2 917 \$	2 903 \$	2 888 \$	2 873 \$	2 857 \$	2 935 \$	3 006 \$	3 079 \$	3 153 \$	3 230 \$	3 317 \$	3 397 \$	3 480 \$	3 564 \$	3 650 \$

Service de la dette

Flux monétaires	548 \$	580 \$	565 \$	550 \$	535 \$	613 \$	683 \$	756 \$	831 \$	907 \$	977 \$	1 051 \$	1 124 \$	1 197 \$	1 270 \$

Remboursement prêt sans intérêt

Flux monétaires nets	274 \$	290 \$	283 \$	275 \$	267 \$	306 \$	342 \$	378 \$	415 \$	454 \$	493 \$	532 \$	571 \$	610 \$	649 \$

Ratio de couverture

Ratio de couverture - résidentiel	1.26	1.25	1.24	1.24	1.23	1.26	1.29	1.32	1.35	1.39	1.43	1.46	1.49	1.52	1.55

Ratio de couverture - commercial

Ratio de couverture - commercial	1.61	1.61	1.61	1.61	1.60	1.99	1.99	1.99	1.98	1.98	1.97	1.96	1.95	1.94	1.93

Solde début de période

Solde début de période	(4 860) \$	(4 860) \$	(4 860) \$	(4 860) \$	(3 738) \$	(3 471) \$	(3 145) \$	(2 823) \$	(2 445) \$	(2 029) \$	(1 613) \$	(1 197) \$	(781) \$	(365) \$	65 \$

Revenu net d'opération

Revenu net d'opération	274 \$	290 \$	283 \$	275 \$	267 \$	306 \$	342 \$	378 \$	415 \$	454 \$	493 \$	532 \$	571 \$	610 \$	649 \$

Ratio de couverture

Ratio de couverture	1.26	1.25	1.24	1.24	1.23	1.26	1.29	1.32	1.35	1.39	1.43	1.46	1.49	1.52	1.55

Ratio de couverture - commercial

Ratio de couverture - commercial	1.61	1.61	1.61	1.61	1.60	1.99	1.99	1.99	1.98	1.98	1.97	1.96	1.95	1.94	1.93

Solde fin de période

Solde fin de période	(4 586) \$	(4 586) \$	(4 013) \$	(3 738) \$	(3 471) \$	(3 145) \$	(2 823) \$	(2 445) \$	(2 029) \$	(1 613) \$	(1 197) \$	(781) \$	(365) \$	65 \$	65 \$

Refinancement en :

Valeur fin d'année	10	73 709 \$
Taux	5.00%	
Amortissement	30	
Ratio prêt-valeur	63%	
Refinancement	46 765 \$	
Solde	46 765 \$	
Plus-value	334 \$	

Revenus

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	151	770 \$	1 395 240 \$
2 chambres à coucher	136	980 \$	1 599 360 \$
3 chambres à coucher	37	1 110 \$	492 840 \$
Stationnements	292	50 \$	174 960 \$
Rangements	324	20 \$	77 760 \$

Revenus commerciaux

Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer 1-5	Loyer 5-10	Loyer 10-15
Commerce #1	5 000	20,00 \$	100 000 \$	110 000 \$	120 000 \$

Revenus totaux	3 840 160 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	20 000 \$
Surintendant d'immeuble	55 000 \$
Entretien	270 000 \$
Énergie (espace communs)	150 000 \$
Assurances	145 000 \$
Réserve pour remplacement	85 000 \$
TPS-TVQ	95 840 \$
	820 840 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Louvain				
Superficie de terrain	73 000pi ²			
Superficie brute résidentielle	335 000pi ²			
1cc	110	34%		
2cc	125	38%		
3cc	90	28%		
	325			
Stationnements	98			
Rangements	98			
Budget de réalisation				
Terrain				9 500 \$
Coûts de construction	300 \$			100 500 \$
Coûts indirects				26 254 \$
Coût total				136 254 \$
Prêt hypothécaire	\$ par unité			
Prêt sans intérêt	138 942 \$	33%		45 156 \$
Subvention Ville*	15 000 \$			4 875 \$
Subvention SHQ	75 800 \$	18%		24 635 \$
	189 499 \$	45%		61 587 \$
	419 242 \$			136 254 \$

* La contribution de la ville se fait également par le don de terrain - Estimation à 9,5M\$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	110	66 550	605	313 018 \$	158 450 \$	261,90 \$
2cc	125	105 000	840	434 604 \$	201 665 \$	240,08 \$
3cc	90	91 800	1 020	527 733 \$	252 080 \$	247,14 \$
	325	263 350	810	419 242 \$	200 999 \$	248,05 \$

9 500 000 \$
29 231 \$
105 031 \$

Flux de trésorerie - 325 unités - Louvain

Taux d'intérêt	4.15%
Amortissement	1.50%
Inflation	2.50%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Revenus résidentiels	4 852 \$	4 852 \$	4 852 \$	4 852 \$	4 852 \$	4 973 \$	5 098 \$	5 225 \$	5 356 \$	5 490 \$	5 627 \$	5 767 \$	5 912 \$	6 059 \$	6 211 \$	6 366 \$	6 525 \$	6 689 \$	6 856 \$
Autres revenus résidentiels	178 \$	183 \$	187 \$	192 \$	197 \$	202 \$	207 \$	212 \$	217 \$	223 \$	228 \$	234 \$	240 \$	246 \$	252 \$	258 \$	265 \$	271 \$	278 \$
Revenu brut	5 030 \$	5 035 \$	5 039 \$	5 044 \$	5 049 \$	5 175 \$	5 304 \$	5 437 \$	5 573 \$	5 712 \$	5 855 \$	6 001 \$	6 151 \$	6 305 \$	6 463 \$	6 624 \$	6 790 \$	6 960 \$	7 134 \$
Dépenses																			
Résidentiel																			
Vacances	(151) \$	(151) \$	(151) \$	(151) \$	(151) \$	(155) \$	(159) \$	(163) \$	(167) \$	(171) \$	(176) \$	(180) \$	(185) \$	(189) \$	(194) \$	(199) \$	(204) \$	(209) \$	(214) \$
Taxes foncières	(912) \$	(935) \$	(959) \$	(983) \$	(1 007) \$	(1 032) \$	(1 058) \$	(1 085) \$	(1 112) \$	(1 139) \$	(1 168) \$	(1 197) \$	(1 227) \$	(1 258) \$	(1 289) \$	(1 321) \$	(1 354) \$	(1 388) \$	(1 423) \$
Frais d'opération	(985) \$	(1 010) \$	(1 035) \$	(1 061) \$	(1 088) \$	(1 115) \$	(1 143) \$	(1 171) \$	(1 201) \$	(1 231) \$	(1 261) \$	(1 293) \$	(1 325) \$	(1 358) \$	(1 392) \$	(1 427) \$	(1 463) \$	(1 499) \$	(1 537) \$
Gestion immobilière	(252) \$	(252) \$	(252) \$	(252) \$	(252) \$	(259) \$	(265) \$	(272) \$	(279) \$	(286) \$	(293) \$	(300) \$	(308) \$	(315) \$	(323) \$	(331) \$	(339) \$	(348) \$	(357) \$
Revenu net d'opération	2 730 \$	2 687 \$	2 642 \$	2 597 \$	2 550 \$	2 614 \$	2 679 \$	2 746 \$	2 815 \$	2 885 \$	2 957 \$	3 031 \$	3 107 \$	3 185 \$	3 264 \$	3 346 \$	3 430 \$	3 515 \$	3 603 \$

Service de la dette	(2 131) \$	(2 131) \$	(2 131) \$	(2 131) \$	(2 131) \$	(2 131) \$	(2 131) \$	(2 131) \$	(2 131) \$	(2 131) \$	(2 131) \$	(2 131) \$	(2 131) \$	(2 131) \$	(2 131) \$	(2 131) \$	(2 131) \$	(2 131) \$	(2 131) \$
Flux monétaires	599 \$	555 \$	511 \$	465 \$	419 \$	483 \$	548 \$	615 \$	684 \$	754 \$	827 \$	861 \$	437 \$	514 \$	594 \$	675 \$	759 \$	845 \$	933 \$
Remboursement prêt sans intérêt	(299) \$	(278) \$	(255) \$	(233) \$	(209) \$	(241) \$	(274) \$	(307) \$	(342) \$	(377) \$									
Flux monétaires nets	299 \$	278 \$	255 \$	233 \$	209 \$	241 \$	274 \$	307 \$	342 \$	377 \$									

Ratio de couverture	1.33	1.31	1.29	1.27	1.24	1.27	1.30	1.34	1.37	1.40	1.14	1.17	1.20	1.23	1.26	1.29	1.32	1.35	1.39

Solde début de période	(4 875) \$	(4 875) \$	(4 298) \$	(4 042) \$	(3 810) \$	(3 600) \$	(3 359) \$	(3 085) \$	(2 778) \$	(2 436) \$	(2 087) \$	(1 732) \$	(1 372) \$	(1 007) \$	(637) \$	(262) \$	112 \$	485 \$	858 \$
Revenus résidentiels	-	279 \$	278 \$	255 \$	209 \$	241 \$	274 \$	307 \$	342 \$	377 \$									
Revenus sans intérêt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenu net d'opération	(4 875) \$	(4 596) \$	(4 018) \$	(3 767) \$	(3 559) \$	(3 318) \$	(3 044) \$	(2 727) \$	(2 385) \$	(2 038) \$	(1 685) \$	(1 328) \$	(975) \$	(615) \$	(250) \$	112 \$	485 \$	858 \$	1 250 \$

Refinancement au :	10
Valeur fin d'année	65 719 \$
Taux	5.00%
Amortissement	63%
Revenu résidentiel	63%
Revenu sans intérêt	41 699 \$
Solde	41 782 \$
Plus-value	(83 \$)

Revenus résidentiels

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	110	1 040 \$	1 372 800 \$
2 chambres à coucher	125	1 170 \$	1 755 000 \$
3 chambres à coucher	90	1 380 \$	1 490 400 \$
Stationnements	98	125 \$	146 250 \$
Rangements	98	20 \$	23 400 \$

Revenus totaux	4 787 850 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	45 000 \$
Surintendant d'immeuble	85 000 \$
Entretien	320 000 \$
Énergie (espaces communs)	160 000 \$
Assurances	160 000 \$
Réserve pour remplacement	100 000 \$
TPS-TVQ	115 308 \$
	985 308 \$



**NOTE PRÉSENTÉE À
LA MINISTRE RESPONSABLE DE L'HABITATION DU QUÉBEC**

**Proposition en réponse à la pénurie de logement/
Développement d'une approche permettant la réalisation de
quartiers et de milieux de vie abordables durables et inclusifs**

6 février 2023

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	3
LE GROUPE ANGUS.....	4
NOTRE VISION ET NOTRE APPROCHE.....	5
FINANCEMENT DES PROJETS	7
PROJETS À RÉALISER	8

Introduction

Le Québec fait face à une sévère pénurie de logements. Celle-ci a été exacerbée par la pandémie de COVID 19, la montée de l'inflation et l'augmentation des taux d'intérêts qui s'en est suivie. L'accès à la propriété réellement abordable à une certaine classe moyenne n'est plus possible en milieu urbain. Dans le contexte de la crise climatique, nous devons à tout prix éviter l'exode des familles vers la périphérie et faire en sorte de densifier les villes en construisant des milieux de vie (quartiers) abordables, durables et inclusifs.

Pour ce faire, il faut défaire le mythe que la réussite passe nécessairement par l'accès à la propriété en proposant un nouveau modèle de développement qui permettrait aux ménages et aux familles de la classe moyenne d'avoir accès à des logements locatifs abordables dans lesquels il leur serait possible de planifier l'avenir sans crainte d'éviction ou de hausse de loyer induite.

Le gouvernement du Québec s'est engagé à livrer 11 400 logements abordables au cours des quatre prochaines années. Cette tâche colossale a été confiée à la ministre responsable de l'Habitation. À ce jour, les initiatives suivantes ont été mises de l'avant :

- Le programme PHAQ (Programme Habitations Abordables Québec) a été mis sur pied avec une mise de départ de 300 millions \$ visant la réalisation de 1 723 unités de logement social.
- Desjardins a reçu un montant de 175 millions \$ pour la réalisation de 1 000 logements abordables.
- Le Fonds de Solidarité FTQ a reçu un montant de 175 millions \$ pour la réalisation de 1 000 logements abordables.
- De son côté, le Fondaction CSN s'est engagé à livrer 1 000 logements avec une contribution du gouvernement de 45 millions \$.

Ces institutions se servent de cet apport du gouvernement dans les montages financiers de projets qui leur sont soumis par divers promoteurs.

La Société de développement Angus, sollicite la ministre responsable de l'Habitation pour une contribution similaire de 175 millions \$. Cette contribution serait utilisée pour mettre en place une structure de développement qui réalisera des milieux de vie assortis de loyers abordables qui le demeureront dans le temps.

Ce document est un sommaire de l'approche préconisée par la SDA.

Le Groupe Angus

La Société de développement Angus est un organisme à but non lucratif fondé en 1995 suivant la fermeture des Ateliers Angus, une vaste zone industrielle de l'Est de Montréal de plus de 200 000 m². Depuis plus de 25 ans elle œuvre à faire converger, au quotidien, rentabilité financière, protection de l'environnement en adéquation avec les besoins de la communauté locale, le tout dans le cadre d'une démarche consensuelle avec les multiples parties prenantes.

Au fil des années, la Société de développement Angus a été le promoteur pour la réalisation de 18 bâtiments (bureau, industriel et résidentiel) érigés sur le site du Technopôle Angus, deux bâtiments d'importance au centre-ville de Montréal, le 2-22 Sainte-Catherine et le Carré Saint-Laurent, qui contribuent significativement à la revitalisation du secteur Saint-Laurent / Sainte-Catherine, la rénovation d'un bâtiment de 100 000 pi² pour y installer des ateliers d'artistes (Le 3333 Crémazie) et le développement de projets résidentiels abordables et sociaux-communautaires à Pointe-aux-Trembles.

La réalisation de ces projets lui aura permis de développer un réseau de collaborateurs, professionnels, constructeurs, financiers parmi les plus compétents. De plus, compte tenu de sa forme juridique sans but lucratif, elle s'est toujours efforcée de réaliser ses projets à l'intérieur des échéanciers et des budgets disponibles.

Le groupe Angus comprend trois entités principales, soient :

Société de développement Angus (SDA)

La SDA est une entreprise d'économie sociale dont les activités sont les suivantes :

- Gestion de l'actif et gestion immobilière du portefeuille immobilier de la Fiducie d'utilité sociale Angus;
- Gestion immobilière de portefeuille immobilier pour des tiers;
- Développement et construction, pour le compte de la Société du patrimoine Angus et de ses partenaires, de projets immobiliers sur le site du Technopôle Angus et à l'externe le cas échéant (par exemple, les projets dans l'est de Montréal);
- Développement et construction, pour le compte de tiers, de projets immobiliers à l'externe (par exemple, le Carré Saint-Laurent);
- Mandats ad hoc en gestion de projet ou en développement de projet.

La SDA maîtrise tous les métiers liés à l'immobilier, que ce soit le développement des projets, le financement et la gestion de l'exploitation des bâtiments et le maintien de l'actif. Elle s'est toujours fait un point d'honneur d'offrir un service exceptionnel à ses locataires et clients.

C'est dans cette organisation que travaille l'équipe de professionnels (employés et consultants externes) à qui l'on doit l'ensemble des réalisations du Groupe Angus.

Société du patrimoine Angus (SPA)

La SPA est un organisme à but non lucratif qui détient les terrains du site du Technopôle Angus encore disponibles pour développement. Elle possède également tous les terrains acquis à Pointe-aux-Trembles et elle est, notamment, partenaire dans les Ateliers 3333. Elle détient aussi une participation dans la Cité Médicale Angus et dans l'édifice Ig2.

La gouvernance de SPA est exercée par un conseil d'administration composé de membres indépendants, choisis pour leur compétence et la pertinence de leur contribution dans le contexte de la mission du Groupe Angus.

Fiducie d'utilité sociale Angus (la Fiducie)

La Fiducie d'utilité sociale Angus a pour principale mission d'acquérir, de rendre inaliénable et de protéger le patrimoine du Technopôle Angus. Pour y arriver, elle s'est associée à des partenaires financiers qui partagent ses valeurs comme Desjardins, la Caisse d'économie solidaire, Fondation et, plus récemment, le Fonds immobilier social de la Fiducie du Chantier, un fonds d'investissement destiné à soutenir les projets immobiliers innovants sur le plan social et environnemental. La Fiducie a déjà acquis l'essentiel du patrimoine bâti du Technopôle Angus tout en étant bénéficiaire d'une option exclusive d'achat sur la totalité des immeubles qui seront érigés sur le site dans le futur. Elle entend d'ailleurs acquérir en temps opportun, l'édifice Ig2 et la Cité médicale Angus (2601, rue William-Tremblay), Montréal. À la suite de ces acquisitions, son patrimoine sera constitué de neuf immeubles (bureaux-commerces-services) offrant plus de 650 000 pi² d'espaces locatifs et des droits résiduels de nu-propiétaire sur six terrains cédés en emphytéose à des tiers (environ 260 000 pi²).

La Fiducie est dirigée par un conseil des fiduciaires composé de treize personnes provenant autant du milieu des affaires, de la finance solidaire, de l'économie sociale et académique. La mission principale du conseil est liée à la gestion, à l'acquisition et la protection à perpétuité du patrimoine immobilier du Technopôle Angus, le tout en fonction des principes et valeurs consacrés à l'acte de fiducie. Les fiduciaires actuels, agissant à titre de fiduciaires fondateurs, entendent de plus développer des outils qui leur permettront, ainsi qu'à leurs successeurs, de s'approprier et de protéger le modèle unique d'intervention d'Angus sur le territoire.

Notre vision et notre approche

Depuis quelques années, en réponse notamment à la crise du logement, la SDA travaille à diversifier son action et ce, toujours en réponse aux besoins des communautés. Tel qu'énoncé ci-dessus, la pénurie de logements à laquelle le Québec est confronté est un besoin criant auquel il ne sera pas possible de répondre avec les approches habituelles de subventions aux projets d'accès à la propriété. La SDA désire donc mettre de l'avant son réseau et son expertise en proposant des solutions hors des cadres habituels.

Nous ne pouvons nier que la société a évolué. Les familles et les ménages recherchent des habitations plus spacieuses et des espaces de vie agréables pour le travail et les loisirs. Par

ailleurs, le télétravail est maintenant un phénomène dont nous devons tenir compte. Pour éviter l'exode des familles vers les couronnes éloignées des grands centres, il faut construire des milieux de vie (quartiers), agréables à vivre, abordables et où les coûts liés à l'habitation demeurent soutenables dans le temps.

À la SDA, nous croyons fermement qu'une des solutions les plus prometteuses pour assurer un accès abordable à l'habitation et maintenir cet accès abordable dans le temps, est le développement d'immeubles locatifs dont la propriété serait versée au coût comme patrimoine fiduciaire dans une fiducie d'utilité sociale à but non lucratif, telle que la fiducie mise sur pied pour protéger le patrimoine immobilier du Technopôle Angus et dont les excédents ne pourront être versés ni aux fiduciaires ni aux bénéficiaires et serviront au maintien du patrimoine immobilier. Le patrimoine de la fiducie serait donc mis à disposition de ménages et de familles de la classe moyenne (les bénéficiaires). Le rôle de cette fiducie serait ainsi le maintien de son patrimoine et l'accès abordable à celui-ci dans le temps. Le patrimoine de la fiducie serait bien évidemment inaliénable et il ne pourrait être mis fin à la fiducie que sur décision du tribunal.

Le critère que nous avons utilisé pour définir l'accès abordable au logement est l'effort en pourcentage du revenu après impôt. Nous avons établi un pourcentage de 30% comme effort soutenable dans le temps. Par ailleurs, pour 2023 nous avons déterminé que les ménages de la classe moyenne se situaient dans un éventail de revenus variant entre 60 000 \$ et 110 000 \$ en nous basant sur les critères d'admissibilité du programme PHAQ pour la limite inférieure et le prix moyen des logements locatifs neufs pour la limite supérieure.

La SDA désire concevoir et développer des quartiers dans lesquels il y aura une mixité des types de résidences et une mixité des usages pour créer un milieu de vie. La conception de ces quartiers intégrera également le développement durable et lorsque possible, la carboneutralité. Les immeubles de la fiducie seront également conçus en tenant compte des besoins des familles en incorporant notamment des salles de jeux communes pour les jeunes enfants et les adolescents, de même que des espaces de rassemblement pour les adultes. Il faudra également susciter la mise en place d'une organisation communautaire regroupant des résidents pour prendre en charge des initiatives citoyennes au bénéfice des résidents (jardinage, activités sociales, initiatives d'amélioration), développer le sentiment d'appartenance des familles à leur milieu de vie et assurer notamment le maintien et la propreté de certains équipements communs.

C'est la SDA qui agirait comme maître d'œuvre des différents projets d'immeubles locatifs. Ses réalisations et son approche axée sur les besoins de la communauté assureront que la valeur des projets sera maximisée pour les bénéficiaires. De même, afin d'assurer un entretien optimal des immeubles de la fiducie, c'est également la SDA qui effectuera la gestion immobilière des immeubles détenus par la fiducie. Cette approche assure également qu'une attention particulière sera apportée à la conception et la construction des immeubles.

Financement des projets

Nous avons vérifié la faisabilité de notre approche en effectuant la modélisation financière liée à la construction d'un projet résidentiel locatif pour la région de Montréal. Nous avons simulé un immeuble de 183 unités offrant une variété de logements, allant des studios aux 3 chambres à coucher. Les coûts de terrain et de développement sont représentatifs des prix du marché pour ce premier trimestre de 2023. Le projet comporte 22 % d'espaces de circulation et d'espaces communs pour refléter notre vision d'un milieu de vie convivial.

Nous avons étudié trois scénarios financiers. Pour tous les scénarios, les coûts de réalisation (incluant le terrain, la construction et les coûts indirects) sont identiques à 83,4 M\$, soit approximativement 455 000 \$ par unité.

Pour chacun des scénarios, les hypothèses financières suivantes ont été retenues :

Scénario 1

- Subvention de 175 000 \$ par unité provenant de la contribution de 175 000 000 \$ du gouvernement du Québec.
- Terrain mis à disposition (c'est-à-dire gratuit) ou subvention couvrant le coût du terrain. Cet apport proviendrait des municipalités.
- Capital patient provenant de Desjardins et/ou du fonds Amplifier à hauteur de 6 500 000 \$ remboursable à même les surplus annuels et en effectuant un refinancement à l'année 20.
- Prêt hypothécaire provenant de la SCHL de 33 952 000 \$ à 4% d'intérêt amorti sur une période de 50 ans.

Scénario 2

- Subvention de 175 000 \$ par unité provenant de la contribution de 175 000 000 \$ du gouvernement du Québec.
- Subvention de la municipalité de 52 500 \$ par unité, soit 30% de la contribution du gouvernement du Québec.
- Capital patient provenant de Desjardins et/ou du fonds Amplifier à hauteur de 6 500 000 \$ remboursable à même les surplus annuels et en effectuant un refinancement à l'année 20.
- Prêt hypothécaire provenant de la SCHL de 35 069 000 \$ à 4% d'intérêt amorti sur une période de 50 ans.

Scénario 3

- Subvention de 175 000 \$ par unité provenant de la contribution de 175 000 000 \$ de la ministre du gouvernement du Québec.
- Capital patient provenant de Desjardins et/ou du fonds Amplifier à hauteur de 6 500 000 \$ remboursable à même les surplus annuels et en effectuant un refinancement à l'année 20.
- Prêt hypothécaire provenant de la SCHL de 44 700 000 \$ à 4% d'intérêt amorti sur une période de 50 ans.

L'analyse des scénarios financiers démontre qu'en plus de la contribution du gouvernement du Québec, une contribution supplémentaire est requise pour assurer un taux d'effort soutenable pour les ménages et les familles de la classe moyenne. Cette contribution devra nécessairement être apportée par les municipalités et peut soit consister en une mise à disposition du terrain, ou en une contribution correspondant à 30% de la contribution du gouvernement du Québec.

Projets à réaliser

Au cours de la dernière année, la SDA a travaillé sur divers projets en prospection et a été interpellée par des organismes et des municipalités pour agir comme maître d'œuvre de la réalisation de projets dont le développement est passablement avancé.

1. À très court terme, la SDA pourrait lancer le développement d'un projet résidentiel de 160 unités sur le site du Technopôle Angus. En effet, un terrain est disponible au coin des rue Mont-Royal et Molson. Cet immeuble serait le voisin immédiat d'un immeuble de logement sociaux qui sera construit par Bâtir son Quartier et il serait relié à la boucle énergétique de l'écoquartier Angus.
2. La Ville de Montréal détient des terrains dans le secteur Louvain (Ahuntsic). Un regroupement de citoyens, Solidarité Ahuntsic, travaille depuis une dizaine d'années au développement d'un écoquartier qui serait développé sur ces terrains. Une entente entre la Ville et Solidarité Ahuntsic interviendra sous peu. En vertu de cette entente, les terrains seront versés dans une fiducie qui contrôlera le développement de l'écoquartier. La SDA est sollicitée pour piloter le développement et y construire du logement abordable. On parle ici d'un potentiel de 550 logements abordables et d'un nombre similaire de logements sociaux.
3. Depuis près d'un an, la SDA travaille conjointement avec l'Arrondissement de Villeray / Saint-Michel / Parc-Extension à l'acquisition de terrains dans le quartier Saint-Michel à Montréal, dans le secteur du Cirque du Soleil. Nous évaluons le potentiel de développement pour ces terrains à environ 500 logements.
4. La Ville de Sherbrooke désire développer des terrains qui lui appartiennent au centre-ville à proximité de l'Hôtel de Ville. La SDA a été approchée par la Ville de Sherbrooke pour agir comme maître d'œuvre de ce développement. Nous évaluons qu'il serait possible de construire environ 200 logements dans ce secteur.

De : [François Yaccarini](#)
À : [Emilio-Jose Lopez-Morantes](#)
Objet : RE: Angus
Date : 13 décembre 2023 10:27:07
Pièces jointes : [image001.png](#)
[Angus Demande SHQ_dec2023 Commercev2.xlsx](#)

Bonjour Emilio,

Voici une version peaufinée avec le commercial au rez-de-chaussée.

Merci,



FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets
Financial Analyst and Project Manager
T. 514-528-5230 #222

sda-angus.com
technopoleangus.com

From: François Yaccarini
Sent: 7 décembre 2023 11:39
To: Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>
Subject: Angus

Bonjour Emilio,

Je te partage le document Excel que j'ai partagé ce matin.

Je t'envoie les superficies et le volet commercial dès que possible.

Merci,



FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets
Financial Analyst and Project Manager
T. 514-528-5230 #222

sda-angus.com
technopoleangus.com

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Angus		
Superficie de terrain	51 000pi²	
Superficie brute résidentielle	142 690pi²	
Superficie résidentielle	114 540pi²	
1cc	53	38%
2cc	47	34%
3cc	40	29%
	140	
Stationnements	90	
Rangements	140	
Budget de réalisation		
Terrain		4 885 \$
Coûts de construction	320 \$	45 661 \$
Coûts indirects		12 555 \$
Coût total		63 101 \$
Prêt hypothécaire	\$ par unité	21 101 \$
Subvention Ville	150 720 \$	33%
Prêt sans intérêt SHQ	70 000 \$	16%
Subvention SHQ	100 000 \$	22%
	130 000 \$	29%
	450 720 \$	63 101 \$

superficie	coût par unité
600pi²	330 544 \$
870pi²	479 288 \$
1 045pi²	575 697 \$

Budget commercial		
Superficie commerciale #1	25 461pi²	
Superficie commerciale #2	7 192pi²	
	32 653pi²	
Budget de réalisation		
Terrain	1 235 \$	
Coûts de construction	8 000 \$	
Coûts indirects	2 160 \$	
Coût total	11 395 \$	
Prêt hypothécaire	8 546 \$	
Mise de fonds	2 849 \$	

Prêt hypothécaire total	29 647 \$
Résidentiel	21 101 \$ 71%
Commerce	8 546 \$ 29%

Flux de trésorerie - 140 unités - Angus

Taux d'intérêt et Annuïté	5.00%
Inflation	5.0
Taux de capitalisation	3.00%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 1	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Revenus des clients	2 072 \$	2 135 \$	2 199 \$	2 265 \$	2 333 \$	2 033 \$	2 755 \$	25 95 \$	2 625 \$	270 \$	2 785 \$	2 869 \$	2 955 \$	30 35 \$	3 135 \$	3 229 \$	3 326 \$	3 326 \$	3 528 \$
Autres revenus des clients	1 65 \$	150 \$	155 \$	159 \$	16 \$	169 \$	17 \$	179 \$	185 \$	190 \$	195 \$	202 \$	208 \$	21 \$	221 \$	227 \$	23 \$	21 \$	2 85 \$
Revenus comminiaux	1 25 \$	1 25 \$	1 25 \$	1 25 \$	1 25 \$	1 25 \$	1 25 \$	1 25 \$	1 25 \$	1 25 \$	1 25 \$	1 25 \$	1 25 \$	1 25 \$	1 25 \$	1 25 \$	1 25 \$	1 25 \$	1 25 \$
Revenus comminiaux	526 \$	526 \$	526 \$	526 \$	526 \$	526 \$	526 \$	526 \$	526 \$	526 \$	526 \$	526 \$	526 \$	526 \$	526 \$	526 \$	526 \$	526 \$	526 \$
Revenu brut	3 576 \$	3 683 \$	3 79 \$	3 903 \$	025 \$	1 63 \$	2715 \$	398 \$	5303 \$	666 \$	8065 \$	950 \$	5 099 \$	5 222 \$	5 09 \$	5 372 \$	5 339 \$	5 111 \$	6 088 \$

Dépenses

Dépenses																			
Vicences	(\$)	(65 \$)	(75 \$)	(85 \$)	(50 \$)	(51 \$)	(53 \$)	(55 \$)	(56 \$)	(58 \$)	(60 \$)	(61 \$)	(63 \$)	(65 \$)	(67 \$)	(69 \$)	(71 \$)	(73 \$)	(76 \$)
Taxes foncières	(357 \$)	(368 \$)	(379 \$)	(390 \$)	(02 \$)	(1 \$)	(24 \$)	(39 \$)	(52 \$)	(66 \$)	(80 \$)	(9 \$)	(99 \$)	(52 \$)	(5 0 \$)	(356 \$)	(373 \$)	(390 \$)	(608 \$)
Frais d'opération	(38 \$)	(51 \$)	(65 \$)	(79 \$)	(93 \$)	(508 \$)	(523 \$)	(539 \$)	(553 \$)	(572 \$)	(589 \$)	(607 \$)	(625 \$)	(6 \$)	(663 \$)	(683 \$)	(703 \$)	(72 \$)	(7 65 \$)
Gestion immobilière	(111 \$)	(11 \$)	(118 \$)	(121 \$)	(125 \$)	(129 \$)	(132 \$)	(136 \$)	(141 \$)	(145 \$)	(149 \$)	(15 \$)	(158 \$)	(163 \$)	(168 \$)	(173 \$)	(178 \$)	(183 \$)	(189 \$)
Commercial																			
Revenus des clients	(126 \$)	(1 05 \$)	(1 \$)	(1 85 \$)	(153 \$)	(157 \$)	(162 \$)	(167 \$)	(172 \$)	(177 \$)	(182 \$)	(188 \$)	(19 \$)	(198 \$)	(205 \$)	(212 \$)	(218 \$)	(22 \$)	(231 \$)
Taxes foncières	(331 \$)	(3 15 \$)	(351 \$)	(364 \$)	(372 \$)	(383 \$)	(395 \$)	(07 \$)	(19 \$)	(31 \$)	(\$)	(58 \$)	(71 \$)	(85 \$)	(500 \$)	(515 \$)	(531 \$)	(5 65 \$)	(563 \$)
Frais d'opération	(196 \$)	(202 \$)	(208 \$)	(21 \$)	(221 \$)	(227 \$)	(23 \$)	(245 \$)	(253 \$)	(264 \$)	(263 \$)	(271 \$)	(279 \$)	(288 \$)	(296 \$)	(305 \$)	(31 \$)	(32 \$)	(33 \$)
Gestion immobilière	(15 \$)	(25 \$)	(35 \$)	(53 \$)	(65 \$)	(75 \$)	(93 \$)	(80 \$)	(62 \$)	(53 \$)	(55 \$)	(56 \$)	(58 \$)	(60 \$)	(62 \$)	(63 \$)	(66 \$)	(67 \$)	(69 \$)
Revenu net d'opération	1 923 \$	1 980 \$	2 040 \$	2 101 \$	2 164 \$	2 229 \$	2 296 \$	2 365 \$	2 435 \$	2 509 \$	2 584 \$	2 661 \$	2 741 \$	2 822 \$	2 908 \$	2 995 \$	3 085 \$	3 178 \$	3 273 \$

Service de la dette	(1 603 \$)	(1 603 \$)	(1 603 \$)	(1 603 \$)	(1 603 \$)	(1 603 \$)	(1 603 \$)	(1 603 \$)	(1 603 \$)	(1 603 \$)	(1 603 \$)	(1 603 \$)	(1 603 \$)	(2 009 \$)	(2 009 \$)	(2 009 \$)	(2 009 \$)	(2 009 \$)	(2 009 \$)
Flux monétaires nets	320 \$	377 \$	437 \$	498 \$	560 \$	622 \$	685 \$	748 \$	811 \$	875 \$	938 \$	1 001 \$	1 064 \$	1 127 \$	1 190 \$	1 253 \$	1 316 \$	1 379 \$	1 442 \$

Ratio de couverture	1 23	1 26	1 30	1 33	1 36	1 39	1 42	1 45	1 48	1 51	1 54	1 57	1 60	1 63	1 66	1 69	1 72	1 75	1 78

Ratio de couverture - comminiaux	1 2	1 6	1 50	1 55	1 60	1 65	1 69	1 7	1 80	1 85	1 90	1 95	2 00	2 05	2 10	2 15	2 20	2 25	2 30

Refinancement																			
Vente d'actifs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Taux	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Amortissement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto p d'actif	703	703	703	703	703	703	703	703	703	703	703	703	703	703	703	703	703	703	703
Netto p d'actif	361 725	361 725	361 725	361 725	361 725	361 725	361 725	361 725	361 725	361 725	361 725	361 725	361 725	361 725	361 725	361 725	361 725	361 725	361 725
Ratio d'actif	23 7 63	23 7 63	23 7 63	23 7 63	23 7 63	23 7 63	23 7 63	23 7 63	23 7 63	23 7 63	23 7 63	23 7 63	23 7 63	23 7 63	23 7 63	23 7 63	23 7 63	23 7 63	23 7 63
Comminiaux	10 28 \$	10 28 \$	10 28 \$	10 28 \$	10 28 \$	10 28 \$	10 28 \$	10 28 \$	10 28 \$	10 28 \$	10 28 \$	10 28 \$	10 28 \$	10 28 \$	10 28 \$	10 28 \$	10 28 \$	10 28 \$	10 28 \$
Solde	27 896 \$	27 896 \$	27 896 \$	27 896 \$	27 896 \$	27 896 \$	27 896 \$	27 896 \$	27 896 \$	27 896 \$	27 896 \$	27 896 \$	27 896 \$	27 896 \$	27 896 \$	27 896 \$	27 896 \$	27 896 \$	27 896 \$
Plus-values	8 277 \$	8 277 \$	8 277 \$	8 277 \$	8 277 \$	8 277 \$	8 277 \$	8 277 \$	8 277 \$	8 277 \$	8 277 \$	8 277 \$	8 277 \$	8 277 \$	8 277 \$	8 277 \$	8 277 \$	8 277 \$	8 277 \$

Prêt sans intérêt SHQ																			
Capital remboursé	1 205 \$	1 205 \$	1 205 \$	1 205 \$	1 205 \$	1 205 \$	1 205 \$	1 205 \$	1 205 \$	1 205 \$	1 205 \$	1 205 \$	1 205 \$	1 205 \$	1 205 \$	1 205 \$	1 205 \$	1 205 \$	1 205 \$
Refinancement	2 05 \$	283 \$	328 \$	37 \$	27 \$	70 \$	11 520 \$	571 \$	625 \$	8 277 \$	31 \$	90 \$	293 \$	1 66 \$	1 71 \$	1 76 \$	1 81 \$	1 87 \$	1 93 \$
Solde en fin de période	13 760 \$	13 775 \$	13 1 9 \$	12 776 \$	12 355 \$	11 886 \$	11 366 \$	10 795 \$	10 170 \$	1 21 \$	782 \$	293 \$	0 \$						

Revenus résidentiels

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	53	1 056 \$	671 425 \$
2 chambres à coucher	47	1 188 \$	670 004 \$
3 chambres à coucher	40	1 397 \$	670 680 \$
Stationnements	90	100 \$	108 000 \$
Rangements	140	20 \$	33 600 \$

Revenus commerciaux

Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer annuel
Commerce #1	25 461	25,00 \$	636 525 \$
Commerce #2	7 192	23,00 \$	165 416 \$

Revenus totaux

2 955 650 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	20 000 \$
Surintendant d'immeuble	55 000 \$
Entretien	127 000 \$
Énergie (espaces communs)	70 000 \$
Assurances	70 000 \$
Réserve pour remplacement	45 000 \$
TPS-TVQ	51 215 \$
	438 215 \$

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	193 \$	199 \$	205 \$	211 \$	218 \$	224 \$	231 \$	238 \$	245 \$	252 \$
3%		6 \$	6 \$	6 \$	6 \$	7 \$	7 \$	7 \$	7 \$	7 \$
	193 \$	398 \$	609 \$	826 \$	1 050 \$	1 281 \$	1 518 \$	1 763 \$	2 015 \$	2 274 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Rimouski

Superficie de terrain	148 165pi²
Superficie brute résidentielle	328 170pi²
Superficie nette résidentielle	276 503pi²

1cc	150
2cc	135
3cc	37
	<u>322</u>

Stationnements	322
Rangements	322

superficie	coût par unité
645pi²	240 408 \$
1 015pi²	378 317 \$
1 155pi²	430 499 \$

Budget de réalisation

Terrain	0 \$	- \$
Coûts de construction	250 \$	82 000 \$
Coûts indirects		21 060 \$

Coût total **103 060 \$**

	\$ par unité		
Prêt hypothécaire	140 062 \$	44%	45 100 \$
Subvention Ville*	0 \$	0%	- \$
Prêt sans intérêt SHQ	50 000 \$	16%	16 100 \$
Subvention SHQ	130 000 \$	41%	41 860 \$
	<u>320 062 \$</u>		103 060 \$

* La contribution de la ville se fait par le don de terrain et le congé de taxes de 25 ans - Estimation à 12,25M\$

Flux de trésorerie - 322 unités - Rimouski

Taux d'intérêt annuel	5,00%
Amortissement	50
Inflation	3,00%
Taux de capitalisation	5,50%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 1	Année 15
Revenus															
Revenus des clients	3 606 \$	3 715 \$	3 826 \$	3 915 \$	3 959 \$	3 981 \$	3 995 \$	3 995 \$	3 985 \$	3 965 \$	3 935 \$	3 895 \$	3 845 \$	3 785 \$	3 715 \$
Autres revenus des clients	259 \$	266 \$	271 \$	283 \$	291 \$	300 \$	309 \$	318 \$	328 \$	338 \$	3 45 \$	358 \$	369 \$	380 \$	391 \$
Revenu brut	3 865 \$	3 981 \$	4 097 \$	4 198 \$	4 250 \$	4 281 \$	4 304 \$	4 313 \$	4 313 \$	4 303 \$	4 280 \$	4 253 \$	4 214 \$	4 165 \$	4 106 \$
Dépenses															
Vacances	(77 \$)	(80 \$)	(82 \$)	(85 \$)	(87 \$)	(90 \$)	(92 \$)	(95 \$)	(98 \$)	(101 \$)	(105 \$)	(107 \$)	(110 \$)	(115 \$)	(117 \$)
Frais d'opération	(851 \$)	(877 \$)	(903 \$)	(920 \$)	(938 \$)	(958 \$)	(978 \$)	(997 \$)	(1 016 \$)	(1 035 \$)	(1 054 \$)	(1 073 \$)	(1 092 \$)	(1 111 \$)	(1 129 \$)
Gains en moins	(103 \$)	(106 \$)	(109 \$)	(112 \$)	(115 \$)	(118 \$)	(121 \$)	(124 \$)	(127 \$)	(130 \$)	(133 \$)	(136 \$)	(139 \$)	(142 \$)	(145 \$)
Revenu net d'opération	2 740 \$	2 820 \$	2 911 \$	2 998 \$	3 080 \$	3 165 \$	3 250 \$	3 335 \$	3 415 \$	3 490 \$	3 565 \$	3 640 \$	3 715 \$	3 790 \$	3 865 \$
Service de la dette	(2 38 \$)	(2 38 \$)	(2 38 \$)	(2 38 \$)	(2 38 \$)	(2 38 \$)	(2 38 \$)	(2 38 \$)	(2 38 \$)	(2 38 \$)	(2 38 \$)	(2 38 \$)	(2 38 \$)	(2 38 \$)	(2 38 \$)
Prêts sans intérêt	(229 \$)	(291 \$)	(353 \$)	(415 \$)	(477 \$)	(539 \$)	(601 \$)	(663 \$)	(725 \$)	(787 \$)	(849 \$)	(911 \$)	(973 \$)	(1 035 \$)	(1 097 \$)
Flux monétaires nets	740 \$	971 \$	1 160 \$	1 402 \$	1 625 \$	1 867 \$	2 097 \$	2 330 \$	2 555 \$	2 780 \$	3 005 \$	3 230 \$	3 455 \$	3 680 \$	3 905 \$
Ratio de couverture	1,16	1,20	1,23	1,27	1,30	1,33	1,38	1,42	1,46	1,51	1,56	1,61	1,66	1,71	1,76

Refinancement	10
Valeur d'indemnité	67 036 \$
Taux d'intérêt	5,00%
Amortissement	50
Inflation	3,00%
Taux de capitalisation	5,50%
Ratio de couverture	1,16
Ratio de couverture	1,20
Ratio de couverture	1,23
Ratio de couverture	1,27
Ratio de couverture	1,30
Ratio de couverture	1,33
Ratio de couverture	1,38
Ratio de couverture	1,42
Ratio de couverture	1,46
Ratio de couverture	1,51
Ratio de couverture	1,56
Ratio de couverture	1,61
Ratio de couverture	1,66
Ratio de couverture	1,71
Ratio de couverture	1,76

Prêt sans intérêt SHQ	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10
Capital remboursé	15 105 \$	15 871 \$	16 637 \$	17 403 \$	18 169 \$	18 935 \$	19 701 \$	20 467 \$	21 233 \$	22 000 \$
Capital remboursé	229 \$	291 \$	353 \$	415 \$	477 \$	539 \$	601 \$	663 \$	725 \$	787 \$
Capital remboursé	15 871 \$	16 637 \$	17 403 \$	18 169 \$	18 935 \$	19 701 \$	20 467 \$	21 233 \$	22 000 \$	22 787 \$
Capital remboursé	15 871 \$	16 637 \$	17 403 \$	18 169 \$	18 935 \$	19 701 \$	20 467 \$	21 233 \$	22 000 \$	22 787 \$

Revenus

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	150	779 \$	1 401 390 \$
2 chambres à coucher	135	989 \$	1 602 180 \$
3 chambres à coucher	37	1 121 \$	497 835 \$
Stationnements	322	50 \$	193 200 \$
Rangements	322	15 \$	57 960 \$
Revenus totaux			3 752 565 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	30 000 \$
Surintendant d'immeuble	65 000 \$
Entretien	272 000 \$
Énergie (espace communs)	150 000 \$
Assurances	145 000 \$
Réserve pour remplacement	90 000 \$
TPS-TVQ	99 135 \$
851 135 \$	

De : [Jean-Pascal Bernier](#)
À : [Christian Yaccarini](#)
Objet : RE: Convention
Date : 8 mai 2024 11:06:00

L'équipe intégrait vos derniers commentaires. Vous devriez avoir le retour rapidement.

De : Christian Yaccarini <cyaccarini@sda-angus.com>
Envoyé : 8 mai 2024 09:34
À : Jean-Pascal Bernier <Jean-Pascal.Bernier@shq.gouv.qc.ca>
Objet : Convention

Salut Jean Pascal

J'espère que tu vas bien. Nous n'avons pas reçu la dernière version de la convention. Tu peux imaginer que nous l'attendons avec impatience. Est ce que cela retarde l'adoption du décret?

Merci de me faire un tout petit suivi.

Amicalement

Cy

Christian Yaccarini
Président et Chef de la direction
Société de développement Angus
Bureau: 514 528 5230 poste 224
Cellulaire: 514 895 4138

De : [Christian Yaccarini](#)
À : [Jean-Pascal Bernier](#)
Objet : Re: Entente SHQ-Angus
Date : 26 février 2024 11:58:42
Pièces jointes : [image001.png](#)
[image002.png](#)

Grosse erreur sur Louvain ce n'est évidemment pas 20 logements mais 250....

--



Christian Yaccarini
Président et Chef de la direction
T. 514-528-5230 #224 C. 514-895-4138
sda-angus.com
technopoleangus.com

De : Christian Yaccarini <cyaccarini@sda-angus.com>
Date : lundi, 26 février 2024 à 11:56
À : Jean-Pascal.Bernier@shq.gouv.qc.ca <Jean-Pascal.Bernier@shq.gouv.qc.ca>
Objet : Entente SHQ-Angus

Salut Jean Pascal

D'abord félicitations pour l'entente avec Luc Maurice. Ça prend toutes sortes d'offres pour toutes les clientèles.

Quelques sujets :

[Le projet Louvain dans Ahuntsic](#)

La Ville de Montréal possède des terrains sur la rue Louvain. Ce sont des terrains décontaminés et qui ont toute la réglementation requise pour développer des logements. La ville s'est engagée à transférer la propriété de l'ensemble des lots à la Société de développement Louvain (OBNL). Cette dernière va nous confier le développement d'un premier terrain sur lequel nous construirons 20 logements locatifs abordables. (Voir les documents ci joints).

Les cessions de terrains se feront d'ici juin 2024. Nous pourrions débiter les travaux de constructions **au Printemps 2025**. La ville nous demande une confirmation que nous déposerons d'ici le 31 mars une demande à SHQ. C'est pourquoi dans ce contexte nous aimerions que ces 250 unités fassent partie du décret de cette année.

Montréal EST

Pour **Montréal Est**, nous sommes dans les derniers détails pour conclure une offre d'achat sur le terrain au coin Notre-Dame Est et Broadway. La transaction est de 9.5 millions pour le terrain. Je ne peux pas sortir cet argent sans avoir l'assurance que nous aurons les fonds pour construire les logements. Outre la contribution de la ville via la CMM nous aurons un congé de taxe de 15 ans. Sur ce terrain nous voulons construire 100 logements locatifs abordables et 80 condos (idéalement via le programme de Fondation). Là encore nous débiterions la construction en **Printemps 2025**.

Donc si possible nous aimerions que les 1000 logements fassent parti du décret. Après on peut discuter sur les échéanciers décaissements. Là-dessus on peut faire preuve de souplesse.

Pour vous rassurer sur notre capacité de livrer nous avons les équipes qu'il faut. Avec la firme Provencher Roy nous travaillons sur un modèle/devis pour tenter autant que faire se peut de le reproduire. Pour Angus nous avons l'équipe de professionnels et le gérant de construction (entrepreneur) est partie prenante de la conception. Nous prendrons la même équipe pour Louvain et Montréal Est.

Pour Rimouski l'équipe de professionnels est en place et a débuté ses travaux. Nous choisirons l'entrepreneur d'ici le 1^e avril. Nous avons eu cinq propositions suite à notre appel d'intérêt.

Contribution directement à Angus ou à Desjardins

Deux avantages pour nous si nous recevions directement les fonds (qui seront déposés à la caisse d'économie solidaire).

1. Dans certains projets particulièrement à Montréal plus avantageux d'aller chercher le financement hypothécaire à la SCHL dans le programme co-investissement plutôt que chez Desjardins (cela reste entre toi et moi).
2. Un plus gros levier pour négocier avec Desjardins les taux mais surtout la rapidité d'analyse.

Superficie des logements

Emilio nous demande la superficie des logements par nombres de chambres. Nous allons lui soumettre cela avec la connaissance que nous avons aujourd'hui. Il faut être conscient que cela bougera un peu quand nous aurons des plans définitifs mais cela donnera un bon ordre de grandeur.

Désolé pour la longueur du courriel.

Amicalement

Cy



Christian Yaccarini

Président et Chef de la direction

T. 514-528-5230 #224 C. 514-895-4138

sda-angus.com

technopoleangus.com

De : [Annie Deneault](#)
À : [Nicolas Brazeau](#); [Christian Yaccarini](#)
Cc : [Sébastien Durand](#); [Marc Tessier](#); [Chantal Dion](#); [Emilio-Jose Lopez-Morantes](#)
Objet : RE: Entente SHQ-SPAR
Date : 25 juillet 2024 10:40:26
Pièces jointes : [image001.gif](#)
[image002.png](#)
[extrait SPA pour SHQ_24-06-07.pdf](#)
[extrait SPAR pour SHQ_24-06-07.pdf](#)

Bonjour à vous tous,

Vous trouverez ci-joint les 2 extraits conformes des résolutions pour SPA et pour SPAR.

Merci et bonne journée!

sdasign_ad



De : Nicolas Brazeau <Nicolas.Brazeau@shq.gouv.qc.ca>

Envoyé : 23 juillet 2024 14:39

À : Christian Yaccarini <cyaccarini@sda-angus.com>

Cc : Sébastien Durand <sebastien.durand@shq.gouv.qc.ca>; Marc Tessier <marc.tessier@shq.gouv.qc.ca>; Chantal Dion <Chantal.Dion@shq.gouv.qc.ca>; Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>; Annie Deneault <adeneault@sda-angus.com>

Objet : RE: Entente SHQ-SPAR

Bonjour M Yaccarini,

J'ai le plaisir de vous confirmer que le décret de subvention pour la réalisation des projets Angus-Mtl, Louvain et Rimouski a été pris le 17 juillet dernier.

Nous pourrions donc procéder à la signature de l'entente sou peu. D'abord, il sera nécessaire que vous nous fassiez parvenir une copie des 2 résolutions requises dans l'entente :

1. l'autorisation que SPAR soit représentée par vous, Christian Yaccarini (voir 1ere page de l'entente);

2. le cautionnement de SPAR par SPA (clause 39 de l'entente).

Je vous encourage également à passer en revue l'entente car il y a eu quelques modifications juste avant le dépôt au conseil des ministres afin de répondre aux exigences des organismes centraux. Ces modifications sont mineures et ne changent pas l'essence de l'entente. Nous pourrions en discuter au besoin.

Merci et bonne journée.

Nicolas Brazeau

Conseiller en développement de programme

Direction du développement des programmes

Veuillez noter que je ne travaille pas le lundi

Société d'habitation du Québec

500, rue Sherbrooke Ouest, 17^e étage
Montréal (Québec) H3A 3C6

nicolas.brazeau@shq.gouv.qc.ca

Téléphone : 514 873-8775, poste 33074

Sans frais : 1 800 463-4315



De : Annie Deneault <adeneault@sda-angus.com>

Envoyé : lundi 22 juillet 2024 09:14

À : Nicolas Brazeau <Nicolas.Brazeau@shq.gouv.qc.ca>; Christian Yaccarini <cyaccarini@sda-angus.com>

Cc : Sébastien Durand <sebastien.durand@shq.gouv.qc.ca>

Objet : Entente SHQ-SPAR

Bonjour à vous tous,

Tel que requis dans l'entente, vous trouverez ci-joint l'attestation de SPAR à RQ.

Merci et bonne journée,

sdesign_ad



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL
DE LA RÉUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
7 juin 2024

Titre : Approbation de l'entente avec la SHQ

ATTENDU QU'une note (ci-après la « **Note** ») a été déposée au conseil en date de ce jour concernant le développement de logements abordables en partenariat avec la Société d'habitation du Québec (ci-après la « **SHQ** »);

ATTENDU QUE la SHQ propose de verser une somme de **193 458 751 \$ pour la réalisation de 1001 logements à loyers abordables dont** 352 unités dans l'Écoquartier Angus, 324 à Rimouski et 325 à Louvain, le tout selon l'entente déposée au conseil;

ATTENDU QUE, à la demande de la SHQ, la société a constitué la Société du patrimoine Angus Résidentiel (« **SPA-Résidentiel** ») laquelle sera signataire de l'entente avec la SHQ et assumera les engagements requis dans l'entente notamment réaliser les 1001 logements à loyers abordables;

IL EST RÉSOLU :

QUE la société soit et elle est par la présente autorisée à constituer la SPA-Résidentiel pour la réalisation du partenariat avec la SHQ;

QUE la société, à titre de caution, soit et elle est par les présentes autorisée à accepter et signer l'entente de contribution financière avec la SHQ pour la réalisation de 1001 logements abordables;

QUE Christian Yaccarini, président et chef de la direction, ou en son absence Charles Larouche, vice-président directeur, chacun agissant seul, soient et ils sont, par les présentes, autorisés, pour le compte et au nom de la société, à signer les conventions, contrats et autres documents mentionnés aux présentes résolutions et à signer tout document ainsi qu'à poser tout autre acte nécessaire ou utile afin de donner plein effet aux présentes résolutions, la signature de tels conventions, contrats ou autres documents par telle personne constituant une preuve concluante de l'approbation de la société à tout tel convention, contrat ou document.

Je, soussignée, Marylène Couture, secrétaire aux affaires corporatives de **SOCIÉTÉ DU PATRIMOINE ANGUS**, certifie par les présentes que le texte qui précède est une copie conforme et exacte de la résolution du conseil d'administration de **SOCIÉTÉ DU PATRIMOINE ANGUS** et qu'elle est présentement en vigueur et a plein effet.

Signé à Montréal, le 23 juillet 2024.

Me Marylène Couture

Secrétaire aux affaires corporatives

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL

DE LA RÉUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE SOCIÉTÉ DU PATRIMOINE ANGUS RÉSIDENTIEL

7 juin 2024

Titre : Approbation de l'entente avec la SHQ

ATTENDU QU'une note (ci-après la « **Note** ») a été déposée au conseil en date de ce jour concernant le développement de logements abordables en partenariat avec la Société d'habitation du Québec (ci-après la « **SHQ** »);

ATTENDU QUE la SHQ propose de verser une somme de **193 458 751 \$ pour la réalisation de 1001 logements à loyers abordables dont** 352 unités dans l'Écoquartier Angus, 324 à Rimouski et 325 à Louvain, le tout selon l'entente déposée au conseil;

ATTENDU QUE, à la demande de la SHQ, la société a été constituée pour être signataire de l'entente avec la SHQ et assumer les engagements requis dans l'entente notamment réaliser les 1001 logements à loyers abordables;

IL EST RÉSOLU :

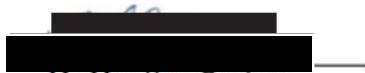
QUE la société soit et elle est par la présente autorisée à réaliser le partenariat avec la SHQ;

QUE la société soit et elle est par les présentes autorisée à accepter et signer l'entente de contribution financière avec la SHQ pour la réalisation de 1001 logements abordables;

QUE Christian Yaccarini, président et chef de la direction, ou en son absence Charles Larouche, vice-président directeur, chacun agissant seul, soient et ils sont, par les présentes, autorisés, pour le compte et au nom de la société, à signer les conventions, contrats et autres documents mentionnés aux présentes résolutions et à signer tout document ainsi qu'à poser tout autre acte nécessaire ou utile afin de donner plein effet aux présentes résolutions, la signature de tels conventions, contrats ou autres documents par telle personne constituant une preuve concluante de l'approbation de la société à tout tel convention, contrat ou document.

Je, soussignée, Marylène Couture, secrétaire aux affaires corporatives de **SOCIÉTÉ DU PATRIMOINE ANGUS RÉSIDENTIEL**, certifie par les présentes que le texte qui précède est une copie conforme et exacte de la résolution du conseil d'administration de **SOCIÉTÉ DU PATRIMOINE ANGUS RÉSIDENTIEL** et qu'elle est présentement en vigueur et a plein effet.

Signé à Montréal, le 23 juillet 2024 |


Me Marylène Couture

Secrétaire aux affaires corporatives

De : [Christian Yaccarini](#)
À : [Nicolas Brazeau](#)
Cc : [Sébastien Durand](#); [Marc Tessier](#); [Chantal Dion](#); [Emilio-Jose Lopez-Morantes](#); [Annie Deneault](#); [François Yaccarini](#); [André Shareck](#)
Objet : Re: Entente SHQ-SPAR
Date : 23 juillet 2024 15:19:46
Pièces jointes : [image001.gif](#)
[Outlook-4xljovqb.png](#)

Bonjour

Avant toute chose je tiens vraiment à vous remercier. Vous avez été d'un professionnalisme à toute épreuve mais dans un esprit de collaboration et d'ouverture qui nous procurait du plaisir.

Nous passons à travers le document et allons chercher les autorisations requises pour signature.

Au plaisir

Cy

Christian Yaccarini
Président et Chef de la direction
Société de développement Angus
Bureau: 514 528 5230 poste 224
Cellulaire: 514 895 4138

De : Nicolas Brazeau <Nicolas.Brazeau@shq.gouv.qc.ca>

Envoyé : mardi, juillet 23, 2024 2:39 p.m.

À : Christian Yaccarini <cyaccarini@sda-angus.com>

Cc : Sébastien Durand <sebastien.durand@shq.gouv.qc.ca>; Marc Tessier <marc.tessier@shq.gouv.qc.ca>; Chantal Dion <Chantal.Dion@shq.gouv.qc.ca>; Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>; Annie Deneault <adeneault@sda-angus.com>

Objet : RE: Entente SHQ-SPAR

Bonjour M Yaccarini,

J'ai le plaisir de vous confirmer que le décret de subvention pour la réalisation des projets Angus-Mtl, Louvain et Rimouski a été pris le 17 juillet dernier.

Nous pourrions donc procéder à la signature de l'entente sou peu. D'abord, il sera nécessaire que vous nous fassiez parvenir une copie des 2 résolutions requises dans l'entente :

1. l'autorisation que SPAR soit représentée par vous, Christian Yaccarini (voir 1ere page de l'entente);
2. le cautionnement de SPAR par SPA (clause 39 de l'entente).

Je vous encourage également à passer en revue l'entente car il y a eu quelques modifications juste

avant le dépôt au conseil des ministres afin de répondre aux exigences des organismes centraux. Ces modifications sont mineures et ne changent pas l'essence de l'entente. Nous pourrions en discuter au besoin.

Merci et bonne journée.

Nicolas Brazeau

Conseiller en développement de programme
Direction du développement des programmes

Veuillez noter que je ne travaille pas le lundi

Société d'habitation du Québec

500, rue Sherbrooke Ouest, 17^e étage
Montréal (Québec) H3A 3C6

nicolas.brazeau@shq.gouv.qc.ca

Téléphone : 514 873-8775, poste 33074

Sans frais : 1 800 463-4315



De : Annie Deneault <adeneault@sda-angus.com>

Envoyé : lundi 22 juillet 2024 09:14

À : Nicolas Brazeau <Nicolas.Brazeau@shq.gouv.qc.ca>; Christian Yaccarini <cyaccarini@sda-angus.com>

Cc : Sébastien Durand <sebastien.durand@shq.gouv.qc.ca>

Objet : Entente SHQ-SPAR

Bonjour à vous tous,

Tel que requis dans l'entente, vous trouverez ci-joint l'attestation de SPAR à RQ.

Merci et bonne journée,

sdasign_ad



De : [François Yaccarini](#)
À : [Emilio-Jose Lopez-Morantes](#)
Objet : RE: Projet Angus
Date : 24 janvier 2024 11:55:26
Pièces jointes : [image002.png](#)
[image003.jpg](#)
[Angus Demande SHQ_24Janv2024.xlsx](#)

Voici



FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets
Financial Analyst and Project Manager
T. 514-528-5230 #222

sda-angus.com
technopoleangus.com

From: Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>
Sent: 23 janvier 2024 15:50
To: François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>
Subject: RE: Projet Angus

Super, je viens de t'envoyer une invitation pour demain à 10h
Merci beaucoup

Emilio-Jose Lopez-Morantes

Conseiller en financement spécialisé
Direction du financement spécialisé en habitation

Société d'habitation du Québec

Édifice Marie-Guyart
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Aile Jacques-Parizeau, 4^e étage
Québec (Québec) G1R 5E7
Téléphone : 418 643-4035, poste 31079
Sans frais : 1 800 463-4315



De : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>
Envoyé : 23 janvier 2024 15:46
À : Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>

Objet : RE: Projet Angus

Je suis libre toute la matinée



FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets
Financial Analyst and Project Manager
T. 514-528-5230 #222

sda-angus.com
technopoleangus.com

From: Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>

Sent: 23 janvier 2024 15:42

To: François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>

Subject: Projet Angus

Bonjour Francois

Aurais-tu le temps pour un appel TEAMS demain en journée ?

Merci

Emilio-Jose Lopez-Morantes

Conseiller en financement spécialisé
Direction du financement spécialisé en habitation

Société d'habitation du Québec

Édifice Marie-Guyart
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Aile Jacques-Parizeau, 4^e étage
Québec (Québec) G1R 5E7
Téléphone : 418 643-4035, poste 31079
Sans frais : 1 800 463-4315



Montréal

Typologie	Loyer PHAQ 2023	Loyer Angus 5 premières années
1cc	918 \$	1 060 \$
2cc	1 033 \$	1 190 \$
3cc	1 215 \$	1 400 \$

Rimouski

1cc	677 \$	780 \$
2cc	860 \$	990 \$
3cc	975 \$	1 120 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Angus			
Superficie de terrain	51 000pi²		
Superficie brute résidentielle	142 690pi²		
Superficie résidentielle	114 540pi²		
1cc	53		38%
2cc	47		34%
3cc	40		29%
	140		
Stationnements	55		
Rangements	0		
Budget de réalisation			
Terrain			4 800 \$
Coûts de construction	320 \$		45 661 \$
Coûts indirects			12 555 \$
Coût total			63 016 \$
Prêt hypothécaire	\$ par unité		21 856 \$
Subvention Ville	156 113 \$	35%	11 760 \$
Subvention SHQ	84 000 \$	19%	29 400 \$
	210 000 \$	47%	63 016 \$
	450 113 \$		

superficie	coût par unité
600pi²	330 098 \$
870pi²	478 643 \$
1 045pi²	574 922 \$

Budget commercial

Superficie commerciale #1	25 461pi²		
Superficie commerciale #2	7 192pi²		
	32 653pi²		
Budget de réalisation			
Terrain	1 200 \$		
Coûts de construction	8 000 \$		
Coûts indirects	2 160 \$		
Coût total	11 360 \$		
Prêt hypothécaire	8 520 \$	75%	
Mise de fonds	3 408 \$	30%	
Prêt hypothécaire total	30 376 \$		
Résidentiel	21 856 \$	72%	
Commerce	8 520 \$	28%	

Flux de trésorerie - 140 unités - Angus

Taux d'intérêt de	8,00%
Amortissement	5,0
Inflation	3,00%
Taux de capitalisation	5,50%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 1	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Revenus des clients	2 078 \$	2 078 \$	2 078 \$	2 078 \$	2 078 \$	2 100 \$	2 200 \$	2 271 \$	2 339 \$	2 409 \$	2 481 \$	2 555 \$	2 632 \$	2 711 \$	2 792 \$	2 876 \$	2 963 \$	3 051 \$	3 139 \$
Autres revenus des clients	97 \$	100 \$	103 \$	106 \$	110 \$	113 \$	116 \$	120 \$	123 \$	127 \$	131 \$	135 \$	139 \$	143 \$	147 \$	152 \$	156 \$	161 \$	166 \$
Revenus commencent aux	80 \$	85 \$	90 \$	95 \$	100 \$	105 \$	110 \$	115 \$	120 \$	125 \$	130 \$	135 \$	140 \$	145 \$	150 \$	155 \$	160 \$	165 \$	170 \$
Revenus des clients commencent	50 \$	53 \$	56 \$	59 \$	62 \$	65 \$	68 \$	71 \$	74 \$	77 \$	80 \$	83 \$	86 \$	89 \$	92 \$	95 \$	98 \$	101 \$	104 \$
Revenu brut	3 560 \$	3 599 \$	3 619 \$	3 619 \$	3 641 \$	3 810 \$	3 897 \$	3 966 \$	4 078 \$	4 173 \$	4 315 \$	4 36 \$	4 539 \$	4 643 \$	4 755 \$	4 893 \$	5 050 \$	5 170 \$	5 293 \$
Dépenses																			
Residentiel																			
Véhicules	(15 \$	(15 \$	(15 \$	(15 \$	(15 \$	(50 \$	(60 \$	(80 \$	(90 \$	(50 \$	(520 \$	(5 15 \$	(550 \$	(570 \$	(590 \$	(610 \$	(620 \$	(640 \$	(660 \$
Taxes foncières	(357 \$	(368 \$	(379 \$	(390 \$	(402 \$	(1 15 \$	(260 \$	(390 \$	(520 \$	(660 \$	(800 \$	(9 15 \$	(500 \$	(520 \$	(540 \$	(560 \$	(570 \$	(590 \$	(608 \$
Frais d'opération	(300 \$	(310 \$	(320 \$	(330 \$	(340 \$	(990 \$	(510 \$	(520 \$	(530 \$	(540 \$	(550 \$	(560 \$	(570 \$	(580 \$	(590 \$	(600 \$	(610 \$	(620 \$	(630 \$
Gestion immobilière	(109 \$	(109 \$	(109 \$	(109 \$	(109 \$	(113 \$	(116 \$	(120 \$	(123 \$	(127 \$	(131 \$	(135 \$	(139 \$	(143 \$	(147 \$	(151 \$	(156 \$	(161 \$	(165 \$
Commercial																			
Revenus des clients	(1 015 \$	(1 215 \$	(1 15 \$	(1 405 \$	(1 715 \$	(1560 \$	(1580 \$	(1600 \$	(1620 \$	(1640 \$	(1720 \$	(1750 \$	(1770 \$	(1790 \$	(1820 \$	(1810 \$	(1830 \$	(1840 \$	(1880 \$
Taxes foncières	(3310 \$	(3 310 \$	(35310 \$	(36410 \$	(37210 \$	(38310 \$	(39510 \$	(0710 \$	(1910 \$	(310 \$	(520 \$	(580 \$	(640 \$	(710 \$	(780 \$	(850 \$	(920 \$	(990 \$	(5630 \$
Frais d'opération	(1880 \$	(1930 \$	(1990 \$	(2050 \$	(2110 \$	(2180 \$	(22 10 \$	(23110 \$	(2380 \$	(2 510 \$	(2520 \$	(2600 \$	(2680 \$	(2760 \$	(280 \$	(2830 \$	(3010 \$	(3100 \$	(3200 \$
Gestion immobilière	(215 \$	(315 \$	(315 \$	(315 \$	(315 \$	(715 \$	(715 \$	(805 \$	(805 \$	(915 \$	(520 \$	(520 \$	(530 \$	(530 \$	(5 15 \$	(570 \$	(580 \$	(590 \$	(600 \$
Revenu net d'opération	1 940 \$	1 917 \$	1 895 \$	1 871 \$	1 847 \$	1 937 \$	1 971 \$	2 006 \$	2 042 \$	2 079 \$	2 174 \$	2 213 \$	2 254 \$	2 296 \$	2 339 \$	2 440 \$	2 486 \$	2 533 \$	2 581 \$

Source de données	(1 520 \$	(1 520 \$	(1 520 \$	(1 520 \$	(1 520 \$	(1 520 \$	(1 520 \$	(1 520 \$	(1 520 \$	(1 520 \$	(1 520 \$	(1 520 \$	(1 520 \$	(1 520 \$	(1 520 \$	(1 520 \$	(1 520 \$	(1 520 \$	(1 520 \$
Flux monétaires nets	347 \$	325 \$	302 \$	279 \$	255 \$	344 \$	378 \$	413 \$	449 \$	487 \$	582 \$	621 \$	662 \$	703 \$	746 \$	848 \$	893 \$	940 \$	989 \$
Ratio de couverture des clients	1,25	1,23	1,22	1,20	1,19	1,2	1,27	1,29	1,31	1,33	1,39	1,42	1,44	1,47	1,50	1,56	1,59	1,62	1,65
Ratio de couverture des clients	1,15	1,14	1,13	1,12	1,11	1,12	1,13	1,14	1,15	1,16	1,17	1,18	1,19	1,20	1,21	1,22	1,23	1,24	1,25
Ratio de couverture des clients et	1,58	1,57	1,57	1,57	1,56	1,69	1,68	1,68	1,68	1,67	1,80	1,79	1,79	1,79	1,78	1,90	1,90	1,90	1,89

Revenus résidentiels

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	53	1 060 \$	674 160 \$
2 chambres à coucher	47	1 190 \$	671 160 \$
3 chambres à coucher	40	1 400 \$	672 000 \$
Stationnements	55	125 \$	82 500 \$
Rangements	50	20 \$	12 000 \$

Revenus commerciaux

Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer 1-5	Loyer 5-10	Loyer 10-15	Loyer 15-20
Épicerie	25 461	27,50 \$	700 178 \$	751 100 \$	802 022 \$	852 944 \$
Garderie	7 192	22,00 \$	158 224 \$	172 608 \$	186 992 \$	201 376 \$

Revenus totaux 2 970 222 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	20 000 \$
Surintendant d'immeuble	50 000 \$
Entretien	125 000 \$
Énergie (espaces communs)	70 000 \$
Assurances	70 000 \$
Réserve pour remplacement	45 000 \$
TPS-TVQ	50 166 \$
	430 166 \$

3%	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	200 \$	200 \$	200 \$	201 \$	201 \$	208 \$	214 \$	220 \$	227 \$	233 \$
		6 \$	6 \$	6 \$	6 \$	6 \$	6 \$	6 \$	7 \$	7 \$
	200 \$	406 \$	612 \$	819 \$	1 027 \$	1 240 \$	1 461 \$	1 687 \$	1 920 \$	2 161 \$

11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
241 \$	248 \$	255 \$	262 \$	270 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
7 \$	7 \$	7 \$	8 \$	8 \$	8 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
2 408 \$	2 663 \$	2 925 \$	3 196 \$	3 474 \$	3 482 \$	3 482 \$	3 482 \$	3 482 \$	3 482 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Rimouski

Superficie de terrain	148 165pi²
Superficie brute résidentielle	328 170pi²
Superficie nette résidentielle	276 503pi²

1cc	150
2cc	135
3cc	37
	322

Stationnements	290
Rangements	322

superficie	coût par unité
645pi²	240 408 \$
1 015pi²	378 317 \$
1 155pi²	430 499 \$

Budget de réalisation

Terrain	0 \$	- \$
Coûts de construction	250 \$	82 000 \$
Coûts indirects		21 060 \$

Coût total 103 060 \$

	\$ par unité		
Prêt hypothécaire	150 062 \$	47%	48 320 \$
Subvention Ville*	0 \$	0%	- \$
Subvention SHQ	170 000 \$	53%	54 740 \$
	320 062 \$		103 060 \$

* La contribution de la ville se fait par le don de terrain et le congé de taxes de 30 ans - Estimation à 18,35M\$

Budget commercial

Superficie commerciale #1	5 000pi²

Budget de réalisation

Terrain	- \$
Coûts de construction	1 025 \$
Coûts indirects	277 \$

Coût total 1 302 \$

Prêt hypothécaire	911 \$	70%
Mise de fonds	391 \$	30%

Prêt hypothécaire total	49 231 \$	
Résidentiel	48 320 \$	98%
Commerce	911 \$	2%

Flux de trésorerie - 322 unités - Rimouski

Taux d'intérêt de 50	8,00%
Année 1 seulement	3,00%
Inflation	5,50%
Taux de capitalisation	5,50%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 1	Année 15
Revenus															
Revenus, des dettes	3 610 \$	3 610 \$	3 610 \$	3 610 \$	3 610 \$	3 719 \$	3 830 \$	3 9 5 \$	0 63 \$	1 85 \$	311 \$	0 \$	573 \$	711 \$	852 \$
Autres revenus, des dettes	239 \$	2 6 \$	253 \$	261 \$	269 \$	277 \$	285 \$	29 \$	302 \$	312 \$	321 \$	331 \$	3 0 \$	351 \$	361 \$
Revenus, comme caux	90 \$	90 \$	90 \$	90 \$	90 \$	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$
Revenus, comme ca	3 992 \$	001 \$	010 \$	015 \$	029 \$	157 \$	278 \$	0 \$	533 \$	666 \$	813 \$	95 \$	5 099 \$	5 2 9 \$	5 103 \$
Revenu brut															
Dépenses															
Residentiel															
Frais d'opérations	671 \$	671 \$	671 \$	671 \$	678 \$	680 \$	680 \$	683 \$	681 \$	690 \$	693 \$	693 \$	688 \$	690 \$	691 \$
Frais d'opérations	8 513 \$	8711 \$	8971 \$	902 \$	9511 \$	9801 \$	1 0091 \$	1 0 01 \$	1 0711 \$	1 1031 \$	1 1361 \$	1 1701 \$	1 2051 \$	1 2 11 \$	1 2791 \$
Gains immobiliers	1 922 \$	1 923 \$	1 923 \$	1 919 \$	1 9 1 \$	2 001 \$	2 001 \$	2 121 \$	2 181 \$	2 251 \$	2 321 \$	2 391 \$	2 461 \$	2 531 \$	2 611 \$
Commercial															
Salaires	1 1 1 \$	1 11 \$	1 151 \$	1 151 \$	1 151 \$	1 161 \$	1 161 \$	1 171 \$	1 171 \$	1 171 \$	1 181 \$	1 181 \$	1 191 \$	1 191 \$	1 191 \$
Taxes foncières	271 \$	281 \$	291 \$	301 \$	301 \$	311 \$	321 \$	331 \$	3 11 \$	3 351 \$	3 361 \$	3 371 \$	3 391 \$	3 401 \$	3 411 \$
Frais d'opérations	231 \$	231 \$	2 11 \$	221 \$	231 \$	261 \$	271 \$	281 \$	291 \$	291 \$	301 \$	311 \$	321 \$	331 \$	3 11 \$
Gains commerciaux	2 809 \$	2 790 \$	2 771 \$	2 781 \$	2 730 \$	2 819 \$	2 901 \$	2 918 \$	3 072 \$	3 161 \$	3 261 \$	3 337 \$	3 461 \$	3 556 \$	3 640 \$
Revenu net d'impôt															
Surveillé de la dette	2 5811 \$	2 5331 \$	2 5331 \$	2 5331 \$	2 5331 \$	2 5331 \$	2 5331 \$	2 5331 \$	2 5331 \$	2 5331 \$	2 5331 \$	2 5331 \$	2 5331 \$	2 5331 \$	2 5331 \$
Flux monétaires nets	228 \$	237 \$	238 \$	218 \$	197 \$	286 \$	361 \$	432 \$	539 \$	629 \$	729 \$	824 \$	922 \$	1 023 \$	1 127 \$
Ratio de couverture	1,12	1,1	1,13	1,12	1,11	1,15	1,18	1,21	1,25	1,28	1,32	1,36	1, 0	1, 1	1, 8
Ratio de couverture	1,12	1,07	1,06	1,06	1,05	1,08	1,11	1,15	1,18	1,22	1,25	1,29	1,33	1,37	1, 1
Ratio de couverture	1,27	1,56	1,56	1,56	1,56	1,7	1,73	1,73	1,73	1,73	1,90	1,90	1,90	1,90	1,89

Revenus

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	150	780 \$	1 404 000 \$
2 chambres à coucher	135	990 \$	1 603 800 \$
3 chambres à coucher	37	1 120 \$	497 280 \$
Stationnements	290	50 \$	173 880 \$
Rangements	322	15 \$	57 960 \$

Revenus commerciaux

Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer 1-5	Loyer 5-10	Loyer 10-15
Commerce #1	5 000	18,00 \$	90 000 \$	100 000 \$	110 000 \$

Revenus totaux

3 826 920 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	30 000 \$
Surintendant d'immeuble	60 000 \$
Entretien	272 000 \$
Énergie (espace communs)	150 000 \$
Assurances	145 000 \$
Réserve pour remplacement	90 000 \$
TPS-TVQ	98 386 \$
	845 386 \$

De : [Emilio-Jose Lopez-Morantes](#)
À : [François Yaccarini](#)
Objet : RE: Projet Angus-SHQ
Date : 6 décembre 2023 08:32:00
Pièces jointes : [image002.jpg](#)
[image003.png](#)
[image004.png](#)
[image006.png](#)
[image007.png](#)
[image008.png](#)

Bonjour François,
Merci pour ta réponse, j'étais à l'extérieur des bureaux lundi et mardi.
Pourrais-tu m'indiquer tes disponibilités pour une petite rencontre via TEAMS pour regarder le dossier?
Merci

Emilio-Jose Lopez-Morantes

Conseiller en financement spécialisé
Direction du financement spécialisé en habitation

Société d'habitation du Québec

Édifice Marie-Guyart
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Aile Jacques-Parizeau, 4^e étage
Québec (Québec) G1R 5E7
Téléphone 418 643-4035, poste 31079
Sans frais 1 800 463-4315



De : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>
Envoyé : 4 décembre 2023 10:30
À : Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>
Objet : RE: Projet Angus-SHQ

Bonjour Emilio,

Voici les réponses :

1. J'ai indexé les revenus de location de 3% pour 1 an, ce qui donne la différence de 70k et 100k.
2. C'est correct pour les opex (850 000\$).
3. Le congé de taxes pour Rimouski peut aller jusqu'à 35 ans. Nous regardons présentement 25 ans. Alors pas de « problème » au refinancement.
4. Oui. Je crois que c'est même un peu conservateur pour Montréal.

Au plaisir,



FRANÇOIS YACCARINI
Analyste financier et chargé de projets
Financial Analyst and Project Manager
T. 514-528-5230 #222

sda-angus.com
technopoleangus.com

From: Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>
Sent: 1 décembre 2023 16:34
To: François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>
Subject: RE: Projet Angus-SHQ

Bonjour François,

Quelques petites questions

1.- Le Rent Roll versus le cash-flow pour Montréal et Rimouski a des écarts de 70k\$ et 100k\$. Peut-être il a eu des différences dans tes fichiers ou viens de fichiers différents

2.- Avec la dernière correction effectuée, les OPEX de Rimouski ont descendu de +- 2,8 k\$ par année à +- 2,6 k\$ c'est correct ?

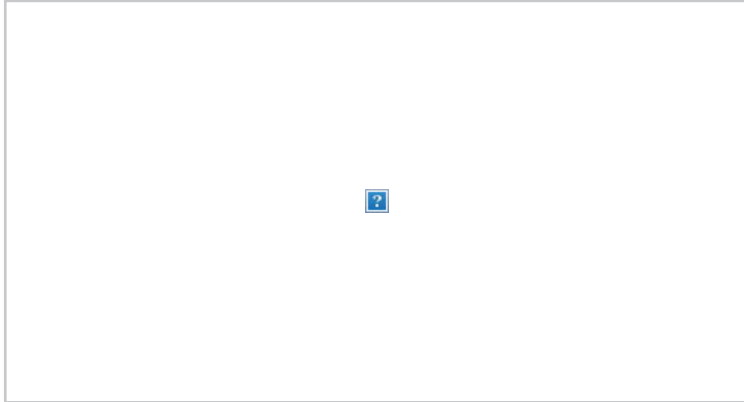
3.- Le cash-flow pour Rimouski n'a pas de dépenses pour les taxes. Est-ce qu'en plus de la valeur du terrain la ville va vous donner de congés de taxes ?

Car les taxes sont de plus de 400k\$ par année qui viendrait couper la capacité d'emprunt de plus de 7M\$

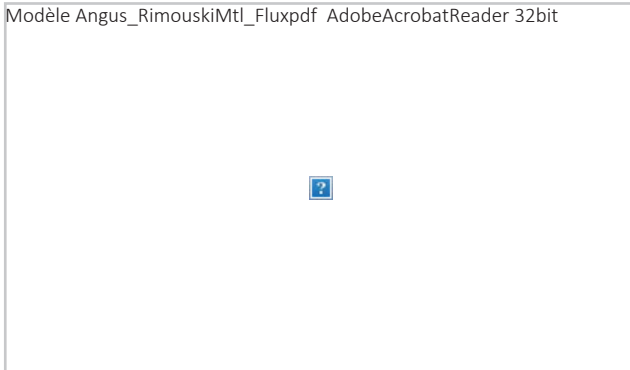
Si oui pour combien de temps, car à l'année 11 les taxes devront être de plus de 500k\$, donc ils pourront changer la sortie, car le projet ne pourra pas se refinancer pour combler la dépense additionnelle de taxes en plus du cash out

4.- As-tu utilisé un cap rate de 5% pour Montréal et Rimouski pour déterminer la valeur de sortie et calcul de la valeur économique pour les taxes ?

Merci



Modèle Angus_RimouskiMtl_Fluxpdf AdobeAcrobatReader 32bit



Modèle Angus_RimouskiMtl_Fluxpdf AdobeAcrobatReader 32bit



Emilio-Jose Lopez-Morantes

Conseiller en financement spécialisé
Direction du financement spécialisé en habitation

Société d'habitation du Québec

Édifice Marie-Guyart
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Aile Jacques-Parizeau, 4^e étage
Québec (Québec) G1R 5E7
Téléphone 418 643-4035, poste 31079
Sans frais 1 800 463-4315



De : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>

Envoyé : 1 décembre 2023 12:10

À : Jean-Pascal Bernier <Jean-Pascal.Bernier@shq.gouv.qc.ca>; Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>;
marc-andre-simard@shq.gouv.qc.ca

Cc : André Shareck <ashareck@sda-angus.com>; Christian Yaccarini <cyaccarini@sda-angus.com>

Objet : Projet Angus-SHQ

Bonjour Messieurs,

Afin de réunir l'ensemble des informations dans le même courriel, vous trouverez dans le document en pièce jointe ; la description du modèle, le budget des projets et les flux monétaires.

Merci,



FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets
Financial Analyst and Project Manager
T. 514-528-5230 #222

sda-angus.com
technopoleangus.com

De : [François Yaccarini](#)
À : [Emilio-Jose Lopez-Morantes](#)
Objet : RE: Projet Angus-SHQ
Date : 11 décembre 2023 09:32:26
Pièces jointes : [image002.png](#)
[image007.jpg](#)
[image008.png](#)
[image009.png](#)
[image010.png](#)
[image011.png](#)
[Angus Demande SHQ_dec2023_Commerce.xlsx](#)

Bonjour Emilio,

Voici le chiffrer avec l'ajout du commerce pour le projet de Montréal et les coûts par unité (1cc,2cc et 3cc)

Merci,



FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets
Financial Analyst and Project Manager
T. 514-528-5230 #222

sda-angus.com
technopoleangus.com

From: Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>
Sent: 6 décembre 2023 08:58
To: François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>
Subject: RE: Projet Angus-SHQ

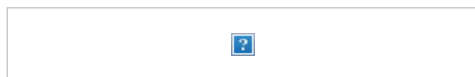
Super, donc pour demain à 10h30 je vais t'envoyer l'invitation
Merci

Emilio-Jose Lopez-Morantes

Conseiller en financement spécialisé
Direction du financement spécialisé en habitation

Société d'habitation du Québec

Édifice Marie-Guyart
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Aile Jacques-Parizeau, 4^e étage
Québec (Québec) G1R 5E7
Téléphone 418 643-4035, poste 31079
Sans frais 1 800 463-4315



De : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>
Envoyé : 6 décembre 2023 08:56
À : Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>
Objet : Re: Projet Angus-SHQ

Bonjour,

Demain après 10h ou vendredi AM.

Merci,

FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets
Financial Analyst and Project Manager
T. 514-528-5230 #222

De : Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>

Envoyé : Wednesday, December 6, 2023 8:32:43 AM

À : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>

Objet : RE: Projet Angus-SHQ

Bonjour François,

Merci pour ta réponse, j'étais à l'extérieur des bureaux lundi et mardi.

Pourrais-tu m'indiquer tes disponibilités pour une petite rencontre via TEAMS pour regarder le dossier?

Merci

Emilio-Jose Lopez-Morantes

Conseiller en financement spécialisé

Direction du financement spécialisé en habitation

Société d'habitation du Québec

Édifice Marie-Guyart

1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau

Aile Jacques-Parizeau, 4^e étage

Québec (Québec) G1R 5E7

Téléphone 418 643-4035, poste 31079

Sans frais 1 800 463-4315



De : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>

Envoyé : 4 décembre 2023 10:30

À : Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>

Objet : RE: Projet Angus-SHQ

Bonjour Emilio,

Voici les réponses :

1. J'ai indexé les revenus de location de 3% pour 1 an, ce qui donne la différence de 70k et 100k.
2. C'est correct pour les opex (850 000\$).
3. Le congé de taxes pour Rimouski peut aller jusqu'à 35 ans. Nous regardons présentement 25 ans. Alors pas de « problème » au refinancement.
4. Oui. Je crois que c'est même un peu conservateur pour Montréal.

Au plaisir,



FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets

Financial Analyst and Project Manager

T. 514-528-5230 #222

sda-angus.com

technopoleangus.com

From: Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>

Sent: 1 décembre 2023 16:34

To: François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>

Subject: RE: Projet Angus-SHQ

Bonjour François,

Quelques petites questions

- 1.- Le Rent Roll versus le cash-flow pour Montréal et Rimouski a des écarts de 70k\$ et 100k\$. Peut-être il a eu des différences dans tes fichiers

ou viens de fichiers différents

2.- Avec la dernière correction effectuée, les OPEX de Rimouski ont descendu de +- 2,8 k\$ par année à +- 2,6 k\$ c'est correct ?

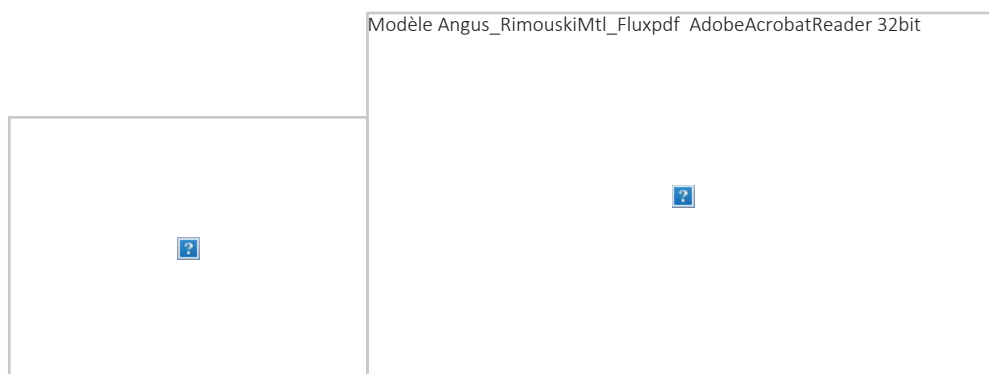
3.- Le cash-flow pour Rimouski n'a pas de dépenses pour les taxes. Est-ce qu'en plus de la valeur du terrain la ville va vous donner de congés de taxes ?

Car les taxes sont de plus de 400k\$ par année qui viendrait couper la capacité d'emprunt de plus de 7M\$

Si oui pour combien de temps, car à l'année 11 les taxes devront être de plus de 500k\$, donc ils pourront changer la sortie, car le projet ne pourra pas se refinancer pour combler la dépense additionnelle de taxes en plus du cash out

4.- As-tu utilisé un cap rate de 5% pour Montréal et Rimouski pour déterminer la valeur de sortie et calcul de la valeur économique pour les taxes ?

Merci



Emilio-Jose Lopez-Morantes

Conseiller en financement spécialisé

Direction du financement spécialisé en habitation

Société d'habitation du Québec

Édifice Marie-Guyart

1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau

Aile Jacques-Parizeau, 4^e étage

Québec (Québec) G1R 5E7

Téléphone 418 643-4035, poste 31079

Sans frais 1 800 463-4315



De : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>

Envoyé : 1 décembre 2023 12:10

À : Jean-Pascal Bernier <Jean-Pascal.Bernier@shq.gouv.qc.ca>; Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>;
marc-andre-simard@shq.gouv.qc.ca

Cc : André Shareck <ashareck@sda-angus.com>; Christian Yaccarini <cycaccarini@sda-angus.com>

Objet : Projet Angus-SHQ

Bonjour Messieurs,

Afin de réunir l'ensemble des informations dans le même courriel, vous trouverez dans le document en pièce jointe ; la description du modèle, le budget des projets et les flux monétaires.

Merci,



FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets
Financial Analyst and Project Manager
T. 514-528-5230 #222

sda-angus.com
technopoleangus.com

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Angus			
Superficie de terrain	51 000pi²		
Superficie brute résidentielle	142 690pi²		
Superficie résidentielle	114 540pi²		
1cc	53	38%	
2cc	47	34%	
3cc	40	29%	
	140		
Stationnements	90		
Rangements	140		
Budget de réalisation			
Terrain			4 885 \$
Coûts de construction	320 \$		45 661 \$
Coûts indirects			12 555 \$
Coût total			63 101 \$
\$ par unité			
Prêt hypothécaire	150 720 \$	33%	21 101 \$
Subvention Ville	70 000 \$	16%	9 800 \$
Prêt sans intérêt SHQ	100 000 \$	22%	14 000 \$
Subvention SHQ	130 000 \$	29%	18 200 \$
	450 720 \$		63 101 \$

superficie
600pi²
870pi²
1 045pi²

coût par unité
330 544 \$
479 288 \$
575 697 \$

Budget commercial			
Superficie commerciale #1	25 461pi²		
Superficie commerciale #2	7 192pi²		
	32 653pi²		
Budget de réalisation			
Terrain	1 235 \$		
Coûts de construction	8 000 \$		
Coûts indirects	2 160 \$		
Coût total	11 395 \$		
Prêt hypothécaire	8 546 \$		
Mise de fonds	2 849 \$		
Prêt hypothécaire total			
Résidentiel	21 101 \$	71%	
Commerce	8 546 \$	29%	

Flux de trésorerie - 140 unités - Angus

Taux d'intérêt de	5,00%
Annulissement	50
Inflation	3,00%
Taux de capitalisation	5,00%

Revenus	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenu des dividendes	2 072 \$	2 135 \$	2 199 \$	2 265 \$	2 333 \$	2 403 \$	2 475 \$	25 9 \$	2 625 \$	270 \$	2 785 \$	2 869 \$	2 955 \$	3 035 \$	3 135 \$	3 229 \$	3 326 \$	3 425 \$	3 528 \$
Autres revenus des dividendes	1 65	150 \$	155 \$	159 \$	16	169 \$	17 \$	179 \$	185 \$	190 \$	195 \$	202 \$	208 \$	215 \$	221 \$	227 \$	23	23	2 8 \$
Revenu des intérêts	1 200 \$	1 200 \$	1 200 \$	1 200 \$	1 200 \$	1 200 \$	1 200 \$	1 200 \$	1 200 \$	1 200 \$	1 200 \$	1 200 \$	1 200 \$	1 200 \$	1 200 \$	1 200 \$	1 200 \$	1 200 \$	1 200 \$
Revenu des commissions	5 71	50 \$	580 \$	693 \$	645 \$	605 \$	653 \$	697 \$	742 \$	785 \$	827 \$	870 \$	913 \$	956 \$	1 000 \$	1 043 \$	1 087 \$	1 130 \$	1 173 \$
Revenu brut	3 567 \$	3 67 \$	3 78 \$	3 893 \$	4 01 \$	4 135 \$	4 257 \$	4 387 \$	4 518 \$	4 65	4 793 \$	4 937 \$	5 085 \$	5 238 \$	5 395 \$	5 557 \$	5 72	5 895 \$	6 072 \$

Dépenses

Revenus	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Vicences	(0 \$)	(6 \$)	(7 \$)	(8 \$)	(50 \$)	(51 \$)	(53 \$)	(55 \$)	(56 \$)	(58 \$)	(60 \$)	(61 \$)	(63 \$)	(65 \$)	(67 \$)	(69 \$)	(71 \$)	(73 \$)	(76 \$)
Taxes foncières	(357 \$)	(368 \$)	(379 \$)	(390 \$)	(02 \$)	(1 \$)	(24 \$)	(39 \$)	(52 \$)	(66 \$)	(80 \$)	(9 9 \$)	(99 \$)	(124 \$)	(150 \$)	(176 \$)	(203 \$)	(230 \$)	(258 \$)
Frais d'opération	(38 \$)	(51 \$)	(65 \$)	(79 \$)	(93 \$)	(108 \$)	(124 \$)	(141 \$)	(158 \$)	(175 \$)	(193 \$)	(210 \$)	(228 \$)	(246 \$)	(264 \$)	(282 \$)	(300 \$)	(318 \$)	(336 \$)
Gestion immobilière	(111 \$)	(11 \$)	(118 \$)	(121 \$)	(125 \$)	(129 \$)	(132 \$)	(136 \$)	(140 \$)	(144 \$)	(148 \$)	(152 \$)	(156 \$)	(160 \$)	(164 \$)	(168 \$)	(172 \$)	(176 \$)	(180 \$)
Commercial	(135 \$)	(139 \$)	(143 \$)	(147 \$)	(151 \$)	(155 \$)	(159 \$)	(163 \$)	(167 \$)	(171 \$)	(175 \$)	(179 \$)	(183 \$)	(187 \$)	(191 \$)	(195 \$)	(199 \$)	(203 \$)	(207 \$)
Revenus des dividendes	(331 \$)	(341 \$)	(351 \$)	(361 \$)	(372 \$)	(383 \$)	(394 \$)	(07 \$)	(19 \$)	(31 \$)	(43 \$)	(54 \$)	(66 \$)	(77 \$)	(89 \$)	(100 \$)	(111 \$)	(122 \$)	(133 \$)
Frais d'opération	(188 \$)	(193 \$)	(199 \$)	(205 \$)	(211 \$)	(218 \$)	(22 \$)	(231 \$)	(238 \$)	(245 \$)	(252 \$)	(260 \$)	(268 \$)	(276 \$)	(284 \$)	(293 \$)	(301 \$)	(310 \$)	(320 \$)
Gestion immobilière	(0 \$)	(2 \$)	(3 \$)	(4 \$)	(5 \$)	(6 \$)	(7 \$)	(8 \$)	(9 \$)	(10 \$)	(11 \$)	(12 \$)	(13 \$)	(14 \$)	(15 \$)	(16 \$)	(17 \$)	(18 \$)	(19 \$)
Revenu net d'opération	1 923 \$	1 900 \$	2 040 \$	2 101 \$	2 164 \$	2 229 \$	2 296 \$	2 365 \$	2 435 \$	2 509 \$	2 584 \$	2 661 \$	2 741 \$	2 823 \$	2 908 \$	2 995 \$	3 085 \$	3 178 \$	3 273 \$

Service de la dette	(1 603 \$)	(1 603 \$)	(1 603 \$)	(1 603 \$)	(1 603 \$)	(1 603 \$)	(1 603 \$)	(1 603 \$)	(1 603 \$)	(1 603 \$)	(1 603 \$)	(1 603 \$)	(1 603 \$)	(1 603 \$)	(1 603 \$)	(1 603 \$)	(1 603 \$)	(1 603 \$)	(1 603 \$)
Flux mensuels nets	320 \$	297 \$	437 \$	498 \$	561 \$	626 \$	692 \$	760 \$	829 \$	899 \$	970 \$	1 043 \$	1 118 \$	1 195 \$	1 273 \$	1 353 \$	1 435 \$	1 518 \$	1 603 \$

Ratio de couverture	1,23	1,26	1,30	1,33	1,38	1,42	1,46	1,50	1,55	1,59	1,64	1,69	1,73	1,78	1,83	1,88	1,93	1,98	2,03
Ratio de couverture de dividendes	1,23	1,26	1,30	1,33	1,38	1,42	1,46	1,50	1,55	1,59	1,64	1,69	1,73	1,78	1,83	1,88	1,93	1,98	2,03
Ratio de couverture de dividendes et de commissions	1,2	1,6	1,50	1,55	1,60	1,65	1,69	1,7	1,80	1,85	1,90	1,95	2,00	2,05	2,10	2,15	2,20	2,25	2,30

Refinancement	10	51 676 \$
Taux	5,00%	
Annulissement	0	
Netto après impôt	703 361 723 \$	
Netto après impôt et commissions	23 7 6 \$	
Commissions	10 28 \$	
Solde	27 896 \$	
Plus-values	8 277 \$	

Pré sans intérêt SHQ

Capital remboursé	1 376 \$	1 376 \$	1 376 \$	1 376 \$	1 376 \$	1 376 \$	1 376 \$	1 376 \$	1 376 \$	1 376 \$	1 376 \$	1 376 \$	1 376 \$	1 376 \$	1 376 \$	1 376 \$	1 376 \$	1 376 \$	1 376 \$
Refinancement	2 0 \$	283 \$	328 \$	37 \$	21 \$	70 \$	11 520 \$	11 520 \$	10 705 \$	8 277 \$	379 \$	379 \$	397 \$	415 \$	434 \$	453 \$	472 \$	491 \$	510 \$
Solde en fin de période	13 760 \$	13 775	13 1 9 \$	12 776 \$	12 355 \$	11 886 \$	11 364 \$	10 785 \$	10 170 \$	9 543 \$	8 915 \$	8 287 \$	7 659 \$	7 031 \$	6 403 \$	5 775 \$	5 147 \$	4 519 \$	3 891 \$

Revenus résidentiels

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	53	1 056 \$	671 425 \$
2 chambres à coucher	47	1 188 \$	670 004 \$
3 chambres à coucher	40	1 397 \$	670 680 \$
Stationnements	90	100 \$	108 000 \$
Rangements	140	20 \$	33 600 \$

Revenus commerciaux

Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer annuel
Commerce #1	25 461	25,00 \$	636 525 \$
Commerce #2	7 192	23,00 \$	165 416 \$

Revenus totaux

2 955 650 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	20 000 \$
Surintendant d'immeuble	55 000 \$
Entretien	127 000 \$
Énergie (espaces communs)	70 000 \$
Assurances	70 000 \$
Réserve pour remplacement	45 000 \$
TPS-TVQ	51 215 \$
	438 215 \$

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	193 \$	199 \$	205 \$	211 \$	218 \$	224 \$	231 \$	238 \$	245 \$	252 \$
3%		6 \$	6 \$	6 \$	6 \$	7 \$	7 \$	7 \$	7 \$	7 \$
	193 \$	398 \$	609 \$	826 \$	1 050 \$	1 281 \$	1 518 \$	1 763 \$	2 015 \$	2 274 \$

11	260 \$	276 \$	284 \$	292 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
	8 \$	8 \$	8 \$	9 \$	9 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
	2542 \$	2817 \$	3101 \$	3693 \$	3702 \$	3702 \$	3702 \$	3702 \$	3702 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Rimouski

Superficie de terrain	148 165pi²
Superficie brute résidentielle	328 170pi²
Superficie nette résidentielle	276 503pi²

1cc	150
2cc	135
3cc	37
	<u>322</u>

Stationnements	322
Rangements	322

superficie	coût par unité
645pi²	240 408 \$
1 015pi²	378 317 \$
1 155pi²	430 499 \$

Budget de réalisation

Terrain	0 \$	- \$
Coûts de construction	250 \$	82 000 \$
Coûts indirects		21 060 \$

Coût total **103 060 \$**

	\$ par unité		
Prêt hypothécaire	140 062 \$	44%	45 100 \$
Subvention Ville*	0 \$	0%	- \$
Prêt sans intérêt SHQ	50 000 \$	16%	16 100 \$
Subvention SHQ	130 000 \$	41%	41 860 \$
	<u>320 062 \$</u>		103 060 \$

* La contribution de la ville se fait par le don de terrain et le congé de taxes de 25 ans - Estimation à 12,25M\$

Flux de trésorerie - 322 unités - Rimouski

Taux d'intérêt annuel	5,00%
Amortissement	50
Inflation	3,00%
Taux de capitalisation	5,50%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15
Revenus															
Revenus des clients	3 606 \$	3 715 \$	3 826 \$	3 915 \$	3 959 \$	3 981 \$	3 995 \$	3 995 \$	3 985 \$	3 965 \$	3 935 \$	3 895 \$	3 845 \$	3 785 \$	3 715 \$
Autres revenus des clients	259 \$	266 \$	271 \$	283 \$	291 \$	300 \$	309 \$	318 \$	328 \$	338 \$	3 48 \$	3 58 \$	369 \$	380 \$	391 \$
Revenu brut	3 865 \$	3 981 \$	4 097 \$	4 198 \$	4 250 \$	4 281 \$	4 304 \$	4 313 \$	4 313 \$	4 303 \$	4 273 \$	4 233 \$	4 184 \$	4 165 \$	4 106 \$
Dépenses															
Vacances	(77 \$)	(80 \$)	(82 \$)	(85 \$)	(87 \$)	(90 \$)	(92 \$)	(95 \$)	(98 \$)	(101 \$)	(105 \$)	(107 \$)	(110 \$)	(115 \$)	(117 \$)
Frais d'opération	(851 \$)	(877 \$)	(903 \$)	(920 \$)	(938 \$)	(958 \$)	(978 \$)	(997 \$)	(1 016 \$)	(1 035 \$)	(1 054 \$)	(1 073 \$)	(1 092 \$)	(1 111 \$)	(1 129 \$)
Gains en moins	(103 \$)	(106 \$)	(109 \$)	(112 \$)	(115 \$)	(118 \$)	(121 \$)	(124 \$)	(127 \$)	(130 \$)	(133 \$)	(136 \$)	(139 \$)	(142 \$)	(145 \$)
Revenu net d'opération	2 749 \$	2 826 \$	2 911 \$	2 998 \$	3 089 \$	3 189 \$	3 279 \$	3 368 \$	3 455 \$	3 540 \$	3 623 \$	3 705 \$	3 786 \$	3 866 \$	3 945 \$
Service de la dette	(2 38 \$)	(2 38 \$)	(2 38 \$)	(2 38 \$)	(2 38 \$)	(2 38 \$)	(2 38 \$)	(2 38 \$)	(2 38 \$)	(2 38 \$)	(2 38 \$)	(2 38 \$)	(2 38 \$)	(2 38 \$)	(2 38 \$)
Prêts sans intérêt	(229 \$)	(291 \$)	(353 \$)	(415 \$)	(477 \$)	(539 \$)	(601 \$)	(663 \$)	(725 \$)	(787 \$)	(849 \$)	(911 \$)	(973 \$)	(1 035 \$)	(1 097 \$)
Flux monétaires nets	746 \$	977 \$	1 160 \$	1 402 \$	1 625 \$	1 867 \$	2 097 \$	2 349 \$	2 619 \$	2 899 \$	3 189 \$	3 489 \$	3 799 \$	4 109 \$	4 419 \$
Ratio de couverture	1,16	1,20	1,23	1,27	1,30	1,33	1,38	1,42	1,46	1,51	1,56	1,61	1,66	1,71	1,76

Refinancement	10
Valeur d'indemnité	67 036 \$
Taux d'intérêt	5,00%
Amortissement	50
Inflation	3,00%
Taux de capitalisation	5,50%
Ratio de couverture	1,16
Ratio de couverture	1,20
Ratio de couverture	1,23
Ratio de couverture	1,27
Ratio de couverture	1,30
Ratio de couverture	1,33
Ratio de couverture	1,38
Ratio de couverture	1,42
Ratio de couverture	1,46
Ratio de couverture	1,51
Ratio de couverture	1,56
Ratio de couverture	1,61
Ratio de couverture	1,66
Ratio de couverture	1,71
Ratio de couverture	1,76

Prêt sans intérêt SHQ	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10
Capital en début de période	15 105 \$	15 871 \$	16 637 \$	17 403 \$	18 169 \$	18 935 \$	19 701 \$	20 467 \$	21 233 \$	22 000 \$
Capital en fin de période	229 \$	291 \$	353 \$	415 \$	477 \$	539 \$	601 \$	663 \$	725 \$	787 \$
Capital en début de période	15 871 \$	16 637 \$	17 403 \$	18 169 \$	18 935 \$	19 701 \$	20 467 \$	21 233 \$	22 000 \$	22 787 \$

Revenus

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	150	779 \$	1 401 390 \$
2 chambres à coucher	135	989 \$	1 602 180 \$
3 chambres à coucher	37	1 121 \$	497 835 \$
Stationnements	322	50 \$	193 200 \$
Rangements	322	15 \$	57 960 \$
Revenus totaux			3 752 565 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	30 000 \$
Surintendant d'immeuble	65 000 \$
Entretien	272 000 \$
Énergie (espace communs)	150 000 \$
Assurances	145 000 \$
Réserve pour remplacement	90 000 \$
TPS-TVQ	99 135 \$
851 135 \$	

De : [Jean-Pascal Bernier](#)
À : [Christian Yaccarini](#)
Cc : [André Shareck](#); [François Yaccarini](#)
Objet : Re: Projet Angus-SHQ
Date : 1 décembre 2023 06:24:57
Pièces jointes : [image002.png](#)

Bon matin,

Merci pour les infos, on regarde cela avec attention

Envoyé à partir de [Outlook pour iOS](#)

De : Christian Yaccarini <cyaccarini@sda-angus.com>
Envoyé : Thursday, November 30, 2023 4:25:03 PM
À : Jean-Pascal Bernier <Jean-Pascal.Bernier@shq.gouv.qc.ca>
Cc : André Shareck <ashareck@sda-angus.com>; François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>
Objet : Projet Angus-SHQ

Bonjour Monsieur Bernier,

Pour faire suite à notre dernière rencontre, vous trouverez ci-joint deux documents :

En premier lieu, un court document détaillant notre modèle financier. Nous y montrons deux projets types que nous croyons être en mesure de mettre en chantier le plus rapidement possible, soit en 2024. Nous estimons qu'ils représentent les deux « extrêmes » en termes de coûts.

Selon notre analyse, le coût de réalisation de l'ensemble des 1 000 unités de logements abordables devrait se situer entre 320 000 \$ et 450 000 \$ l'unité.

Le deuxième document a été préparé par nos architectes, Provencher_Roy. Il démontre notre vision pour le développement que nous envisageons à Rimouski.

Notre échéancier de mise en chantier serait le suivant :

- 2024
 - Rimouski **322** unités
 - Angus (Montréal) **140** unités
- 2025
 - Ville de Rimouski Phase II **201** unités
 - Ville de Montréal-Est **100-150** unités
 - Ville de Sherbrooke **100-150** unités
 - Arrondissement Villeray-St-Michel Par Extensions (Quartier St-Michel Montréal) **200-500** unités

Afin de démarrer rapidement la construction, la mise en place du financement de ces unités sera cruciale et devra se faire rapidement. Le fait d'avoir un seul

interlocuteur (guichet unique) nous semble le point le plus important.

Également, le lien suivant pourra vous permettre de télécharger notre document que nous avons soumis lors de notre demande de 205MM \$, présentant notre approche pour construire 1 000 logements abordables : <https://we.tl/t-oiNnp42p7x>

Nous réitérons notre intérêt et notre désir que l'enveloppe octroyée transige par la Caisse d'Économise Solidaire Desjardins.

Nous demeurons à votre entière disposition pour toutes questions. Au besoin nous pouvons aisément venir vous rencontrer à vos bureaux à Québec.

Cordialement,

Christian Yaccarini

--



Christian Yaccarini

Président et Chef de la direction

T. 514-528-5230 #224 C. 514-895-4138

sda-angus.com

technopoleangus.com

De : [Emilio-Jose Lopez-Morantes](#)
À : [François Yaccarini](#)
Objet : RE: Rencontre Angus-SHQ
Date : 30 avril 2024 09:07:00
Pièces jointes : [image001.jpg](#)

Bonjour François,

Je ne pense pas qu'il aura des questions sur le modèle, car je n'ai pas eu plus de questions. À mon avis, il serait plutôt sur les conditions de l'entente.

Si jamais il y a des questions, je pourrais te revenir pour les voir

Merci

Emilio-Jose Lopez-Morantes

Conseiller en financement spécialisé
Direction du financement spécialisé en habitation

Société d'habitation du Québec

Édifice Marie-Guyart
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Aile Jacques-Parizeau, 4^e étage
Québec (Québec) G1R 5E7
Téléphone : 418 643-4035, poste 31079
Sans frais : 1 800 463-4315



De : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>

Envoyé : 29 avril 2024 09:24

À : Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>

Objet : Rencontre Angus-SHQ

Bonjour Emilio,

J'ai une rencontre à Laval pour le Carré Laval mercredi matin.

Sais-tu si notre rencontre de mercredi touchera les aspects financiers de l'entente?

Si oui, je tenterai de me libérer !

Merci,

I

FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets

Financial Analyst and Project Manager

T. 514-528-5230 #222

sda-angus.com

technopoleangus.com

De : [Christian Yaccarini](#)
À : [Jean-Pascal Bernier](#)
Cc : [Jeanne Michaud-Bélanger](#)
Objet : Re: Rencontre SHQ-SDA
Date : 23 janvier 2024 06:41:33
Pièces jointes : [image003.jpg](#)
[image004.png](#)
[image005.png](#)

Bonjour
Je propose lundi le 29 janvier à 10 heures.
Merci
Cy

Christian Yaccarini
Président et Chef de la direction
Société de développement Angus
Bureau: 514 528 5230 poste 224
Cellulaire: 514 895 4138

De : Jean-Pascal Bernier <Jean-Pascal.Bernier@shq.gouv.qc.ca>
Envoyé : Monday, January 22, 2024 4:41:35 PM
À : Christian Yaccarini <cyaccarini@sda-angus.com>
Cc : Jeanne Michaud-Bélanger <jeanne.michaud-belanger@shq.gouv.qc.ca>
Objet : RE: Rencontre SHQ-SDA

Bonjour M. Yaccarini,

Afin de pouvoir planifier cette rencontre, nous vous proposons ces plages horaires suivantes :

Mercredi 24 janvier, 14 h
Lundi 29 janvier, 10 h
Mardi 30 janvier, 14 h

Merci de nous revenir rapidement avec votre choix.

Bonne fin de journée,

Khadija Ouahbi pour

Jean-Pascal Bernier
Vice-président à l'administration et à la planification
Société d'habitation du Québec
Édifice Marie-Guyart
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Aile Jacques-Parizeau, 3^e étage
Québec (Québec) G1R 5E7
Téléphone : 418-643-4035, poste 32023
Sans frais : 1 800 463-4315



De : Christian Yaccarini <cyaccarini@sda-angus.com>

Envoyé : 22 janvier 2024 13:44

À : Jean-Pascal Bernier <Jean-Pascal.Bernier@shq.gouv.qc.ca>

Objet : Rencontre SHQ-SDA

Bonjour Jean Pascal,

J'espère que tu vas vraiment mieux une semaine plus tard.

Jean Pascal, nous serions prêts pour une deuxième rencontre. Nous avons retravaillé les chiffres avec les changements entendus. Nous avons éliminé l'hypothèse du prêt sans intérêt. Ensuite nous enlevons la majoration de 15%. Là-dessus nous sommes un peu déçus, je t'explique pourquoi nous demandions que les loyers soient majorés de 15% et les revenus de 15%.

En termes de revenus cela fait une augmentation des seuils de 10 000\$ par année. Ce n'est pas énorme. Pourquoi demandait-on cela? La première raison c'est en tout cas pour Montréal, que plafonner l'accès à un logement abordable à des gens qui font entre 47,500\$ (personne seule) 67,000 \$ (deux personnes) cela excluait bien du monde qui gagne un peu plus que cela, mais qui ont de la difficulté à se trouver un logement accessible pour leurs revenus. D'autant plus qu'à Rimouski vous permettez à des gens qui eux gagnent 51,500\$ (personne seule) et 73,000\$ (deux personnes) alors que vos seuils de loyers sont plus bas.

La deuxième raison était que lorsque nous pouvons faire des projets de plus grandes ampleurs comportant plusieurs bâtiments, on aurait aimé pouvoir offrir des produits un peu différenciés pour un minimum de mixité sociale. Un projet financé avec le PHAQ ou Desjardins et un autre avec le modèle « Angus ».

En plus vous avez permis à Fondation d'avoir un programme différencié.

La troisième raison était bien sûr que cela aidait au niveau financement bancaire.

Mais bon si c'est comme tu le disais ; « une montagne à traverser », on laisse tomber.

Cependant Jean Pascal, je ne te cacherai pas que nous aimerions pouvoir compter sur une enveloppe nous permettant de livrer 1 000 logements. Je sais que vous avez eu un échange là-dessus avec Desjardins. Pour nous cela ferait une très grande différence. On serait beaucoup plus agressif si nous savions d'avance que nous avons l'outil pour livrer. Nous sommes capables de débiter la construction pour 450 unités en 2024, mais nous serions capables de débiter la construction pour 550 unités en 2025.

Image



Pour ce faire, tout ce qu'il faut c'est que nous ayons le produit pour cela.

J'attends donc un retour de ta part

Amicalement

Cy

--



Christian Yaccarini

Président et Chef de la direction

T. 514-528-5230 #224 C. 514-895-4138

sda-angus.com

technopoleangus.com

De : [Emilio-Jose Lopez-Morantes](#)
À : [François Yaccarini](#)
Objet : RE: SHQ - FLA - Angus
Date : 11 juin 2024 13:31:00
Pièces jointes : [image001.jpg](#)
[image002.png](#)
[image003.jpg](#)

Ok je viens de t'envoyer un invitation TEAMS

Emilio-Jose Lopez-Morantes

Conseiller en financement spécialisé
Direction du financement spécialisé en habitation

Société d'habitation du Québec

Édifice Marie-Guyart
Aile Jacques-Parizeau, 4^e étage
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Québec (Québec) G1R 5E7

emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca

Téléphone : 418 643-4035, poste 31079
Sans frais : 1 800 463-4315



De : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>

Envoyé : 11 juin 2024 13:28

À : Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>

Objet : Re: SHQ - FLA - Angus

Nous allons à la SCHL pour 15. donc je suis disponible jusqu'à 14h30



FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets
Financial Analyst and Project Manager
T. 514-528-5230 #222

sda-angus.com
technopoleangus.com

De : Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>

Envoyé : 11 juin 2024 13:24

À : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>

Objet : RE: SHQ - FLA - Angus

Bonjour Francois

Es-tu disponible en pm ?

Merci

Emilio-Jose Lopez-Morantes

Conseiller en financement spécialisé

Direction du financement spécialisé en habitation

Société d'habitation du Québec

Édifice Marie-Guyart

Aile Jacques-Parizeau, 4^e étage

1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau

Québec (Québec) G1R 5E7

emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca

Téléphone : 418 643-4035, poste 31079

Sans frais : 1 800 463-4315



De : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>

Envoyé : 10 juin 2024 11:28

À : Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>

Objet : Re: SHQ - FLA - Angus

Bonjour Emilio,

Voici les 3 documents

1. Modèle initial avec du prêt sans intérêt
 - a. J'ai réduit la subvention de la **moitié** du prêt sans intérêt
2. FLA avec prêt sans intérêt
 - a. J'ai réduit la subvention du même montant que le prêt sans intérêt
3. FLA

pour les modèles avec le FLA les réserves sont plus élevés. J'ai validé sur les documents de la SCHL et ils demandent 4% de réserve.

Tu me feras part de tes calculs, mais rapidement j'ai l'impression que le 3e document, FLA, est le meilleur pour tout le monde.
On s'en reparle bientôt.



FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets
Financial Analyst and Project Manager
T. 514-528-5230 #222

sda-angus.com
technopoleangus.com

De : Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>

Envoyé : 6 juin 2024 09:32

À : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>

Objet : RE: SHQ - FLA - Angus

Bonjour François

Je vais regarder le dossier en pm et je te reviens.

Il manquerait l'option initial (Angus_shq_1001) avec prêt sans intérêts, soit si jamais en avril 2025 le FLA n'ai pas disponible ou atteignable.

Est-tu disponible demain à 11h ou à 13h pour regarder les 3 options ?

Merci

Emilio-Jose Lopez-Morantes

Conseiller en financement spécialisé
Direction du financement spécialisé en habitation

Société d'habitation du Québec

Édifice Marie-Guyart
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau

Aile Jacques-Parizeau, 4^e étage

Québec (Québec) G1R 5E7

Téléphone : 418 643-4035, poste 31079

Sans frais : 1 800 463-4315



De : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>

Envoyé : 5 juin 2024 11:01

À : Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>

Objet : SHQ - FLA - Angus

Bonjour Emilio,

je te partage 3 documents.

1. Le document initial : **Angus_SHQ_1001 - v3**
2. Le FLA si le coût additionnel du FLA est au maximum (450 000\$ l'unité) : **FLA Angus_SHQ_1001 - v3**
3. Le FLA avec un peu de prêt sans intérêt : **FLA Prêt patient Angus_SHQ_1001 - v3**

Pour le 3e document, difficile d'intégrer du prêt sans intérêt. Tu me diras ce que tu en penses suite à tes calculs.

On pourrait regarder le document #2 ensemble. Si le coût additionnel du FLA est plus bas que prévu (exemple 11M\$ sur Angus) La subvention SHQ pourrait être réduite. Je crois que c'est la meilleur option

Merci,



FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets
Financial Analyst and Project Manager
T. 514-528-5230 #222

sda-angus.com
technopoleangus.com

De : [François Yaccarini](#)
À : [Emilio-Jose Lopez-Morantes](#)
Objet : Re: SHQ - FLA - Angus
Date : 12 juin 2024 13:12:00
Pièces jointes : [image002.png](#)
[image004.jpg](#)
[image005.jpg](#)
[Outlook-5svm0huy.png](#)
[Outlook-2pwzu1ce.png](#)
[FYRésumé Angus 2024-06-12.xlsx](#)
[Angus_SHQ_1001 - v3.xlsx](#)
[FLA Angus_SHQ_1001 - v3.xlsx](#)

Bonjour Emilio,

J'ai retravaillé ton tableau.
Je joins aussi les 2 modèles (sans FLA et avec FLA)

Tu me diras ce que tu en penses. J'ai mis l'option FLA dans un 2e onglet.
Je suis disponible tout l'après-midi au besoin.

Merci,



FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets
Financial Analyst and Project Manager
T. 514-528-5230 #222

sda-angus.com
technopoleangus.com

De : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>

Envoyé : 12 juin 2024 10:07

À : Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>

Objet : Re: SHQ - FLA - Angus

Je crois que le plus simple pour la clause de baisse de taux d'intérêt serait de dire que si les taux baissent, les subventions diminueront jusqu'à ce que le projet atteigne 1,1 de ratio de couverture sur le taux de qualification de la SCHL.

Et l'inverse si le taux monte.

Par exemple, si le taux à Angus passe de 4,15% à 4%. C'est un autre 2000\$ SHQ par unité qui pourrait être réduit

FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets
Financial Analyst and Project Manager
T. 514-528-5230 #222



sda-angus.com
technopoleangus.com

De : Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>

Envoyé : 12 juin 2024 09:18

À : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>

Objet : TR: SHQ - FLA - Angus

De : Emilio-Jose Lopez-Morantes

Envoyé : 12 juin 2024 07:17

À : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>

Objet : RE: SHQ - FLA - Angus

Bonjour François,

J'ai mis les termes à 50 ans et en réduisant les RCD pas loin de 1,1, même pour les FLA ils me donnent le résultat suivant

Il y a une réduction et il reste encore la marge de manœuvre, bien sûr la clause de variation de taux va être la .

J'ai une statutaire à 9h45, pourrais-tu regarder le résumé ???? Et si tu es dispo, on peut se reparler.

Merci

Emilio-Jose Lopez-Morantes

Conseiller en financement spécialisé

Direction du financement spécialisé en habitation

Société d'habitation du Québec

Édifice Marie-Guyart

Aile Jacques-Parizeau, 4^e étage

1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau

Québec (Québec) G1R 5E7

emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca

Téléphone : 418 643-4035, poste 31079

Sans frais : 1 800 463-4315



De : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>

Envoyé : 11 juin 2024 17:40

À : Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>

Objet : Re: SHQ - FLA - Angus

Bonjour Emilio,

Voici les 4 documents.

1. FLA à 4,15%. Réduction de 7500\$ de la subvention de base SHQ (et de 2800\$ de la ville) J'ai ensuite diminué d'un autre 5000\$ la subvention SHQ dans les petits encadrés des budgets FLA. Sauf pour Louvain ou je n'ai que diminué la subvention de base de 7500\$ et celle de la ville (je n'ai pas diminué d'un autre 5000\$)
2. FLA avec du prêt sans intérêt
3. Modèle de base avec du prêt sans intérêt
4. Modèle de base à 4,15% avec une réduction de la subvention SHQ de 7500\$ (et de 2800\$ de la ville)

Je ne sais pas suis très clair...

Nous pourrions en discuter demain lors de la rencontre et je suis aussi disponible pour les revoir avec toi.

Merci,



FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets

Financial Analyst and Project Manager

T. [514-528-5230](tel:514-528-5230) #222

sda-angus.com

technopoleangus.com

De : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>

Envoyé : 11 juin 2024 14:15

À : Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>

Objet : Re: SHQ - FLA - Angus

Bonjour Emilio,

Suite aux réductions de taux, (4,15%) j'ai revu à la baisse les subventions SHQ.

J'ai diminué les subventions de 7500\$ par unité pour les 3 projets dans le modèle de base

Dans le modèle FLA, la subvention est réduite de 7500\$ par unité puis elle est réduite d'un autre 5000\$ par unité dans le budget du FLA. Sauf pour Louvain où je n'étais pas capable de diminuer de plus de 7500\$.

Je t'envoie les modèles avec le prêt sans intérêt plus tard.

Cela étant dit, il va falloir prévoir une clause dans l'entente si le taux augmente.

Merci,



FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets
Financial Analyst and Project Manager
T. 514-528-5230 #222

sda-angus.com
technopoleangus.com

De : Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>

Envoyé : 11 juin 2024 13:31

À : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>

Objet : RE: SHQ - FLA - Angus

Ok je viens de t'envoyer un invitation TEAMS

Emilio-Jose Lopez-Morantes

Conseiller en financement spécialisé
Direction du financement spécialisé en habitation

Société d'habitation du Québec

Édifice Marie-Guyart
Aile Jacques-Parizeau, 4^e étage
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Québec (Québec) G1R 5E7

emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca

Téléphone : 418 643-4035, poste 31079
Sans frais : 1 800 463-4315



De : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>

Envoyé : 11 juin 2024 13:28

À : Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>

Objet : Re: SHQ - FLA - Angus

Nous allons à la SCHL pour 15. donc je suis disponible jusqu'à 14h30



FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets
Financial Analyst and Project Manager
T. 514-528-5230 #222

sda-angus.com
technopoleangus.com

De : Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>

Envoyé : 11 juin 2024 13:24

À : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>

Objet : RE: SHQ - FLA - Angus

Bonjour Francois

Es-tu disponible en pm ?

Merci

Emilio-Jose Lopez-Morantes

Conseiller en financement spécialisé
Direction du financement spécialisé en habitation

Société d'habitation du Québec

Édifice Marie-Guyart
Aile Jacques-Parizeau, 4^e étage
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Québec (Québec) G1R 5E7

emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca

Téléphone : 418 643-4035, poste 31079

Sans frais : 1 800 463-4315



De : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>

Envoyé : 10 juin 2024 11:28

À : Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>

Objet : Re: SHQ - FLA - Angus

Bonjour Emilio,

Voici les 3 documents

1. Modèle initial avec du prêt sans intérêt
 - a. J'ai réduit la subvention de la **moitié** du prêt sans intérêt
2. FLA avec prêt sans intérêt
 - a. J'ai réduit la subvention du même montant que le prêt sans intérêt
3. FLA

pour les modèles avec le FLA les réserves sont plus élevés. J'ai validé sur les documents de la SCHL et ils demandent 4% de réserve.

Tu me feras part de tes calculs, mais rapidement j'ai l'impression que le 3e document, FLA, est le meilleur pour tout le monde.
On s'en reparle bientôt.



FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets
Financial Analyst and Project Manager
T. 514-528-5230 #222

sda-angus.com
technopoleangus.com

De : Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>

Envoyé : 6 juin 2024 09:32

À : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>

Objet : RE: SHQ - FLA - Angus

Bonjour François

Je vais regarder le dossier en pm et je te reviens.

Il manquerait l'option initial (Angus_shq_1001) avec prêt sans intérêts, soit si jamais en

avril 2025 le FLA n'ai pas disponible ou atteignable.
Est-tu disponible demain à 11h ou à 13h pour regarder les 3 options ?
Merci

Emilio-Jose Lopez-Morantes

Conseiller en financement spécialisé
Direction du financement spécialisé en habitation

Société d'habitation du Québec

Édifice Marie-Guyart
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Aile Jacques-Parizeau, 4^e étage
Québec (Québec) G1R 5E7
Téléphone : 418 643-4035, poste 31079
Sans frais : 1 800 463-4315



De : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>

Envoyé : 5 juin 2024 11:01

À : Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>

Objet : SHQ - FLA - Angus

Bonjour Emilio,

je te partage 3 documents.

1. Le document initial : **Angus_SHQ_1001 - v3**
2. Le FLA si le coût additionnel du FLA est au maximum (450 000\$ l'unité) : **FLA Angus_SHQ_1001 - v3**
3. Le FLA avec un peu de prêt sans intérêt : **FLA Prêt patient Angus_SHQ_1001 - v3**

Pour le 3e document, difficile d'intégrer du prêt sans intérêt. Tu me diras ce que tu en penses suite à tes calculs.

On pourrait regarder le document #2 ensemble. Si le coût additionnel du FLA est plus bas que prévu (exemple 11M\$ sur Angus) La subvention SHQ pourrait être réduite. Je crois que c'est la meilleur option

Merci,

FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets



Financial Analyst and Project Manager
T. 514-528-5230 #222

sda-angus.com
technopoleangus.com

1001 logements Angus

Emplacement	Année	Unités résidentielles	Budget de projet (en milliers \$)	Budget de projet incluant le don terrain (en milliers \$)
Montréal - Angus	2024	352	147 417 \$	147 417 \$
Rimouski	2024	324	117 090 \$	124 340 \$
Montréal - Louvain	2025	325	126 754 \$	136 254 \$
	1 001		391 261 \$	408 011 \$

Emplacement	Coûts par unité	Subvention SHQ par unité	Subvention ville par unité*	Prêt hypothécaire par unité	Subvention SHQ totale	Subvention ville totale*	Prêt hypothécaire total	Coût total
Montréal - Angus	418 798 \$	200 331 \$	80 132 \$	138 335 \$	70 516 512 \$	28 206 605 \$	48 693 890 \$	147 417 006 \$
Rimouski	383 765 \$	204 011 \$	22 377 \$	157 378 \$	66 099 564 \$	7 250 000 \$	50 990 436 \$	124 340 000 \$
Montréal - Louvain	419 242 \$	199 999 \$	81 230 \$	138 012 \$	64 999 675 \$	26 399 870 \$	44 853 959 \$	136 253 504 \$
	407 603 \$	201 414 \$		144 394 \$	201 615 751 \$	61 856 475 \$	144 538 284 \$	408 010 510 \$

*Rimouski: Contribution de la ville - congé de taxes et don de terrain (19 5M et 17 25M)

*Louvain: Contribution de la ville comprend un don de terrain

26 750 000 \$

9 500 000 \$

Déboursés

Desjardins		14 2024	11 2025	12 2025	13 2025	14 2025	11 2026	12 2026	13 2026	14 2026	11 2027	12 2027
Emplacement												
Montréal - Angus	19 131 223 \$	22 638 668 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	6 923 999 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	6 505 000 \$	19 515 000 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	11 960 436 \$	13 010 000 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	25 636 223 \$	42 153 668 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	11 960 436 \$	5 418 938 \$	21 125 584 \$	18 309 437 \$	- \$	- \$
	25 636 223 \$	67 789 890 \$	67 789 890 \$	67 789 890 \$	67 789 890 \$	67 789 890 \$	79 750 326 \$	25 352 937 \$	21 125 584 \$	18 309 437 \$	- \$	- \$
								105 103 264 \$	126 228 848 \$	144 538 284 \$	144 538 284 \$	144 538 284 \$
SHQ		14 2024	11 2025	12 2025	13 2025	14 2025	11 2026	12 2026	13 2026	14 2026	11 2027	12 2027
Emplacement												
Montréal - Angus	- \$	- \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	2 600 509 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	- \$	- \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	7 554 564 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	- \$	- \$	42 153 668 \$	49 195 529 \$	7 041 861 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	15 706 646 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
	- \$	- \$	42 153 668 \$	49 195 529 \$	63 279 252 \$	31 280 657 \$	15 706 646 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
	- \$	- \$	42 153 668 \$	91 349 197 \$	154 628 448 \$	185 909 105 \$	201 615 751 \$	201 615 751 \$	201 615 751 \$	201 615 751 \$	201 615 751 \$	201 615 751 \$
Ville		14 2024	11 2025	12 2025	13 2025	14 2025	11 2026	12 2026	13 2026	14 2026	11 2027	12 2027
Emplacement												
Montréal - Angus	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	22 638 668 \$	5 567 937 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	22 638 668 \$	5 567 937 \$	- \$	2 816 147 \$	14 083 723 \$	- \$
	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	22 638 668 \$	28 206 605 \$	28 206 605 \$	31 022 752 \$	45 106 475 \$	45 106 475 \$
Total		14 2024	11 2025	12 2025	13 2025	14 2025	11 2026	12 2026	13 2026	14 2026	11 2027	12 2027
Emplacement												
Montréal - Angus	19 131 223 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	25 239 177 \$	12 491 936 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	6 505 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	13 010 000 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	- \$	- \$	- \$	- \$	7 041 861 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	14 083 723 \$	- \$
	25 636 223 \$	42 153 668 \$	42 153 668 \$	49 195 529 \$	65 879 760 \$	63 279 252 \$	65 879 760 \$	46 627 520 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	14 083 723 \$	- \$
	25 636 223 \$	67 789 890 \$	109 943 558 \$	159 139 087 \$	288 298 099 \$	222 418 339 \$	288 298 099 \$	334 925 620 \$	356 051 204 \$	377 176 788 \$	391 260 510 \$	391 260 510 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Angus - L'Éperon			
Superficie de terrain	97 500p ²		
Superficie brute résidentielle	357 900p ²		
1cc	113	32%	
2cc	134	38%	
3cc	105	30%	
	352		
Stationnements	110		
Rangements	50		
Budget de réalisation			
Terrain		11 585 \$	
Coûts de construction	300 \$	107 370 \$	
Coûts indirects		28 462 \$	
Surcoût FLA			
Coût total		147 417 \$	
	\$ par unité		
Prêt hypothécaire	138 335 \$	33%	48 694 \$
Subvention SCHL	0 \$		- \$
Subvention Ville	80 132 \$	19%	28 207 \$
Subvention SHQ	200 331 \$	8%	70 517 \$
	418 798 \$		147 417 \$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	113	69 643	616	310 236 \$	158 450 \$	257 10 \$
2cc	134	113 559	847	426 594 \$	201 665 \$	237 96 \$
3cc	105	109 652	1 044	525 683 \$	252 080 \$	241 39 \$
	352	292 854	832	418 798 \$	202 831 \$	243 80 \$

200 331 \$ si 4 65%
192 831 \$ si 4 15%
182 831 \$ si 3 65%

Budget commercial

Superficie commerciale #1	24 122p ²		
Superficie commerciale #2	7 707p ²		
	31 829p ²		
Budget de réalisation			
Terrain		1 410 \$	
Coûts de construction	275 \$	8 753 \$	
Coûts indirects		2 517 \$	
Coût total		12 680 \$	
Prêt hypothécaire		70%	8 876 \$
Mise de fonds		30%	3 804 \$
Prêt hypothécaire total	57 570 \$		
Résidentiel	48 694 \$	85%	
Commerce	8 876 \$	15%	

Immeuble résidentiel

Valeur :		135 000 000 \$	
Taux de taxes foncières générales		0,4977 \$	671 895 \$
Taxe spéciale relative à l'ARTM		0,0078 \$	10 530 \$
Réserve financière de la voirie		0,0026 \$	3 510 \$
Taxe relative aux dettes ancienne ville (Rosemont)		0,0245 \$	33 075 \$
Taxe relative au service de l'eau		0,0862 \$	116 370 \$
Taxes d'arrondissement (Rosemont)	Services	0,0489 \$	66 015 \$
	Investissements	0,0284 \$	38 340 \$
Taxes scolaires		0,0973 \$	131 355 \$
Total :			1 071 090 \$

Immeuble non résidentiel

Calcul de taxes sur :		10 000 000 \$	
Taux de taxes foncières générales			
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui n'excède pas 900 000 \$		2,1329 \$	19 196 \$
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui excède 900 000 \$		2,7314 \$	248 557 \$
Taxe spéciale relative à l'ARTM			
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui n'excède pas 900 000 \$		0,0335 \$	302 \$
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui excède 900 000 \$		0,0043 \$	390 \$
Taxe relative aux dettes ancienne ville (Rosemont)			
Taux non résidentiel sur valeur n'excédant pas 900 000\$		0,0794 \$	715 \$
Taux non résidentiel sur valeur excédant 900 000\$		0,1017 \$	9 255 \$
Taxe relative au service de l'eau		0,3285 \$	32 850 \$
Réserve financière de la voirie			
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui n'excède pas 900 000 \$		0,0187 \$	168 \$
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui excède 900 000 \$		0,0187 \$	1 702 \$
Taxes d'arrondissement (Rosemont)	Services	0,0489 \$	4 890 \$
	Investissements	0,0284 \$	2 840 \$
Taxes scolaires		0,0973 \$	9 730 \$
Total :			330 595 \$

100 000 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Rimouski			
Superficie de terrain	148 165pi²		
Superficie brute résidentielle	316 211pi²		
1cc	151	47%	
2cc	136	42%	
3cc	37	11%	
	324		
Stationnements	292		
Rangements	324		
Budget de réalisation			
Terrain	0 \$	-	\$
Coûts de construction	300 \$		95 000 \$
Coûts indirects			22 087 \$
Coût total			117 090 \$
	\$ par unité		
Prêt hypothécaire	157 378 \$	35%	50 990 \$
Subvention Ville*	0 \$	19%	- \$
Subvention SHQ	204 011 \$	6%	66 100 \$
	361 389 \$		117 090 \$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi ca
1cc	151	97 521	646	271 618 \$	174 296 \$	269 88 \$
2cc	136	139 070	1 023	430 062 \$	221 831 \$	216 93 \$
3cc	37	41 818	1 130	475 332 \$	277 289 \$	245 34 \$
	324	278 409	859	361 389 \$	206 011 \$	239 75 \$

204 011 \$ si 4 65%
196 011 \$ si 4 15%
181 011 \$ si 3 65%

* La cont but on de la v lle se fa t pa le don de te a n et le congé de taxes de 35 ans - Est mat on à 26,75M\$

Budget commercial			
Superficie commerciale #1	5 000pi²		
Budget de réalisation			
Terrain	-	\$	
Coûts de construction	1 025	\$	
Coûts indirects	277	\$	
Coût total	1 302	\$	
Prêt hypothécaire	977	\$	75%
Mise de fonds	326	\$	25%
Prêt hypothécaire total	51 967	\$	
Résidentiel	50 990	\$	98%
Commerce	977	\$	2%

Flux de trésorerie - 322 unités - Rimouski

Taux d'intérêt	3.65%
Amortissement	50
Inflation	2.50%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15
Revenus															
Revenus résidentiels	3 664 \$	3 664 \$	3 664 \$	3 664 \$	3 664 \$	3 756 \$	3 849 \$	3 946 \$	4 044 \$	4 145 \$	4 249 \$	4 355 \$	4 464 \$	4 576 \$	4 690 \$
Autres revenus résidentiels	266 \$	272 \$	279 \$	286 \$	293 \$	300 \$	308 \$	316 \$	324 \$	332 \$	340 \$	348 \$	357 \$	366 \$	375 \$
Revenus commerciaux	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$
Recouvrement commerce	53 \$	54 \$	56 \$	57 \$	58 \$	60 \$	61 \$	63 \$	64 \$	66 \$	68 \$	69 \$	71 \$	73 \$	75 \$
Revenu brut	4 082 \$	4 090 \$	4 099 \$	4 107 \$	4 115 \$	4 226 \$	4 329 \$	4 434 \$	4 542 \$	4 653 \$	4 777 \$	4 893 \$	5 012 \$	5 135 \$	5 260 \$
Dépenses															
Résidentiel															
Vacances	(79) \$	(79) \$	(79) \$	(79) \$	(79) \$	(81) \$	(83) \$	(85) \$	(87) \$	(90) \$	(92) \$	(94) \$	(96) \$	(99) \$	(101) \$
Frais d'opération	(821) \$	(841) \$	(862) \$	(884) \$	(906) \$	(929) \$	(952) \$	(976) \$	(1 000) \$	(1 025) \$	(1 051) \$	(1 077) \$	(1 104) \$	(1 132) \$	(1 160) \$
Gestion immobilière	(196) \$	(197) \$	(197) \$	(197) \$	(198) \$	(203) \$	(208) \$	(213) \$	(218) \$	(224) \$	(229) \$	(235) \$	(241) \$	(247) \$	(253) \$
Commercial															
Vacances	(15) \$	(15) \$	(16) \$	(16) \$	(16) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(18) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$
Taxes foncières	(27) \$	(28) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(31) \$	(31) \$	(32) \$	(33) \$	(34) \$	(35) \$	(35) \$	(36) \$	(37) \$	(38) \$
Frais d'opération	(23) \$	(23) \$	(24) \$	(24) \$	(25) \$	(25) \$	(26) \$	(27) \$	(27) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(30) \$	(31) \$	(32) \$
Gestion immobilière	(6) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$
Revenu net d'opération	2 917 \$	2 903 \$	2 888 \$	2 873 \$	2 857 \$	2 935 \$	3 006 \$	3 079 \$	3 153 \$	3 230 \$	3 317 \$	3 397 \$	3 480 \$	3 564 \$	3 650 \$
Service de la dette	(2 252) \$	(2 209) \$	(2 209) \$	(2 209) \$	(2 209) \$	(2 209) \$	(2 209) \$	(2 209) \$	(2 209) \$	(2 209) \$	(2 209) \$	(2 209) \$	(2 209) \$	(2 209) \$	(2 209) \$
Flux monétaires nets	666 \$	693 \$	679 \$	663 \$	648 \$	726 \$	797 \$	870 \$	944 \$	1 021 \$	1 108 \$	1 188 \$	1 270 \$	1 355 \$	1 441 \$
Ratio de couverture	1.33	1.35	1.35	1.34	1.33	1.37	1.40	1.43	1.47	1.50	1.54	1.58	1.61	1.65	1.69
Ratio de couverture - résidentiel	1.32	1.31	1.31	1.30	1.29	1.33	1.36	1.39	1.42	1.46	1.49	1.53	1.57	1.61	1.65
Ratio de couverture - commercial	1.97	1.97	1.97	1.97	1.96	2.17	2.17	2.16	2.16	2.16	2.36	2.36	2.36	2.35	2.35

352
0.3125
0.625

70
180

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Louvain			
Superficie de terrain	73 000pi ²		
Superficie brute résidentielle	335 000pi ²		
1cc	110	34%	
2cc	125	38%	
3cc	90	28%	
	325		
Stationnements	98		
Rangements	98		
Budget de réalisation			
Terrain			\$ -
Coûts de construction	300 \$		100 500 \$
Coûts indirects			26 254 \$
Coût total			126 754 \$
	\$ par unité		
Prêt hypothécaire	138 012 \$	35%	44 854 \$
Subvention Ville*	52 000 \$	13%	16 900 \$
Subvention SHQ	199 999 \$	51%	65 000 \$
	390 011 \$		126 754 \$

* La contribution de la ville se fait également par le don de terrain - Estimation à 9,5M\$

26 400 \$
26 399 870 \$
81 230 \$

199 999 \$ si 4,65%
190 999 \$ si 4,15%
176 999 \$ si 3,65%

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	110	66 550	605	291 194 \$	158 450 \$	261,90 \$
2cc	125	105 000	840	404 302 \$	201 665 \$	240,08 \$
3cc	90	91 800	1 020	490 938 \$	252 080 \$	247,14 \$
	325	263 350	810	390 011 \$	200 999 \$	248,05 \$

Flux de trésorerie - 325 unités - Louvain

Taux d'intérêt 3.65%
Amortissement 2.50%
Inflation

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Revenus résidentiels	4 852 \$	4 852 \$	4 852 \$	4 852 \$	4 852 \$	4 973 \$	5 098 \$	5 225 \$	5 356 \$	5 490 \$	5 627 \$	5 767 \$	5 912 \$	6 059 \$	6 211 \$	6 366 \$	6 525 \$	6 689 \$	6 856 \$
Autres revenus résidentiels	178 \$	183 \$	187 \$	192 \$	197 \$	202 \$	207 \$	212 \$	217 \$	223 \$	228 \$	234 \$	240 \$	246 \$	252 \$	258 \$	265 \$	271 \$	278 \$
Revenu brut	5 030 \$	5 035 \$	5 039 \$	5 044 \$	5 049 \$	5 175 \$	5 304 \$	5 437 \$	5 573 \$	5 712 \$	5 855 \$	6 001 \$	6 151 \$	6 305 \$	6 463 \$	6 624 \$	6 790 \$	6 960 \$	7 134 \$
Dépenses																			
Résidentiel																			
Vacances	(151) \$	(151) \$	(151) \$	(151) \$	(151) \$	(155) \$	(159) \$	(163) \$	(167) \$	(171) \$	(176) \$	(180) \$	(185) \$	(189) \$	(194) \$	(199) \$	(204) \$	(209) \$	(214) \$
Taxes foncières	(912) \$	(935) \$	(959) \$	(983) \$	(1 007) \$	(1 032) \$	(1 058) \$	(1 085) \$	(1 112) \$	(1 139) \$	(1 168) \$	(1 197) \$	(1 227) \$	(1 258) \$	(1 289) \$	(1 321) \$	(1 354) \$	(1 388) \$	(1 423) \$
Frais d'opération	(985) \$	(1 010) \$	(1 035) \$	(1 061) \$	(1 088) \$	(1 115) \$	(1 143) \$	(1 171) \$	(1 201) \$	(1 231) \$	(1 261) \$	(1 293) \$	(1 325) \$	(1 358) \$	(1 392) \$	(1 427) \$	(1 463) \$	(1 499) \$	(1 537) \$
Gestion immobilière	(232) \$	(252) \$	(252) \$	(252) \$	(252) \$	(259) \$	(265) \$	(272) \$	(279) \$	(286) \$	(293) \$	(300) \$	(308) \$	(315) \$	(323) \$	(331) \$	(339) \$	(348) \$	(357) \$
Revenu net d'opération	2 730 \$	2 487 \$	2 442 \$	2 597 \$	2 550 \$	2 614 \$	2 679 \$	2 746 \$	2 815 \$	2 885 \$	2 957 \$	3 031 \$	3 107 \$	3 185 \$	3 264 \$	3 346 \$	3 430 \$	3 515 \$	3 603 \$
Service de la dette	(1 943) \$	(1 943) \$	(1 943) \$	(1 943) \$	(1 943) \$	(1 943) \$	(1 943) \$	(1 943) \$	(1 943) \$	(1 943) \$	(1 943) \$	(1 943) \$	(1 943) \$	(1 943) \$	(1 943) \$	(1 943) \$	(1 943) \$	(1 943) \$	(1 943) \$
Flux monétaires nets	787 \$	743 \$	699 \$	653 \$	607 \$	671 \$	736 \$	803 \$	871 \$	942 \$	1 014 \$	1 088 \$	1 164 \$	1 241 \$	1 321 \$	1 403 \$	1 486 \$	1 572 \$	1 660 \$
Ratio de couverture	1.46	1.43	1.41	1.39	1.36	1.40	1.43	1.46	1.50	1.54	1.57	1.61	1.65	1.69	1.73	1.77	1.82	1.86	1.91

1001 logements Angus

Emplacement	Année	Unités résidentielles	Budget de projet (en milliers \$)	Budget de projet incluant le don terrain (en milliers \$)
Montréal - Angus	2024	352	147 417 \$	147 417 \$
Rimouski	2024	324	117 090 \$	124 340 \$
Montréal - Louvain	2025	325	126 754 \$	136 254 \$
	1 001		391 261 \$	408 011 \$

Emplacement	Coûts par unité	Subvention SHQ par unité	Subvention ville par unité*	Prêt hypothécaire par unité	Subvention SHQ totale	Subvention ville totale*	Prêt hypothécaire total	Coût total
Montréal - Angus	418 798 \$	192 831 \$	77 132 \$	148 835 \$	67 876 512 \$	27 150 605 \$	52 389 890 \$	147 417 006 \$
Rimouski	383 765 \$	196 011 \$	22 377 \$	165 378 \$	63 507 564 \$	7 250 000 \$	53 582 436 \$	124 340 000 \$
Montréal - Louvain	419 242 \$	190 999 \$	77 630 \$	150 612 \$	62 074 675 \$	25 229 870 \$	48 948 959 \$	136 253 504 \$
	407 603 \$	193 265 \$		154 767 \$	193 458 751 \$	59 630 475 \$	154 921 284 \$	408 010 510 \$

*Rimouski: Contribution de la ville - congé de taxes et don de terrain (19 5M et 7 25M)

*Louvain: Contribution de la ville comprend un don de terrain

26 750 000 \$

9 500 000 \$

Déboursés

Desjardins		14 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026	T4 2026	T1 2027	T2 2027
Emplacement												
Montréal - Angus	19 131 223 \$	22 638 668 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	10 619 999 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	6 505 000 \$	19 515 000 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	14 552 436 \$	13 010 000 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	25 636 223 \$	42 153 668 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	14 552 436 \$	31 973 937 \$	21 125 584 \$	19 479 437 \$	- \$	- \$
	25 636 223 \$	67 789 890 \$	67 789 890 \$	67 789 890 \$	67 789 890 \$	67 789 890 \$	82 342 326 \$	114 316 264 \$	135 441 848 \$	154 921 284 \$	154 921 284 \$	154 921 284 \$
SHQ												
Emplacement												
Montréal - Angus	- \$	- \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	(39 491) \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	- \$	- \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	4 962 564 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	- \$	- \$	7 041 861 \$	7 041 861 \$	7 041 861 \$	7 041 861 \$	21 125 584 \$	12 781 646 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
	- \$	- \$	42 153 668 \$	42 153 668 \$	42 153 668 \$	42 153 668 \$	26 048 657 \$	12 781 646 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
	- \$	- \$	42 153 668 \$	42 153 668 \$	42 153 668 \$	42 153 668 \$	180 677 105 \$	193 458 751 \$	193 458 751 \$	193 458 751 \$	193 458 751 \$	193 458 751 \$
Ville												
Emplacement												
Montréal - Angus	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	4 511 937 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	22 638 668 \$	4 511 937 \$	- \$	1 646 147 \$	14 083 723 \$	- \$
	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	22 638 668 \$	27 150 605 \$	27 150 605 \$	28 796 752 \$	42 880 475 \$	42 880 475 \$
Total												
Emplacement												
Montréal - Angus	19 131 223 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 599 177 \$	15 131 936 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	6 505 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	13 010 000 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	14 083 723 \$	- \$
	25 636 223 \$	42 153 668 \$	42 153 668 \$	42 153 668 \$	42 153 668 \$	42 153 668 \$	63 239 760 \$	49 267 520 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	14 083 723 \$	- \$
	25 636 223 \$	67 789 890 \$	109 943 558 \$	159 139 087 \$	222 418 339 \$	285 658 099 \$	334 925 620 \$	356 051 204 \$	391 260 510 \$	391 260 510 \$	391 260 510 \$	391 260 510 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Angus		97 500pi²	
Superficie de terrain	357 900pi²		
Superficie brute résidentielle			
1cc	113	32%	
2cc	134	38%	
3cc	105	30%	
	352		
Stationnements	110		
Rangements	50		
Budget de réalisation			
Terrain		11 585 \$	
Coûts de construction	300 \$	107 370 \$	
Coûts indirects		28 462 \$	
Coût total		147 417 \$	
Prêt hypothécaire	\$ par unité		
Subvention SCHL	148 835 \$	36%	52 390 \$
Subvention Ville	0 \$		
Subvention SHQ	77 132 \$	18%	27 151 \$
	192 831 \$	6%	67 877 \$
	418 798 \$		147 417 \$

Prêt hypothécaire
Subvention SCHL
Subvention Ville
Subvention SHQ

FLA	
Terrain	11 585 \$
Coûts de construction	107 370 \$
Coûts indirects	28 462 \$
Surcoût FLA	11 000 \$
	158 417 \$
\$ par unité	
	110 685 \$
	38 961 \$
	75 000 \$
	26 400 \$
	75 532 \$
	26 587 \$
	188 831 \$
	66 469 \$
	450 048 \$
	158 417 \$

194 831 \$ si 4,65%
188 831 \$ si 4,15%
181 831 \$ si 3,65%

Budget commercial		24 122pi²	
Superficie commerciale #1	7 707pi²		
Superficie commerciale #2	31 829pi²		
Budget de réalisation			
Terrain		1 410 \$	
Coûts de construction	275 \$	8 753 \$	
Coûts indirects		2 517 \$	
Coût total		12 680 \$	
Prêt hypothécaire			
Mise de fonds	70%	8 876 \$	
	30%	3 804 \$	
Prêt hypothécaire total	61 266 \$		
Résidentiel	52 390 \$	86%	
Commerce	8 876 \$	1 %	

140 000 000 \$
84 300 000 \$
(55 700 000) \$
(5 000 000) \$
(14 500 000) \$
(43 500 000) \$

21 300 000 \$
(6 000 000) \$
(12 000 000) \$

3 300 000 \$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	113	69 643	616	310 236 \$	158 450 \$	257,10 \$
2cc	134	113 559	847	426 594 \$	201 665 \$	237,96 \$
3cc	105	109 652	1 044	525 683 \$	252 080 \$	241,39 \$
	352	292 854	832	418 798 \$	202 831 \$	243,80 \$

Prêt hypothécaire total 47 837 \$
Résidentiel 38 961 \$
Commerce 8 876 \$

6 %
1 %

Revenus résidentiels

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	113	614 \$	832 584 \$
2 chambres à coucher	28	686 \$	230 496 \$
2 chambres à coucher	106	1 170 \$	1 488 240 \$
3 chambres à coucher	105	1 380 \$	1 738 800 \$
Stationnements	225	125 \$	337 500 \$
Rangements	50	20 \$	12 000 \$

Revenus commerciaux

Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer 1-5	Loyer 5-10	Loyer 10-15	Loyer 15-20
Épicerie	24 122	28,00 \$	675 414 \$	723 658 \$	771 902 \$	820 145 \$
Garderie	7 707	22,00 \$	169 553 \$	184 967 \$	200 381 \$	215 795 \$

Revenus totaux

5 484 587 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	45 000 \$
Surintendant d'immeuble	85 000 \$
Entretien	320 000 \$
Énergie (espaces communs)	163 000 \$
Assurances	163 000 \$
Réserve pour remplacement	185 585 \$
TPS-TVQ	116 206 \$
	1 077 791 \$

3%	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	178 \$	179 \$	179 \$	180 \$	180 \$	185 \$	189 \$	194 \$	199 \$	203 \$
		5 \$	5 \$	5 \$	5 \$	5 \$	6 \$	6 \$	6 \$	6 \$
	178 \$	362 \$	547 \$	732 \$	917 \$	1 107 \$	1 302 \$	1 502 \$	1 706 \$	1 916 \$

11	209 \$	12	214 \$	13	219 \$	14	225 \$	15	230 \$	16	- \$	17	- \$	18	- \$	19	- \$	20	- \$
	6 \$		6 \$		6 \$		7 \$		7 \$		7 \$		- \$		- \$		- \$		- \$
2 131 \$		2 351 \$		2 576 \$		2 808 \$		3 044 \$		3 051 \$		3 051 \$		3 051 \$		3 051 \$		3 051 \$	

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Rimouski			
Superficie de terrain	148 165pi²		
Superficie brute résidentielle	316 211pi²		
1cc	151	47%	
2cc	136	42%	
3cc	37	11%	
Stationnements	292		
Rangements	324		
Budget de réalisation			
Terrain	0 \$	-	\$
Coûts de construction	300 \$	95 000	\$
Coûts indirects		22 087	\$
Coût total		117 090	\$
Prêt hypothécaire	\$ par unité		
Subvention SCHL	165 378 \$	37%	53 582 \$
Subvention Ville*	0 \$		
Subvention SHQ	0 \$	19%	- \$
	196 011 \$	44%	43 508 \$
	361 389 \$		117 090 \$

Prêt hypothécaire
Subvention SCHL
Subvention Ville*
Subvention SHQ

FLA	
Terrain	\$
Coûts de construction	95 000 \$
Coûts indirects	22 087 \$
Surcoût FLA	11 000 \$
	128 090 \$
\$ par unité	
	133 329 \$
	43 198 \$
	75 000 \$
	24 300 \$
	- \$
	187 011 \$
	60 592 \$
	395 340 \$
	128 090 \$

* La contribution de la ville se fait par le don de terrain et le congé de taxes de 35 ans - Estimation à 26 75M\$

Budget commercial	
Superficie commerciale #1	5 000pi²
Budget de réalisation	
Terrain	- \$
Coûts de construction	1 025 \$
Coûts indirects	277 \$
Coût total	1 302 \$
Prêt hypothécaire	977 \$
Mise de fonds	326 \$

Prêt hypothécaire total	54 559 \$
Résidentiel	53 582 \$
Commerce	977 \$

Prêt hypothécaire total	44 175 \$
Résidentiel	43 198 \$
Commerce	977 \$

79%
2%

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	151	97 521	646	271 618 \$	174 296 \$	26988 \$
2cc	136	139 070	1 023	430 062 \$	221 831 \$	21693 \$
3cc	37	41 818	1 130	475 332 \$	277 289 \$	24534 \$
	324	278 409	859	361 389 \$	206 011 \$	23975 \$

Flux de trésorerie - 322 unités - Rimouski

Taux d'intérêt	4.15%
Amortissement	50
Inflation	2.50%

Revenus

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15
Revenus résidentiels	3 148 \$	3 148 \$	3 148 \$	3 148 \$	3 148 \$	3 226 \$	3 307 \$	3 390 \$	3 474 \$	3 561 \$	3 650 \$	3 742 \$	3 835 \$	3 931 \$	4 029 \$
Autres revenus résidentiels	266 \$	272 \$	279 \$	286 \$	293 \$	300 \$	308 \$	316 \$	324 \$	332 \$	340 \$	348 \$	357 \$	364 \$	375 \$
Revenus commerciaux	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$
Recouvrement commerce	53 \$	54 \$	56 \$	57 \$	58 \$	60 \$	61 \$	63 \$	64 \$	66 \$	68 \$	69 \$	71 \$	73 \$	75 \$
Revenu brut	3 566 \$	3 574 \$	3 682 \$	3 591 \$	3 599 \$	3 697 \$	3 786 \$	3 878 \$	3 972 \$	4 069 \$	4 178 \$	4 279 \$	4 383 \$	4 490 \$	4 599 \$

Dépenses

Résidentiel															
Vacances	(68) \$	(68) \$	(69) \$	(69) \$	(69) \$	(71) \$	(72) \$	(74) \$	(76) \$	(78) \$	(80) \$	(82) \$	(84) \$	(86) \$	(88) \$
Frais d'opération	(866) \$	(887) \$	(910) \$	(932) \$	(956) \$	(980) \$	(1 004) \$	(1 029) \$	(1 053) \$	(1 081) \$	(1 108) \$	(1 136) \$	(1 164) \$	(1 194) \$	(1 223) \$
Gestion immobilière	(171) \$	(171) \$	(171) \$	(172) \$	(172) \$	(176) \$	(181) \$	(185) \$	(190) \$	(195) \$	(200) \$	(205) \$	(210) \$	(215) \$	(220) \$

Commercial

Vacances	(15) \$	(15) \$	(16) \$	(16) \$	(16) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(18) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$
Taxes foncières	(27) \$	(28) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(31) \$	(31) \$	(32) \$	(33) \$	(34) \$	(35) \$	(35) \$	(36) \$	(37) \$	(38) \$
Frais d'opération	(23) \$	(23) \$	(24) \$	(24) \$	(25) \$	(26) \$	(26) \$	(27) \$	(27) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(30) \$	(31) \$	(32) \$
Gestion immobilière	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$
Revenu net d'opération	2 392 \$	2 376 \$	2 360 \$	2 344 \$	2 327 \$	2 392 \$	2 450 \$	2 508 \$	2 569 \$	2 631 \$	2 703 \$	2 768 \$	2 834 \$	2 902 \$	2 972 \$

Service de la dette

Flux monétaires nets	(2 085) \$	(2 085) \$	(2 085) \$	(2 085) \$	(2 085) \$	(2 085) \$	(2 085) \$	(2 085) \$	(2 085) \$	(2 085) \$	(2 085) \$	(2 085) \$	(2 085) \$	(2 085) \$	(2 085) \$
Ratio de couverture	1.15	1.14	1.13	1.12	1.12	1.15	1.17	1.20	1.23	1.26	1.30	1.33	1.36	1.39	1.43
Ratio de couverture - résidentiel	1.13	1.12	1.12	1.11	1.10	1.13	1.16	1.19	1.21	1.25	1.28	1.31	1.34	1.37	1.41
Ratio de couverture - commercial	1.81	1.81	1.81	1.81	1.80	1.99	1.99	1.99	1.98	1.98	2.17	2.17	2.16	2.16	2.16

Revenus

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	130	455 \$	709 800 \$
1 chambre à coucher	21	770 \$	194 040 \$
2 chambres à coucher	136	980 \$	1 599 360 \$
3 chambres à coucher	37	1 110 \$	492 840 \$
Stationnements	292	50 \$	174 960 \$
Rangements	324	20 \$	77 760 \$

Revenus commerciaux

Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer 1-5	Loyer 5-10	Loyer 10-15
Commerce #1	5 000	20,00 \$	100 000 \$	110 000 \$	120 000 \$

Revenus totaux

3 348 760 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes

Audit	20 000 \$
Surintendant d'immeuble	55 000 \$
Entretien	270 000 \$
Énergie (espace communs)	150 000 \$
Assurances	145 000 \$
Réserve pour remplacement	129 950 \$
TPS-TVQ	95 840 \$
	865 790 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Louvain		73 000pi²	
Superficie de terrain		335 000pi²	
Superficie brute résidentielle			
1cc	110		34%
2cc	125		38%
3cc	90		28%
	325		
Stationnements	163		
Rangements	98		

Budget de réalisation			
Terrain		-	\$
Coûts de construction	300 \$	100 500	\$
Coûts indirects		26 254	\$
Coût total		126 754 \$	
Prêt hypothécaire	\$ par unité		
Subvention Ville*	150 612 \$	39%	48 949 \$
Subvention SCHL	48 400 \$	12%	15 730 \$
Subvention SHQ	0 \$		
	190 999 \$	49%	62 075 \$
	390 011 \$		126 754 \$

* La contribution de la ville se fait également par le don de terrain - Estimation à 9,5M\$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	110	66 550	605	291 194 \$	158 450 \$	261 90 \$
2cc	125	105 000	840	404 302 \$	201 665 \$	240,08 \$
3cc	90	91 800	1 020	490 938 \$	232 080 \$	247,14 \$
	325	263 350	810	390 011 \$	200 999 \$	248,05 \$

FLA			
Terrain		-	\$
Coûts de constructi		100 500	\$
Coûts indirects		26 254	\$
Surcoût FLA		13 000	\$
		139 754 \$	
\$ par unité			
	112 812 \$	36 664	\$
	49 200 \$	15 990	\$
	75 000 \$	24 375	\$
	192 999 \$	62 725	\$
	430 011 \$	139 754 \$	

Prêt hypothécaire
Subvention Ville*
Subvention SCHL
Subvention SHQ

199 499 \$ si 4,65%
192 999 \$ si 4,15%
184 999 \$ si 3,65%

Flux de trésorerie - 325 unités - Louvain

Taux d'intérêt	4.15%
Amortissement	5.0%
Inflation	2.50%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Revenus résidentiels	4 133 \$	4 133 \$	4 133 \$	4 133 \$	4 133 \$	4 236 \$	4 342 \$	4 451 \$	4 562 \$	4 676 \$	4 793 \$	4 913 \$	5 036 \$	5 162 \$	5 291 \$	5 423 \$	5 559 \$	5 697 \$	5 840 \$
Autres revenus résidentiels	281 \$	288 \$	295 \$	302 \$	310 \$	318 \$	326 \$	334 \$	342 \$	351 \$	359 \$	368 \$	378 \$	387 \$	397 \$	407 \$	417 \$	427 \$	438 \$
Revenu brut	4 414 \$	4 421 \$	4 428 \$	4 435 \$	4 443 \$	4 554 \$	4 668 \$	4 785 \$	4 904 \$	5 027 \$	5 153 \$	5 281 \$	5 413 \$	5 549 \$	5 687 \$	5 830 \$	5 975 \$	6 125 \$	6 278 \$
Dépenses																			
Résidentiel																			
Vacances	(132) \$	(133) \$	(133) \$	(133) \$	(133) \$	(137) \$	(140) \$	(144) \$	(147) \$	(151) \$	(155) \$	(158) \$	(162) \$	(166) \$	(171) \$	(175) \$	(179) \$	(184) \$	(188) \$
Taxes foncières	(912) \$	(935) \$	(959) \$	(983) \$	(1 007) \$	(1 032) \$	(1 058) \$	(1 085) \$	(1 112) \$	(1 139) \$	(1 168) \$	(1 197) \$	(1 227) \$	(1 258) \$	(1 289) \$	(1 321) \$	(1 354) \$	(1 388) \$	(1 423) \$
Frais d'opération	(1 053) \$	(1 080) \$	(1 107) \$	(1 134) \$	(1 163) \$	(1 192) \$	(1 223) \$	(1 252) \$	(1 283) \$	(1 315) \$	(1 348) \$	(1 382) \$	(1 417) \$	(1 452) \$	(1 488) \$	(1 526) \$	(1 564) \$	(1 603) \$	(1 643) \$
Gestion immobilière	(221) \$	(221) \$	(221) \$	(222) \$	(223) \$	(228) \$	(233) \$	(239) \$	(245) \$	(251) \$	(258) \$	(264) \$	(271) \$	(277) \$	(284) \$	(291) \$	(299) \$	(306) \$	(314) \$
Revenu net d'opération	2 095 \$	2 052 \$	2 009 \$	1 964 \$	1 918 \$	1 966 \$	2 015 \$	2 065 \$	2 117 \$	2 170 \$	2 224 \$	2 280 \$	2 337 \$	2 395 \$	2 455 \$	2 516 \$	2 579 \$	2 644 \$	2 710 \$
Service de la dette	(1 731) \$	(1 731) \$	(1 731) \$	(1 731) \$	(1 731) \$	(1 731) \$	(1 731) \$	(1 731) \$	(1 731) \$	(1 731) \$	(1 731) \$	(1 731) \$	(1 731) \$	(1 731) \$	(1 731) \$	(1 731) \$	(1 731) \$	(1 731) \$	(1 731) \$
Flux monétaires nets	364 \$	322 \$	278 \$	233 \$	187 \$	235 \$	284 \$	335 \$	386 \$	439 \$	493 \$	549 \$	606 \$	664 \$	724 \$	786 \$	849 \$	913 \$	979 \$
Ratio de couverture	1.21	1.19	1.16	1.13	1.11	1.14	1.16	1.19	1.22	1.25	1.29	1.32	1.35	1.38	1.42	1.45	1.49	1.53	1.57

Revenus résidentiels

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	110	614 \$	810 480 \$
2 chambres à coucher	21	686 \$	172 872 \$
2 chambres à coucher	104	1 170 \$	1 460 160 \$
3 chambres à coucher	90	1 380 \$	1 490 400 \$
Stationnements	163	125 \$	243 750 \$
Rangements	98	20 \$	23 520 \$

Revenus totaux

4 201 182 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	45 000 \$
Surintendant d'immeuble	85 000 \$
Entretien	320 000 \$
Énergie (espaces communs)	160 000 \$
Assurances	160 000 \$
Réserve pour remplacement	168 047 \$
TPS-TVQ	115 308 \$
	1 053 355 \$

OPTION SUBVENTIONS SHQ - 4.15%

Emplacement	Unités résidentielles	Coûts par unité	Subvention SHQ par unité	Prêts SHQ par unité	Subvention ville par unité	Prêt hypothécaire par unité	Subvention SCH par unité	Subvention SHQ totale	Subvention SCH total	Subvention ville la réalisation	Prêt hypothécaire total	Coût de réalisation total
Montréal - Angus	352	418 796 \$	192 831 \$	-	77 132 \$	148 833 \$	-	67 876 512 \$	-	27 450 464 \$	52 389 216 \$	147 416 192 \$
Montréal - Renoussi	324	383 766 \$	194 011 \$	-	22 377 \$	165 278 \$	-	63 507 564 \$	-	7 250 000 \$	53 592 472 \$	124 340 036 \$
Montréal - Louvain	325	419 241 \$	199 999 \$	-	76 400 \$	151 842 \$	-	62 074 675 \$	-	24 830 000 \$	49 348 650 \$	136 253 325 \$
1001	407 602 \$	193 265 \$	-	-	59 171 \$	155 165 \$	-	193 458 751 \$	-	59 230 464 \$	155 320 338 \$	408 009 553 \$

Remarque: Contribution de la ville - congé de taxes et don de terrain 26 750 000 \$
Louvain: Contribution de la ville comprend un don de terrain 9 800 000 \$

OPTION SUBVENTIONS SHQ - 3.65%

Emplacement	Unités résidentielles	Coûts par unité	Subvention SHQ par unité	Prêts SHQ par unité	Subvention ville par unité	Prêt hypothécaire par unité	Subvention SCH par unité	Subvention SHQ totale	Subvention SCH total	Subvention ville la réalisation	Prêt hypothécaire total	Coût de réalisation total
Montréal - Angus	352	418 796 \$	192 831 \$	-	73 132 \$	162 733 \$	-	64 381 712 \$	-	25 742 464 \$	57 282 016 \$	147 416 192 \$
Montréal - Renoussi	324	383 766 \$	191 011 \$	-	22 377 \$	180 378 \$	-	58 647 564 \$	-	7 250 000 \$	58 442 472 \$	124 340 036 \$
Montréal - Louvain	325	419 241 \$	176 999 \$	-	72 030 \$	170 212 \$	-	57 524 675 \$	-	23 409 750 \$	55 319 900 \$	136 253 325 \$
1001	407 602 \$	190 384 \$	-	-	56 346 \$	170 873 \$	-	180 563 951 \$	-	56 402 214 \$	171 043 388 \$	408 009 553 \$

Remarque: Contribution de la ville - congé de taxes et don de terrain (19.5M et 7.25M)
Louvain: Contribution de la ville comprend un don de terrain

OPTION SUBVENTIONS SHQ - 4.65%

Emplacement	Unités résidentielles	Coûts par unité	Subvention SHQ par unité	Prêts SHQ par unité	Subvention ville par unité	Prêt hypothécaire par unité	Subvention SCH par unité	Subvention SHQ totale	Subvention SCH total	Subvention ville la réalisation	Prêt hypothécaire total	Coût de réalisation total
Montréal - Angus	352	418 796 \$	200 331 \$	-	80 132 \$	138 333 \$	-	70 516 512 \$	-	28 206 464 \$	48 693 216 \$	147 416 192 \$
Montréal - Renoussi	324	383 766 \$	204 011 \$	-	22 377 \$	157 278 \$	-	66 099 564 \$	-	7 250 000 \$	50 990 472 \$	124 340 036 \$
Montréal - Louvain	325	419 241 \$	199 999 \$	-	81 230 \$	138 012 \$	-	64 999 675 \$	-	26 899 750 \$	44 853 900 \$	136 253 325 \$
1001	407 602 \$	201 414 \$	-	-	61 794 \$	144 393 \$	-	201 615 751 \$	-	61 856 214 \$	144 537 588 \$	408 009 553 \$

Remarque: Contribution de la ville - congé de taxes et don de terrain (19.5M et 7.25M)
Louvain: Contribution de la ville comprend un don de terrain

OPTION SUBVENTIONS SHQ AVEC RLA - 4.15%

Emplacement	Unités résidentielles	Coûts par unité	Subvention SHQ par unité	Prêts sans intérêts SHQ	Subvention ville par unité	Prêt hypothécaire par unité	Subvention SCH par unité	Subvention SHQ totale	Subvention SCH total	Subvention ville la réalisation	Prêt hypothécaire total	Coût de réalisation total
Montréal - Angus	352	450 048 \$	188 831 \$	-	75 532 \$	110 895 \$	75 000 \$	66 458 512 \$	26 400 000 \$	17%	38 961 120 \$	158 416 896 \$
Montréal - Angus	324	417 717 \$	187 011 \$	-	22 377 \$	133 329 \$	75 000 \$	60 591 564 \$	24 300 000 \$	18%	43 198 596 \$	135 340 160 \$
Montréal - Louvain	325	458 011 \$	192 999 \$	-	77 200 \$	112 812 \$	75 000 \$	62 724 675 \$	24 375 000 \$	16%	36 663 900 \$	148 853 575 \$
1001	442 168 \$	189 585 \$	-	58 868 \$	-	118 705 \$	75 000 \$	189 794 751 \$	75 075 000 \$	17%	118 823 616 \$	442 610 631 \$

Remarque: Contribution de la ville - congé de taxes et don de terrain 26 750 000 \$
Louvain: Contribution de la ville comprend un don de terrain 9 800 000 \$

OPTION SUBVENTIONS SHQ AVEC RLA - 3.65%

Emplacement	Unités résidentielles	Coûts par unité	Subvention SHQ par unité	Prêts sans intérêts SHQ	Subvention ville par unité	Prêt hypothécaire par unité	Subvention SCH par unité	Subvention SHQ totale	Subvention SCH total	Subvention ville la réalisation	Prêt hypothécaire total	Coût de réalisation total
Montréal - Angus	352	450 048 \$	181 831 \$	-	72 732 \$	120 485 \$	75 000 \$	64 004 512 \$	26 400 000 \$	17%	42 410 720 \$	158 416 896 \$
Montréal - Angus	324	417 717 \$	177 011 \$	-	22 377 \$	143 329 \$	75 000 \$	57 351 564 \$	24 300 000 \$	18%	46 438 596 \$	135 340 160 \$
Montréal - Louvain	325	458 011 \$	184 999 \$	-	74 000 \$	124 012 \$	75 000 \$	60 124 675 \$	24 375 000 \$	16%	40 303 900 \$	148 853 575 \$
1001	442 168 \$	181 299 \$	-	56 845 \$	-	129 024 \$	75 000 \$	181 480 751 \$	75 075 000 \$	17%	129 153 216 \$	442 610 631 \$

Remarque: Contribution de la ville - congé de taxes et don de terrain (19.5M et 7.25M)
Louvain: Contribution de la ville comprend un don de terrain

OPTION SUBVENTIONS SHQ AVEC RLA - 4.65%

Emplacement	Unités résidentielles	Coûts par unité	Subvention SHQ par unité	Prêts sans intérêts SHQ	Subvention ville par unité	Prêt hypothécaire par unité	Subvention SCH par unité	Subvention SHQ totale	Subvention SCH total	Subvention ville la réalisation	Prêt hypothécaire total	Coût de réalisation total
Montréal - Angus	352	450 048 \$	184 831 \$	-	77 932 \$	102 285 \$	75 000 \$	68 580 512 \$	26 400 000 \$	17%	36 004 320 \$	158 416 896 \$
Montréal - Angus	324	417 717 \$	197 011 \$	-	22 377 \$	123 329 \$	75 000 \$	63 831 564 \$	24 300 000 \$	18%	39 958 596 \$	135 340 160 \$
Montréal - Louvain	325	458 011 \$	199 499 \$	-	79 800 \$	103 712 \$	75 000 \$	64 837 175 \$	24 375 000 \$	16%	33 708 400 \$	148 853 575 \$
1001	442 168 \$	197 062 \$	-	60 557 \$	-	109 560 \$	75 000 \$	197 248 251 \$	75 075 000 \$	17%	109 669 316 \$	442 610 631 \$

Remarque: Contribution de la ville - congé de taxes et don de terrain (19.5M et 7.25M)
Louvain: Contribution de la ville comprend un don de terrain

De : [François Yaccarini](#)
À : [Emilio-Jose Lopez-Morantes](#)
Objet : Re: SHQ - FLA - Angus
Date : 11 juin 2024 14:18:58
Pièces jointes : [image001.jpg](#)
[image002.png](#)
[image003.jpg](#)
[Outlook-2lahlbij.png](#)
[Angus_SHQ_1001 - v3.xlsx](#)
[FLA Angus_SHQ_1001 - v3.xlsx](#)

Bonjour Emilio,

Suite aux réductions de taux, (4,15%) j'ai revu à la baisse les subventions SHQ.

J'ai diminué les subventions de 7500\$ par unité pour les 3 projets dans le modèle de base

Dans le modèle FLA, la subvention est réduite de 7500\$ par unité puis elle est réduite d'un autre 5000\$ par unité dans le budget du FLA. Sauf pour Louvain où je n'étais pas capable de diminuer de plus de 7500\$.

Je t'envoie les modèles avec le prêt sans intérêt plus tard.

Cela étant dit, il va falloir prévoir une clause dans l'entente si le taux augmente.

Merci,



FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets
Financial Analyst and Project Manager
T. 514-528-5230 #222

sda-angus.com
technopoleangus.com

De : Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>

Envoyé : 11 juin 2024 13:31

À : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>

Objet : RE: SHQ - FLA - Angus

Ok je viens de t'envoyer un invitation TEAMS

Emilio-Jose Lopez-Morantes

Conseiller en financement spécialisé
Direction du financement spécialisé en habitation

Société d'habitation du Québec

Édifice Marie-Guyart
Aile Jacques-Parizeau, 4^e étage

1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Québec (Québec) G1R 5E7

emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca

Téléphone : 418 643-4035, poste 31079
Sans frais : 1 800 463-4315



De : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>

Envoyé : 11 juin 2024 13:28

À : Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>

Objet : Re: SHQ - FLA - Angus

Nous allons à la SCHL pour 15. donc je suis disponible jusqu'à 14h30



FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets
Financial Analyst and Project Manager
T. 514-528-5230 #222

sda-angus.com
technopoleangus.com

De : Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>

Envoyé : 11 juin 2024 13:24

À : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>

Objet : RE: SHQ - FLA - Angus

Bonjour Francois
Es-tu disponible en pm ?
Merci

Emilio-Jose Lopez-Morantes

Conseiller en financement spécialisé
Direction du financement spécialisé en habitation

Société d'habitation du Québec

Édifice Marie-Guyart
Aile Jacques-Parizeau, 4^e étage
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Québec (Québec) G1R 5E7

emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca

Téléphone : 418 643-4035, poste 31079
Sans frais : 1 800 463-4315



De : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>

Envoyé : 10 juin 2024 11:28

À : Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>

Objet : Re: SHQ - FLA - Angus

Bonjour Emilio,

Voici les 3 documents

1. Modèle initial avec du prêt sans intérêt
 - a. J'ai réduit la subvention de la **moitié** du prêt sans intérêt
2. FLA avec prêt sans intérêt
 - a. J'ai réduit la subvention du même montant que le prêt sans intérêt
3. FLA

pour les modèles avec le FLA les réserves sont plus élevés. J'ai validé sur les documents de la SCHL et ils demandent 4% de réserve.

Tu me feras part de tes calculs, mais rapidement j'ai l'impression que le 3e document, FLA, est le meilleur pour tout le monde.
On s'en reparle bientôt.



FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets
Financial Analyst and Project Manager
T. 514-528-5230 #222

sda-angus.com
technopoleangus.com

De : Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>

Envoyé : 6 juin 2024 09:32

À : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>

Objet : RE: SHQ - FLA - Angus

Bonjour François

Je vais regarder le dossier en pm et je te reviens.

Il manquerait l'option initial (Angus_shq_1001) avec prêt sans intérêts, soit si jamais en avril 2025 le FLA n'ai pas disponible ou atteignable.

Est-tu disponible demain à 11h ou à 13h pour regarder les 3 options ?

Merci

Emilio-Jose Lopez-Morantes

Conseiller en financement spécialisé

Direction du financement spécialisé en habitation

Société d'habitation du Québec

Édifice Marie-Guyart

1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau

Aile Jacques-Parizeau, 4^e étage

Québec (Québec) G1R 5E7

Téléphone : 418 643-4035, poste 31079

Sans frais : 1 800 463-4315



De : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>

Envoyé : 5 juin 2024 11:01

À : Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>

Objet : SHQ - FLA - Angus

Bonjour Emilio,

je te partage 3 documents.

1. Le document initial : **Angus_SHQ_1001 - v3**
2. Le FLA si le coût additionnel du FLA est au maximum (450 000\$ l'unité) : **FLA Angus_SHQ_1001 - v3**
3. Le FLA avec un peu de prêt sans intérêt : **FLA Prêt patient Angus_SHQ_1001 - v3**

Pour le 3e document, difficile d'intégrer du prêt sans intérêt. Tu me diras ce que tu en penses suite à tes calculs.

On pourrait regarder le document #2 ensemble. Si le coût additionnel du FLA est plus bas que prévu (exemple 11M\$ sur Angus) La subvention SHQ pourrait être réduite. Je crois que c'est la meilleur option

Merci,



FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets

Financial Analyst and Project Manager

T. 514-528-5230 #222

sda-angus.com

technopoleangus.com

1001 logements Angus

Emplacement	Année	Unités résidentielles	Budget de projet (en milliers \$)	Budget de projet incluant le don terrain (en milliers \$)
Montréal - Angus	2024	352	147 417 \$	147 417 \$
Rimouski	2024	324	117 090 \$	124 340 \$
Montréal - Louvain	2025	325	126 754 \$	136 254 \$
		1 001	391 261 \$	408 011 \$

Emplacement	Codts par unité	Subvention SHQ par unité	Subvention ville par unité*	Prêt hypothécaire par unité	Subvention SHQ totale	Subvention ville totale*	Prêt hypothécaire total	Coût total
Montréal - Angus	418 798 \$	195 331 \$	78 132 \$	145 336 \$	68 756 340 \$	27 502 544 \$	51 158 102 \$	147 417 006 \$
Rimouski	383 765 \$	198 511 \$	22 377 \$	162 878 \$	64 317 405 \$	7 250 000 \$	52 772 595 \$	124 340 000 \$
Montréal - Louvain	419 242 \$	193 499 \$	78 631 \$	147 112 \$	62 887 325 \$	25 554 930 \$	47 811 249 \$	136 253 504 \$
	407 603 \$	195 765 \$		151 590 \$	195 961 090 \$	60 307 474 \$	151 741 946 \$	408 010 510 \$

*Rimouski: Contribution de la ville - congé de taxes et don de terrain (19 5M et 7 25M)

*Louvain: Contribution de la ville comprend un don de terrain

26 750 000 \$

9 500 000 \$

Débourssés

Desjardins	14 2024	11 2025	12 2025	13 2025	14 2025	11 2026	12 2026	13 2026	14 2026	11 2027	12 2027
Emplacement											
Montréal - Angus	19 131 223 \$	22 638 668 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	9 388 212 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	6 505 000 \$	19 515 000 \$	- \$	- \$	- \$	13 742 595 \$	13 010 000 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	25 636 223 \$	42 153 668 \$	- \$	- \$	- \$	13 742 595 \$	7 531 288 \$	21 125 584 \$	19 154 377 \$	- \$	- \$
	25 636 223 \$	67 789 890 \$	67 789 890 \$	67 789 890 \$	67 789 890 \$	81 532 485 \$	29 929 500 \$	21 125 584 \$	19 154 377 \$	151 741 946 \$	151 741 946 \$
SHQ											
Emplacement											
Montréal - Angus	- \$	- \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	840 357 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	- \$	- \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	5 772 405 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	- \$	- \$	42 153 668 \$	49 195 529 \$	63 279 252 \$	27 738 346 \$	13 594 296 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
	- \$	- \$	42 153 668 \$	91 349 197 \$	154 628 448 \$	182 366 794 \$	195 961 090 \$	195 961 090 \$	195 961 090 \$	195 961 090 \$	195 961 090 \$
Ville											
Emplacement											
Montréal - Angus	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	22 638 668 \$	4 863 876 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	22 638 668 \$	4 863 876 \$	- \$	1 971 207 \$	14 083 723 \$	- \$
	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	22 638 668 \$	27 502 544 \$	27 502 544 \$	29 473 751 \$	43 557 474 \$	43 557 474 \$
Total											
Emplacement											
Montréal - Angus	19 131 223 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	23 479 025 \$	14 252 088 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	6 505 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	13 010 000 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	- \$	- \$	- \$	7 041 861 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	14 083 723 \$	- \$
	25 636 223 \$	42 153 668 \$	42 153 668 \$	49 195 529 \$	63 279 252 \$	64 119 608 \$	48 387 672 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	14 083 723 \$	- \$
	25 636 223 \$	67 789 890 \$	109 943 558 \$	159 139 087 \$	222 418 339 \$	286 537 947 \$	334 925 620 \$	356 051 204 \$	377 176 788 \$	391 260 510 \$	391 260 510 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Angus - L'Éperon			
Superficie de terrain	97 500p ²		
Superficie brute résidentielle	357 900p ²		
1cc	113	32%	
2cc	134	38%	
3cc	105	30%	
	352		
Stationnements	110		
Rangements	50		
Budget de réalisation			
Terrain			11 585 \$
Coûts de construction	300 \$		107 370 \$
Coûts indirects			28 462 \$
Surcoût FLA			
Coût total			147 417 \$
	\$ par unité		
Prêt hypothécaire	145 336 \$	35%	51 158 \$
Subvention SCHL	0 \$		- \$
Subvention Ville	78 132 \$	19%	27 503 \$
Subvention SHQ	195 331 \$	7%	68 756 \$
	418 798 \$		147 417 \$

Budget commercial			
Superficie commerciale #1	24 122p ²		
Superficie commerciale #2	7 707p ²		
	31 829p ²		
Budget de réalisation			
Terrain			1 410 \$
Coûts de construction	275 \$		8 753 \$
Coûts indirects			2 517 \$
Coût total			12 680 \$
Prêt hypothécaire		70%	8 876 \$
Mise de fonds		30%	3 804 \$
Prêt hypothécaire total	60 034 \$		
Résidentiel	51 158 \$	85%	
Commerce	8 876 \$	15%	

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	113	69 643	616	310 236 \$	158 450 \$	257 10 \$
2cc	134	113 559	847	426 594 \$	201 665 \$	237 96 \$
3cc	105	109 652	1 044	525 683 \$	252 080 \$	241 39 \$
	352	292 854	832	418 798 \$	202 831 \$	243 80 \$

11 585 \$			
107 370 \$			
28 462 \$			
147 417 \$			
147 417 \$	134 \$	91 \$	20.2%
		81 \$	18.0%
	203 \$	203 \$	45.1%
	337 \$	75 \$	16.7%
		450 \$	

Flux de trésorerie - 352 unités - Angus

Taux d'intérêt de Amortissement	15% 55
Inflation	2.50%

[illegible][illegible]

Immeuble résidentiel

Valeur :	135 000 000 \$	
Taux de taxes foncières générales	0,4977 \$	671 895 \$
Taxe spéciale relative à l'ARTM	0,0078 \$	10 530 \$
Réserve financière de la voirie	0,0026 \$	3 510 \$
Taxe relative aux dettes ancienne ville (Rosemont)	0,0245 \$	33 075 \$
Taxe relative au service de l'eau	0,0862 \$	116 370 \$
Taxes d'arrondissement (Rosemont)		
Services	0,0489 \$	66 015 \$
Investissements	0,0284 \$	38 340 \$
Taxes scolaires	0,0973 \$	131 355 \$
Total :		1 071 090 \$

Immeuble non résidentiel

Calcul de taxes sur :	10 000 000 \$	
Taux de taxes foncières générales		
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui n'excède pas 900 000 \$	2,1329 \$	19 196 \$
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui excède 900 000 \$	2,7314 \$	248 557 \$
Taxe spéciale relative à l'ARTM		
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui n'excède pas 900 000 \$	0,0335 \$	302 \$
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui excède 900 000 \$	0,0043 \$	390 \$
Taxe relative aux dettes ancienne ville (Rosemont)		
Taux non résidentiel sur valeur n'excédant pas 900 000\$	0,0794 \$	715 \$
Taux non résidentiel sur valeur excédant 900 000\$	0,1017 \$	9 255 \$
Taxe relative au service de l'eau	0,3285 \$	32 850 \$
Réserve financière de la voirie		
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui n'excède pas 900 000 \$	0,0187 \$	168 \$
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui excède 900 000 \$	0,0187 \$	1 702 \$
Taxes d'arrondissement (Rosemont)		
Services	0,0489 \$	4 890 \$
Investissements	0,0284 \$	2 840 \$
Taxes scolaires	0,0973 \$	9 730 \$
Total :		330 595 \$

100 000 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Rimouski			
Superficie de terrain	148 165pi²		
Superficie brute résidentielle	316 211pi²		
1cc	151	47%	
2cc	136	42%	
3cc	37	11%	
	324		
Stationnements	292		
Rangements	324		
Budget de réalisation			
Terrain	0 \$	-	\$
Coûts de construction	300 \$		95 000 \$
Coûts indirects			22 087 \$
Coût total			117 090 \$
\$ par unité			
Prêt hypothécaire	162 878 \$	37%	52 773 \$
Subvention Ville*	0 \$	19%	- \$
Subvention SHQ	198 511 \$	5%	64 317 \$
	361 389 \$		117 090 \$

* La contribution de la ville se fait par le don de terrain et le congé de taxes de 35 ans - Estimé à 26,75M\$

Budget commercial			
Superficie commerciale #1	5 000pi²		
Budget de réalisation			
Terrain	-	\$	
Coûts de construction	1 025	\$	
Coûts indirects	277	\$	
Coût total	1 302	\$	
Prêt hypothécaire	977	\$	75%
Mise de fonds	326	\$	25%

Prêt hypothécaire total	53 749	\$	
Résidentiel	52 773	\$	98%
Commerce	977	\$	2%

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi ca
1cc	151	97 521	646	271 618 \$	174 296 \$	269 88 \$
2cc	136	139 070	1 023	430 062 \$	221 831 \$	216 93 \$
3cc	37	41 818	1 130	475 332 \$	277 289 \$	245 34 \$
	324	278 409	859	361 389 \$	206 011 \$	239 75 \$

Flux de trésorerie - 322 unités - Rimouski

Taux d'intérêt	4,15%
Amortissement	55
Inflation	2,50%

Revenus	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15
Revenus résidentiels	3 664 \$	3 664 \$	3 664 \$	3 664 \$	3 664 \$	3 754 \$	3 849 \$	3 946 \$	4 044 \$	4 145 \$	4 249 \$	4 355 \$	4 464 \$	4 576 \$	4 690 \$
Autres revenus résidentiels	266 \$	272 \$	279 \$	286 \$	293 \$	300 \$	308 \$	316 \$	324 \$	332 \$	340 \$	348 \$	357 \$	366 \$	375 \$
Revenus commerciaux	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$
Recouvrement commerce	53 \$	54 \$	56 \$	57 \$	58 \$	60 \$	61 \$	63 \$	64 \$	66 \$	68 \$	69 \$	71 \$	73 \$	75 \$
Revenu brut	4 082 \$	4 090 \$	4 099 \$	4 107 \$	4 115 \$	4 224 \$	4 329 \$	4 434 \$	4 542 \$	4 653 \$	4 777 \$	4 893 \$	5 012 \$	5 135 \$	5 260 \$
Dépenses															
Résidentiel															
Vacances	(79) \$	(79) \$	(79) \$	(79) \$	(79) \$	(81) \$	(83) \$	(85) \$	(87) \$	(90) \$	(92) \$	(94) \$	(96) \$	(99) \$	(101) \$
Frais d'opération	(621) \$	(641) \$	(662) \$	(684) \$	(696) \$	(923) \$	(952) \$	(976) \$	(1 000) \$	(1 023) \$	(1 051) \$	(1 077) \$	(1 104) \$	(1 132) \$	(1 160) \$
Gestion immobilière	(196) \$	(197) \$	(197) \$	(197) \$	(198) \$	(203) \$	(208) \$	(213) \$	(218) \$	(224) \$	(229) \$	(235) \$	(241) \$	(247) \$	(253) \$
Commercial															
Vacances	(15) \$	(15) \$	(16) \$	(16) \$	(16) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(18) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$
Taxes foncières	(27) \$	(28) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(31) \$	(31) \$	(32) \$	(33) \$	(34) \$	(35) \$	(35) \$	(36) \$	(37) \$	(38) \$
Frais d'opération	(23) \$	(23) \$	(24) \$	(24) \$	(25) \$	(25) \$	(26) \$	(27) \$	(27) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(30) \$	(31) \$	(32) \$
Gestion immobilière	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$
Revenu net d'opération	2 917 \$	2 903 \$	2 888 \$	2 873 \$	2 857 \$	2 935 \$	3 006 \$	3 079 \$	3 153 \$	3 230 \$	3 317 \$	3 397 \$	3 480 \$	3 564 \$	3 650 \$
Service de la dette	(2 469) \$	(2 425) \$	(2 425) \$	(2 425) \$	(2 425) \$	(2 425) \$	(2 425) \$	(2 425) \$	(2 425) \$	(2 425) \$	(2 425) \$	(2 425) \$	(2 425) \$	(2 425) \$	(2 425) \$
Flux monétaires nets	448 \$	478 \$	463 \$	448 \$	433 \$	511 \$	582 \$	654 \$	729 \$	805 \$	892 \$	973 \$	1 055 \$	1 139 \$	1 226 \$
Ratio de couverture	1,22	1,23	1,23	1,22	1,21	1,25	1,27	1,30	1,34	1,37	1,40	1,44	1,47	1,50	1,54
Ratio de couverture - résidentiel	1,20	1,20	1,19	1,19	1,18	1,21	1,24	1,27	1,30	1,33	1,36	1,40	1,43	1,46	1,50
Ratio de couverture - commercial	1,86	1,86	1,86	1,86	1,85	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,23	2,22	2,22	2,22	2,22

352
0,3125
0,625

70
180

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Louvain				
Superficie de terrain	73 000pi ²			
Superficie brute résidentielle	335 000pi ²			
1cc	110	34%		
2cc	125	38%		
3cc	90	28%		
	325			
Stationnements	98			
Rangements	98			
Budget de réalisation				
Terrain				\$ -
Coûts de construction	300 \$			100 500 \$
Coûts indirects				26 254 \$
Coût total				126 754 \$
			\$ par unité	
Prêt hypothécaire	147 112 \$	38%		47 811 \$
Subvention Ville*	49 400 \$	13%		16 055 \$
Subvention SHQ	193 499 \$	50%		62 887 \$
	390 011 \$			126 754 \$

* La contribution de la ville se fait également par le don de terrain - Estimation à 9,5M\$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	110	66 550	605	291 194 \$	158 450 \$	261,90 \$
2cc	125	105 000	840	404 302 \$	201 665 \$	240,08 \$
3cc	90	91 800	1 020	490 938 \$	252 080 \$	247,14 \$
	325	263 350	810	390 011 \$	200 999 \$	248,05 \$

Flux de trésorerie - 325 unités - Louvain

Taux d'intérêt	4.15%
Amortissement	1.50%
Inflation	2.50%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Revenus résidentiels	4 852 \$	4 852 \$	4 852 \$	4 852 \$	4 852 \$	4 973 \$	5 098 \$	5 225 \$	5 356 \$	5 490 \$	5 627 \$	5 767 \$	5 912 \$	6 059 \$	6 211 \$	6 366 \$	6 525 \$	6 689 \$	6 856 \$
Autres revenus résidentiels	178 \$	183 \$	187 \$	192 \$	197 \$	202 \$	207 \$	212 \$	217 \$	223 \$	228 \$	234 \$	240 \$	246 \$	252 \$	258 \$	265 \$	271 \$	278 \$
Revenu brut	5 030 \$	5 035 \$	5 039 \$	5 044 \$	5 049 \$	5 175 \$	5 304 \$	5 437 \$	5 573 \$	5 712 \$	5 855 \$	6 001 \$	6 151 \$	6 305 \$	6 463 \$	6 624 \$	6 790 \$	6 960 \$	7 134 \$
Dépenses																			
Résidentiel																			
Vacances	(151) \$	(151) \$	(151) \$	(151) \$	(151) \$	(155) \$	(159) \$	(163) \$	(167) \$	(171) \$	(176) \$	(180) \$	(185) \$	(189) \$	(194) \$	(199) \$	(204) \$	(209) \$	(214) \$
Taxes foncières	(912) \$	(935) \$	(959) \$	(983) \$	(1 007) \$	(1 032) \$	(1 058) \$	(1 085) \$	(1 112) \$	(1 139) \$	(1 168) \$	(1 197) \$	(1 227) \$	(1 258) \$	(1 289) \$	(1 321) \$	(1 354) \$	(1 388) \$	(1 423) \$
Frais d'opération	(985) \$	(1 010) \$	(1 035) \$	(1 061) \$	(1 088) \$	(1 115) \$	(1 143) \$	(1 171) \$	(1 201) \$	(1 231) \$	(1 261) \$	(1 293) \$	(1 325) \$	(1 358) \$	(1 392) \$	(1 427) \$	(1 463) \$	(1 499) \$	(1 537) \$
Gestion immobilière	(252) \$	(252) \$	(252) \$	(252) \$	(252) \$	(259) \$	(265) \$	(272) \$	(279) \$	(286) \$	(293) \$	(300) \$	(308) \$	(315) \$	(323) \$	(331) \$	(339) \$	(348) \$	(357) \$
Revenu net d'opération	2 730 \$	2 687 \$	2 642 \$	2 597 \$	2 550 \$	2 614 \$	2 679 \$	2 746 \$	2 815 \$	2 885 \$	2 957 \$	3 031 \$	3 107 \$	3 185 \$	3 264 \$	3 346 \$	3 430 \$	3 515 \$	3 603 \$
Service de la dette	(2 197) \$	(2 197) \$	(2 197) \$	(2 197) \$	(2 197) \$	(2 197) \$	(2 197) \$	(2 197) \$	(2 197) \$	(2 197) \$	(2 197) \$	(2 197) \$	(2 197) \$	(2 197) \$	(2 197) \$	(2 197) \$	(2 197) \$	(2 197) \$	(2 197) \$
Flux monétaires nets	533 \$	490 \$	446 \$	400 \$	353 \$	417 \$	483 \$	550 \$	618 \$	689 \$	761 \$	835 \$	910 \$	988 \$	1 068 \$	1 149 \$	1 233 \$	1 319 \$	1 407 \$
Ratio de couverture	1.29	1.27	1.25	1.23	1.21	1.24	1.27	1.30	1.33	1.36	1.39	1.43	1.46	1.50	1.53	1.57	1.61	1.65	1.69

Flux de trésorerie - 352 unités - Angus

[illegible]

Revenus résidentiels

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	113	614 \$	832 584 \$
2 chambres à coucher	28	686 \$	230 496 \$
2 chambres à coucher	106	1 170 \$	1 488 240 \$
3 chambres à coucher	105	1 380 \$	1 738 800 \$
Stationnements	225	125 \$	337 500 \$
Rangements	50	20 \$	12 000 \$

Revenus commerciaux

Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer 1-5	Loyer 5-10	Loyer 10-15	Loyer 15-20
Épicerie	24 122	28,00 \$	675 414 \$	723 658 \$	771 902 \$	820 145 \$
Garderie	7 707	22,00 \$	169 553 \$	184 967 \$	200 381 \$	215 795 \$

Revenus totaux

5 484 587 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	45 000 \$
Surintendant d'immeuble	85 000 \$
Entretien	320 000 \$
Énergie (espaces communs)	163 000 \$
Assurances	163 000 \$
Réserve pour remplacement	185 585 \$
TPS-TVQ	116 206 \$
	1 077 791 \$

3%	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	178 \$	179 \$	179 \$	180 \$	180 \$	185 \$	189 \$	194 \$	199 \$	203 \$
		5 \$	5 \$	5 \$	5 \$	5 \$	6 \$	6 \$	6 \$	6 \$
	178 \$	362 \$	547 \$	732 \$	917 \$	1 107 \$	1 302 \$	1 502 \$	1 706 \$	1 916 \$

11	209 \$	12	214 \$	13	219 \$	14	225 \$	15	230 \$	16	- \$	17	- \$	18	- \$	19	- \$	20	- \$
	6 \$		6 \$		6 \$		7 \$		7 \$		7 \$		- \$		- \$		- \$		- \$
2 131 \$		2 351 \$		2 576 \$		2 808 \$		3 044 \$		3 051 \$		3 051 \$		3 051 \$		3 051 \$		3 051 \$	

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Rimouski			
Superficie de terrain	148 165pi ²		
Superficie brute résidentielle	316 211pi ²		
1cc	151	47%	
2cc	136	42%	
3cc	37	11%	
	324		
Stationnements	292		
Rangements	324		
Budget de réalisation			
Terrain	0 \$	-	\$
Coûts de construction	300 \$	95 000	\$
Coûts indirects		22 087	\$
Coût total		117 090 \$	
	\$ par unité		
Prêt hypothécaire	162 378 \$	37%	52 611 \$
Subvention SCHL	0 \$		
Subvention Ville*	0 \$	19%	- \$
Subvention SHQ	199 011 \$	45%	64 479 \$
	361 389 \$		117 090 \$

* La contribution de la ville se fait par le don de terrain et le congé de taxes de 35 ans - Estimation à 26 75MB

Budget commercial

Superficie commerciale #1	5 000pi ²
Budget de réalisation	
Terrain	- \$
Coûts de construction	1 025 \$
Coûts indirects	277 \$
Coût total	1 302 \$
Prêt hypothécaire	977 \$ 75%
Mise de fonds	326 \$ 25%
Prêt hypothécaire total	
Résidentiel	53 587 \$
Commerce	52 611 \$ 98%
	977 \$ 2%

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi ca
1cc	151	97 521	646	271 618 \$	174 296 \$	269,88 \$
2cc	136	139 070	1 023	430 062 \$	221 831 \$	216,93 \$
3cc	37	41 818	1 130	475 332 \$	277 289 \$	245,34 \$
	324	278 409	859	361 389 \$	206 011 \$	239,75 \$

FLA	
Terrain	- \$
Coûts de construction	95 000 \$
Coûts indirects	22 087 \$
Surcoût FLA	11 000 \$
	128 090 \$
	\$ par unité
	126 329 \$
	40 931 \$
	24 300 \$
	- \$
	- \$
	194 011 \$
	395 340 \$
	128 090 \$

Prêt hypothécaire
Subvention SCHL
Subvention Ville*
Subvention SHQ

Prêt hypothécaire total	41 907 \$
Résidentiel	40 931 \$ 76%
Commerce	977 \$ 2%

Flux de trésorerie - 322 unités - Rimouski

Taux d'intérêt	4,15%
Amortissement	50
Inflation	2,50%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15
Revenus															
Revenus résidentiels	3 148 \$	3 148 \$	3 148 \$	3 148 \$	3 148 \$	3 226 \$	3 307 \$	3 390 \$	3 474 \$	3 561 \$	3 650 \$	3 742 \$	3 835 \$	3 931 \$	4 029 \$
Autres revenus résidentiels	266 \$	272 \$	279 \$	286 \$	293 \$	300 \$	308 \$	316 \$	324 \$	332 \$	340 \$	348 \$	357 \$	366 \$	375 \$
Revenus commerciaux	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$
Recouvrement commerce	53 \$	54 \$	56 \$	57 \$	58 \$	60 \$	61 \$	63 \$	64 \$	66 \$	68 \$	69 \$	71 \$	73 \$	75 \$
Revenu brut	3 566 \$	3 574 \$	3 582 \$	3 591 \$	3 599 \$	3 697 \$	3 786 \$	3 878 \$	3 972 \$	4 069 \$	4 178 \$	4 279 \$	4 383 \$	4 490 \$	4 599 \$
Dépenses															
Résidentiel															
Vacances	(68) \$	(68) \$	(69) \$	(69) \$	(69) \$	(71) \$	(72) \$	(74) \$	(76) \$	(78) \$	(80) \$	(82) \$	(84) \$	(86) \$	(88) \$
Frais d'opération	(866) \$	(887) \$	(910) \$	(932) \$	(956) \$	(980) \$	(1 004) \$	(1 029) \$	(1 053) \$	(1 081) \$	(1 108) \$	(1 136) \$	(1 164) \$	(1 194) \$	(1 223) \$
Gestion immobilière	(171) \$	(171) \$	(171) \$	(172) \$	(172) \$	(176) \$	(181) \$	(185) \$	(190) \$	(195) \$	(200) \$	(205) \$	(210) \$	(215) \$	(220) \$
Commercial															
Vacances	(15) \$	(15) \$	(16) \$	(16) \$	(16) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(18) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$
Taxes foncières	(27) \$	(28) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(31) \$	(31) \$	(32) \$	(33) \$	(34) \$	(35) \$	(35) \$	(36) \$	(37) \$	(38) \$
Frais d'opération	(23) \$	(23) \$	(24) \$	(24) \$	(25) \$	(25) \$	(26) \$	(27) \$	(27) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(30) \$	(31) \$	(32) \$
Gestion immobilière	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$
Revenu net d'opération	2 392 \$	2 376 \$	2 360 \$	2 344 \$	2 327 \$	2 392 \$	2 450 \$	2 508 \$	2 569 \$	2 631 \$	2 703 \$	2 768 \$	2 834 \$	2 902 \$	2 972 \$
Service de la dette	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$	(1 978) \$
Flux monétaires nets	414 \$	398 \$	383 \$	366 \$	349 \$	414 \$	472 \$	530 \$	591 \$	653 \$	725 \$	790 \$	856 \$	924 \$	994 \$
Ratio de couverture	1,21	1,20	1,19	1,19	1,18	1,21	1,24	1,27	1,30	1,33	1,37	1,40	1,43	1,47	1,50
Ratio de couverture - résidentiel	1,19	1,19	1,18	1,17	1,16	1,19	1,22	1,25	1,28	1,31	1,35	1,38	1,42	1,45	1,49
Ratio de couverture - commercial	1,81	1,81	1,81	1,81	1,80	1,99	1,99	1,99	1,98	1,98	2,17	2,17	2,16	2,16	2,16

Revenus

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	130	455 \$	709 800 \$
1 chambre à coucher	21	770 \$	194 040 \$
2 chambres à coucher	136	980 \$	1 599 360 \$
3 chambres à coucher	37	1 110 \$	492 840 \$
Stationnements	292	50 \$	174 960 \$
Rangements	324	20 \$	77 760 \$

Revenus commerciaux

Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer 1-5	Loyer 5-10	Loyer 10-15
Commerce #1	5 000	20,00 \$	100 000 \$	110 000 \$	120 000 \$

Revenus totaux

3 348 760 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	20 000 \$
Surintendant d'immeuble	55 000 \$
Entretien	270 000 \$
Énergie (espace communs)	150 000 \$
Assurances	145 000 \$
Réserve pour remplacement	129 950 \$
TPS-TVQ	95 840 \$
	865 790 \$

Revenus résidentiels

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	110	614 \$	810 480 \$
2 chambres à coucher	21	686 \$	172 872 \$
2 chambres à coucher	104	1 170 \$	1 460 160 \$
3 chambres à coucher	90	1 380 \$	1 490 400 \$
Stationnements	163	125 \$	243 750 \$
Rangements	98	20 \$	23 520 \$

Revenus totaux	4 201 182 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	45 000 \$
Surintendant d'immeuble	85 000 \$
Entretien	320 000 \$
Énergie (espaces communs)	160 000 \$
Assurances	160 000 \$
Réserve pour remplacement	168 047 \$
TPS-TVQ	115 308 \$
	1 053 355 \$

De : [Emilio-Jose Lopez-Morantes](#)
À : [François Yaccarini](#)
Objet : RE: SHQ - FLA - Angus
Date : 12 juin 2024 07:16:00
Pièces jointes : [image002.png](#)
[image004.jpg](#)
[image005.jpg](#)
[Résumé Angus 2024-06-12.xlsx](#)

Bonjour François,

J'ai mis les termes à 50 ans et en réduisant les RCD pas loin de 1,1, même pour les FLA ils me donnent le résultat suivant

Il y a une réduction et il reste encore la marge de manœuvre, bien sûr la clause de variation de taux va être la .

J'ai une statutaire à 9h45, pourrais-tu regarder le résumé ???? Et si tu es dispo, on peut se reparler.

Merci

Emilio-Jose Lopez-Morantes

Conseiller en financement spécialisé

Direction du financement spécialisé en habitation

Société d'habitation du Québec

Édifice Marie-Guyart

Aile Jacques-Parizeau, 4^e étage

1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau

Québec (Québec) G1R 5E7

emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca

Téléphone : 418 643-4035, poste 31079

Sans frais : 1 800 463-4315



De : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>

Envoyé : 11 juin 2024 17:40

À : Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>

Objet : Re: SHQ - FLA - Angus

Bonjour Emilio,

Voici les 4 documents.

1. FLA à 4,15%. Réduction de 7500\$ de la subvention de base SHQ (et de 2800\$

de la ville) J'ai ensuite diminué d'un autre 5000\$ la subvention SHQ dans les petits encadrés des budgets FLA. Sauf pour Louvain où je n'ai que diminué la subvention de base de 7500\$ et celle de la ville (je n'ai pas diminué d'un autre 5000\$)

2. FLA avec du prêt sans intérêt

3. Modèle de base avec du prêt sans intérêt

4. Modèle de base à 4,15% avec une réduction de la subvention SHQ de 7500\$ (et de 2800\$ de la ville)

Je ne sais pas suis très clair...

Nous pourrions en discuter demain lors de la rencontre et je suis aussi disponible pour les revoir avec toi.

Merci,



FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets

Financial Analyst and Project Manager

T. [514-528-5230](tel:514-528-5230) #222

sda-angus.com

technopoleangus.com

De : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>

Envoyé : 11 juin 2024 14:15

À : Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>

Objet : Re: SHQ - FLA - Angus

Bonjour Emilio,

Suite aux réductions de taux, (4,15%) j'ai revu à la baisse les subventions SHQ.

J'ai diminué les subventions de 7500\$ par unité pour les 3 projets dans le modèle de base

Dans le modèle FLA, la subvention est réduite de 7500\$ par unité puis elle est réduite d'un autre 5000\$ par unité dans le budget du FLA. Sauf pour Louvain où je n'étais pas capable de diminuer de plus de 7500\$.

Je t'envoie les modèles avec le prêt sans intérêt plus tard.

Cela étant dit, il va falloir prévoir une clause dans l'entente si le taux augmente.

Merci,



FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets
Financial Analyst and Project Manager
T. 514-528-5230 #222

sda-angus.com
technopoleangus.com

De : Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>

Envoyé : 11 juin 2024 13:31

À : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>

Objet : RE: SHQ - FLA - Angus

Ok je viens de t'envoyer un invitation TEAMS

Emilio-Jose Lopez-Morantes

Conseiller en financement spécialisé
Direction du financement spécialisé en habitation

Société d'habitation du Québec

Édifice Marie-Guyart
Aile Jacques-Parizeau, 4^e étage
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Québec (Québec) G1R 5E7

emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca

Téléphone : 418 643-4035, poste 31079
Sans frais : 1 800 463-4315



De : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>

Envoyé : 11 juin 2024 13:28

À : Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>

Objet : Re: SHQ - FLA - Angus

Nous allons à la SCHL pour 15. donc je suis disponible jusqu'à 14h30



FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets
Financial Analyst and Project Manager
T. 514-528-5230 #222

sda-angus.com
technopoleangus.com

De : Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>

Envoyé : 11 juin 2024 13:24

À : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>

Objet : RE: SHQ - FLA - Angus

Bonjour Francois

Es-tu disponible en pm ?

Merci

Emilio-Jose Lopez-Morantes

Conseiller en financement spécialisé
Direction du financement spécialisé en habitation

Société d'habitation du Québec

Édifice Marie-Guyart

Aile Jacques-Parizeau, 4^e étage
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Québec (Québec) G1R 5E7

emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca

Téléphone : 418 643-4035, poste 31079

Sans frais : 1 800 463-4315



De : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>

Envoyé : 10 juin 2024 11:28

À : Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>

Objet : Re: SHQ - FLA - Angus

Bonjour Emilio,

Voici les 3 documents

1. Modèle initial avec du prêt sans intérêt
 - a. J'ai réduit la subvention de la **moitié** du prêt sans intérêt
2. FLA avec prêt sans intérêt
 - a. J'ai réduit la subvention du même montant que le prêt sans intérêt
3. FLA

pour les modèles avec le FLA les réserves sont plus élevés. J'ai validé sur les documents de la SCHL et ils demandent 4% de réserve.

Tu me feras part de tes calculs, mais rapidement j'ai l'impression que le 3e document, FLA, est le meilleur pour tout le monde.
On s'en reparle bientôt.



FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets
Financial Analyst and Project Manager
T. 514-528-5230 #222

sda-angus.com
technopoleangus.com

De : Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>

Envoyé : 6 juin 2024 09:32

À : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>

Objet : RE: SHQ - FLA - Angus

Bonjour François

Je vais regarder le dossier en pm et je te reviens.

Il manquerait l'option initial (Angus_shq_1001) avec prêt sans intérêts, soit si jamais en avril 2025 le FLA n'ai pas disponible ou atteignable.

Est-tu disponible demain à 11h ou à 13h pour regarder les 3 options ?

Merci

Emilio-Jose Lopez-Morantes

Conseiller en financement spécialisé
Direction du financement spécialisé en habitation

Société d'habitation du Québec

Édifice Marie-Guyart

1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau

Aile Jacques-Parizeau, 4^e étage

Québec (Québec) G1R 5E7

Téléphone : 418 643-4035, poste 31079

Sans frais : 1 800 463-4315



De : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>

Envoyé : 5 juin 2024 11:01

À : Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>

Objet : SHQ - FLA - Angus

Bonjour Emilio,

je te partage 3 documents.

1. Le document initial : **Angus_SHQ_1001 - v3**
2. Le FLA si le coût additionnel du FLA est au maximum (450 000\$ l'unité) : **FLA Angus_SHQ_1001 - v3**
3. Le FLA avec un peu de prêt sans intérêt : **FLA Prêt patient Angus_SHQ_1001 - v3**

Pour le 3e document, difficile d'intégrer du prêt sans intérêt. Tu me diras ce que tu en penses suite à tes calculs.

On pourrait regarder le document #2 ensemble. Si le coût additionnel du FLA est plus bas que prévu (exemple 11M\$ sur Angus) La subvention SHQ pourrait être réduite. Je crois que c'est la meilleur option

Merci,



FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets

Financial Analyst and Project Manager

T. 514-528-5230 #222

sda-angus.com

technopoleangus.com

OPTION SUBVENTIONS SHQ

Emplacement	Unités résidentielles	Coûts par unité	Subvention SHQ		Prêt sans intérêts SHQ	Subvention ville par unité*	Prêt hypothécaire par unité	Subvention SCHL par unité	Subvention SHQ totale	Subvention SCHL totale	Subvention ville à la réalisation	Prêt hypothécaire total	Coût de réalisation total
			SHQ par unité	Intérêts SHQ									
Montifical - Angus	352	418 796 \$	182 831 \$	-	-	71 132 \$	48 832 \$	-	67 874 512 \$	-	27 150 464 \$	18%	52 889 216 \$
Remouail	324	383 766 \$	194 011 \$	-	-	22 377 \$	165 378 \$	-	63 507 564 \$	-	7 250 000 \$	45%	53 582 472 \$
Montifical - Louvain	325	419 241 \$	189 999 \$	-	-	74 400 \$	151 842 \$	-	62 074 676 \$	-	24 830 000 \$	18%	49 348 160 \$
1001	407 402 \$	183 246 \$	-	-	-	59 171 \$	155 146 \$	-	193 458 751 \$	47%	59 230 444 \$	15%	155 320 338 \$
													408 009 553 \$

*Remouail: Contribution de a ville - congé de taxes et don de ter 26 750 000 \$
*Louvain: Contribution de a ville comprend un don de terrain 9 500 000 \$

OPTION SUBVENTIONS SHQ AVEC FIA

Emplacement	Unités résidentielles	Coûts par unité	Subvention SHQ		Prêt sans intérêts SHQ	Subvention ville par unité*	Prêt hypothécaire par unité	Subvention SCHL par unité	Subvention SHQ totale	Subvention SCHL totale	Subvention ville à la réalisation	Prêt hypothécaire total	Coût de réalisation total
			SHQ par unité	Intérêts SHQ									
Montifical - Angus	352	450 049 \$	188 331 \$	-	-	75 332 \$	111 384 \$	75 000 \$	69 636 360 \$	26 400 000 \$	26 516 864 \$	16%	39 207 872 \$
Remouail	324	417 717 \$	187 011 \$	-	-	22 377 \$	133 329 \$	75 000 \$	65 127 405 \$	24 300 000 \$	7 250 000 \$	5%	43 198 596 \$
Montifical - Louvain	325	459 241 \$	192 999 \$	-	-	77 200 \$	114 042 \$	75 000 \$	63 699 825 \$	24 375 000 \$	25 090 000 \$	17%	37 063 650 \$
1001	442 548 \$	189 419 \$	-	-	-	58 798 \$	119 351 \$	75 000 \$	189 408 751 \$	75 075 000 \$	58 856 844 \$	13%	119 470 118 \$
													443 010 733 \$

*Remouail: Contribution de a ville - congé de taxes et don de ter 26 750 000 \$
*Louvain: Contribution de a ville comprend un don de terrain 9 500 000 \$

OPTION SUBVENTIONS SHQ AVEC PRET SANS INTERETS

Emplacement	Unités résidentielles	Coûts	Subvention SHQ	Prêt sans intérêts SHQ	Subvention SCHL par unité	Subvention ville par unité*	Prêt hypothécaire par unité	Subvention SHQ totale	Prêt sans intérêts SHQ totale	Subvention SCHL totale	Subvention ville à la réalisation	Prêt hypothécaire total	Coût de réalisation total	
Montreal - Angus	352	418 799 \$	188 331 \$	15 000 \$	-	75 332 \$	140 136 \$	66 292 512 \$	45%	5 280 000 \$	4%	26 516 864 \$	18%	49 327 872 \$
Remouail	324	383 766 \$	194 511 \$	15 000 \$	-	22 377 \$	151 878 \$	63 021 564 \$	51%	4 860 000 \$	4%	7 250 000 \$	6%	49 208 472 \$
Montreal - Louvain	325	419 241 \$	189 499 \$	15 000 \$	-	75 800 \$	138 942 \$	61 587 176 \$	45%	4 875 000 \$	4%	24 435 000 \$	18%	45 156 150 \$
1001	407 403 \$	190 711 \$	15 000 \$	15 000 \$	-	58 344 \$	143 549 \$	190 901 251 \$	47%	15 015 000 \$	4%	88 401 844 \$	14%	143 692 494 \$
								202 816 251 \$						408 010 407 \$

Remouail: Contribution de a ville - congé de taxes et don de terrain (9.5M et 7.25M)
Louvain: Contribution de a ville comprend un don de terrain

OPTION SUBVENTIONS SHQ AVEC FIA ET PRET SANS INTERETS SHQ

Emplacement	Unités résidentielles	Coûts par unité	Subvention SHQ par unité	Prêt sans intérêts SHQ	Subvention ville par unité*	Prêt hypothécaire par unité	Subvention SCHL par unité	Subvention SHQ totale	Prêt sans intérêts SHQ totale	Subvention SCHL totale	Subvention ville à la réalisation	Prêt hypothécaire total	Coût de réalisation total	
Montifical - Angus	352	450 049 \$	182 831 \$	10 000 \$	73 132 \$	109 864 \$	75 000 \$	69 636 360 \$	43%	3 520 000 \$	2%	26 400 000 \$	16%	38 594 272 \$
Remouail	324	417 717 \$	184 011 \$	5 000 \$	22 377 \$	129 329 \$	75 000 \$	65 127 405 \$	47%	1 620 000 \$	1%	24 300 000 \$	18%	7 250 000 \$
Montifical - Louvain	325	459 241 \$	189 199 \$	5 000 \$	75 680 \$	114 362 \$	75 000 \$	63 699 825 \$	43%	1 625 000 \$	1%	24 325 000 \$	16%	24 564 000 \$
1001	442 548 \$	185 928 \$	4 758 \$	4 758 \$	57 531 \$	117 351 \$	75 000 \$	186 113 751 \$	43%	6 745 000 \$	2%	75 075 000 \$	13%	57 588 444 \$
								186 878 751 \$					436 245 733 \$	

Remouail: Contribution de a 26 750 000 \$
Louvain: Contribution de a 9 500 000 \$

De : [François Yaccarini](#)
À : [Emilio-Jose Lopez-Morantes](#)
Objet : Re: Suivi Angus
Date : 13 mai 2024 17:57:19
Pièces jointes : [Outlook-mmilpbkx.png](#)

Bonjour Emilio,

J'ai complété les cashflow de construction en fonction des déboursés dans l'entente.

J'ai assumé que l'argent allait être déboursé au 1^{er} avril 2025 pour Angus et Rimouski.

Pour Louvain j'ai assumé que le premier versement allait être disponible dès le début de la construction (Fin 2025)

Il n'y aura pas d'économie dans ce poste mais les montants prévus pour les coûts de financement des 3 projets sont suffisant pour couvrir les intérêts. J'ai utilisé le taux +1% donc aucun soucis.

On se voit mercredi,



FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets
Financial Analyst and Project Manager
T. 514-528-5230 #222

sda-angus.com
technopoleangus.com

From: François Yaccarini
Sent: Monday, May 13, 2024 15:31
To: Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>
Subject: Accepté : Suivi Angus
When: Monday, May 13, 2024 3:30 PM-3:45 PM.
Where: Réunion Microsoft Teams

De : [François Yaccarini](#)
À : [Emilio-Jose Lopez-Morantes](#)
Objet : Re: Superficie
Date : 1 mars 2024 13:41:40
Pièces jointes : [Outlook-ancaknac.png](#)
[Outlook-rptdjxoe.png](#)
[Superficie Angus SHQ 1mars.xlsx](#)

Bonjour Emilio,

J'ai reçu des superficies des architectes ce matin. J'ai donc complété l'onglet Rimouski.

Bonne semaine de relâche!

Merci,



FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets
Financial Analyst and Project Manager
T. 514-528-5230 #222

sda-angus.com
technopoleangus.com

From: François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>
Sent: Thursday, February 29, 2024 17:16
To: Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>
Subject: Superficie

Bonjour Emilio,

Puisque nous parlons maintenant d'un seul projet sur Angus, j'ai jumelé les 2 projets ensembles.

Tu trouveras dans les onglets "budget" les superficies des unités pour les 3 projets à Montréal.

Pour Rimouski, j'ai utilisé les mêmes superficies que Montréal, mais les unités seront différentes. J'attends toujours le retour des architectes.

Merci,



FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets
Financial Analyst and Project Manager
T. 514-528-5230 #222

sda-angus.com
technopoleangus.com

7 étages

	Typologie	Subvention SHQ	Loyer PHAQ 2023	Bonification	Loyer Angus 5 premières années
Montréal	1cc	159 600 \$	918 \$	113%	1 040 \$
	2cc	204 000 \$	1 033 \$	113%	1 170 \$
	3cc	255 000 \$	1 215 \$	113%	1 380 \$
Rimouski	1cc	175 200 \$	677 \$	113%	770 \$
	2cc	224 400 \$	860 \$	113%	980 \$
	3cc	280 200 \$	975 \$	113%	1 110 \$

Modèle Angus

Montréal

Typologie	Unités	Subvention / porte	Subvention SHQ
1cc	254	159 600 \$	40 498 500 \$
2cc	239	204 000 \$	48 807 000 \$
3cc	188	255 000 \$	47 940 000 \$
Total	681		137 245 500 \$

Rimouski

Typologie	Unités	Subvention / porte	Subvention SHQ
1cc	151	175 200 \$	26 455 200 \$
2cc	136	224 400 \$	30 518 400 \$
3cc	37	280 200 \$	10 367 400 \$
Total	324		67 341 000 \$

Emplacement	Année	Unités résidentielles	Budget de projet (en milliers \$)
Montréal (Angus)	2024	326	135 681 \$
Rimouski	2024	324	119 490 \$
Montréal (Louvain)	2025	250	97 075 \$
Montréal-Est	2025	105	49 005 \$
		1 005	401 251 \$

Emplacement	Coûts par unité	Subvention SHQ	Subvention ville*	Prêt hypothécaire	Subventions SHQ
Montréal (Angus)	416 199 \$	205 167 \$	82 067 \$	128 966 \$	66 884 400 \$
Rimouski	368 796 \$	207 843 \$	Terrain	160 954 \$	67 341 000 \$
Montréal (Louvain)	388 300 \$	196 704 \$	48 682 \$	142 914 \$	49 176 000 \$
Montréal-Est	466 714 \$	201 763 \$	80 705 \$	184 246 \$	21 185 100 \$
	399 255 \$	203 569 \$		148 524 \$	204 586 500 \$

* Rimouski : Contribution de la ville - congé de taxes et un don de terrain

* Louvain : Contribution additionnelle de la ville - don de terrain

26,75M\$

7,5M\$

Séquence des déboursés SHQ

Emplacement	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
Montréal (Angus I)	1 6212 556 \$	21 082 667 \$	21 082 667 \$	8 506 511 \$			
Rimouski	6 638 333 \$	19 915 000 \$	19 915 000 \$	20 872 667 \$			
Montréal (Louvain)				10 786 111 \$	16 179 167 \$	16 179 167 \$	6 031 556 \$
Montréal-Est					10 645 000 \$	7 192 500 \$	3 347 600 \$
	22 850 889 \$	40 997 667 \$	40 997 667 \$	40 165 289 \$	26 824 167 \$	23 371 667 \$	9 379 156 \$
	22 850 889 \$	63 848 556 \$	104 846 222 \$	145 011 511 \$	171 835 678 \$	195 207 344 \$	204 586 500 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Angus I			
Superficie de terrain	97 500pi²		
Superficie brute résidentielle	330 000pi²		
1cc	104	32%	
2cc	124	38%	
3cc	98	30%	
	326		
Stationnements	110		
Rangements	50		
Budget de réalisation			
Terrain		9 185 \$	
Coûts de construction	300 \$	99 000 \$	
Coûts indirects		27 496 \$	
Coût total		135 681 \$	
	\$ par unité		
Prêt hypothécaire		42 043 \$	31%
Subvention Ville	82 067 \$	26 754 \$	20%
Subvention SHQ	205 167 \$	66 884 \$	49%
	416 199 \$	135 681 \$	

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi² ca
1cc	104	62 899	605	300 718 \$	159 600 \$	264 \$
2cc	124	107 922	870	432 750 \$	204 000 \$	234 \$
3cc	98	102 058	1 041	517 810 \$	255 000 \$	245 \$
	326	272 879	837	416 199 \$	205 167 \$	245 \$

Budget commercial

Superficie commerciale #1	25 461pi²		
Superficie commerciale #2	7 192pi²		
	32 653pi²		
Budget de réalisation			
Terrain	1 235 \$		
Coûts de construction	8 000 \$		
Coûts indirects	2 160 \$		
Coût total	11 395 \$		
Prêt hypothécaire	8 546 \$	75%	
Mise de fonds	2 849 \$	25%	
Prêt hypothécaire total	50 589 \$		
Résidentiel	42 043 \$	83%	
Commerce	8 546 \$	17%	

Flux de trésorerie - 168 unités - Angus I

Taux d'intérêt	4.50%
Amortissement	50
Inflation	3.00%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Autres revenus résidentiels	4 802 \$	4 802 \$	4 802 \$	4 802 \$	4 802 \$	4 964 \$	5 094 \$	5 242 \$	5 404 \$	5 584 \$	5 783 \$	5 995 \$	6 303 \$	6 645 \$	7 031 \$	6 447 \$	6 844 \$	7 051 \$	7 243 \$
Autres revenus résidentiels	182 \$	188 \$	193 \$	199 \$	205 \$	211 \$	218 \$	224 \$	231 \$	238 \$	245 \$	252 \$	260 \$	268 \$	276 \$	284 \$	293 \$	301 \$	310 \$
Revenus commerciaux	858 \$	858 \$	858 \$	858 \$	858 \$	924 \$	924 \$	924 \$	924 \$	924 \$	989 \$	989 \$	989 \$	989 \$	989 \$	1 054 \$	1 054 \$	1 054 \$	1 054 \$
Recouvrement commences	547 \$	563 \$	580 \$	597 \$	615 \$	634 \$	653 \$	672 \$	692 \$	713 \$	734 \$	757 \$	779 \$	803 \$	827 \$	851 \$	877 \$	903 \$	938 \$
Revenu brut	6 389 \$	6 411 \$	6 433 \$	6 456 \$	6 480 \$	6 714 \$	6 888 \$	7 067 \$	7 251 \$	7 441 \$	7 702 \$	7 903 \$	8 111 \$	8 324 \$	8 544 \$	8 836 \$	9 070 \$	9 310 \$	9 558 \$
Dépenses																			
Résidentiel																			
Vacances	(249) \$	(249) \$	(250) \$	(250) \$	(250) \$	(258) \$	(266) \$	(274) \$	(282) \$	(290) \$	(299) \$	(308) \$	(317) \$	(327) \$	(336) \$	(347) \$	(357) \$	(368) \$	(379) \$
Taxes foncières	(952) \$	(981) \$	(1 010) \$	(1 040) \$	(1 072) \$	(1 104) \$	(1 137) \$	(1 171) \$	(1 206) \$	(1 242) \$	(1 280) \$	(1 318) \$	(1 357) \$	(1 398) \$	(1 440) \$	(1 483) \$	(1 528) \$	(1 574) \$	(1 621) \$
Frais d'opération	(992) \$	(1 022) \$	(1 053) \$	(1 084) \$	(1 117) \$	(1 150) \$	(1 185) \$	(1 220) \$	(1 257) \$	(1 295) \$	(1 333) \$	(1 373) \$	(1 415) \$	(1 457) \$	(1 501) \$	(1 546) \$	(1 592) \$	(1 640) \$	(1 689) \$
Gestion immobilière	(249) \$	(249) \$	(250) \$	(250) \$	(250) \$	(258) \$	(266) \$	(274) \$	(282) \$	(290) \$	(299) \$	(308) \$	(317) \$	(327) \$	(336) \$	(347) \$	(357) \$	(368) \$	(379) \$
Commercial																			
Vacances	(140) \$	(142) \$	(144) \$	(146) \$	(147) \$	(156) \$	(158) \$	(160) \$	(162) \$	(164) \$	(172) \$	(175) \$	(177) \$	(179) \$	(182) \$	(191) \$	(193) \$	(196) \$	(198) \$
Taxes foncières	(331) \$	(341) \$	(351) \$	(361) \$	(372) \$	(383) \$	(395) \$	(407) \$	(419) \$	(431) \$	(444) \$	(458) \$	(471) \$	(485) \$	(500) \$	(515) \$	(531) \$	(546) \$	(563) \$
Frais d'opération	(188) \$	(193) \$	(199) \$	(205) \$	(211) \$	(218) \$	(224) \$	(231) \$	(238) \$	(245) \$	(252) \$	(260) \$	(268) \$	(276) \$	(284) \$	(293) \$	(301) \$	(310) \$	(320) \$
Gestion immobilière	(421) \$	(431) \$	(437) \$	(443) \$	(449) \$	(471) \$	(477) \$	(483) \$	(488) \$	(497) \$	(521) \$	(528) \$	(533) \$	(541) \$	(549) \$	(571) \$	(581) \$	(591) \$	(601) \$
Revenu net d'opération	3 245 \$	3 190 \$	3 134 \$	3 076 \$	3 016 \$	3 141 \$	3 211 \$	3 284 \$	3 358 \$	3 435 \$	3 570 \$	3 652 \$	3 735 \$	3 822 \$	3 911 \$	4 059 \$	4 153 \$	4 250 \$	4 350 \$
Service de la dette	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$
Flux monétaires nets	716 \$	662 \$	605 \$	547 \$	488 \$	613 \$	683 \$	755 \$	829 \$	906 \$	1 042 \$	1 123 \$	1 207 \$	1 293 \$	1 382 \$	1 530 \$	1 624 \$	1 721 \$	1 821 \$
Ratio de couverture - résidentiel	1.32	1.30	1.28	1.26	1.23	1.28	1.31	1.34	1.37	1.40	1.45	1.48	1.52	1.55	1.59	1.64	1.68	1.72	1.76
Ratio de couverture - commercial	1.26	1.23	1.21	1.18	1.15	1.18	1.22	1.25	1.29	1.33	1.36	1.40	1.44	1.49	1.53	1.57	1.62	1.67	1.72
	1.65	1.64	1.64	1.64	1.64	1.76	1.76	1.76	1.75	1.75	1.88	1.88	1.87	1.87	1.86	1.99	1.99	1.98	1.98

Revenus résidentiels

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	104	1 040 \$	1 297 920 \$
2 chambres à coucher	124	1 170 \$	1 740 960 \$
3 chambres à coucher	98	1 380 \$	1 622 880 \$
Stationnements	110	125 \$	165 000 \$
Rangements	50	20 \$	12 000 \$

Revenus commerciaux

Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer 1-5	Loyer 5-10	Loyer 10-15	Loyer 15-20
Épicerie	25 461	27,50 \$	700 178 \$	751 100 \$	802 022 \$	852 944 \$
Garderie	7 192	22,00 \$	158 224 \$	172 608 \$	186 992 \$	201 376 \$

Revenus totaux 5 697 162 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	45 000 \$
Surintendant d'immeuble	85 000 \$
Entretien	320 000 \$
Énergie (espaces communs)	163 000 \$
Assurances	163 000 \$
Réserve pour remplacement	100 000 \$
TPS-TVQ	116 206 \$
	992 206 \$

3%

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
206 \$	206 \$	207 \$	207 \$	208 \$	214 \$	220 \$	227 \$	234 \$	240 \$	248 \$
	6 \$	6 \$	6 \$	6 \$	6 \$	6 \$	7 \$	7 \$	7 \$	7 \$
206 \$	418 \$	630 \$	844 \$	1 057 \$	1 278 \$	1 505 \$	1 738 \$	1 979 \$	2 226 \$	2 481 \$

12	13	14	15	16	17	18	19	20
255 \$	263 \$	270 \$	278 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
7 \$	8 \$	8 \$	8 \$	8 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
2 744 \$	3 014 \$	3 292 \$	3 579 \$	3 587 \$	3 587 \$	3 587 \$	3 587 \$	3 587 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Rimouski		
Superficie de terrain	148 165pi²	
Superficie brute résidentielle	316 211pi²	
1cc	151	
2cc	136	
3cc	37	
	324	
Stationnements	292	
Rangements	324	
Budget de réalisation		
Terrain	0 \$	- \$
Coûts de construction	300 \$	95 000 \$
Coûts indirects		24 492 \$
Coût total		119 490 \$
	\$ par unité	
Prêt hypothécaire	160 954 \$	52 149 \$
Subvention Ville*	0 \$	- \$
Subvention SHQ	207 843 \$	67 341 \$
	368 796 \$	119 490 \$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	151	97 521	646	277 185 \$	175 200 \$	271 \$
2cc	136	139 070	1 023	438 877 \$	224 400 \$	219 \$
3cc	37	41 818	1 130	485 074 \$	280 200 \$	248 \$
	324	278 409	859	368 796 \$	207 843 \$	242 \$

* La contribution de la ville se fait par le don de terrain et le congé de taxes de 35 ans - Estimation à 26 75M\$

Budget commercial

Superficie commerciale #1	5 000pi²	
Budget de réalisation		
Terrain	- \$	
Coûts de construction	1 025 \$	
Coûts indirects	277 \$	
Coût total	1 302 \$	
Prêt hypothécaire	976 \$	75%
Mise de fonds	325 \$	25%
Prêt hypothécaire total	53 125 \$	
Résidentiel	52 149 \$	98%
Commerce	976 \$	2%

Flux de trésorerie - 322 unités - Rimouski

Taux d'intérêt	4.50%
Amortissement	50
Inflation	3.00%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15
Revenus															
Revenus résidentiels	3 700 \$	3 700 \$	3 700 \$	3 700 \$	3 700 \$	3 811 \$	3 925 \$	4 043 \$	4 164 \$	4 289 \$	4 418 \$	4 550 \$	4 687 \$	4 827 \$	4 972 \$
Autres revenus résidentiels	268 \$	276 \$	284 \$	293 \$	302 \$	311 \$	320 \$	330 \$	340 \$	350 \$	360 \$	371 \$	382 \$	394 \$	406 \$
Revenus commerciaux	90 \$	90 \$	90 \$	90 \$	90 \$	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$
Recouvrement commerce	53 \$	55 \$	56 \$	58 \$	60 \$	61 \$	63 \$	65 \$	67 \$	69 \$	71 \$	73 \$	75 \$	78 \$	80 \$
Revenu brut	4 111 \$	4 120 \$	4 130 \$	4 141 \$	4 151 \$	4 283 \$	4 408 \$	4 538 \$	4 671 \$	4 808 \$	4 959 \$	5 105 \$	5 255 \$	5 409 \$	5 568 \$
Dépenses															
Résidentiel															
Vacances	(79) \$	(80) \$	(80) \$	(80) \$	(80) \$	(82) \$	(85) \$	(87) \$	(90) \$	(93) \$	(96) \$	(98) \$	(101) \$	(104) \$	(108) \$
Frais d'opération	(837) \$	(862) \$	(888) \$	(913) \$	(942) \$	(971) \$	(1 000) \$	(1 030) \$	(1 061) \$	(1 093) \$	(1 123) \$	(1 159) \$	(1 194) \$	(1 230) \$	(1 267) \$
Gestion immobilière	(198) \$	(199) \$	(199) \$	(200) \$	(200) \$	(206) \$	(212) \$	(219) \$	(225) \$	(232) \$	(239) \$	(246) \$	(253) \$	(261) \$	(269) \$
Commercial															
Vacances	(14) \$	(14) \$	(15) \$	(15) \$	(15) \$	(16) \$	(16) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(18) \$	(18) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$
Taxes foncières	(27) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(30) \$	(31) \$	(32) \$	(33) \$	(34) \$	(35) \$	(36) \$	(37) \$	(39) \$	(40) \$	(41) \$
Frais d'opération	(23) \$	(23) \$	(24) \$	(25) \$	(25) \$	(26) \$	(27) \$	(28) \$	(29) \$	(29) \$	(30) \$	(31) \$	(32) \$	(33) \$	(34) \$
Gestion immobilière	(4) \$	(4) \$	(4) \$	(4) \$	(4) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$
Revenu net d'opération	2 928 \$	2 910 \$	2 892 \$	2 873 \$	2 853 \$	2 945 \$	3 031 \$	3 119 \$	3 210 \$	3 304 \$	3 409 \$	3 509 \$	3 611 \$	3 717 \$	3 825 \$
Service de la dette	(2 655) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$
Flux monétaires nets	272 \$	303 \$	285 \$	266 \$	247 \$	339 \$	424 \$	513 \$	604 \$	697 \$	803 \$	902 \$	1 004 \$	1 110 \$	1 219 \$
Ratio de couverture	1.14	1.15	1.14	1.14	1.13	1.16	1.20	1.23	1.27	1.30	1.34	1.38	1.42	1.46	1.50
Ratio de couverture - résidentiel	1.13	1.12	1.12	1.11	1.10	1.13	1.17	1.20	1.23	1.27	1.31	1.35	1.39	1.43	1.47
Ratio de couverture - commercial	1.53	1.53	1.53	1.53	1.52	1.70	1.70	1.69	1.69	1.69	1.86	1.86	1.86	1.86	1.85

Revenus

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	151	770 \$	1 395 240 \$
2 chambres à coucher	136	980 \$	1 599 360 \$
3 chambres à coucher	37	1 110 \$	492 840 \$
Stationnements	292	50 \$	174 960 \$
Rangements	324	20 \$	77 760 \$

Revenus commerciaux

Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer 1-5	Loyer 5-10	Loyer 10-15
Commerce #1	5 000	18,00 \$	90 000 \$	100 000 \$	110 000 \$

Revenus totaux 3 830 160 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	25 000 \$
Surintendant d'immeuble	60 000 \$
Entretien	270 000 \$
Énergie (espace communs)	150 000 \$
Assurances	145 000 \$
Réserve pour remplacement	90 000 \$
TPS-TVQ	97 338 \$
	837 338 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Louvain			
Superficie de terrain	73 000pi ²		
Superficie brute résidentielle	260 000pi ²		
1cc	110	44%	
2cc	80	32%	
3cc	60	24%	
	250		
Stationnements	175		
Rangements	175		
Budget de réalisation			
Terrain			\$ -
Coûts de construction	300 \$		78 000 \$
Coûts indirects			19 075 \$
Coût total			97 075 \$
Prêt hypothécaire	\$ par unité		
Subvention Ville*	142 914 \$	37%	35 729 \$
Subvention SHQ	48 682 \$	13%	12 170 \$
	196 704 \$	51%	49 176 \$
	388 300 \$		97 075 \$

* La contribution de la ville se fait également par le don de terrain - Estimation à 7,5M\$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	110	66 528	605	295 564 \$	159 600 \$	264 \$
2cc	80	69 627	870	425 335 \$	204 000 \$	234 \$
3cc	60	62 484	1 041	508 936 \$	255 000 \$	245 \$
	250	198 639	795	388 300 \$	196 704 \$	248 \$

Flux de trésorerie - 250 unités - Louvain

Taux d'intérêt	4.50%
Amortissement	3.00%
Inflation	

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Revenus résidentiels	3 594 \$	3 594 \$	3 594 \$	3 594 \$	3 594 \$	3 702 \$	3 813 \$	3 928 \$	4 045 \$	4 167 \$	4 292 \$	4 421 \$	4 553 \$	4 690 \$	4 830 \$	4 975 \$	5 125 \$	5 278 \$	5 437 \$
Autres revenus résidentiels	314 \$	323 \$	333 \$	343 \$	353 \$	364 \$	374 \$	386 \$	397 \$	409 \$	421 \$	434 \$	447 \$	461 \$	474 \$	489 \$	503 \$	518 \$	534 \$
Revenu brut	3 908 \$	3 917 \$	3 927 \$	3 937 \$	3 947 \$	4 066 \$	4 188 \$	4 313 \$	4 443 \$	4 576 \$	4 713 \$	4 855 \$	5 000 \$	5 150 \$	5 305 \$	5 464 \$	5 628 \$	5 797 \$	5 971 \$
Dépenses																			
Résidentiel																			
Vacances	(78) \$	(78) \$	(79) \$	(79) \$	(79) \$	(81) \$	(84) \$	(86) \$	(89) \$	(92) \$	(94) \$	(97) \$	(100) \$	(103) \$	(106) \$	(109) \$	(113) \$	(116) \$	(119) \$
Taxes foncières	(714) \$	(735) \$	(758) \$	(780) \$	(804) \$	(828) \$	(853) \$	(878) \$	(905) \$	(932) \$	(960) \$	(988) \$	(1 018) \$	(1 049) \$	(1 080) \$	(1 112) \$	(1 146) \$	(1 180) \$	(1 216) \$
Frais d'opération	(741) \$	(763) \$	(786) \$	(810) \$	(834) \$	(859) \$	(885) \$	(911) \$	(939) \$	(967) \$	(996) \$	(1 026) \$	(1 057) \$	(1 088) \$	(1 121) \$	(1 155) \$	(1 189) \$	(1 225) \$	(1 262) \$
Gestion immobilière	(195) \$	(196) \$	(196) \$	(197) \$	(197) \$	(203) \$	(209) \$	(216) \$	(222) \$	(229) \$	(236) \$	(243) \$	(250) \$	(258) \$	(265) \$	(273) \$	(281) \$	(290) \$	(299) \$
Revenu net d'opération	2 179 \$	2 144 \$	2 108 \$	2 071 \$	2 033 \$	2 094 \$	2 157 \$	2 222 \$	2 288 \$	2 357 \$	2 428 \$	2 501 \$	2 576 \$	2 653 \$	2 732 \$	2 814 \$	2 899 \$	2 986 \$	3 075 \$
Service de la dette	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$
Flux monétaires nets	393 \$	358 \$	322 \$	285 \$	247 \$	308 \$	371 \$	436 \$	502 \$	571 \$	642 \$	715 \$	790 \$	867 \$	947 \$	1 028 \$	1 113 \$	1 200 \$	1 289 \$
Ratio de couverture	1.27	1.25	1.23	1.20	1.18	1.22	1.25	1.29	1.33	1.36	1.40	1.44	1.49	1.53	1.57	1.62	1.67	1.72	1.77

Revenus résidentiels			
Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	110	1 040 \$	1 372 800 \$
2 chambres à coucher	80	1 170 \$	1 123 200 \$
3 chambres à coucher	60	1 380 \$	993 600 \$
Stationnements	175	125 \$	262 500 \$
Rangements	175	20 \$	42 000 \$

Revenus totaux	3 794 100 \$

Dépenses	
Frais d'exploitation et taxes	
Audit	35 000 \$
Surintendant d'immeuble	65 000 \$
Entretien	225 000 \$
Énergie (espaces communs)	125 000 \$
Assurances	125 000 \$
Réserve pour remplacement	80 000 \$
TPS-TVQ	86 106 \$
	741 106 \$

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	206 \$	206 \$	207 \$	207 \$	208 \$	214 \$	220 \$	227 \$	234 \$	240 \$	248 \$	255 \$	263 \$	270 \$	278 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
3%		6 \$	6 \$	6 \$	6 \$	6 \$	6 \$	7 \$	7 \$	7 \$	7 \$	7 \$	8 \$	8 \$	8 \$	8 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
	206 \$	418 \$	630 \$	844 \$	1 057 \$	1 278 \$	1 505 \$	1 738 \$	1 979 \$	2 226 \$	2 481 \$	2 744 \$	3 014 \$	3 292 \$	3 579 \$	3 587 \$	3 587 \$	3 587 \$	3 587 \$	3 587 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Montréal-Est			
Superficie de terrain	47 000pi ²		
Superficie brute résidentielle	115 000pi ²		
1cc	40	38%	
2cc	35	34%	
3cc	30	29%	
	105		
Stationnements	105		
Rangements	105		
Budget de réalisation			
Terrain			5 850 \$
Coûts de construction	300 \$		34 500 \$
Coûts indirects			8 655 \$
Coût total			49 005 \$
	\$ par unité		
Prêt hypothécaire	184 246 \$	39%	19 346 \$
Subvention Ville	80 705 \$	17%	8 474 \$
Subvention SHQ	201 763 \$	43%	21 185 \$
	466 714 \$		49 005 \$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi ca
1cc	40	24 041	605	344 780 \$	159 600 \$	264 \$
2cc	35	30 679	870	496 158 \$	204 000 \$	234 \$
3cc	30	31 242	1 041	593 681 \$	255 000 \$	245 \$
	105	85 962	819	466 714 \$	201 763 \$	246 \$

Flux de trésorerie - 250 unités - Louvain

Taux d'intérêt	4,50%
Amortissement	50
Inflation	3,00%
Taux de capitalisation	5,50%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Revenus résidentiels	1 532 \$	1 532 \$	1 532 \$	1 532 \$	1 532 \$	1 538 \$	1 547 \$	1 556 \$	1 565 \$	1 574 \$	1 583 \$	1 592 \$	1 601 \$	1 610 \$	1 619 \$	1 628 \$	1 637 \$	1 646 \$	1 655 \$
Autres revenus résidentiels	188 \$	194 \$	200 \$	206 \$	212 \$	218 \$	225 \$	231 \$	238 \$	246 \$	253 \$	260 \$	268 \$	276 \$	285 \$	293 \$	302 \$	311 \$	320 \$
Revenu brut	1 721 \$	1 726 \$	1 732 \$	1 738 \$	1 744 \$	1 757 \$	1 850 \$	1 906 \$	1 963 \$	2 022 \$	2 083 \$	2 145 \$	2 210 \$	2 276 \$	2 344 \$	2 414 \$	2 487 \$	2 561 \$	2 638 \$
Dépenses																			
Résidentiel																			
Vacances	(34) \$	(35) \$	(35) \$	(35) \$	(35) \$	(36) \$	(37) \$	(38) \$	(39) \$	(40) \$	(42) \$	(43) \$	(44) \$	(46) \$	(47) \$	(48) \$	(50) \$	(51) \$	(53) \$
Frais d'opération	(329) \$	(339) \$	(349) \$	(360) \$	(371) \$	(382) \$	(393) \$	(405) \$	(417) \$	(430) \$	(443) \$	(456) \$	(470) \$	(484) \$	(498) \$	(513) \$	(528) \$	(544) \$	(561) \$
Gestion immobilière	(866) \$	(866) \$	(877) \$	(887) \$	(897) \$	(909) \$	(923) \$	(935) \$	(948) \$	(961) \$	(974) \$	(987) \$	(1 000) \$	(1 014) \$	(1 027) \$	(1 041) \$	(1 054) \$	(1 068) \$	(1 082) \$
Revenu net d'opération	1 271 \$	1 266 \$	1 261 \$	1 257 \$	1 251 \$	1 289 \$	1 328 \$	1 368 \$	1 409 \$	1 451 \$	1 494 \$	1 539 \$	1 585 \$	1 633 \$	1 682 \$	1 732 \$	1 784 \$	1 838 \$	1 893 \$
Services de la dette	(967) \$	(967) \$	(967) \$	(967) \$	(967) \$	(967) \$	(967) \$	(967) \$	(967) \$	(967) \$	(967) \$	(967) \$	(967) \$	(967) \$	(967) \$	(967) \$	(967) \$	(967) \$	(967) \$
Flux monétaires nets	304 \$	299 \$	294 \$	290 \$	284 \$	322 \$	361 \$	400 \$	442 \$	484 \$	527 \$	572 \$	618 \$	666 \$	715 \$	765 \$	817 \$	871 \$	926 \$
Ratio de couverture	1,35	1,35	1,34	1,34	1,33	1,37	1,41	1,45	1,49	1,54	1,58	1,63	1,68	1,72	1,78	1,83	1,88	1,94	1,99

Revenus résidentiels

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	40	1 040 \$	496 080 \$
2 chambres à coucher	35	1 170 \$	494 910 \$
3 chambres à coucher	30	1 380 \$	496 800 \$
Stationnements	105	125 \$	157 500 \$
Rangements	105	20 \$	25 200 \$

Revenus totaux	1 670 490 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	15 000 \$
Surintendant d'immeuble	36 000 \$
Entretien	100 000 \$
Énergie (espaces communs)	52 500 \$
Assurances	52 500 \$
Réserve pour remplacement	35 000 \$
TPS-TVQ	38 336 \$
	329 336 \$

De : [Christian Yaccarini](#)
À : [Jean-Pascal Bernier](#)
Objet : Rencontre en janvier
Date : 22 décembre 2023 10:19:41
Pièces jointes : [image001.png](#)

Bonjour Jean Pascal.

J'espère que tu vas bien. J'aimerais que l'on fixe notre rencontre si possible au retour des fêtes. Je t'avoue que nous sommes dans un échéancier serré avec Rimouski. On doit lancer les plans et devis mais on ne peut faire cela sans savoir si nous avons une entente avec vous. On parle quand même de 300 logements donc lancer les plans et devis représente un cout important.

Joyeuses Fêtes

Cy

--



Christian Yaccarini

Président et Chef de la direction

T. 514-528-5230 #224 C. 514-895-4138

sda-angus.com

technopoleangus.com

De : [Christian Yaccarini](#)
À : [Jean-Pascal Bernier](#)
Objet : Rencontre SHQ-SDA
Date : 22 janvier 2024 13:44:11
Pièces jointes : [image001.png](#)
[image002.png](#)

Bonjour Jean Pascal,

J'espère que tu vas vraiment mieux une semaine plus tard.

Jean Pascal, nous serions prêts pour une deuxième rencontre. Nous avons retravaillé les chiffres avec les changements entendus. Nous avons éliminé l'hypothèse du prêt sans intérêt. Ensuite nous enlevons la majoration de 15%. Là-dessus nous sommes un peu déçus, je t'explique pourquoi nous demandions que les loyers soient majorés de 15% et les revenus de 15%.

En termes de revenus cela fait une augmentation des seuils de 10 000\$ par année. Ce n'est pas énorme. Pourquoi demandait-on cela? La première raison c'est en tout cas pour Montréal, que plafonner l'accès à un logement abordable à des gens qui font entre 47,500\$ (personne seule) 67,000 \$ (deux personnes) cela excluait bien du monde qui gagne un peu plus que cela, mais qui ont de la difficulté à se trouver un logement accessible pour leurs revenus. D'autant plus qu'à Rimouski vous permettez à des gens qui eux gagnent 51,500\$ (personne seule) et 73,000\$ (deux personnes) alors que vos seuils de loyers sont plus bas.

La deuxième raison était que lorsque nous pouvons faire des projets de plus grandes ampleurs comportant plusieurs bâtiments, on aurait aimé pouvoir offrir des produits un peu différenciés pour un minimum de mixité sociale. Un projet financé avec le PHAQ ou Desjardins et un autre avec le modèle « Angus ».

En plus vous avez permis à Fondation d'avoir un programme différencié.

La troisième raison était bien sûr que cela aidait au niveau financement bancaire.

Mais bon si c'est comme tu le disais ; « une montagne à traverser », on laisse tomber.

Cependant Jean Pascal, je ne te cacherai pas que nous aimerions pouvoir compter sur une enveloppe nous permettant de livrer 1 000 logements. Je sais que vous avez eu un échange là-dessus avec Desjardins. Pour nous cela ferait une très grande différence. On serait beaucoup plus agressif si nous savions d'avance que nous avons l'outil pour livrer. Nous sommes capables de débiter la construction pour 450 unités en 2024, mais nous serions capables de débiter la construction pour 550 unités en 2025.

Image



Pour ce faire, tout ce qu'il faut c'est que nous ayons le produit pour cela.

J'attends donc un retour de ta part

Amicalement

Cy

--



Christian Yaccarini

Président et Chef de la direction

T. 514-528-5230 #224 C. 514-895-4138

sda-angus.com

technopoleangus.com

De : [Annie Deneault](#)
À : [Jean-Pascal Bernier](#); [Sébastien Durand](#); [Marc-André Simard](#); [Emilio-Jose Lopez-Morantes](#); [Nicolas Brazeau](#)
Cc : [André Shareck](#); [Christian Yaccarini](#); [François Yaccarini](#)
Objet : Rencontre SHQ-SDA
Date : 2 avril 2024 17:22:21
Pièces jointes : [image001.gif](#)
[organigramme détention projet SHQ.pptx](#)

Bonjour messieurs,

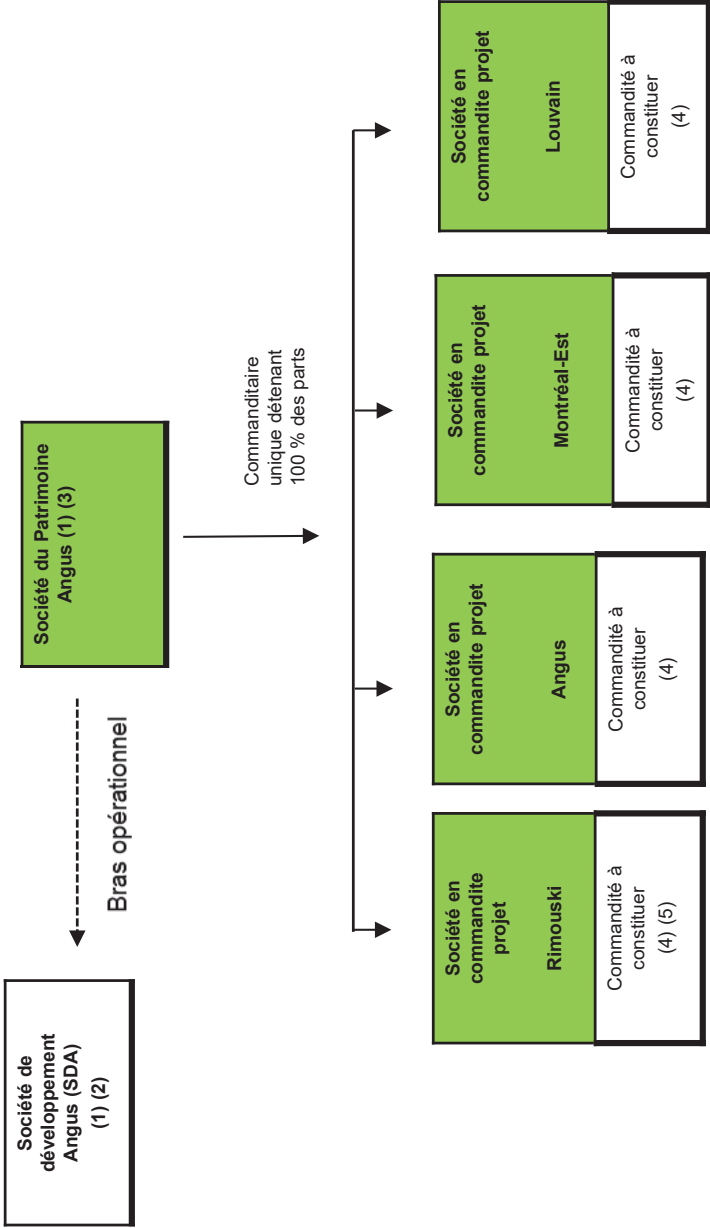
Tel que discuté jeudi dernier et en prévision de notre rencontre demain, vous trouverez ci-joint l'organigramme de détention proposé pour l'enveloppe du 1000 logements.

Merci et bonne fin de journée!

sdasign_ad



Organigramme fonctionnel 1000 logements Angus et Société d'Habitation du Québec



Notes

- (1) Organisme à but non lucratif Partie 3 L.c.Q.
- (2) Gestionnaire de projet, d'immeuble et d'actifs pour les SEC projets détenues par SPA
- (3) SPA pourra éventuellement céder ses parts dans les SEC Projet en faveur d'une fiducie d'utilité sociale créée pour la détention des projets résidentiels sociaux et abordables
- (4) Le CA sera constitué par des membres du conseil d'administration de SDA et SPA
- (5) La gestion d'immeuble et d'actif pourrait être déléguée à un gestionnaire expérimenté de la région

Société en Commandite
Commandité

De : [François Yaccarini](#)
À : [Emilio-Jose Lopez-Morantes](#)
Objet : SHQ - FLA - Angus
Date : 5 juin 2024 11:02:24
Pièces jointes : [Outlook-onlqml5c.png](#)
[Angus_SHQ_1001 - v3.xlsx](#)
[FLA Angus_SHQ_1001 - v3.xlsx](#)
[FLA Prêt patient Angus_SHQ_1001 - v3.xlsx](#)

Bonjour Emilio,

je te partage 3 documents.

1. Le document initial : **Angus_SHQ_1001 - v3**
2. Le FLA si le coût additionnel du FLA est au maximum (450 000\$ l'unité) : **FLA Angus_SHQ_1001 - v3**
3. Le FLA avec un peu de prêt sans intérêt : **FLA Prêt patient Angus_SHQ_1001 - v3**

Pour le 3e document, difficile d'intégrer du prêt sans intérêt. Tu me diras ce que tu en penses suite à tes calculs.

On pourrait regarder le document #2 ensemble. Si le coût additionnel du FLA est plus bas que prévu (exemple 11M\$ sur Angus) La subvention SHQ pourrait être réduite. Je crois que c'est la meilleur option

Merci,



FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets
Financial Analyst and Project Manager
T. 514-528-5230 #222

sda-angus.com
technopoleangus.com

1001 logements Angus

Emplacement	Année	Unités résidentielles	Budget de projet (en milliers \$)	Budget de projet incluant le don terrain (en milliers \$)
Montréal - Angus	2024	352	147 417 \$	147 417 \$
Rimouski	2024	324	117 090 \$	124 340 \$
Montréal - Louvain	2025	325	126 754 \$	136 254 \$
		1 001	391 261 \$	408 011 \$

Emplacement	Coûts par unité	Subvention SHQ par unité	Subvention ville par unité*	Prêt hypothécaire par unité	Subvention SHQ totale	Subvention ville totale*	Prêt hypothécaire total	Coût total
Montréal - Angus	418 798 \$	202 831 \$	81 132 \$	134 836 \$	71 396 340 \$	28 558 544 \$	47 462 102 \$	147 417 006 \$
Rimouski	383 765 \$	206 011 \$	22 377 \$	155 378 \$	66 747 405 \$	7 250 000 \$	50 342 595 \$	124 340 000 \$
Montréal - Louvain	419 242 \$	200 999 \$	81 631 \$	136 612 \$	65 324 825 \$	26 529 930 \$	44 398 749 \$	136 253 504 \$
	407 603 \$	203 265 \$		142 061 \$	203 468 590 \$	62 338 474 \$	142 203 446 \$	408 010 510 \$

*Rimouski: Contribution de la ville - congé de taxes et don de terrain (19 5M et 7 25M)
*Louvain: Contribution de la ville comprend un don de terrain

26 750 000 \$
9 500 000 \$

Déboursés

Destardins	14 2024	11 2025	12 2025	13 2025	14 2025	11 2026	12 2026	13 2026	14 2026	11 2027	12 2027
Emplacement											
Montréal - Angus	19 131 223 \$	22 638 668 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	5 692 212 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	6 505 000 \$	19 515 000 \$	- \$	- \$	- \$	11 312 595 \$	13 010 000 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	25 636 223 \$	42 153 668 \$	- \$	- \$	- \$	11 312 595 \$	5 093 788 \$	21 125 584 \$	18 179 377 \$	- \$	- \$
	25 636 223 \$	67 789 890 \$	67 789 890 \$	67 789 890 \$	67 789 890 \$	79 102 485 \$	102 898 486 \$	124 024 070 \$	142 203 446 \$	142 203 446 \$	142 203 446 \$
SHQ											
Emplacement											
Montréal - Angus	- \$	- \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	3 480 357 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	- \$	- \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	8 202 405 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	- \$	- \$	42 153 668 \$	49 195 529 \$	63 279 252 \$	32 808 346 \$	16 031 796 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
	- \$	- \$	42 153 668 \$	91 349 197 \$	154 628 448 \$	187 436 794 \$	203 468 590 \$	203 468 590 \$	203 468 590 \$	203 468 590 \$	203 468 590 \$
Ville											
Emplacement											
Montréal - Angus	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	22 638 668 \$	5 919 876 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	22 638 668 \$	5 919 876 \$	- \$	2 946 207 \$	14 083 723 \$	- \$
	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	22 638 668 \$	28 558 544 \$	28 558 544 \$	31 504 751 \$	45 588 474 \$	45 588 474 \$
Total											
Emplacement											
Montréal - Angus	19 131 223 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	22 638 668 \$	26 119 025 \$	11 612 088 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Rimouski	6 505 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	13 010 000 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Montréal - Louvain	- \$	- \$	- \$	7 041 861 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	14 083 723 \$	- \$
	25 636 223 \$	42 153 668 \$	42 153 668 \$	49 195 529 \$	63 279 252 \$	66 759 608 \$	45 747 672 \$	21 125 584 \$	21 125 584 \$	14 083 723 \$	- \$
	25 636 223 \$	67 789 890 \$	109 943 558 \$	159 139 087 \$	222 418 339 \$	289 177 947 \$	334 925 620 \$	356 051 204 \$	377 176 788 \$	391 260 510 \$	391 260 510 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Angus - L'Éperon			
Superficie de terrain	97 500pi²		
Superficie brute résidentielle	357 900pi²		
1cc	113	32%	
2cc	134	38%	
3cc	105	30%	
	352		
Stationnements	110		
Rangements	50		
Budget de réalisation			
Terrain		11 585 \$	
Coûts de construction		107 370 \$	
Coûts indirects		28 462 \$	
Surcoût FLA	300 \$		
Coût total		147 417 \$	
	\$ par unité		
Prêt hypothécaire	134 836 \$	32%	47 462 \$
Subvention SCHL	0 \$		- \$
Subvention Ville	81 132 \$	19%	28 559 \$
Subvention SHQ	202 831 \$	46%	71 396 \$
	418 798 \$		147 417 \$

Budget commercial			
Superficie commerciale #1	24 122pi²		
Superficie commerciale #2	7 707pi²		
	31 829pi²		
Budget de réalisation			
Terrain		1 410 \$	
Coûts de construction		8 753 \$	
Coûts indirects	275 \$	2 517 \$	
Coût total		12 680 \$	
Prêt hypothécaire		70%	8 876 \$
Mise de fonds		30%	3 804 \$
Prêt hypothécaire total			
Résidentiel	56 338 \$		
Commerce	47 462 \$	84%	
	8 876 \$	16%	

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	113	69 643	616	310 236 \$	158 450 \$	257,10 \$
2cc	134	113 559	847	426 594 \$	201 665 \$	237,96 \$
3cc	105	109 652	1 044	525 683 \$	252 080 \$	241,39 \$
	352	292 854	832	418 798 \$	202 831 \$	243,80 \$

11 585 \$

107 370 \$

28 462 \$

147 417 \$

134 \$

203 \$

337 \$

91 \$

81 \$

203 \$

75 \$

450 \$

20,2%

18,0%

45,1%

16,7%

Flux de trésorerie - 352 unités - Angus

[illegible]

Immeuble résidentiel

Valeur :	135 000 000 \$	
Taux de taxes foncières générales	0,4977 \$	671 895 \$
Taxe spéciale relative à l'ARTM	0,0078 \$	10 530 \$
Réserve financière de la voirie	0,0026 \$	3 510 \$
Taxe relative aux dettes ancienne ville (Rosemont)	0,0245 \$	33 075 \$
Taxe relative au service de l'eau	0,0862 \$	116 370 \$
Taxes d'arrondissement (Rosemont)		
Services	0,0489 \$	66 015 \$
Investissements	0,0284 \$	38 340 \$
Taxes scolaires	0,0973 \$	131 355 \$
Total :	1 071 090 \$	

Immeuble non résidentiel

Calcul de taxes sur :	10 000 000 \$	
Taux de taxes foncières générales		
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui n'excède pas 900 000 \$	2,1329 \$	19 196 \$
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui excède 900 000 \$	2,7314 \$	248 557 \$
Taxe spéciale relative à l'ARTM		
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui n'excède pas 900 000 \$	0,0335 \$	302 \$
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui excède 900 000 \$	0,0043 \$	390 \$
Taxe relative aux dettes ancienne ville (Rosemont)		
Taux non résidentiel sur valeur n'excédant pas 900 000\$	0,0794 \$	715 \$
Taux non résidentiel sur valeur excédant 900 000\$	0,1017 \$	9 255 \$
Taxe relative au service de l'eau	0,3285 \$	32 850 \$
Réserve financière de la voirie		
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui n'excède pas 900 000 \$	0,0187 \$	168 \$
Immeubles non résidentiels, tranche de valeur qui excède 900 000 \$	0,0187 \$	1 702 \$
Taxes d'arrondissement (Rosemont)		
Services	0,0489 \$	4 890 \$
Investissements	0,0284 \$	2 840 \$
Taxes scolaires	0,0973 \$	9 730 \$
Total :	330 595 \$	

100 000 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Rimouski		148 165pi²	
Superficie de terrain	316 211pi²		
Superficie brute résidentielle			
1cc	151		47%
2cc	136		42%
3cc	37		11%
	324		
Stationnements	292		
Rangements	324		
Budget de réalisation			
Terrain	0 \$		- \$
Coûts de construction	300 \$		95 000 \$
Coûts indirects			22 087 \$
Coût total			117 090 \$
Prêt hypothécaire	\$ par unité		
Subvention Ville*	155 378 \$	35%	50 343 \$
Subvention SHQ	0 \$	19%	- \$
	206 011 \$	46%	66 747 \$
	361 389 \$		117 090 \$

* La contribution de la ville se fait par le don de terrain et le congé de taxes de 35 ans - Estimation à 26,75M\$

Budget commercial		5 000pi²
Superficie commerciale #1		
Budget de réalisation		
Terrain	- \$	
Coûts de construction	1 025 \$	
Coûts indirects	277 \$	
Coût total	1 302 \$	
Prêt hypothécaire	977 \$	75%
Mise de fonds	326 \$	25%
Prêt hypothécaire total		51 319 \$
Résidentiel	50 343 \$	98%
Commerce	977 \$	2%

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	151	97 521	646	271 618 \$	174 296 \$	269,88 \$
2cc	136	139 070	1 023	430 062 \$	221 831 \$	216,93 \$
3cc	37	41 818	1 130	475 332 \$	277 289 \$	245,34 \$
	324	278 409	859	361 389 \$	206 011 \$	239,75 \$

Flux de trésorerie - 322 unités - Rimouski

Taux d'intérêt	4,65%
Amortissement	50
Inflation	2,50%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15
Revenus															
Revenus résidentiels	3 664 \$	3 664 \$	3 664 \$	3 664 \$	3 664 \$	3 754 \$	3 849 \$	3 946 \$	4 044 \$	4 145 \$	4 249 \$	4 355 \$	4 464 \$	4 576 \$	4 690 \$
Autres revenus résidentiels	266 \$	272 \$	279 \$	286 \$	293 \$	300 \$	308 \$	316 \$	324 \$	332 \$	340 \$	348 \$	357 \$	366 \$	375 \$
Revenus commerciaux	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$
Recouvrement commerce	53 \$	54 \$	56 \$	57 \$	58 \$	60 \$	61 \$	63 \$	64 \$	66 \$	68 \$	69 \$	71 \$	73 \$	75 \$
Revenu brut	4 082 \$	4 090 \$	4 099 \$	4 107 \$	4 115 \$	4 224 \$	4 329 \$	4 434 \$	4 542 \$	4 653 \$	4 777 \$	4 893 \$	5 012 \$	5 135 \$	5 260 \$
Dépenses															
Résidentiel															
Vacances	(79) \$	(79) \$	(79) \$	(79) \$	(79) \$	(81) \$	(83) \$	(85) \$	(87) \$	(90) \$	(92) \$	(94) \$	(96) \$	(99) \$	(101) \$
Frais d'opération	(621) \$	(641) \$	(662) \$	(684) \$	(696) \$	(923) \$	(952) \$	(976) \$	(1 000) \$	(1 023) \$	(1 051) \$	(1 077) \$	(1 104) \$	(1 132) \$	(1 160) \$
Gestion immobilière	(196) \$	(197) \$	(197) \$	(197) \$	(198) \$	(203) \$	(208) \$	(213) \$	(218) \$	(224) \$	(229) \$	(235) \$	(241) \$	(247) \$	(253) \$
Commercial															
Vacances	(15) \$	(15) \$	(16) \$	(16) \$	(16) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(18) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$
Taxes foncières	(27) \$	(28) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(31) \$	(31) \$	(32) \$	(33) \$	(34) \$	(35) \$	(35) \$	(36) \$	(37) \$	(38) \$
Frais d'opération	(23) \$	(23) \$	(24) \$	(24) \$	(25) \$	(25) \$	(26) \$	(27) \$	(27) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(30) \$	(31) \$	(32) \$
Gestion immobilière	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$
Revenu net d'opération	2 917 \$	2 903 \$	2 888 \$	2 873 \$	2 857 \$	2 935 \$	3 006 \$	3 079 \$	3 153 \$	3 230 \$	3 317 \$	3 397 \$	3 480 \$	3 564 \$	3 650 \$
Service de la dette	(2 627) \$	(2 577) \$	(2 577) \$	(2 577) \$	(2 577) \$	(2 577) \$	(2 577) \$	(2 577) \$	(2 577) \$	(2 577) \$	(2 577) \$	(2 577) \$	(2 577) \$	(2 577) \$	(2 577) \$
Flux monétaires nets	290 \$	325 \$	310 \$	295 \$	280 \$	358 \$	429 \$	501 \$	576 \$	652 \$	740 \$	820 \$	902 \$	987 \$	1 073 \$
Ratio de couverture	1,14	1,16	1,15	1,15	1,14	1,17	1,20	1,23	1,26	1,29	1,32	1,35	1,38	1,42	1,45
Ratio de couverture - résidentiel	1,13	1,13	1,12	1,12	1,11	1,14	1,16	1,19	1,22	1,25	1,28	1,31	1,34	1,38	1,41
Ratio de couverture - commercial	1,67	1,67	1,67	1,66	1,66	1,83	1,83	1,83	1,83	1,83	2,00	2,00	1,99	1,99	1,99

352
0,3125
0,625

70
180

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Louvain				
Superficie de terrain	73 000pi ²			
Superficie brute résidentielle	335 000pi ²			
1cc	110	34%		
2cc	125	38%		
3cc	90	28%		
	325			
Stationnements	98			
Rangements	98			
Budget de réalisation				
Terrain				\$ -
Coûts de construction	300 \$			100 500 \$
Coûts indirects				26 254 \$
Coût total				126 754 \$
Prêt hypothécaire	\$ par unité			
Subvention Ville*	136 612 \$	35%		44 399 \$
Subvention SHQ	52 400 \$	13%		17 030 \$
	200 999 \$	52%		65 325 \$
	390 011 \$			126 754 \$

* La contribution de la ville se fait également par le don de terrain - Estimation a 9,5M\$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	110	66 550	605	291 194 \$	158 450 \$	261,90 \$
2cc	125	105 000	840	404 302 \$	201 665 \$	240,08 \$
3cc	90	91 800	1 020	490 938 \$	252 080 \$	247,14 \$
	325	263 350	810	390 011 \$	200 999 \$	248,05 \$

Flux de trésorerie - 325 unités - Louvain

Taux d'intérêt	4.65%
Amortissement	2.50%
Inflation	

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Revenus résidentiels	4 852 \$	4 852 \$	4 852 \$	4 852 \$	4 852 \$	4 973 \$	5 098 \$	5 225 \$	5 356 \$	5 490 \$	5 627 \$	5 767 \$	5 912 \$	6 059 \$	6 211 \$	6 366 \$	6 525 \$	6 689 \$	6 856 \$
Autres revenus résidentiels	178 \$	183 \$	187 \$	192 \$	197 \$	202 \$	207 \$	212 \$	217 \$	223 \$	228 \$	234 \$	240 \$	246 \$	252 \$	258 \$	265 \$	271 \$	278 \$
Revenu brut	5 030 \$	5 035 \$	5 039 \$	5 044 \$	5 049 \$	5 175 \$	5 304 \$	5 437 \$	5 573 \$	5 712 \$	5 855 \$	6 001 \$	6 151 \$	6 305 \$	6 463 \$	6 624 \$	6 790 \$	6 960 \$	7 134 \$
Dépenses																			
Résidentiel																			
Vacances	(151) \$	(151) \$	(151) \$	(151) \$	(151) \$	(155) \$	(159) \$	(163) \$	(167) \$	(171) \$	(176) \$	(180) \$	(185) \$	(189) \$	(194) \$	(199) \$	(204) \$	(209) \$	(214) \$
Taxes foncières	(912) \$	(935) \$	(959) \$	(983) \$	(1 007) \$	(1 032) \$	(1 058) \$	(1 085) \$	(1 112) \$	(1 139) \$	(1 168) \$	(1 197) \$	(1 227) \$	(1 258) \$	(1 289) \$	(1 321) \$	(1 354) \$	(1 388) \$	(1 423) \$
Frais d'opération	(985) \$	(1 010) \$	(1 035) \$	(1 061) \$	(1 088) \$	(1 115) \$	(1 143) \$	(1 171) \$	(1 201) \$	(1 231) \$	(1 261) \$	(1 293) \$	(1 325) \$	(1 358) \$	(1 392) \$	(1 427) \$	(1 463) \$	(1 499) \$	(1 537) \$
Gestion immobilière	(232) \$	(252) \$	(252) \$	(252) \$	(252) \$	(259) \$	(265) \$	(272) \$	(279) \$	(286) \$	(293) \$	(300) \$	(308) \$	(315) \$	(323) \$	(331) \$	(339) \$	(348) \$	(357) \$
Revenu net d'opération	2 730 \$	2 687 \$	2 642 \$	2 597 \$	2 550 \$	2 614 \$	2 679 \$	2 746 \$	2 815 \$	2 885 \$	2 957 \$	3 031 \$	3 107 \$	3 185 \$	3 264 \$	3 346 \$	3 430 \$	3 515 \$	3 603 \$
Service de la dette	(2 273) \$	(2 273) \$	(2 273) \$	(2 273) \$	(2 273) \$	(2 273) \$	(2 273) \$	(2 273) \$	(2 273) \$	(2 273) \$	(2 273) \$	(2 273) \$	(2 273) \$	(2 273) \$	(2 273) \$	(2 273) \$	(2 273) \$	(2 273) \$	(2 273) \$
Flux monétaires nets	457 \$	414 \$	369 \$	324 \$	277 \$	341 \$	406 \$	473 \$	542 \$	612 \$	684 \$	758 \$	834 \$	912 \$	991 \$	1 073 \$	1 157 \$	1 242 \$	1 330 \$
Ratio de couverture	1.25	1.23	1.21	1.19	1.17	1.19	1.22	1.25	1.28	1.31	1.35	1.38	1.41	1.45	1.48	1.52	1.55	1.59	1.63

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Angus		97 500pi ²	
Superficie de terrain		357 900pi ²	
Superficie brute résidentielle			
1cc	113		32%
2cc	134		38%
3cc	105		30%
		352	
Stationnements		110	
Rangements		50	
Budget de réalisation			
Terrain		11 585 \$	
Coûts de construction		107 370 \$	
Coûts indirects		28 462 \$	
Coût total		147 417 \$	
	\$ par unité		
Prêt hypothécaire	134 836 \$	32%	47 462 \$
Subvention SCHL	0 \$	-	\$
Subvention Ville	81 132 \$	19%	28 559 \$
Subvention SHQ	202 831 \$	48%	71 396 \$
	418 798 \$		147 417 \$

FLA

Terrain	11 585 \$
Coûts de construction	107 370 \$
Coûts indirects	28 462 \$
Surcoût FLA	11 000 \$
	158 417 \$
\$ par unité	
Prêt hypothécaire	91 086 \$
Subvention SCHL	75 000 \$
Subvention Ville	81 132 \$
Subvention SHQ	202 831 \$
	450 048 \$
	158 417 \$

Prêt hypothécaire
Subvention SCHL
Subvention Ville
Subvention SHQ

Budget commercial

Superficie commerciale #1		24 122pi ²	
Superficie commerciale #2		7 707pi ²	
		31 829pi ²	
Budget de réalisation			
Terrain		1 410 \$	
Coûts de construction		8 753 \$	
Coûts indirects		2 517 \$	
Coût total		12 680 \$	
Prêt hypothécaire		70%	8 876 \$
Mise de fonds		30%	3 804 \$
Prêt hypothécaire total		56 338 \$	
Résidentiel		47 462 \$	84%
Commerce		8 876 \$	16%

Prêt hypothécaire total
Résidentiel
Commerce

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi ca
1cc	113	69 643	616	310 236 \$	158 450 \$	257,10 \$
2cc	134	113 559	847	426 594 \$	201 665 \$	237,96 \$
3cc	105	109 652	1 044	525 683 \$	252 080 \$	241,39 \$
	352	292 854	832	418 798 \$	202 831 \$	243,80 \$

Flux de trésorerie - 352 unités - Angus

[illegible]

Revenus résidentiels			
Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	113	614 \$	832 584 \$
2 chambres à coucher	28	686 \$	230 496 \$
2 chambres à coucher	106	1 170 \$	1 488 240 \$
3 chambres à coucher	105	1 380 \$	1 738 800 \$
Stationnements	225	125 \$	337 500 \$
Rangements	50	20 \$	12 000 \$
Revenus commerciaux			
Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer 1-5Loyer 5-10Loyer 10-15Loyer 15-20
Épicerie	24 122	28,00 \$	675 414 \$723 658 \$771 902 \$820 145 \$
Garderie	7 707	22,00 \$	169 553 \$184 967 \$200 381 \$215 795 \$
Revenus totaux		5 484 587 \$	

Dépenses	
Frais d'exploitation et taxes	
Audit	45 000 \$
Surintendant d'immeuble	85 000 \$
Entretien	320 000 \$
Énergie (espaces communs)	143 000 \$
Assurances	143 000 \$
Réserves pour remplacement	185 585 \$
TPS-TVQ	114 206 \$
1 077 791 \$	

3%	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	178 \$	179 \$	179 \$	180 \$	180 \$	185 \$	189 \$	194 \$	199 \$	203 \$	209 \$	214 \$	219 \$	225 \$	230 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
	178 \$	362 \$	547 \$	732 \$	917 \$	1 107 \$	1 302 \$	1 502 \$	1 706 \$	1 916 \$	2 131 \$	2 351 \$	2 576 \$	2 808 \$	3 044 \$	3 051 \$	3 051 \$	3 051 \$	3 051 \$	3 051 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Rimouski			
Superficie de terrain	148 165pi ²		
Superficie brute résidentielle	316 211pi ²		
1cc	151	47%	
2cc	136	42%	
3cc	37	11%	
	324		
Stationnements	292		
Rangements	324		
Budget de réalisation			
Terrain	0 \$	-	\$
Coûts de construction	300 \$	95 000	\$
Coûts indirects		22 087	\$
Coût total		117 090 \$	
	\$ par unité		
Prêt hypothécaire	155 378 \$	39%	50 343 \$
Subvention SCHL	0 \$		
Subvention Ville*	0 \$	19%	- \$
Subvention SHQ	206 011 \$	46%	66 747 \$
	361 389 \$		117 090 \$

* La contribution de la ville se fait par le don de terrain et le congé de taxes de 35 ans - Estimation à 26 75M\$

Budget commercial

Superficie commerciale #1		5 000pi ²
Budget de réalisation		
Terrain	-	\$
Coûts de construction	1 025	\$
Coûts indirects	277	\$
Coût total	1 302 \$	
Prêt hypothécaire	977	75%
Mise de fonds	326	25%
Prêt hypothécaire total		51 319 \$
Résidentiel	50 343	98%
Commerce	977	2%

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi ca
1cc	151	97 521	646	271 618	174 296	269,88
2cc	136	139 070	1 023	430 062	221 831	216,93
3cc	37	41 818	1 130	475 332	277 289	245,34
	324	278 409	859	361 389	206 011	239,75

FLA		
Terrain	-	\$
Coûts de construction	95 000	\$
Coûts indirects	22 087	\$
Surcoût FLA	11 000	\$
	128 090 \$	
	\$ par unité	
	114 329	\$
	37 043	\$
	24 300	\$
	-	\$
	206 011 \$	
	395 340 \$	
	128 090 \$	

Prêt hypothécaire
Subvention SCHL
Subvention Ville*
Subvention SHQ

Prêt hypothécaire total	38 019	\$
Résidentiel	37 043	72%
Commerce	977	2%

Flux de trésorerie - 322 unités - Rimouski

Taux d'intérêt	4,55%
Amortissement	50
Inflation	2,50%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15
Revenus															
Revenus résidentiels	3 148 \$	3 148 \$	3 148 \$	3 148 \$	3 148 \$	3 226 \$	3 307 \$	3 390 \$	3 474 \$	3 561 \$	3 650 \$	3 742 \$	3 835 \$	3 931 \$	4 029 \$
Autres revenus résidentiels	266 \$	272 \$	279 \$	286 \$	293 \$	300 \$	308 \$	316 \$	324 \$	332 \$	340 \$	348 \$	357 \$	366 \$	375 \$
Revenus commerciaux	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$
Recouvrement commerce	53 \$	54 \$	56 \$	57 \$	58 \$	60 \$	61 \$	63 \$	64 \$	66 \$	68 \$	69 \$	71 \$	73 \$	75 \$
Revenu brut	3 566 \$	3 574 \$	3 582 \$	3 591 \$	3 599 \$	3 697 \$	3 786 \$	3 878 \$	3 972 \$	4 069 \$	4 178 \$	4 279 \$	4 383 \$	4 490 \$	4 599 \$
Dépenses															
Résidentiel															
Vacances	(68) \$	(68) \$	(69) \$	(69) \$	(69) \$	(71) \$	(72) \$	(74) \$	(76) \$	(78) \$	(80) \$	(82) \$	(84) \$	(86) \$	(88) \$
Frais d'opération	(866) \$	(887) \$	(910) \$	(932) \$	(956) \$	(980) \$	(1 004) \$	(1 029) \$	(1 053) \$	(1 081) \$	(1 108) \$	(1 136) \$	(1 164) \$	(1 194) \$	(1 223) \$
Gestion immobilière	(171) \$	(171) \$	(171) \$	(172) \$	(172) \$	(176) \$	(181) \$	(185) \$	(190) \$	(195) \$	(200) \$	(205) \$	(210) \$	(215) \$	(220) \$
Commercial															
Vacances	(15) \$	(15) \$	(16) \$	(16) \$	(16) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(18) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$
Taxes foncières	(27) \$	(28) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(31) \$	(31) \$	(32) \$	(33) \$	(34) \$	(35) \$	(35) \$	(36) \$	(37) \$	(38) \$
Frais d'opération	(23) \$	(23) \$	(24) \$	(24) \$	(25) \$	(25) \$	(26) \$	(27) \$	(27) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(30) \$	(31) \$	(32) \$
Gestion immobilière	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$
Revenu net d'opération	2 392 \$	2 376 \$	2 360 \$	2 344 \$	2 327 \$	2 392 \$	2 450 \$	2 508 \$	2 569 \$	2 631 \$	2 703 \$	2 768 \$	2 834 \$	2 902 \$	2 972 \$
Service de la dette	(1 916) \$	(1 916) \$	(1 916) \$	(1 916) \$	(1 916) \$	(1 916) \$	(1 916) \$	(1 916) \$	(1 916) \$	(1 916) \$	(1 916) \$	(1 916) \$	(1 916) \$	(1 916) \$	(1 916) \$
Flux monétaires nets	476 \$	461 \$	445 \$	428 \$	412 \$	476 \$	534 \$	593 \$	653 \$	715 \$	787 \$	852 \$	918 \$	987 \$	1 057 \$
Ratio de couverture	1,25	1,24	1,23	1,22	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37	1,41	1,44	1,48	1,52	1,55
Ratio de couverture - résidentiel	1,24	1,23	1,23	1,21	1,20	1,23	1,26	1,29	1,33	1,36	1,39	1,43	1,46	1,50	1,54
Ratio de couverture - commercial	1,70	1,70	1,69	1,69	1,69	1,86	1,86	1,86	1,86	1,86	2,03	2,03	2,03	2,02	2,02

Revenus

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	130	455 \$	709 800 \$
1 chambre à coucher	21	770 \$	194 040 \$
2 chambres à coucher	136	980 \$	1 599 360 \$
3 chambres à coucher	37	1 110 \$	492 840 \$
Stationnements	292	50 \$	174 960 \$
Rangements	324	20 \$	77 760 \$

Revenus commerciaux

Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer 1-5	Loyer 5-10	Loyer 10-15
Commerce #1	5 000	20,00 \$	100 000 \$	110 000 \$	120 000 \$

Revenus totaux

3 348 760 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	20 000 \$
Surintendant d'immeuble	55 000 \$
Entretien	270 000 \$
Énergie (espace communs)	150 000 \$
Assurances	145 000 \$
Réserve pour remplacement	129 950 \$
TPS-TVQ	95 840 \$
	865 790 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Louvain			
Superficie de terrain	73 000pi ²		
Superficie brute résidentielle	335 000pi ²		
1cc	110	34%	
2cc	125	38%	
3cc	90	28%	
	325		
Stationnements	98		
Rangements	98		
Budget de réalisation			
Terrain		-	\$
Coûts de construction	300 \$	100 500 \$	
Coûts indirects		26 254 \$	
Coût total		126 754 \$	
Prêt hypothécaire	\$ par unité		
Subvention Ville*	136 612 \$	35%	44 399 \$
Subvention SCHL	52 400 \$	13%	17 030 \$
Subvention SHQ	0 \$		
	200 999 \$	52%	65 325 \$
	390 011 \$		126 754 \$

* La contribution de la ville se fait également par le don de terrain - Estimation à 9,5M\$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	110	66 550	605	291 194 \$	158 450 \$	261 90 \$
2cc	125	105 000	840	404 302 \$	201 665 \$	240,08 \$
3cc	90	91 800	1 020	490 938 \$	232 080 \$	247,14 \$
	325	263 350	810	390 011 \$	200 999 \$	248,05 \$

FLA	
Terrain	- \$
Coûts de constructi	100 500 \$
Coûts indirects	26 254 \$
Surcoût FLA	13 000 \$
	139 754 \$
\$ par unité	
Prêt hypothécaire	101 612 \$
Subvention Ville*	52 400 \$
Subvention SCHL	73 000 \$
Subvention SHQ	200 999 \$
	430 011 \$
	139 754 \$

Revenus résidentiels

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	110	614 \$	810 480 \$
2 chambres à coucher	21	686 \$	172 872 \$
2 chambres à coucher	104	1 170 \$	1 460 160 \$
3 chambres à coucher	90	1 380 \$	1 490 400 \$
Stationnements	98	125 \$	146 250 \$
Rangements	98	20 \$	23 400 \$

Revenus totaux

4 103 562 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	45 000 \$
Surintendant d'immeuble	85 000 \$
Entretien	320 000 \$
Énergie (espaces communs)	160 000 \$
Assurances	160 000 \$
Réserve pour remplacement	164 142 \$
TPS-TVQ	115 308 \$
	1 049 450 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Angus		97 500pi²	
Superficie de terrain		357 900pi²	
Superficie brute résidentielle			
1cc	113		32%
2cc	134		38%
3cc	105		30%
	352		
Stationnements	110		
Rangements	50		
Budget de réalisation			
Terrain		11 585 \$	
Coûts de construction	300 \$	107 370 \$	
Coûts indirects		28 462 \$	
Coût total		147 417 \$	
Prêt sans intérêt	\$ par unité		
Prêt hypothécaire	134 836 \$	32%	47 462 \$
Subvention SCHL	0 \$		-
Subvention Ville	81 132 \$	19%	28 559 \$
Subvention SHQ	202 831 \$	48%	71 396 \$
	418 798 \$		147 417 \$

FLA

Terrain	11 585 \$
Coûts de construction	107 370 \$
Coûts indirects	28 462 \$
Surcoût FLA	11 000 \$
	158 417 \$
\$ par unité	
Prêt sans intérêt	15 000 \$
Prêt hypothécaire	91 086 \$
Subvention SCHL	75 000 \$
Subvention Ville	81 132 \$
Subvention SHQ	187 831 \$
	450 048 \$
	153 137 \$

Prêt sans intérêt
Prêt hypothécaire
Subvention SCHL
Subvention Ville
Subvention SHQ

Budget commercial

Superficie commerciale #1	24 122pi²
Superficie commerciale #2	7 707pi²
	31 829pi²
Budget de réalisation	
Terrain	1 410 \$
Coûts de construction	8 753 \$
Coûts indirects	2 517 \$
Coût total	12 680 \$
Prêt hypothécaire	
Mise de fonds	70% 30%
	8 876 \$ 3 804 \$
Prêt hypothécaire total	
	56 338 \$
Résidentiel	47 462 \$
Commerce	8 876 \$

57%
16%

Prêt hypothécaire total	40 938 \$
Résidentiel	32 062 \$
Commerce	8 876 \$

Flux de trésorerie - 352 unités - Angus

[illegible]

Revenus résidentiels			
Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	113	614 \$	832 584 \$
2 chambres à coucher	28	686 \$	230 496 \$
2 chambres à coucher	106	1 170 \$	1 488 240 \$
3 chambres à coucher	105	1 380 \$	1 738 800 \$
Stationnements	225	125 \$	337 500 \$
Rangements	50	20 \$	12 000 \$
Revenus commerciaux			
Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer 1-5Loyer 5-10Loyer 10-15Loyer 15-20
Épicerie	24 122	28,00 \$	675 414 \$723 658 \$771 902 \$820 145 \$
Garderie	7 707	22,00 \$	169 553 \$184 967 \$200 381 \$215 795 \$
Revenus totaux	5 484 587 \$		

Dépenses	
Frais d'exploitation et taxes	
Audit	45 000 \$
Surintendant d'immeuble	85 000 \$
Entretien	320 000 \$
Énergie (espaces communs)	143 000 \$
Assurances	143 000 \$
Réserves pour remplacement	185 585 \$
TPS-TVQ	114 204 \$
	1 077 791 \$

3%	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	178 \$	179 \$	179 \$	180 \$	180 \$	185 \$	189 \$	194 \$	199 \$	203 \$	209 \$	214 \$	219 \$	225 \$	230 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
	178 \$	362 \$	547 \$	732 \$	917 \$	1 107 \$	1 302 \$	1 502 \$	1 706 \$	1 916 \$	2 131 \$	2 351 \$	2 576 \$	2 808 \$	3 044 \$	3 051 \$	3 051 \$	3 051 \$	3 051 \$	3 051 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Rimouski		
Superficie de terrain	148 165pi ²	
Superficie brute résidentielle	316 211pi ²	
1cc	151	47%
2cc	136	42%
3cc	37	11%
	324	
Stationnements	292	
Rangements	324	
Budget de réalisation		
Terrain	0 \$	\$ -
Coûts de construction	300 \$	95 000 \$
Coûts indirects		22 087 \$
Coût total		117 090 \$
	\$ par unité	
Prêt hypothécaire	155 378 \$	39%
Subvention SCHL	0 \$	
Subvention Ville*	0 \$	1%
Subvention SHQ	206 011 \$	46%
	361 389 \$	117 090 \$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi ca
1cc	151	97 521	646	271 618 \$	174 296 \$	269,88 \$
2cc	136	139 070	1 023	430 062 \$	221 831 \$	216,93 \$
3cc	37	41 818	1 130	475 332 \$	277 289 \$	245,34 \$
	324	278 409	859	361 389 \$	206 011 \$	239,75 \$

FLA	
Terrain	- \$
Coûts de construction	95 000 \$
Coûts indirects	22 087 \$
Surcoût FLA	11 000 \$
	128 090 \$
	\$ par unité
Prêt sans intérêt	5 000 \$
Prêt hypothécaire	114 329 \$
Subvention SCHL	37 043 \$
Subvention Ville*	24 300 \$
Subvention SHQ	- \$
	201 011 \$
	395 340 \$
	128 090 \$

* La contribution de la ville se fait par le don de terrain et le congé de taxes de 35 ans - Estimation à 26 75MB

Budget commercial	
Superficie commerciale #1	5 000pi ²
Budget de réalisation	
Terrain	- \$
Coûts de construction	1 025 \$
Coûts indirects	277 \$
Coût total	1 302 \$
Prêt hypothécaire	977 \$ 75%
Mise de fonds	326 \$ 25%
Prêt hypothécaire total	
Résidentiel	51 319 \$ 98%
Commerce	50 343 \$ 2%
	977 \$

Prêt hypothécaire total	38 019 \$	
Résidentiel	37 043 \$	72%
Commerce	977 \$	2%

Flux de trésorerie - 322 unités - Rimouski

Taux d'intérêt	4,55%
Amortissement	50
Inflation	2,50%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15
Revenus															
Revenus résidentiels	3 148 \$	3 148 \$	3 148 \$	3 148 \$	3 148 \$	3 226 \$	3 307 \$	3 390 \$	3 474 \$	3 561 \$	3 650 \$	3 742 \$	3 835 \$	3 931 \$	4 029 \$
Autres revenus résidentiels	266 \$	272 \$	279 \$	286 \$	293 \$	300 \$	308 \$	316 \$	324 \$	332 \$	340 \$	348 \$	357 \$	366 \$	375 \$
Revenus commerciaux	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$
Recouvrement commerce	53 \$	54 \$	56 \$	57 \$	58 \$	60 \$	61 \$	63 \$	64 \$	66 \$	68 \$	69 \$	71 \$	73 \$	75 \$
Revenu brut	3 566 \$	3 574 \$	3 582 \$	3 591 \$	3 599 \$	3 697 \$	3 786 \$	3 878 \$	3 972 \$	4 069 \$	4 178 \$	4 279 \$	4 383 \$	4 490 \$	4 599 \$
Dépenses															
Résidentiel															
Vacances	(68) \$	(68) \$	(69) \$	(69) \$	(69) \$	(71) \$	(72) \$	(74) \$	(76) \$	(78) \$	(80) \$	(82) \$	(84) \$	(86) \$	(88) \$
Frais d'opération	(866) \$	(887) \$	(910) \$	(932) \$	(956) \$	(980) \$	(1 004) \$	(1 029) \$	(1 055) \$	(1 081) \$	(1 108) \$	(1 136) \$	(1 164) \$	(1 194) \$	(1 223) \$
Gestion immobilière	(171) \$	(171) \$	(171) \$	(172) \$	(172) \$	(176) \$	(181) \$	(185) \$	(190) \$	(195) \$	(200) \$	(205) \$	(210) \$	(215) \$	(220) \$
Commercial															
Vacances	(15) \$	(15) \$	(16) \$	(16) \$	(16) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(18) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$
Taxes foncières	(27) \$	(28) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(31) \$	(31) \$	(32) \$	(33) \$	(34) \$	(35) \$	(35) \$	(36) \$	(37) \$	(38) \$
Frais d'opération	(23) \$	(23) \$	(24) \$	(24) \$	(25) \$	(25) \$	(26) \$	(27) \$	(27) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(30) \$	(31) \$	(32) \$
Gestion immobilière	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$
Revenu net d'opération	2 392 \$	2 376 \$	2 360 \$	2 344 \$	2 327 \$	2 392 \$	2 450 \$	2 508 \$	2 569 \$	2 631 \$	2 703 \$	2 768 \$	2 834 \$	2 902 \$	2 972 \$

Service de la dette	(1 916) \$	(1 916) \$	(1 916) \$	(1 916) \$	(1 916) \$	(1 916) \$	(1 916) \$	(1 916) \$	(1 916) \$	(1 916) \$	(2 308) \$	(2 537) \$	(2 537) \$	(2 537) \$	(2 537) \$
Flux monétaires	476 \$	461 \$	445 \$	428 \$	412 \$	476 \$	534 \$	593 \$	653 \$	715 \$	395 \$	231 \$	297 \$	366 \$	436 \$
Remboursement prêt sans intérêt	(238) \$	(230) \$	(222) \$	(214) \$	(206) \$	(238) \$	(267) \$	(296) \$	(326) \$	(357) \$					
Flux monétaires nets	238 \$	230 \$	222 \$	214 \$	206 \$	238 \$	267 \$	296 \$	326 \$	357 \$					
Ratio de couverture	1,25	1,24	1,23	1,22	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37	1,17	1,09	1,12	1,14	1,17
Ratio de couverture - résidentiel	1,24	1,23	1,22	1,21	1,20	1,23	1,26	1,29	1,33	1,36					
Ratio de couverture - commercial	1,70	1,70	1,69	1,69	1,69	1,86	1,86	1,86	1,86	1,86					
Solde début de période	(1 620) \$	(1 382) \$	(1 151) \$	(929) \$	(715) \$	(509) \$	(271) \$	(41) \$	292 \$	619 \$					
Remboursement prêt sans intérêt	- \$	238 \$	222 \$	214 \$	206 \$	238 \$	267 \$	296 \$	326 \$	357 \$					
Refinancement	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$					
Solde fin de période	(1 620) \$	(1 151) \$	(929) \$	(715) \$	(509) \$	(271) \$	(41) \$	292 \$	619 \$	1 538 \$					

Refinancement an :	10
Valeur fin d'année	60 057 \$
Taux	5,00%
Amortissement	30
Ratio prêt-valeur	60%
Refinancement	36 034 \$
Solde	35 473 \$
Plus-value	562 \$

Revenus

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	130	455 \$	709 800 \$
1 chambre à coucher	21	770 \$	194 040 \$
2 chambres à coucher	136	980 \$	1 599 360 \$
3 chambres à coucher	37	1 110 \$	492 840 \$
Stationnements	292	50 \$	174 960 \$
Rangements	324	20 \$	77 760 \$

Revenus commerciaux

Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer 1-5	Loyer 5-10	Loyer 10-15
Commerce #1	5 000	20,00 \$	100 000 \$	110 000 \$	120 000 \$

Revenus totaux

3 348 760 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	20 000 \$
Surintendant d'immeuble	55 000 \$
Entretien	270 000 \$
Énergie (espace communs)	150 000 \$
Assurances	145 000 \$
Réserve pour remplacement	129 950 \$
TPS-TVQ	95 840 \$
	865 790 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Louvain		73 000pi ²
Superficie de terrain		335 000pi ²
Superficie brute résidentielle		
1cc	110	34%
2cc	125	38%
3cc	90	28%
	325	
Stationsnements	98	
Rangements	98	

Budget de réalisation		
Terrain		- \$
Coûts de construction	300 \$	100 500 \$
Coûts indirects		26 254 \$
Coût total		126 754 \$
Prêt hypothécaire	\$ par unité	
Subvention Ville*	136 612 \$	35%
Subvention SCHL	52 400 \$	13%
Subvention SHQ	0 \$	
	200 999 \$	52%
	390 011 \$	
		126 754 \$

* La contribution de la ville se fait également par le don de terrain - Estimation à 9,5M\$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	110	66 550	605	291 194 \$	158 450 \$	261 90 \$
2cc	125	105 000	840	404 302 \$	201 665 \$	240,08 \$
3cc	90	91 800	1 020	490 938 \$	232 080 \$	247,14 \$
	325	263 350	810	390 011 \$	200 999 \$	248,05 \$

FLA		
Terrain		- \$
Coûts de constructi		100 500 \$
Coûts indirects		26 254 \$
Surcoût FLA		13 000 \$
		139 754 \$
\$ par unité		
Prêt sans intérêt	5 000 \$	1 625 \$
Prêt hypothécaire	101 612 \$	33 024 \$
Subvention Ville*	52 400 \$	17 030 \$
Subvention SCHL	73 000 \$	24 375 \$
Subvention SHQ	195 999 \$	63 700 \$
	430 011 \$	139 754 \$

Flux de trésorerie - 325 unités - Louvain

Taux d'intérêt	4.55%
Amortissement	5.00%
Inflation	2.50%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Revenus résidentiels	4 133 \$	4 133 \$	4 133 \$	4 133 \$	4 133 \$	4 236 \$	4 342 \$	4 451 \$	4 562 \$	4 676 \$	4 793 \$	4 913 \$	5 036 \$	5 162 \$	5 291 \$	5 423 \$	5 559 \$	5 697 \$	5 840 \$
Autres revenus résidentiels	178 \$	183 \$	187 \$	192 \$	197 \$	202 \$	207 \$	212 \$	217 \$	223 \$	228 \$	234 \$	240 \$	246 \$	252 \$	258 \$	265 \$	271 \$	278 \$
Revenu brut	4 311 \$	4 316 \$	4 320 \$	4 325 \$	4 330 \$	4 438 \$	4 549 \$	4 663 \$	4 779 \$	4 899 \$	5 021 \$	5 147 \$	5 275 \$	5 407 \$	5 543 \$	5 681 \$	5 823 \$	5 969 \$	6 118 \$
Dépenses																			
Résidentiel																			
Vacances	(129) \$	(129) \$	(130) \$	(130) \$	(130) \$	(133) \$	(136) \$	(140) \$	(143) \$	(147) \$	(151) \$	(154) \$	(158) \$	(162) \$	(166) \$	(170) \$	(175) \$	(179) \$	(184) \$
Taxes foncières	(912) \$	(935) \$	(959) \$	(983) \$	(1 007) \$	(1 032) \$	(1 058) \$	(1 085) \$	(1 112) \$	(1 139) \$	(1 168) \$	(1 197) \$	(1 227) \$	(1 258) \$	(1 289) \$	(1 321) \$	(1 354) \$	(1 388) \$	(1 423) \$
Frais d'opération	(1 049) \$	(1 076) \$	(1 103) \$	(1 130) \$	(1 158) \$	(1 187) \$	(1 217) \$	(1 247) \$	(1 279) \$	(1 311) \$	(1 343) \$	(1 377) \$	(1 411) \$	(1 447) \$	(1 483) \$	(1 520) \$	(1 558) \$	(1 597) \$	(1 637) \$
Gestion immobilière	(216) \$	(216) \$	(216) \$	(216) \$	(216) \$	(222) \$	(227) \$	(233) \$	(239) \$	(246) \$	(251) \$	(257) \$	(264) \$	(270) \$	(277) \$	(284) \$	(291) \$	(298) \$	(306) \$
Revenu net d'opération	2 005 \$	1 960 \$	1 914 \$	1 866 \$	1 818 \$	1 863 \$	1 910 \$	1 958 \$	2 007 \$	2 057 \$	2 108 \$	2 161 \$	2 215 \$	2 270 \$	2 327 \$	2 385 \$	2 445 \$	2 506 \$	2 569 \$
Service de la dette	(1 664) \$	(1 664) \$	(1 664) \$	(1 664) \$	(1 664) \$	(1 664) \$	(1 664) \$	(1 664) \$	(1 664) \$	(1 664) \$	(1 800) \$	(1 800) \$	(1 800) \$	(1 800) \$	(1 800) \$	(1 800) \$	(1 800) \$	(1 800) \$	(1 800) \$
Flux monétaires	341 \$	296 \$	250 \$	202 \$	154 \$	199 \$	246 \$	294 \$	343 \$	392 \$	308 \$	361 \$	415 \$	470 \$	527 \$	585 \$	645 \$	706 \$	768 \$
Remboursement prêt sans intérêt	(238) \$	(207) \$	(175) \$	(142) \$	(108) \$	(140) \$	(172) \$	(206) \$	(240) \$	(275) \$									
Flux monétaires nets	102 \$	89 \$	75 \$	61 \$	46 \$	40 \$	74 \$	88 \$	103 \$	118 \$									
Ratio de couverture	1.20	1.18	1.15	1.12	1.09	1.12	1.15	1.18	1.21	1.24	1.17	1.20	1.23	1.26	1.29	1.32	1.36	1.39	1.43

Solde début de période	(1 625) \$	(1 187) \$	(1 180) \$	(1 005) \$	(843) \$	(764) \$	(616) \$	(444) \$	(238) \$	- 1 \$
Remboursement prêt sans intérêt	- \$	207 \$	175 \$	142 \$	108 \$	140 \$	172 \$	206 \$	240 \$	275 \$
Refinancement	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Solde fin de période	(1 625) \$	(1 387) \$	(1 005) \$	(863) \$	(756) \$	(616) \$	(444) \$	(238) \$	- 1 \$	276 \$

Refinancement an :	10
Salut fin d'année	166 849 \$
Amortissement	30
Ratio prêt-valeur	5.00%
Refinancement	60%
Solde	28 109 \$
Plus-value	0 \$

Revenus résidentiels

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	110	614 \$	810 480 \$
2 chambres à coucher	21	686 \$	172 872 \$
2 chambres à coucher	104	1 170 \$	1 460 160 \$
3 chambres à coucher	90	1 380 \$	1 490 400 \$
Stationnements	98	125 \$	146 250 \$
Rangements	98	20 \$	23 400 \$

Revenus totaux

4 103 562 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	45 000 \$
Surintendant d'immeuble	85 000 \$
Entretien	320 000 \$
Énergie (espaces communs)	160 000 \$
Assurances	160 000 \$
Réserve pour remplacement	164 142 \$
TPS-TVQ	115 308 \$
	1 049 450 \$

De : [Christian Yaccarini](#)
À : [Jean-Pascal Bernier](#)
Objet : Suite à notre conversation de vendredi
Date : 20 novembre 2023 10:21:32
Pièces jointes : [image001.png](#)

Bonjour Monsieur Bernier

Pour faire suite à notre rencontre de vendredi je vous confirme que je vais être votre point de contact sur la suite des choses. Je serai épaulé par André Shareck Vice-président finances à la SDA et François Yaccarini analyste financier à la SDA.

En temps et lieu d'autres personnes de l'équipe comme Marilou Hudon Huot VP Développement résidentiel et Charles Larouche Vice-Président Direction Générale seront impliqués.

Je pense que la première étape devrait être une bonne séance de travail avec un peu de temps devant nous. Cela peut se faire à vos bureaux de Montréal ou chez nous à nos bureaux.

Je mets mon adjointe Madame Sophie Sabourin en cc. Elle attendra une communication de votre bureau pour l'organisation de cette rencontre.

Au plaisir de collaborer et encore une fois merci de votre confiance.

Cy

--



Christian Yaccarini

Président et Chef de la direction

T. 514-528-5230 #224 C. 514-895-4138

sda-angus.com

technopoleangus.com

De : [Christian Yaccarini](#)
À : [Jean-Pascal Bernier](#)
Objet : Suivis
Date : 15 décembre 2023 15:58:48
Pièces jointes : [image001.png](#)

Bonjour Jean Pascal.

Une semaine avec le congé de fêtes. Comment vas-tu? J'ai cru comprendre que tu avais attrapé un virus....

François a envoyé ce qu'Emilio lui demandait. J'avais envie de te faire un peu de renforcement positif. D'abord te dire que nous ce que l'on veut construire ce sont des logements avec une certaine qualité pour que les gens puissent envisager d'y demeurer « longtemps ». L'accès à la propriété étant difficile à imaginer pour les gens en bas d'un certain revenu familial nous voulons qu'ils puissent envisager de se loger à long terme et y être heureux. Le modèle de Fiducie favorise cela parce qu'il ne peut y avoir vente d'actifs.

L'autre élément que je veux souligner c, est qu'en ce moment notre potentiel de développement de logements est plus grand que 1000. Je sais que nous serons capables de les livrer. Il y a Montréal et Rimouski mais nous pourrions vraiment faire quelque chose de bien à Sherbrooke avec la municipalité

Aimerais-tu que l'on fasse le point ensemble avant les vacances.

Amicalement

Cy

--



Christian Yaccarini

Président et Chef de la direction

T. 514-528-5230 #224 C. 514-895-4138

sda-angus.com

technopoleangus.com

De : [François Yaccarini](#)
À : [Emilio-Jose Lopez-Morantes](#)
Objet : Superficie
Date : 29 février 2024 17:17:27
Pièces jointes : [Outlook-yxfhpchc.png](#)
[Superficie Angus SHQ_29février2024.xlsx](#)

Bonjour Emilio,

Puisque nous parlons maintenant d'un seul projet sur Angus, j'ai jumelé les 2 projets ensembles.

Tu trouveras dans les onglets "budget" les superficies des unités pour les 3 projets à Montréal.

Pour Rimouski, j'ai utilisé les mêmes superficies que Montréal, mais les unités seront différentes. J'attends toujours le retour des architectes.

Merci,



FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets
Financial Analyst and Project Manager
T. 514-528-5230 #222

sda-angus.com
technopoleangus.com

7 étages

	Typologie	Subvention SHQ	Loyer PHAQ 2023	Bonification	Loyer Angus 5 premières années
Montréal	1cc	159 600 \$	918 \$	113%	1 040 \$
	2cc	204 000 \$	1 033 \$	113%	1 170 \$
	3cc	255 000 \$	1 215 \$	113%	1 380 \$
Rimouski	1cc	175 200 \$	677 \$	113%	770 \$
	2cc	224 400 \$	860 \$	113%	980 \$
	3cc	280 200 \$	975 \$	113%	1 110 \$

Modèle Angus

Montréal

Typologie	Unités	Subvention / porte	Subvention SHQ
1cc	254	159 600 \$	40 498 500 \$
2cc	239	204 000 \$	48 807 000 \$
3cc	188	255 000 \$	47 940 000 \$
Total	681		137 245 500 \$

Rimouski

Typologie	Unités	Subvention / porte	Subvention SHQ
1cc	150	175 200 \$	26 280 000 \$
2cc	135	224 400 \$	30 294 000 \$
3cc	37	280 200 \$	10 367 400 \$
Total	322		66 941 400 \$

Emplacement	Année	Unités résidentielles	Budget de projet (en milliers \$)
Montréal (Angus)	2024	326	135 681 \$
Rimouski	2024	322	114 000 \$
Montréal (Louvain)	2025	250	97 075 \$
Montréal-Est	2025	105	49 005 \$
		1 003	395 761 \$

Emplacement	Coûts par unité	Subvention SHQ	Subvention ville*	Prêt hypothécaire	Subventions SHQ
Montréal (Angus)	416 199 \$	205 167 \$	82 067 \$	128 966 \$	66 884 400 \$
Rimouski	354 037 \$	207 893 \$	Terrain	146 145 \$	66 941 400 \$
Montréal (Louvain)	388 300 \$	196 704 \$	48 682 \$	142 914 \$	49 176 000 \$
Montréal-Est	466 714 \$	201 763 \$	80 705 \$	184 246 \$	21 185 100 \$
	394 577 \$	203 576 \$		143 745 \$	204 186 900 \$

* Rimouski : Contribution de la ville - congé de taxes et un don de terrain

* Louvain : Contribution additionnelle de la ville - don de terrain

26,75M\$

7,5M\$

Séquence des déboursés SHQ

Emplacement	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
Montréal (Angus I)	1 6212 556 \$	21 082 667 \$	21 082 667 \$	8 506 511 \$			
Rimouski	6 333 333 \$	19 000 000 \$	19 000 000 \$	22 608 067 \$			
Montréal (Louvain)				10 786 111 \$	16 179 167 \$	16 179 167 \$	6 031 556 \$
Montréal-Est					10 645 000 \$	7 192 500 \$	3 347 600 \$
	22 545 889 \$	40 082 667 \$	40 082 667 \$	41 900 689 \$	26 824 167 \$	23 371 667 \$	9 379 156 \$
	22 545 889 \$	62 628 556 \$	102 711 222 \$	144 611 911 \$	171 436 078 \$	194 807 744 \$	204 186 900 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Angus I			
Superficie de terrain	97 500pi ²		
Superficie brute résidentielle	330 000pi ²		
1cc	104		32%
2cc	124		38%
3cc	98		30%
	326		
Stationnements	110		
Rangements	50		
Budget de réalisation			
Terrain			9 185 \$
Coûts de construction	300 \$		99 000 \$
Coûts indirects			27 496 \$
Coût total			135 681 \$
Prêt hypothécaire	\$ par unité		
Subvention Ville	128 966 \$	31%	42 043 \$
Subvention SHQ	82 067 \$	20%	26 754 \$
	205 167 \$	49%	66 884 \$
	416 199 \$		135 681 \$

Budget commercial			
Superficie commerciale #1	25 461pi ²		
Superficie commerciale #2	7 192pi ²		
	32 653pi ²		
Budget de réalisation			
Terrain	1 235 \$		
Coûts de construction	8 000 \$		
Coûts indirects	2 160 \$		
Coût total	11 395 \$		
Prêt hypothécaire	8 546 \$	75%	
Mise de fonds	2 849 \$	25%	
Prêt hypothécaire total	50 589 \$		
Résidentiel	42 043 \$	83%	
Commerce	8 546 \$	17%	

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	104	62 899	605	300 718 \$	159 600 \$	264 \$
2cc	124	107 922	870	432 750 \$	204 000 \$	234 \$
3cc	98	102 058	1 041	517 810 \$	255 000 \$	245 \$
	326	272 879	837	416 199 \$	205 167 \$	245 \$

Flux de trésorerie - 168 unités - Angus I

Taux d'intérêt	4.50%
Amortissement	50
Inflation	3.00%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Revenus résidentiels	4 802 \$	4 802 \$	4 802 \$	4 802 \$	4 802 \$	4 964 \$	5 094 \$	5 242 \$	5 404 \$	5 544 \$	5 733 \$	5 906 \$	6 083 \$	6 245 \$	6 383 \$	6 497 \$	6 544 \$	7 051 \$	7 242 \$
Autres revenus résidentiels	182 \$	188 \$	193 \$	199 \$	205 \$	211 \$	218 \$	224 \$	231 \$	238 \$	245 \$	252 \$	260 \$	268 \$	276 \$	284 \$	293 \$	301 \$	310 \$
Revenus commerciaux	858 \$	858 \$	858 \$	858 \$	858 \$	924 \$	924 \$	924 \$	924 \$	924 \$	989 \$	989 \$	989 \$	989 \$	989 \$	1 054 \$	1 054 \$	1 054 \$	1 054 \$
Recouvrement commerces	547 \$	563 \$	580 \$	597 \$	615 \$	634 \$	653 \$	672 \$	692 \$	713 \$	734 \$	757 \$	779 \$	803 \$	827 \$	851 \$	877 \$	903 \$	930 \$
Revenu brut	6 389 \$	6 411 \$	6 433 \$	6 456 \$	6 480 \$	6 714 \$	6 888 \$	7 067 \$	7 251 \$	7 441 \$	7 702 \$	7 903 \$	8 111 \$	8 324 \$	8 544 \$	8 836 \$	9 070 \$	9 310 \$	9 558 \$
Dépenses																			
Résidentiel																			
Vacances	(249) \$	(249) \$	(250) \$	(250) \$	(250) \$	(258) \$	(266) \$	(274) \$	(282) \$	(290) \$	(299) \$	(308) \$	(317) \$	(327) \$	(336) \$	(347) \$	(357) \$	(368) \$	(379) \$
Taxes foncières	(952) \$	(981) \$	(1 010) \$	(1 040) \$	(1 072) \$	(1 104) \$	(1 137) \$	(1 171) \$	(1 206) \$	(1 242) \$	(1 280) \$	(1 318) \$	(1 357) \$	(1 398) \$	(1 440) \$	(1 483) \$	(1 528) \$	(1 574) \$	(1 621) \$
Frais d'opération	(992) \$	(1 022) \$	(1 053) \$	(1 084) \$	(1 117) \$	(1 150) \$	(1 185) \$	(1 220) \$	(1 257) \$	(1 295) \$	(1 333) \$	(1 373) \$	(1 416) \$	(1 457) \$	(1 501) \$	(1 546) \$	(1 592) \$	(1 640) \$	(1 689) \$
Gestion immobilière	(249) \$	(249) \$	(250) \$	(250) \$	(250) \$	(258) \$	(266) \$	(274) \$	(282) \$	(290) \$	(299) \$	(308) \$	(317) \$	(327) \$	(336) \$	(347) \$	(357) \$	(368) \$	(379) \$
Commercial																			
Vacances	(140) \$	(142) \$	(144) \$	(146) \$	(147) \$	(156) \$	(158) \$	(160) \$	(162) \$	(164) \$	(172) \$	(175) \$	(177) \$	(179) \$	(182) \$	(191) \$	(193) \$	(196) \$	(198) \$
Taxes foncières	(331) \$	(341) \$	(351) \$	(361) \$	(372) \$	(383) \$	(395) \$	(407) \$	(419) \$	(431) \$	(444) \$	(458) \$	(471) \$	(483) \$	(500) \$	(515) \$	(531) \$	(546) \$	(563) \$
Frais d'opération	(188) \$	(193) \$	(199) \$	(205) \$	(211) \$	(218) \$	(224) \$	(231) \$	(238) \$	(245) \$	(252) \$	(260) \$	(268) \$	(276) \$	(284) \$	(293) \$	(301) \$	(310) \$	(320) \$
Gestion immobilière	(421) \$	(431) \$	(437) \$	(443) \$	(448) \$	(471) \$	(477) \$	(483) \$	(488) \$	(497) \$	(521) \$	(528) \$	(533) \$	(540) \$	(548) \$	(571) \$	(580) \$	(591) \$	(603) \$
Revenu net d'opération	3 245 \$	3 190 \$	3 134 \$	3 076 \$	3 016 \$	3 141 \$	3 211 \$	3 284 \$	3 358 \$	3 435 \$	3 570 \$	3 652 \$	3 735 \$	3 822 \$	3 911 \$	4 059 \$	4 153 \$	4 250 \$	4 350 \$
Services de la dette	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$
Flux monétaires nets	716 \$	662 \$	605 \$	547 \$	488 \$	613 \$	683 \$	755 \$	829 \$	906 \$	1 042 \$	1 123 \$	1 207 \$	1 293 \$	1 382 \$	1 530 \$	1 624 \$	1 721 \$	1 821 \$
Ratio de couverture	1.32	1.30	1.28	1.26	1.23	1.28	1.31	1.34	1.37	1.40	1.45	1.48	1.52	1.55	1.59	1.64	1.68	1.72	1.76
Ratio de couverture - résidentiel	1.26	1.23	1.21	1.18	1.15	1.18	1.22	1.25	1.29	1.33	1.36	1.40	1.44	1.49	1.53	1.57	1.62	1.67	1.72
Ratio de couverture - commercial	1.65	1.64	1.64	1.64	1.64	1.76	1.76	1.76	1.75	1.75	1.88	1.88	1.87	1.87	1.86	1.99	1.99	1.98	1.98

Revenus résidentiels			
Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	104	1 040 \$	1 297 920 \$
2 chambres à coucher	124	1 170 \$	1 740 960 \$
3 chambres à coucher	98	1 380 \$	1 622 880 \$
Stationnements	110	125 \$	165 000 \$
Rangements	50	20 \$	12 000 \$
Revenus commerciaux			
Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer 1-5
Epicerie	25 461	27,50 \$	700 178 \$
Garderie	7 192	22,00 \$	158 224 \$
			Loyer 5-10
			751 100 \$
			Loyer 10-15
			802 022 \$
			Loyer 15-20
			852 944 \$
			201 376 \$
Revenus totaux			
5 697 162 \$			

Dépenses	
Frais d'exploitation et taxes	
Audit	45 000 \$
Surintendant d'immeuble	85 000 \$
Entretien	320 000 \$
Energie (espaces communs)	163 000 \$
Assurances	163 000 \$
Réserve pour remplacement	100 000 \$
TPS-TVQ	116 206 \$
	992 206 \$

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	198 \$	198 \$	198 \$	199 \$	199 \$	206 \$	212 \$	218 \$	224 \$	231 \$	238 \$	245 \$	252 \$	260 \$	267 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
3%	198 \$	402 \$	606 \$	811 \$	1 016 \$	1 228 \$	1 446 \$	1 670 \$	1 901 \$	2 139 \$	2 384 \$	2 637 \$	2 897 \$	3 164 \$	3 439 \$	3 447 \$	3 447 \$	3 447 \$	3 447 \$	3 447 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Rimouski	
Superficie de terrain	148 165pi²
Superficie brute résidentielle	310 000pi²
1cc	150
2cc	135
3cc	37
	322
Stationnements	290
Rangements	322
Budget de réalisation	
Terrain	0 \$
Coûts de construction	300 \$
Coûts indirects	
Coût total	114 000 \$
Prêt hypothécaire	\$ par unité
Subvention Ville*	146 145 \$
Subvention SHQ	0 \$
	207 893 \$
	354 037 \$
	114 000 \$

* La contribution de la ville se fait par le don de terrain et le congé de taxes de 35 ans - Estimation à 26,75M\$

Budget commercial	
Superficie commerciale #1	5 000pi²
Budget de réalisation	
Terrain	- \$
Coûts de construction	1 025 \$
Coûts indirects	277 \$
Coût total	1 302 \$
Prêt hypothécaire	976 \$ 75%
Mise de fonds	325 \$ 25%

Prêt hypothécaire total	48 035 \$
Résidentiel	47 059 \$ 98%
Commerce	976 \$ 2%

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	150	90 720	605	279 423 \$	175 200 \$	290 \$
2cc	135	117 496	870	402 106 \$	224 400 \$	258 \$
3cc	37	38 532	1 041	481 142 \$	280 200 \$	269 \$
	322	246 747	766	354 037 \$	207 893 \$	271 \$

Flux de trésorerie - 322 unités - Rimouski

Taux d'intérêt	4.50%
Amortissement	50
Inflation	3.00%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15
Revenus															
Revenus résidentiels	3 570 \$	3 570 \$	3 570 \$	3 570 \$	3 570 \$	3 678 \$	3 788 \$	3 902 \$	4 019 \$	4 139 \$	4 263 \$	4 391 \$	4 523 \$	4 659 \$	4 798 \$
Autres revenus résidentiels	239 \$	246 \$	253 \$	261 \$	269 \$	277 \$	285 \$	294 \$	302 \$	312 \$	321 \$	331 \$	340 \$	351 \$	361 \$
Revenus commerciaux	90 \$	90 \$	90 \$	90 \$	90 \$	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$
Recouvrement commerce	53 \$	55 \$	56 \$	58 \$	60 \$	61 \$	63 \$	65 \$	67 \$	69 \$	71 \$	73 \$	75 \$	78 \$	80 \$
Revenu brut	3 952 \$	3 961 \$	3 970 \$	3 976 \$	3 989 \$	4 116 \$	4 236 \$	4 360 \$	4 488 \$	4 620 \$	4 765 \$	4 905 \$	5 049 \$	5 197 \$	5 350 \$
Dépenses															
Résidentiel															
Vacances	(76) \$	(76) \$	(76) \$	(77) \$	(77) \$	(79) \$	(81) \$	(84) \$	(86) \$	(89) \$	(92) \$	(94) \$	(97) \$	(100) \$	(103) \$
Frais d'opération	(845) \$	(871) \$	(877) \$	(924) \$	(951) \$	(980) \$	(1 009) \$	(1 040) \$	(1 071) \$	(1 103) \$	(1 136) \$	(1 170) \$	(1 205) \$	(1 241) \$	(1 279) \$
Gestion immobilière	(190) \$	(191) \$	(191) \$	(192) \$	(192) \$	(198) \$	(204) \$	(210) \$	(216) \$	(223) \$	(227) \$	(236) \$	(243) \$	(250) \$	(258) \$
Commercial															
Vacances	(14) \$	(14) \$	(15) \$	(15) \$	(15) \$	(16) \$	(16) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(18) \$	(18) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$
Taxes foncières	(27) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(30) \$	(31) \$	(32) \$	(33) \$	(34) \$	(35) \$	(36) \$	(37) \$	(39) \$	(40) \$	(41) \$
Frais d'opération	(23) \$	(23) \$	(24) \$	(25) \$	(25) \$	(26) \$	(27) \$	(28) \$	(29) \$	(29) \$	(30) \$	(31) \$	(32) \$	(33) \$	(34) \$
Gestion immobilière	(4) \$	(4) \$	(4) \$	(4) \$	(4) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$
Revenu net d'opération	2 772 \$	2 753 \$	2 734 \$	2 714 \$	2 693 \$	2 780 \$	2 861 \$	2 945 \$	3 030 \$	3 119 \$	3 218 \$	3 312 \$	3 408 \$	3 508 \$	3 610 \$
Service de la dette	(2 401) \$	(2 352) \$	(2 352) \$	(2 352) \$	(2 352) \$	(2 352) \$	(2 352) \$	(2 352) \$	(2 352) \$	(2 352) \$	(2 352) \$	(2 352) \$	(2 352) \$	(2 352) \$	(2 352) \$
Flux monétaires nets	371 \$	401 \$	382 \$	362 \$	341 \$	428 \$	509 \$	592 \$	678 \$	766 \$	866 \$	960 \$	1 056 \$	1 155 \$	1 258 \$
Ratio de couverture	1.19	1.21	1.20	1.19	1.18	1.22	1.25	1.29	1.33	1.36	1.41	1.45	1.49	1.53	1.57
Ratio de couverture - résidentiel	1.18	1.18	1.17	1.16	1.15	1.19	1.22	1.25	1.29	1.33	1.37	1.41	1.45	1.49	1.53
Ratio de couverture - commercial	1.53	1.53	1.53	1.53	1.52	1.70	1.70	1.69	1.69	1.69	1.86	1.86	1.86	1.86	1.85

Revenus

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	150	770 \$	1 386 000 \$
2 chambres à coucher	135	980 \$	1 587 600 \$
3 chambres à coucher	37	1 110 \$	492 840 \$
Stationnements	290	50 \$	173 880 \$
Rangements	322	15 \$	57 960 \$

Revenus commerciaux

Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer 1-5	Loyer 5-10	Loyer 10-15
Commerce #1	5 000	18,00 \$		90 000 \$	110 000 \$

Revenus totaux

3 788 280 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	30 000 \$
Surintendant d'immeuble	60 000 \$
Entretien	272 000 \$
Énergie (espace communs)	150 000 \$
Assurances	145 000 \$
Réserve pour remplacement	90 000 \$
TPS-TVQ	98 386 \$
	845 386 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Louvain		73 000pi ²	
Superficie de terrain		260 000pi ²	
Superficie brute résidentielle			
1cc	110		44%
2cc	80		32%
3cc	60		24%
	250		
Stationnements		175	
Rangements		175	
Budget de réalisation			
Terrain			\$
Coûts de construction		300 \$	78 000 \$
Coûts indirects			19 075 \$
Coût total			97 075 \$
Prêt hypothécaire		\$ par unité	
Subvention Ville*		142 914 \$	37%
Subvention SHQ		48 682 \$	13%
		196 704 \$	51%
		388 300 \$	97 075 \$

* La contribution de la ville se fait également par le don de terrain - Estimation à 7,5M\$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	110	66 528	605	295 564 \$	159 600 \$	264 \$
2cc	80	69 627	870	425 335 \$	204 000 \$	234 \$
3cc	60	62 484	1 041	508 936 \$	255 000 \$	245 \$
	250	198 639	795	388 300 \$	196 704 \$	248 \$

Flux de trésorerie - 250 unités - Louvain

Taux d'intérêt	4.50%
Amortissement	3.00%
Inflation	

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Revenus résidentiels	3 594 \$	3 594 \$	3 594 \$	3 594 \$	3 594 \$	3 702 \$	3 813 \$	3 928 \$	4 045 \$	4 167 \$	4 292 \$	4 421 \$	4 553 \$	4 690 \$	4 830 \$	4 975 \$	5 125 \$	5 278 \$	5 437 \$
Autres revenus résidentiels	314 \$	323 \$	333 \$	343 \$	353 \$	364 \$	374 \$	386 \$	397 \$	409 \$	421 \$	434 \$	447 \$	461 \$	474 \$	489 \$	503 \$	518 \$	534 \$
Revenu brut	3 908 \$	3 917 \$	3 927 \$	3 937 \$	3 947 \$	4 066 \$	4 188 \$	4 313 \$	4 443 \$	4 576 \$	4 713 \$	4 855 \$	5 000 \$	5 150 \$	5 305 \$	5 464 \$	5 628 \$	5 797 \$	5 971 \$
Dépenses																			
Résidentiel																			
Vacances	(78) \$	(78) \$	(79) \$	(79) \$	(79) \$	(81) \$	(84) \$	(86) \$	(89) \$	(92) \$	(94) \$	(97) \$	(100) \$	(103) \$	(106) \$	(109) \$	(113) \$	(116) \$	(119) \$
Taxes foncières	(714) \$	(735) \$	(758) \$	(780) \$	(804) \$	(828) \$	(853) \$	(878) \$	(905) \$	(932) \$	(960) \$	(988) \$	(1 018) \$	(1 049) \$	(1 080) \$	(1 112) \$	(1 146) \$	(1 180) \$	(1 216) \$
Frais d'opération	(741) \$	(763) \$	(786) \$	(810) \$	(834) \$	(859) \$	(885) \$	(911) \$	(939) \$	(967) \$	(996) \$	(1 026) \$	(1 057) \$	(1 088) \$	(1 121) \$	(1 155) \$	(1 189) \$	(1 225) \$	(1 262) \$
Gestion immobilière	(195) \$	(196) \$	(196) \$	(197) \$	(197) \$	(203) \$	(209) \$	(216) \$	(222) \$	(229) \$	(236) \$	(243) \$	(250) \$	(258) \$	(265) \$	(273) \$	(281) \$	(290) \$	(299) \$
Revenu net d'opération	2 179 \$	2 144 \$	2 108 \$	2 071 \$	2 033 \$	2 094 \$	2 157 \$	2 222 \$	2 288 \$	2 357 \$	2 428 \$	2 501 \$	2 576 \$	2 653 \$	2 732 \$	2 814 \$	2 899 \$	2 986 \$	3 075 \$
Service de la dette	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$
Flux monétaires nets	393 \$	358 \$	322 \$	285 \$	247 \$	308 \$	371 \$	436 \$	502 \$	571 \$	642 \$	715 \$	790 \$	867 \$	947 \$	1 028 \$	1 113 \$	1 200 \$	1 289 \$
Ratio de couverture	1.27	1.25	1.23	1.20	1.18	1.22	1.25	1.29	1.33	1.36	1.40	1.44	1.49	1.53	1.57	1.62	1.67	1.72	1.77

Revenus résidentiels			
Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	110	1 040 \$	1 372 800 \$
2 chambres à coucher	80	1 170 \$	1 123 200 \$
3 chambres à coucher	60	1 380 \$	993 600 \$
Stationnements	175	125 \$	262 500 \$
Rangements	175	20 \$	42 000 \$

Revenus totaux	3 794 100 \$

Dépenses	
Frais d'exploitation et taxes	
Audit	35 000 \$
Surintendant d'immeuble	65 000 \$
Entretien	225 000 \$
Énergie (espaces communs)	125 000 \$
Assurances	125 000 \$
Réserve pour remplacement	80 000 \$
TPS-TVQ	86 106 \$
	741 106 \$

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	198 \$	198 \$	198 \$	199 \$	199 \$	206 \$	212 \$	218 \$	224 \$	231 \$	238 \$	245 \$	252 \$	260 \$	267 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
3%		6 \$	6 \$	6 \$	6 \$	6 \$	6 \$	6 \$	7 \$	7 \$	7 \$	7 \$	7 \$	8 \$	8 \$	8 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
	198 \$	402 \$	606 \$	811 \$	1 016 \$	1 228 \$	1 446 \$	1 670 \$	1 901 \$	2 139 \$	2 384 \$	2 637 \$	2 897 \$	3 164 \$	3 439 \$	3 447 \$	3 447 \$	3 447 \$	3 447 \$	3 447 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Montréal-Est			
Superficie de terrain	47 000pi ²		
Superficie brute résidentielle	115 000pi ²		
1cc	40	38%	
2cc	35	34%	
3cc	30	29%	
	105		
Stationnements	105		
Rangements	105		
Budget de réalisation			
Terrain			5 850 \$
Coûts de construction	300 \$		34 500 \$
Coûts indirects			8 655 \$
Coût total			49 005 \$
	\$ par unité		
Prêt hypothécaire	184 246 \$	39%	19 346 \$
Subvention Ville	80 705 \$	17%	8 474 \$
Subvention SHQ	201 763 \$	43%	21 185 \$
	466 714 \$		49 005 \$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi ca
1cc	40	24 041	605	344 780 \$	159 600 \$	264 \$
2cc	35	30 679	870	496 158 \$	204 000 \$	234 \$
3cc	30	31 242	1 041	593 681 \$	255 000 \$	245 \$
	105	85 962	819	466 714 \$	201 763 \$	246 \$

Flux de trésorerie - 250 unités - Louvain

[illegible]

Revenus résidentiels

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	40	1 040 \$	496 080 \$
2 chambres à coucher	35	1 170 \$	494 910 \$
3 chambres à coucher	30	1 380 \$	496 800 \$
Stationnements	105	125 \$	157 500 \$
Rangements	105	20 \$	25 200 \$

Revenus totaux	1 670 490 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	15 000 \$
Surintendant d'immeuble	36 000 \$
Entretien	100 000 \$
Énergie (espaces communs)	52 500 \$
Assurances	52 500 \$
Réserve pour remplacement	35 000 \$
TPS-TVQ	38 336 \$
	329 336 \$

7 étages

	Typologie	Subvention SHQ	Loyer PHAQ 2023	Bonification	Loyer Angus 5 premières années
Montréal	1cc	159 600 \$	918 \$	113%	1 040 \$
	2cc	204 000 \$	1 033 \$	113%	1 170 \$
	3cc	255 000 \$	1 215 \$	113%	1 380 \$
Rimouski	1cc	175 200 \$	677 \$	113%	770 \$
	2cc	224 400 \$	860 \$	113%	980 \$
	3cc	280 200 \$	975 \$	113%	1 110 \$

Modèle Angus

Montréal

Typologie	Unités	Subvention / porte	Subvention SHQ
1cc	254	159 600 \$	40 498 500 \$
2cc	239	204 000 \$	48 807 000 \$
3cc	188	255 000 \$	47 940 000 \$
Total	681		137 245 500 \$

Rimouski

Typologie	Unités	Subvention / porte	Subvention SHQ
1cc	151	175 200 \$	26 455 200 \$
2cc	136	224 400 \$	30 518 400 \$
3cc	37	280 200 \$	10 367 400 \$
Total	324		67 341 000 \$

Emplacement	Année	Unités résidentielles	Budget de projet (en milliers \$)
Montréal (Angus)	2024	326	135 681 \$
Rimouski	2024	324	119 490 \$
Montréal (Louvain)	2025	250	97 075 \$
Montréal-Est	2025	105	49 005 \$
		1 005	401 251 \$

401 251 000 \$ Coût de réalisation
149 266 300 \$ Prêts SCHL
204 586 500 \$ Subventions SSHQ
47 398 200 \$ Subventions à la réalisation Villes
34 436 400 \$ Subventions villes terrains et taxes

Emplacement	Coûts par unité	Subvention SHQ	Prêt hypothécaire	Subvention ville*	Subventions SHQ
Montréal (Angus)	416 199 \$	205 167 \$	82 067 \$	128 966 \$	66 884 400 \$
Rimouski	368 796 \$	207 843 \$	Terrain	160 954 \$	67 341 000 \$
Montréal (Louvain)	388 300 \$	196 704 \$	48 682 \$	142 914 \$	49 176 000 \$
Montréal-Est	466 714 \$	201 763 \$	80 705 \$	184 246 \$	21 185 100 \$
	399 255 \$	203 569 \$		148 524 \$	204 586 500 \$

81 834 600 34 436 400 \$

26 753 760

12 170 400

8 474 040

81 648 200

149 266 300 \$

* Rimouski : Contribution de la ville - congé de taxes et un don de terrain

* Louvain : Contribution additionnelle de la ville - don de terrain

26 75M\$

7 5M\$

Séquence des déboursés SHQ

Emplacement	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
Montréal (Angus I)	16 212 556 \$	21 082 667 \$	21 082 667 \$	8 506 511 \$			
Rimouski	6 638 333 \$	19 915 000 \$	19 915 000 \$	20 872 667 \$			
Montréal (Louvain)				10 786 111 \$	16 179 167 \$	16 179 167 \$	6 031 556 \$
Montréal-Est					10 645 000 \$	7 192 500 \$	3 347 600 \$
	22 850 889 \$	40 997 667 \$	40 997 667 \$	40 165 289 \$	26 824 167 \$	23 371 667 \$	9 379 156 \$
	22 850 889 \$	63 848 556 \$	104 846 222 \$	145 011 511 \$	171 835 678 \$	195 207 344 \$	204 586 500 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Angus I			
Superficie de terrain	97 500pi²		
Superficie brute résidentielle	330 000pi²		
1cc	104	32%	
2cc	124	38%	
3cc	98	30%	
	326		
Stationnements	110		
Rangements	50		
Budget de réalisation			
Terrain		9 185 \$	
Coûts de construction	300 \$	99 000 \$	
Coûts indirects		27 496 \$	
Coût total		135 681 \$	
	\$ par unité		
Prêt hypothécaire			42 043 \$
Subvention Ville			26 754 \$
Subvention SHQ			66 884 \$
			135 681 \$

Budget commercial

Superficie commerciale #1	25 461pi²		
Superficie commerciale #2	7 192pi²		
	32 653pi²		
Budget de réalisation			
Terrain	1 235 \$		
Coûts de construction	8 000 \$		
Coûts indirects	2 160 \$		
Coût total	11 395 \$		
Prêt hypothécaire	8 546 \$	75%	
Mise de fonds	2 849 \$	25%	
Prêt hypothécaire total	50 589 \$		
Résidentiel	42 043 \$	83%	
Commerce	8 546 \$	17%	

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	104	62 899	605	300 718 \$	159 600 \$	264 \$
2cc	124	107 922	870	432 750 \$	204 000 \$	234 \$
3cc	98	102 058	1 041	517 810 \$	255 000 \$	245 \$
	326	272 879	837	416 199 \$	205 167 \$	245 \$

10,7639
56,18755438
80,85722111
96,75009363

399 200 \$
837 \$
477 \$
78
836

Flux de trésorerie - 168 unités - Angus I

Taux d'intérêt	4.50%
Amortissement	50
Inflation	3.00%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Revenus résidentiels	4 802 \$	4 802 \$	4 802 \$	4 802 \$	4 802 \$	4 964 \$	5 094 \$	5 242 \$	5 404 \$	5 584 \$	5 783 \$	5 906 \$	6 053 \$	6 245 \$	6 483 \$	6 767 \$	7 051 \$	7 343 \$	
Autres revenus résidentiels	182 \$	188 \$	193 \$	199 \$	205 \$	211 \$	218 \$	224 \$	231 \$	238 \$	245 \$	252 \$	260 \$	268 \$	276 \$	284 \$	293 \$	301 \$	310 \$
Revenus commerciaux	858 \$	858 \$	858 \$	858 \$	858 \$	924 \$	924 \$	924 \$	924 \$	924 \$	989 \$	989 \$	989 \$	989 \$	989 \$	1 054 \$	1 054 \$	1 054 \$	1 054 \$
Recouvrement commerces	547 \$	563 \$	580 \$	597 \$	615 \$	634 \$	653 \$	672 \$	692 \$	713 \$	734 \$	757 \$	779 \$	803 \$	827 \$	851 \$	877 \$	903 \$	930 \$
Revenu brut	6 389 \$	6 411 \$	6 433 \$	6 456 \$	6 480 \$	6 714 \$	6 888 \$	7 067 \$	7 251 \$	7 441 \$	7 702 \$	7 903 \$	8 111 \$	8 324 \$	8 544 \$	8 836 \$	9 070 \$	9 310 \$	9 558 \$
Dépenses																			
Résidentiel																			
Vacances	(249) \$	(249) \$	(250) \$	(250) \$	(250) \$	(258) \$	(266) \$	(274) \$	(282) \$	(290) \$	(299) \$	(308) \$	(317) \$	(327) \$	(336) \$	(347) \$	(357) \$	(368) \$	(379) \$
Taxes foncières	(952) \$	(981) \$	(1 010) \$	(1 040) \$	(1 072) \$	(1 104) \$	(1 137) \$	(1 171) \$	(1 206) \$	(1 242) \$	(1 280) \$	(1 318) \$	(1 357) \$	(1 398) \$	(1 440) \$	(1 483) \$	(1 528) \$	(1 574) \$	(1 621) \$
Frais d'opération	(992) \$	(1 022) \$	(1 053) \$	(1 084) \$	(1 117) \$	(1 150) \$	(1 185) \$	(1 220) \$	(1 257) \$	(1 295) \$	(1 333) \$	(1 373) \$	(1 416) \$	(1 457) \$	(1 501) \$	(1 546) \$	(1 592) \$	(1 640) \$	(1 689) \$
Gestion immobilière	(249) \$	(249) \$	(250) \$	(250) \$	(250) \$	(258) \$	(266) \$	(274) \$	(282) \$	(290) \$	(299) \$	(308) \$	(317) \$	(327) \$	(336) \$	(347) \$	(357) \$	(368) \$	(379) \$
Commercial																			
Vacances	(140) \$	(142) \$	(144) \$	(146) \$	(147) \$	(156) \$	(158) \$	(160) \$	(162) \$	(164) \$	(172) \$	(175) \$	(177) \$	(179) \$	(182) \$	(191) \$	(193) \$	(196) \$	(198) \$
Taxes foncières	(331) \$	(341) \$	(351) \$	(361) \$	(372) \$	(383) \$	(395) \$	(407) \$	(419) \$	(431) \$	(444) \$	(458) \$	(471) \$	(483) \$	(500) \$	(515) \$	(531) \$	(546) \$	(563) \$
Frais d'opération	(188) \$	(193) \$	(199) \$	(205) \$	(211) \$	(218) \$	(224) \$	(231) \$	(238) \$	(245) \$	(252) \$	(260) \$	(268) \$	(276) \$	(284) \$	(293) \$	(301) \$	(310) \$	(320) \$
Gestion immobilière	(421) \$	(431) \$	(437) \$	(443) \$	(448) \$	(471) \$	(477) \$	(483) \$	(488) \$	(497) \$	(521) \$	(527) \$	(533) \$	(540) \$	(547) \$	(571) \$	(580) \$	(591) \$	(603) \$
Revenu net d'opération	3 245 \$	3 190 \$	3 134 \$	3 076 \$	3 016 \$	3 141 \$	3 211 \$	3 284 \$	3 358 \$	3 435 \$	3 570 \$	3 652 \$	3 735 \$	3 822 \$	3 911 \$	4 059 \$	4 153 \$	4 250 \$	4 350 \$
Services de la dette	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$	(2 529) \$
Flux monétaires nets	716 \$	662 \$	605 \$	547 \$	488 \$	613 \$	683 \$	755 \$	829 \$	906 \$	1 042 \$	1 123 \$	1 207 \$	1 293 \$	1 382 \$	1 530 \$	1 624 \$	1 721 \$	1 821 \$
Ratio de couverture	1.32	1.30	1.28	1.26	1.23	1.28	1.31	1.34	1.37	1.40	1.45	1.48	1.52	1.55	1.59	1.64	1.68	1.72	1.76
Ratio de couverture - résidentiel	1.26	1.23	1.21	1.18	1.15	1.18	1.22	1.25	1.29	1.33	1.36	1.40	1.44	1.49	1.53	1.57	1.62	1.67	1.72
Ratio de couverture - commercial	1.65	1.64	1.64	1.64	1.64	1.76	1.76	1.76	1.75	1.75	1.88	1.88	1.87	1.87	1.86	1.99	1.99	1.98	1.98

Revenus résidentiels			
Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	104	1 040 \$	1 297 920 \$
2 chambres à coucher	124	1 170 \$	1 740 960 \$
3 chambres à coucher	98	1 380 \$	1 622 880 \$
Stationnements	110	125 \$	165 000 \$
Rangements	50	20 \$	12 000 \$
Revenus commerciaux			
Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer 1-5
Epicerie	25 461	27,50 \$	700 178 \$
Garderie	7 192	22,00 \$	158 224 \$
			Loyer 5-10
			751 100 \$
			Loyer 10-15
			802 022 \$
			Loyer 15-20
			852 944 \$
			201 376 \$
Revenus totaux			
5 697 162 \$			

Dépenses	
Frais d'exploitation et taxes	
Audit	45 000 \$
Surintendant d'immeuble	85 000 \$
Entretien	320 000 \$
Energie (espaces communs)	163 000 \$
Assurances	163 000 \$
Réserve pour remplacement	100 000 \$
TPS-TVQ	116 206 \$
	992 206 \$

[illegible]

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Rimouski		148 165pi²
Superficie de terrain		316 211pi²
Superficie brute résidentielle		
1cc	151	
2cc	136	
3cc	37	
	324	
Stationnements	292	
Rangements	324	
Budget de réalisation		
Terrain	0 \$	- \$
Coûts de construction	300 \$	95 000 \$
Coûts indirects		24 492 \$
Coût total		119 490 \$
Prêt hypothécaire	\$ par unité	
Subvention Ville*	160 954 \$	52 149 \$
Subvention SHQ	0 \$	- \$
	207 843 \$	67 341 \$
	368 796 \$	119 490 \$

* La contribution de la ville se fait par le don de terrain et le congé de taxes de 35 ans - Estimation à 26,75M\$

Budget commercial

Superficie commerciale #1	5 000pi²
Budget de réalisation	
Terrain	- \$
Coûts de construction	1 025 \$
Coûts indirects	277 \$
Coût total	1 302 \$
Prêt hypothécaire	976 \$ 75%
Mise de fonds	325 \$ 25%
Prêt hypothécaire total	53 125 \$
Résidentiel	52 149 \$ 98%
Commerce	976 \$ 2%

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	151	97 521	646	277 185 \$	175 200 \$	271 \$
2cc	136	139 070	1 023	438 877 \$	224 400 \$	219 \$
3cc	37	41 818	1 130	485 074 \$	280 200 \$	248 \$
	324	278 409	859	368 796 \$	207 843 \$	242 \$

Flux de trésorerie - 322 unités - Rimouski

Taux d'intérêt	4.50%
Amortissement	50
Inflation	3.00%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15
Revenus															
Revenus résidentiels	3 700 \$	3 700 \$	3 700 \$	3 700 \$	3 700 \$	3 811 \$	3 925 \$	4 043 \$	4 164 \$	4 289 \$	4 418 \$	4 550 \$	4 687 \$	4 827 \$	4 972 \$
Autres revenus résidentiels	268 \$	276 \$	284 \$	293 \$	302 \$	311 \$	320 \$	330 \$	340 \$	350 \$	360 \$	371 \$	382 \$	394 \$	406 \$
Revenus commerciaux	90 \$	90 \$	90 \$	90 \$	90 \$	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$
Recouvrement commerce	53 \$	55 \$	56 \$	58 \$	60 \$	61 \$	63 \$	65 \$	67 \$	69 \$	71 \$	73 \$	75 \$	78 \$	80 \$
Revenu brut	4 111 \$	4 120 \$	4 130 \$	4 141 \$	4 151 \$	4 283 \$	4 408 \$	4 538 \$	4 671 \$	4 808 \$	4 959 \$	5 105 \$	5 255 \$	5 409 \$	5 568 \$
Dépenses															
Résidentiel															
Vacances	(79) \$	(80) \$	(80) \$	(80) \$	(80) \$	(82) \$	(85) \$	(87) \$	(90) \$	(93) \$	(96) \$	(98) \$	(101) \$	(104) \$	(108) \$
Frais d'opération	(837) \$	(862) \$	(888) \$	(913) \$	(942) \$	(971) \$	(1 000) \$	(1 030) \$	(1 061) \$	(1 093) \$	(1 123) \$	(1 159) \$	(1 194) \$	(1 230) \$	(1 267) \$
Gestion immobilière	(198) \$	(199) \$	(199) \$	(200) \$	(200) \$	(206) \$	(212) \$	(219) \$	(225) \$	(232) \$	(239) \$	(246) \$	(253) \$	(261) \$	(269) \$
Commercial															
Vacances	(14) \$	(14) \$	(15) \$	(15) \$	(15) \$	(16) \$	(16) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(18) \$	(18) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$
Taxes foncières	(27) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(30) \$	(31) \$	(32) \$	(33) \$	(34) \$	(35) \$	(36) \$	(37) \$	(39) \$	(40) \$	(41) \$
Frais d'opération	(23) \$	(23) \$	(24) \$	(25) \$	(25) \$	(26) \$	(27) \$	(28) \$	(29) \$	(29) \$	(30) \$	(31) \$	(32) \$	(33) \$	(34) \$
Gestion immobilière	(4) \$	(4) \$	(4) \$	(4) \$	(4) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$
Revenu net d'opération	2 928 \$	2 910 \$	2 892 \$	2 873 \$	2 853 \$	2 945 \$	3 031 \$	3 119 \$	3 210 \$	3 304 \$	3 409 \$	3 509 \$	3 611 \$	3 717 \$	3 825 \$
Service de la dette	(2 655) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$	(2 607) \$
Flux monétaires nets	272 \$	303 \$	285 \$	266 \$	247 \$	339 \$	424 \$	513 \$	604 \$	697 \$	803 \$	902 \$	1 004 \$	1 110 \$	1 219 \$
Ratio de couverture	1.14	1.15	1.14	1.14	1.13	1.16	1.20	1.23	1.27	1.30	1.34	1.38	1.42	1.46	1.50
Ratio de couverture - résidentiel	1.13	1.12	1.12	1.11	1.10	1.13	1.17	1.20	1.23	1.27	1.31	1.35	1.39	1.43	1.47
Ratio de couverture - commercial	1.53	1.53	1.53	1.53	1.52	1.70	1.70	1.69	1.69	1.69	1.86	1.86	1.86	1.86	1.85

Revenus

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	151	770 \$	1 395 240 \$
2 chambres à coucher	136	980 \$	1 599 360 \$
3 chambres à coucher	37	1 110 \$	492 840 \$
Stationnements	292	50 \$	174 960 \$
Rangements	324	20 \$	77 760 \$

Revenus commerciaux

Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer 1-5	Loyer 5-10	Loyer 10-15
Commerce #1	5 000	18,00 \$	90 000 \$	100 000 \$	110 000 \$

Revenus totaux 3 830 160 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	25 000 \$
Surintendant d'immeuble	60 000 \$
Entretien	270 000 \$
Énergie (espace communs)	150 000 \$
Assurances	145 000 \$
Réserve pour remplacement	90 000 \$
TPS-TVQ	97 338 \$
	837 338 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Louvain		
Superficie de terrain	73 000pi ²	
Superficie brute résidentielle	260 000pi ²	
1cc	110	44%
2cc	80	32%
3cc	60	24%
	250	
Stationnements	175	
Rangements	175	
Budget de réalisation		
Terrain		\$ -
Coûts de construction	300 \$	78 000 \$
Coûts indirects		19 075 \$
Coût total		97 075 \$
Prêt hypothécaire	\$ par unité	
Subvention Ville*	142 914 \$	37%
Subvention SHQ	48 682 \$	13%
	196 704 \$	51%
	388 300 \$	97 075 \$

* La contribution de la ville se fait également par le don de terrain - Estimation à 7,5M\$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	110	66 528	605	295 564 \$	159 600 \$	264 \$
2cc	80	69 627	870	425 335 \$	204 000 \$	234 \$
3cc	60	62 484	1 041	508 936 \$	255 000 \$	245 \$
	250	198 639	795	388 300 \$	196 704 \$	248 \$

Flux de trésorerie - 250 unités - Louvain

Taux d'intérêt	4.50%
Amortissement	3.00%
Inflation	

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Revenus résidentiels	3 594 \$	3 594 \$	3 594 \$	3 594 \$	3 594 \$	3 702 \$	3 813 \$	3 928 \$	4 045 \$	4 167 \$	4 292 \$	4 421 \$	4 553 \$	4 690 \$	4 830 \$	4 975 \$	5 125 \$	5 278 \$	5 437 \$
Autres revenus résidentiels	314 \$	323 \$	333 \$	343 \$	353 \$	364 \$	374 \$	386 \$	397 \$	409 \$	421 \$	434 \$	447 \$	461 \$	474 \$	489 \$	503 \$	518 \$	534 \$
Revenu brut	3 908 \$	3 917 \$	3 927 \$	3 937 \$	3 947 \$	4 066 \$	4 188 \$	4 313 \$	4 443 \$	4 576 \$	4 713 \$	4 855 \$	5 000 \$	5 150 \$	5 305 \$	5 464 \$	5 628 \$	5 797 \$	5 971 \$
Dépenses																			
Résidentiel																			
Vacances	(78) \$	(78) \$	(79) \$	(79) \$	(79) \$	(81) \$	(84) \$	(86) \$	(89) \$	(92) \$	(94) \$	(97) \$	(100) \$	(103) \$	(106) \$	(109) \$	(113) \$	(116) \$	(119) \$
Taxes foncières	(714) \$	(735) \$	(758) \$	(780) \$	(804) \$	(828) \$	(853) \$	(878) \$	(905) \$	(932) \$	(960) \$	(988) \$	(1 018) \$	(1 049) \$	(1 080) \$	(1 112) \$	(1 146) \$	(1 180) \$	(1 216) \$
Frais d'opération	(741) \$	(763) \$	(786) \$	(810) \$	(834) \$	(859) \$	(885) \$	(911) \$	(939) \$	(967) \$	(996) \$	(1 026) \$	(1 057) \$	(1 088) \$	(1 121) \$	(1 155) \$	(1 189) \$	(1 225) \$	(1 262) \$
Gestion immobilière	(195) \$	(196) \$	(196) \$	(197) \$	(197) \$	(203) \$	(209) \$	(216) \$	(222) \$	(229) \$	(236) \$	(243) \$	(250) \$	(258) \$	(265) \$	(273) \$	(281) \$	(290) \$	(299) \$
Revenu net d'opération	2 179 \$	2 144 \$	2 108 \$	2 071 \$	2 033 \$	2 094 \$	2 157 \$	2 222 \$	2 288 \$	2 357 \$	2 428 \$	2 501 \$	2 576 \$	2 653 \$	2 732 \$	2 814 \$	2 899 \$	2 986 \$	3 075 \$
Service de la dette	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$	(1 786) \$
Flux monétaires nets	393 \$	358 \$	322 \$	285 \$	247 \$	308 \$	371 \$	436 \$	502 \$	571 \$	642 \$	715 \$	790 \$	867 \$	947 \$	1 028 \$	1 113 \$	1 200 \$	1 289 \$
Ratio de couverture	1.27	1.25	1.23	1.20	1.18	1.22	1.25	1.29	1.33	1.36	1.40	1.44	1.49	1.53	1.57	1.62	1.67	1.72	1.77

Revenus résidentiels			
Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	110	1 040 \$	1 372 800 \$
2 chambres à coucher	80	1 170 \$	1 123 200 \$
3 chambres à coucher	60	1 380 \$	993 600 \$
Stationnements	175	125 \$	262 500 \$
Rangements	175	20 \$	42 000 \$

Revenus totaux	3 794 100 \$

Dépenses	
Frais d'exploitation et taxes	
Audit	35 000 \$
Surintendant d'immeuble	65 000 \$
Entretien	225 000 \$
Énergie (espaces communs)	125 000 \$
Assurances	125 000 \$
Réserve pour remplacement	80 000 \$
TPS-TVQ	86 106 \$
	741 106 \$

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	206 \$	206 \$	207 \$	207 \$	208 \$	214 \$	220 \$	227 \$	234 \$	240 \$	248 \$	255 \$	263 \$	270 \$	278 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
3%		6 \$	6 \$	6 \$	6 \$	6 \$	6 \$	7 \$	7 \$	7 \$	7 \$	7 \$	8 \$	8 \$	8 \$	8 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
	206 \$	418 \$	630 \$	844 \$	1 057 \$	1 278 \$	1 505 \$	1 738 \$	1 979 \$	2 226 \$	2 481 \$	2 744 \$	3 014 \$	3 292 \$	3 579 \$	3 587 \$	3 587 \$	3 587 \$	3 587 \$	3 587 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Montréal-Est			
Superficie de terrain	47 000pi ²		
Superficie brute résidentielle	115 000pi ²		
1cc	40	38%	
2cc	35	34%	
3cc	30	29%	
	105		
Stationnements	105		
Rangements	105		
Budget de réalisation			
Terrain			5 850 \$
Coûts de construction	300 \$		34 500 \$
Coûts indirects			8 655 \$
Coût total			49 005 \$
	\$ par unité		
Prêt hypothécaire	184 246 \$	39%	19 346 \$
Subvention Ville	80 705 \$	17%	8 474 \$
Subvention SHQ	201 763 \$	43%	21 185 \$
	466 714 \$		49 005 \$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi ca
1cc	40	24 041	605	344 780 \$	159 600 \$	264 \$
2cc	35	30 679	870	496 158 \$	204 000 \$	234 \$
3cc	30	31 242	1 041	593 681 \$	255 000 \$	245 \$
	105	85 962	819	466 714 \$	201 763 \$	246 \$

Flux de trésorerie - 250 unités - Louvain

	Taux d'intérêt			Amortissement			Inflation			Taux de capitalisation									
	4,50%	50	3,00%	50	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%								
Taux de capitalisation																			
Revenus																			
Revenus résidentiels	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus résidentiels	1 532 \$	1 532 \$	1 532 \$	1 532 \$	1 532 \$	1 578 \$	1 626 \$	1 676 \$	1 725 \$	1 776 \$	1 830 \$	1 885 \$	1 941 \$	1 999 \$	2 059 \$	2 121 \$	2 185 \$	2 250 \$	2 318 \$
Autres revenus résidentiels	188 \$	194 \$	200 \$	206 \$	212 \$	218 \$	225 \$	231 \$	238 \$	246 \$	253 \$	260 \$	268 \$	276 \$	285 \$	293 \$	302 \$	311 \$	320 \$
Revenu brut	1 721 \$	1 726 \$	1 732 \$	1 738 \$	1 744 \$	1 797 \$	1 850 \$	1 906 \$	1 963 \$	2 022 \$	2 083 \$	2 145 \$	2 210 \$	2 276 \$	2 344 \$	2 414 \$	2 487 \$	2 561 \$	2 638 \$
Dépenses																			
Résidentiel																			
Vacances	(34) \$	(35) \$	(35) \$	(35) \$	(35) \$	(36) \$	(37) \$	(38) \$	(39) \$	(40) \$	(42) \$	(43) \$	(44) \$	(46) \$	(47) \$	(48) \$	(50) \$	(51) \$	(53) \$
Frais d'opération	(329) \$	(339) \$	(349) \$	(360) \$	(371) \$	(382) \$	(393) \$	(405) \$	(417) \$	(430) \$	(443) \$	(456) \$	(470) \$	(484) \$	(498) \$	(513) \$	(528) \$	(544) \$	(561) \$
Gestion immobilière	(866) \$	(866) \$	(871) \$	(877) \$	(883) \$	(890) \$	(897) \$	(905) \$	(918) \$	(931) \$	(944) \$	(957) \$	(970) \$	(984) \$	(997) \$	(1 011) \$	(1 024) \$	(1 038) \$	(1 051) \$
Revenu net d'opération	1 271 \$	1 266 \$	1 261 \$	1 257 \$	1 251 \$	1 289 \$	1 328 \$	1 368 \$	1 409 \$	1 451 \$	1 494 \$	1 539 \$	1 585 \$	1 633 \$	1 682 \$	1 732 \$	1 784 \$	1 838 \$	1 893 \$
Services de la dette																			
Flux monétaires nets	(967) \$	(967) \$	(967) \$	(967) \$	(967) \$	(967) \$	(967) \$	(967) \$	(967) \$	(967) \$	(967) \$	(967) \$	(967) \$	(967) \$	(967) \$	(967) \$	(967) \$	(967) \$	(967) \$
Ratio de couverture	1,35	1,35	1,34	1,34	1,33	1,37	1,41	1,45	1,49	1,54	1,58	1,63	1,68	1,72	1,78	1,83	1,88	1,94	1,99

Revenus résidentiels

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	40	1 040 \$	496 080 \$
2 chambres à coucher	35	1 170 \$	494 910 \$
3 chambres à coucher	30	1 380 \$	496 800 \$
Stationnements	105	125 \$	157 500 \$
Rangements	105	20 \$	25 200 \$

Revenus totaux	1 670 490 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	15 000 \$
Surintendant d'immeuble	36 000 \$
Entretien	100 000 \$
Énergie (espaces communs)	52 500 \$
Assurances	52 500 \$
Réserve pour remplacement	35 000 \$
TPS-TVQ	38 336 \$
	329 336 \$

De : [Emilio-Jose Lopez-Morantes](#)
À : [François Yaccarini](#)
Objet : TR: Information des unités
Date : 28 février 2024 11:45:00
Pièces jointes : [image001.jpg](#)
[Outlook-mncdvby3.png](#)
[AngusBloc7.png](#)

Bonjour François
Est tu disponible 5 minutes en après-midi ?
Merci

Emilio-Jose Lopez-Morantes

Conseiller en financement spécialisé
Direction du financement spécialisé en habitation

Société d'habitation du Québec

Édifice Marie-Guyart
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Aile Jacques-Parizeau, 4^e étage
Québec (Québec) G1R 5E7
Téléphone : 418 643-4035, poste 31079
Sans frais : 1 800 463-4315



De : François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>
Envoyé : 20 février 2024 13:44
À : Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>
Objet : Re: Information des unités

Bonjour Emilio,

Pour les projets à Montréal vs ceux à Rimouski, les superficies moyennes des 1cc, 2cc, 3cc vont changer.

Cependant, pour les projets à Montréal, je peux te transmettre un plan d'étage que nous avons pour le bâtiment Angus #1.

Je peux t'envoyer, vers la fin de la semaine, un tableau plus complet avec les projets et les différentes superficies des unités. Est-ce trop tard ?

Ce seront quand même des superficies préliminaires...

Merci,



FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets
Financial Analyst and Project Manager
T. 514-528-5230 #222

sda-angus.com
technopoleangus.com

From: Emilio-Jose Lopez-Morantes <emilio-jose.lopez-morantes@shq.gouv.qc.ca>

Sent: Tuesday, February 20, 2024 09:20

To: François Yaccarini <FYaccarini@sda-angus.com>

Subject: Information des unités

Bonjour François,

Dans les modèles, il y a les superficies des terrains et bruts résidentiels par ensemble et c'est par
parfait, mais en complément, pourrais-tu m'envoyer une distribution moyenne par unités ?

Merci

Emilio-Jose Lopez-Morantes

Conseiller en financement spécialisé
Direction du financement spécialisé en habitation

Société d'habitation du Québec

Édifice Marie-Guyart
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Aile Jacques-Parizeau, 4^e étage
Québec (Québec) G1R 5E7
Téléphone : 418 643-4035, poste 31079
Sans frais : 1 800 463-4315





De : [François Yaccarini](#)
À : [Emilio-Jose Lopez-Morantes](#)
Objet : Unités Angus
Date : 28 mars 2024 15:00:35
Pièces jointes : [Outlook-sx35rzvv.png](#)
[Angus_SHQ_v23.xlsx](#)

Bonjour Emilio,

Je te fais parvenir le montage financier le plus récent. Je crois qu'il est identique à celui que tu avais déjà.

Tu remarqueras à l'onglet Unités et déboursés qu'on est à **1 031** unités et non 1 005.

Ce qui porte le total de la contribution SHQ à **209 847 900\$**. La séquence des déboursés dans cet onglet a été partagé avec Desjardins et la Ville de Montréal afin que tout le monde soit conscient du *timing* de sa contribution.

Question : L'argent est prévu pour Avril 2025. Sais-tu si c'est le 209 847 900\$ qui sera déposé en Avril 2025 ? ou par tranche ?

Merci,



FRANÇOIS YACCARINI

Analyste financier et chargé de projets
Financial Analyst and Project Manager
T. 514-528-5230 #222

sda-angus.com
technopoleangus.com

7 étages

	Typologie	Subvention SHQ	Loyer PHAQ 2023	Bonification	Loyer Angus 5 premières années
Montréal	1cc	159 600 \$	918 \$	113%	1 040 \$
	2cc	204 000 \$	1 033 \$	113%	1 170 \$
	3cc	255 000 \$	1 215 \$	113%	1 380 \$
Rimouski	1cc	175 200 \$	677 \$	113%	770 \$
	2cc	224 400 \$	860 \$	113%	980 \$
	3cc	280 200 \$	975 \$	113%	1 110 \$

Modèle Angus

Montréal

Typologie	Unités	Subvention / porte	Subvention SHQ
1cc	263	159 600 \$	41 934 900 \$
2cc	249	204 000 \$	50 847 000 \$
3cc	195	255 000 \$	49 725 000 \$
Total	707		142 506 900 \$

Rimouski

Typologie	Unités	Subvention / porte	Subvention SHQ
1cc	151	175 200 \$	26 455 200 \$
2cc	136	224 400 \$	30 518 400 \$
3cc	37	280 200 \$	10 367 400 \$
Total	324		67 341 000 \$

1000 logements Angus

Emplacement	Année	Unités résidentielles	Budget de projet (en milliers \$)
Montréal (Angus)	2024	352	147 418 \$
Rimouski	2024	324	117 090 \$
Montréal (Louvain)	2025	250	97 075 \$
Montréal-Est	2025	105	49 005 \$
		1 031	410 588 \$

Emplacement	Coûts par unité	Subvention SHQ	Subvention ville*	Prêt hypothécaire	Subvention SHQ	Subvention ville	Prêt hypothécaire	Coût total
Montréal (Angus)	418 801 \$	204 960 \$	81 984 \$	131 857 \$	72 145 800 \$	28 858 320 \$	46 413 808 \$	147 417 928 \$
Rimouski	361 389 \$	207 843 \$	Terrain	153 546 \$	67 341 000 \$	- \$	49 749 000 \$	117 090 000 \$
Montréal (Louvain)	388 300 \$	196 704 \$	48 682 \$	142 914 \$	49 176 000 \$	12 170 400 \$	35 728 600 \$	97 075 000 \$
Montréal-Est	466 714 \$	201 763 \$	80 705 \$	184 246 \$	21 185 100 \$	8 474 040 \$	19 345 860 \$	49 005 000 \$
	398 242 \$	203 538 \$	146 690 \$		209 847 900 \$	49 502 760 \$	151 237 268 \$	410 587 928 \$

* Rimouski : Contribution de la ville - congé de taxes et un don de terrain
* Louvain : Contribution additionnelle de la ville - don de terrain

26 750 000 \$
7 500 000 \$

Déboursés

Desjardins	Emplacement	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026	T4 2026	T1 2027	T2 2027
	Montréal (Angus)	16 864 607 \$	23 038 821 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	6 510 379 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
	Rimouski	6 505 000 \$	19 515 000 \$	- \$	- \$	- \$	10 719 000 \$	13 010 000 \$	16 179 167 \$	14 794 878 \$	- \$	- \$
	Montréal (Louvain)							4 754 556 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
	Montréal-Est	23 369 607 \$	42 553 821 \$	- \$	- \$	- \$	10 719 000 \$	24 274 935 \$	16 179 167 \$	14 794 878 \$	14 550 860 \$	4 795 000 \$
		23 369 607 \$	65 923 428 \$	65 923 428 \$	65 923 428 \$	65 923 428 \$	76 642 428 \$	100 917 363 \$	117 096 530 \$	131 891 408 \$	146 442 268 \$	151 237 268 \$

SHQ	Emplacement	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026	T4 2026	T1 2027	T2 2027
	Montréal (Angus)	- \$	- \$	23 038 821 \$	23 038 821 \$	23 038 821 \$	3 029 336 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
	Rimouski	- \$	- \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	16 179 167 \$	8 796 000 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
	Montréal (Louvain)			5 393 056 \$	5 393 056 \$	16 179 167 \$	16 179 167 \$	11 424 611 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
	Montréal-Est	- \$	- \$	47 946 877 \$	47 946 877 \$	8 247 500 \$	7 192 500 \$	5 745 100 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
		- \$	- \$	42 553 821 \$	42 553 821 \$	66 980 488 \$	35 197 003 \$	17 169 711 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
		- \$	- \$	42 553 821 \$	90 500 698 \$	157 481 186 \$	192 678 189 \$	209 847 900 \$	209 847 900 \$	209 847 900 \$	209 847 900 \$	209 847 900 \$

Ville	Emplacement	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026	T4 2026	T1 2027	T2 2027
	Montréal (Angus)	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	23 038 821 \$	5 819 499 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
	Rimouski	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
	Montréal (Louvain)						- \$	- \$	- \$	1 384 289 \$	10 786 111 \$	- \$
	Montréal-Est	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	7 192 500 \$	1 281 540 \$	- \$	- \$
		- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	23 038 821 \$	5 819 499 \$	7 192 500 \$	2 665 829 \$	10 786 111 \$	- \$
		- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	23 038 821 \$	28 858 320 \$	36 050 820 \$	38 716 649 \$	49 502 760 \$	49 502 760 \$

Total	Emplacement	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026	T4 2026	T1 2027	T2 2027
	Montréal (Angus)	16 864 607 \$	23 038 821 \$	23 038 821 \$	23 038 821 \$	23 038 821 \$	26 068 157 \$	12 329 878 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
	Rimouski	6 505 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	19 515 000 \$	13 010 000 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
	Montréal (Louvain)	- \$	- \$	- \$	5 393 056 \$	16 179 167 \$	16 179 167 \$	16 179 167 \$	16 179 167 \$	16 179 167 \$	10 786 111 \$	- \$
	Montréal-Est	23 369 607 \$	42 553 821 \$	42 553 821 \$	47 946 877 \$	8 247 500 \$	7 192 500 \$	5 745 100 \$	7 192 500 \$	1 281 540 \$	14 550 860 \$	4 795 000 \$
		23 369 607 \$	65 923 428 \$	108 477 250 \$	156 424 127 \$	223 404 615 \$	292 359 439 \$	339 623 583 \$	362 995 250 \$	380 455 957 \$	405 792 928 \$	410 587 928 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Angus - L'Éperon		97 500pi²	
Superficie de terrain	357 900pi²		
Superficie brute résidentielle			
1cc	113		32%
2cc	134		38%
3cc	105		30%
	352		
Stationnements	110		
Rangements	50		
Budget de réalisation			
Terrain		9 185 \$	
Coûts de construction	300 \$	107 370 \$	
Coûts indirects		30 863 \$	
Coût total		147 418 \$	
Prêt hypothécaire	\$ par unité		
Subvention Ville	131 857 \$	31%	46 414 \$
Subvention SHQ	81 984 \$	20%	28 858 \$
	204 960 \$	4%	72 146 \$
	418 801 \$		147 418 \$
Budget commercial			
Superficie commerciale #1	24 122pi²		
Superficie commerciale #2	7 707pi²		
	31 829pi²		
Budget de réalisation			
Terrain		1 235 \$	
Coûts de construction	275 \$	8 753 \$	
Coûts indirects		2 692 \$	
Coût total		12 680 \$	
Prêt hypothécaire			
Mise de fonds		70%	8 876 \$
		30%	3 804 \$
Prêt hypothécaire total	55 290 \$		
Résidentiel	46 414 \$	84%	
Commerce	8 876 \$	16%	

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	113	69 643	616	310 238 \$	159 600 \$	259 \$
2cc	134	113 559	847	426 597 \$	204 000 \$	241 \$
3cc	105	109 652	1 044	525 686 \$	255 000 \$	244 \$
	352	292 854	832	418 801 \$	204 960 \$	246 \$

Flux de trésorerie - 352 unités - Angus

[illegible]

Revenus résidentiels			
Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	113	1 040 \$	1 410 240 \$
2 chambres à coucher	134	1 170 \$	1 881 360 \$
3 chambres à coucher	105	1 380 \$	1 738 800 \$
Stationnements	110	125 \$	165 000 \$
Rangements	50	20 \$	12 000 \$
Revenus commerciaux			
Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer 1-5
Epicerie	24 122	28,00 \$	675 414 \$
Garderie	7 707	22,00 \$	169 553 \$
			Loyer 5-10
			723 658 \$
			184 967 \$
			Loyer 10-15
			771 902 \$
			200 381 \$
			Loyer 15-20
			820 145 \$
			215 795 \$
Revenus totaux			
6 052 367 \$			

Dépenses	
Frais d'exploitation et taxes	
Audit	45 000 \$
Surintendant d'immeuble	85 000 \$
Entretien	320 000 \$
Energie (espaces communs)	163 000 \$
Assurances	163 000 \$
Réserve pour remplacement	100 000 \$
TPS-TVQ	116 206 \$
	992 206 \$

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	204 \$	205 \$	205 \$	205 \$	206 \$	211 \$	216 \$	222 \$	227 \$	233 \$	239 \$	245 \$	251 \$	257 \$	263 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
3%	204 \$	415 \$	626 \$	837 \$	1 049 \$	1 267 \$	1 490 \$	1 718 \$	1 951 \$	2 191 \$	2 437 \$	2 689 \$	2 947 \$	3 211 \$	3 482 \$	3 489 \$	3 489 \$	3 489 \$	3 489 \$	3 489 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Rimouski		148 165pi ²
Superficie de terrain		316 211pi ²
Superficie brute résidentielle		
1cc	151	
2cc	136	
3cc	37	
	324	
Stationnements	292	
Rangements	324	
Budget de réalisation		
Terrain	0 \$	- \$
Coûts de construction	300 \$	95 000 \$
Coûts indirects		22 087 \$
Coût total		117 090 \$
Prêt hypothécaire	\$ par unité	
Subvention Ville*	153 546 \$	49 749 \$
Subvention SHQ	0 \$	- \$
	207 843 \$	67 341 \$
	361 389 \$	117 090 \$

* La contribution de la ville se fait par le don de terrain et le congé de taxes de 35 ans - Estimation à 26,75M\$

Budget commercial

Superficie commerciale #1	5 000pi ²
Budget de réalisation	
Terrain	- \$
Coûts de construction	1 025 \$
Coûts indirects	277 \$
Coût total	1 302 \$
Prêt hypothécaire	976 \$
Mise de fonds	325 \$
	75%
	25%

Prêt hypothécaire total	50 725 \$
Résidentiel	49 749 \$
Commerce	976 \$
	98%
	2%

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	151	97 521	646	271 618 \$	175 200 \$	271 \$
2cc	136	139 070	1 023	430 062 \$	224 400 \$	219 \$
3cc	37	41 818	1 130	475 332 \$	280 200 \$	248 \$
	324	278 409	859	361 389 \$	207 843 \$	242 \$

Flux de trésorerie - 322 unités - Rimouski

Taux d'intérêt	4,76%
Amortissement	50
Inflation	2,50%

Revenus	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15
Revenus résidentiels	3 664 \$	3 664 \$	3 664 \$	3 664 \$	3 664 \$	3 754 \$	3 849 \$	3 946 \$	4 044 \$	4 145 \$	4 249 \$	4 355 \$	4 464 \$	4 576 \$	4 690 \$
Autres revenus résidentiels	266 \$	272 \$	279 \$	286 \$	293 \$	300 \$	308 \$	316 \$	324 \$	332 \$	340 \$	348 \$	357 \$	366 \$	375 \$
Revenus commerciaux	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	110 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$
Recouvrement commerce	53 \$	54 \$	56 \$	57 \$	58 \$	60 \$	61 \$	63 \$	64 \$	66 \$	68 \$	69 \$	71 \$	73 \$	75 \$
Revenu brut	4 082 \$	4 090 \$	4 099 \$	4 107 \$	4 115 \$	4 226 \$	4 329 \$	4 434 \$	4 542 \$	4 653 \$	4 777 \$	4 893 \$	5 012 \$	5 135 \$	5 260 \$
Dépenses															
Résidentiel															
Vacances	(79) \$	(79) \$	(79) \$	(79) \$	(79) \$	(81) \$	(83) \$	(85) \$	(87) \$	(90) \$	(92) \$	(94) \$	(96) \$	(99) \$	(101) \$
Frais d'opération	(621) \$	(641) \$	(662) \$	(684) \$	(696) \$	(923) \$	(952) \$	(976) \$	(1 000) \$	(1 023) \$	(1 051) \$	(1 077) \$	(1 104) \$	(1 132) \$	(1 160) \$
Gestion immobilière	(196) \$	(197) \$	(197) \$	(197) \$	(198) \$	(203) \$	(208) \$	(213) \$	(218) \$	(224) \$	(229) \$	(235) \$	(241) \$	(247) \$	(253) \$
Commercial															
Vacances	(15) \$	(15) \$	(16) \$	(16) \$	(16) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(17) \$	(18) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$	(19) \$
Taxes foncières	(27) \$	(28) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(31) \$	(31) \$	(32) \$	(33) \$	(34) \$	(35) \$	(35) \$	(36) \$	(37) \$	(38) \$
Frais d'opération	(23) \$	(23) \$	(24) \$	(24) \$	(25) \$	(25) \$	(26) \$	(27) \$	(27) \$	(28) \$	(29) \$	(30) \$	(30) \$	(31) \$	(32) \$
Gestion immobilière	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(5) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$	(6) \$
Revenu net d'opération	2 917 \$	2 903 \$	2 888 \$	2 873 \$	2 857 \$	2 935 \$	3 006 \$	3 079 \$	3 153 \$	3 230 \$	3 317 \$	3 397 \$	3 480 \$	3 564 \$	3 650 \$
Service de la dette	(2 642) \$	(2 592) \$	(2 592) \$	(2 592) \$	(2 592) \$	(2 592) \$	(2 592) \$	(2 592) \$	(2 592) \$	(2 592) \$	(2 592) \$	(2 592) \$	(2 592) \$	(2 592) \$	(2 592) \$
Flux monétaires nets	275 \$	311 \$	296 \$	281 \$	266 \$	344 \$	415 \$	487 \$	562 \$	638 \$	725 \$	806 \$	888 \$	972 \$	1 059 \$
Ratio de couverture	1,14	1,15	1,15	1,14	1,14	1,17	1,19	1,22	1,25	1,28	1,31	1,34	1,38	1,41	1,44
Ratio de couverture - résidentiel	1,13	1,12	1,11	1,11	1,10	1,13	1,16	1,19	1,21	1,24	1,27	1,31	1,34	1,37	1,40
Ratio de couverture - commercial	1,64	1,64	1,64	1,64	1,63	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,96	1,96	1,96	1,96	1,96

Revenus

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	151	770 \$	1 395 240 \$
2 chambres à coucher	136	980 \$	1 599 360 \$
3 chambres à coucher	37	1 110 \$	492 840 \$
Stationnements	292	50 \$	174 960 \$
Rangements	324	20 \$	77 760 \$

Revenus commerciaux

Commerce	Superficie	Loyer au pi ca	Loyer 1-5	Loyer 5-10	Loyer 10-15
Commerce #1	5 000	20,00 \$	100 000 \$	110 000 \$	120 000 \$

Revenus totaux	3 840 160 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	20 000 \$
Surintendant d'immeuble	55 000 \$
Entretien	270 000 \$
Énergie (espace communs)	150 000 \$
Assurances	145 000 \$
Réserve pour remplacement	85 000 \$
TPS-TVQ	95 840 \$
	820 840 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Louvain		73 000pi ²	
Superficie de terrain		260 000pi ²	
Superficie brute résidentielle			
1cc	110		44%
2cc	80		32%
3cc	60		24%
	250		
Stationnements		175	
Rangements		175	
Budget de réalisation			
Terrain			\$
Coûts de construction		300 \$	78 000 \$
Coûts indirects			19 075 \$
Coût total			97 075 \$
Prêt hypothécaire		\$ par unité	
Subvention Ville*		142 914 \$	37%
Subvention SHQ		48 682 \$	13%
		196 704 \$	51%
		388 300 \$	97 075 \$

* La contribution de la ville se fait également par le don de terrain - Estimation à 7,5M\$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi.ca
1cc	110	66 528	605	295 564 \$	159 600 \$	264 \$
2cc	80	69 627	870	425 335 \$	204 000 \$	234 \$
3cc	60	62 484	1 041	508 936 \$	255 000 \$	245 \$
	250	198 639	795	388 300 \$	196 704 \$	248 \$

Flux de trésorerie - 250 unités - Louvain

Taux d'intérêt	4.76%
Amortissement	5.00%
Inflation	2.50%

Revenus

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus résidentiels	3 666 \$	3 666 \$	3 666 \$	3 666 \$	3 666 \$	3 758 \$	3 852 \$	3 948 \$	4 047 \$	4 148 \$	4 252 \$	4 358 \$	4 467 \$	4 579 \$	4 693 \$	4 810 \$	4 931 \$	5 054 \$	5 180 \$
Autres revenus résidentiels	320 \$	328 \$	336 \$	345 \$	353 \$	362 \$	371 \$	380 \$	390 \$	400 \$	410 \$	420 \$	430 \$	441 \$	452 \$	463 \$	475 \$	487 \$	499 \$
Revenu brut	3 986 \$	3 994 \$	4 002 \$	4 011 \$	4 019 \$	4 120 \$	4 223 \$	4 328 \$	4 437 \$	4 548 \$	4 661 \$	4 778 \$	4 897 \$	5 020 \$	5 145 \$	5 274 \$	5 406 \$	5 541 \$	5 679 \$

Dépenses

Résidentiel

Vacances	(80) \$	(80) \$	(80) \$	(80) \$	(80) \$	(82) \$	(84) \$	(87) \$	(89) \$	(91) \$	(93) \$	(96) \$	(98) \$	(100) \$	(103) \$	(105) \$	(108) \$	(111) \$	(114) \$
Taxes foncières	(714) \$	(732) \$	(750) \$	(769) \$	(788) \$	(808) \$	(828) \$	(849) \$	(870) \$	(892) \$	(914) \$	(937) \$	(960) \$	(984) \$	(1 009) \$	(1 034) \$	(1 060) \$	(1 087) \$	(1 114) \$
Frais d'opération	(741) \$	(760) \$	(779) \$	(798) \$	(818) \$	(838) \$	(859) \$	(881) \$	(903) \$	(926) \$	(949) \$	(972) \$	(997) \$	(1 022) \$	(1 047) \$	(1 073) \$	(1 100) \$	(1 128) \$	(1 156) \$
Gestion immobilière	(199) \$	(200) \$	(200) \$	(201) \$	(201) \$	(206) \$	(211) \$	(216) \$	(222) \$	(227) \$	(233) \$	(239) \$	(246) \$	(251) \$	(257) \$	(264) \$	(270) \$	(277) \$	(284) \$
Revenu net d'opération	2 252 \$	2 223 \$	2 193 \$	2 163 \$	2 132 \$	2 185 \$	2 240 \$	2 296 \$	2 353 \$	2 412 \$	2 472 \$	2 534 \$	2 597 \$	2 662 \$	2 729 \$	2 797 \$	2 867 \$	2 939 \$	3 012 \$

Service de la dette

Flux monétaires nets	(1 861) \$	(1 861) \$	(1 861) \$	(1 861) \$	(1 861) \$	(1 861) \$	(1 861) \$	(1 861) \$	(1 861) \$	(1 861) \$	(1 861) \$	(1 861) \$	(1 861) \$	(1 861) \$	(1 861) \$	(1 861) \$	(1 861) \$	(1 861) \$	(1 861) \$
	391 \$	362 \$	332 \$	302 \$	271 \$	324 \$	379 \$	435 \$	492 \$	551 \$	611 \$	673 \$	736 \$	801 \$	868 \$	936 \$	1 006 \$	1 078 \$	1 151 \$
Ratio de couverture	1.25	1.24	1.22	1.21	1.19	1.22	1.25	1.28	1.31	1.34	1.37	1.40	1.44	1.47	1.51	1.55	1.58	1.62	1.66

Revenus résidentiels

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	110	1 040 \$	1 372 800 \$
2 chambres à coucher	80	1 170 \$	1 123 200 \$
3 chambres à coucher	60	1 380 \$	993 600 \$
Stationnements	175	125 \$	262 500 \$
Rangements	175	20 \$	42 000 \$

Revenus totaux	3 794 100 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	35 000 \$
Surintendant d'immeuble	65 000 \$
Entretien	225 000 \$
Énergie (espaces communs)	125 000 \$
Assurances	125 000 \$
Réserve pour remplacement	80 000 \$
TPS-TVQ	86 106 \$
	741 106 \$

Développement de projet résidentiel abordable

Projet Montréal-Est			
Superficie de terrain	47 000pi ²		
Superficie brute résidentielle	115 000pi ²		
1cc	40	38%	
2cc	35	34%	
3cc	30	29%	
	105		
Stationnements	105		
Rangements	105		
Budget de réalisation			
Terrain		5 850 \$	
Coûts de construction	300 \$	34 500 \$	
Coûts indirects		8 655 \$	
Coût total		49 005 \$	
Prêt hypothécaire	\$ par unité		
Subvention Ville	184 246 \$	39%	19 346 \$
Subvention SHQ	80 705 \$	17%	8 474 \$
	201 763 \$	43%	21 185 \$
	466 714 \$		49 005 \$

Typologie	Nombre	Superficie	Superficie par unité	Coût par unité	Subvention par unité	Subvention par pi ca
1cc	40	24 041	605	344 780 \$	159 600 \$	264 \$
2cc	35	30 679	870	486 158 \$	204 000 \$	234 \$
3cc	30	31 242	1 041	593 681 \$	255 000 \$	245 \$
	105	85 962	819	466 714 \$	201 763 \$	246 \$

Flux de trésorerie - 250 unités - Louvain

Taux d'intérêt	4.76%
Amortissement	50
Inflation	2.50%

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19
Revenus																			
Revenus résidentiels	1 542 \$	1 542 \$	1 542 \$	1 542 \$	1 542 \$	1 542 \$	1 542 \$	1 542 \$	1 542 \$	1 542 \$	1 542 \$	1 542 \$	1 542 \$	1 542 \$	1 542 \$	1 542 \$	1 542 \$	1 542 \$	1 542 \$
Autres revenus résidentiels	192 \$	192 \$	202 \$	207 \$	212 \$	217 \$	223 \$	228 \$	234 \$	240 \$	246 \$	252 \$	258 \$	265 \$	271 \$	278 \$	285 \$	292 \$	299 \$
Revenu brut	1 735 \$	1 734 \$	1 745 \$	1 750 \$	1 755 \$	1 819 \$	1 865 \$	1 911 \$	1 959 \$	2 008 \$	2 058 \$	2 110 \$	2 163 \$	2 217 \$	2 272 \$	2 329 \$	2 387 \$	2 447 \$	2 508 \$
Dépenses																			
Résidentiel																			
Vacances	(35) \$	(35) \$	(35) \$	(35) \$	(35) \$	(36) \$	(37) \$	(38) \$	(39) \$	(40) \$	(41) \$	(42) \$	(43) \$	(44) \$	(45) \$	(47) \$	(48) \$	(49) \$	(50) \$
Frais d'opération	(329) \$	(338) \$	(346) \$	(355) \$	(364) \$	(373) \$	(382) \$	(391) \$	(401) \$	(411) \$	(422) \$	(432) \$	(443) \$	(454) \$	(465) \$	(477) \$	(489) \$	(501) \$	(514) \$
Gestion immobilière	(88) \$	(88) \$	(88) \$	(88) \$	(89) \$	(91) \$	(93) \$	(96) \$	(98) \$	(100) \$	(103) \$	(105) \$	(108) \$	(111) \$	(114) \$	(116) \$	(119) \$	(122) \$	(125) \$
Revenu net d'opération	1 303 \$	1 299 \$	1 295 \$	1 291 \$	1 287 \$	1 319 \$	1 352 \$	1 386 \$	1 421 \$	1 456 \$	1 493 \$	1 530 \$	1 568 \$	1 608 \$	1 648 \$	1 689 \$	1 731 \$	1 774 \$	1 819 \$
Services de la dette	(1 008) \$	(1 008) \$	(1 008) \$	(1 008) \$	(1 008) \$	(1 008) \$	(1 008) \$	(1 008) \$	(1 008) \$	(1 008) \$	(1 008) \$	(1 008) \$	(1 008) \$	(1 008) \$	(1 008) \$	(1 008) \$	(1 008) \$	(1 008) \$	(1 008) \$
Flux monétaires nets	295 \$	291 \$	287 \$	284 \$	279 \$	312 \$	345 \$	378 \$	413 \$	449 \$	485 \$	522 \$	561 \$	600 \$	640 \$	681 \$	723 \$	767 \$	811 \$
Ratio de couverture	1.33	1.32	1.32	1.32	1.31	1.34	1.38	1.41	1.44	1.48	1.52	1.55	1.59	1.63	1.67	1.71	1.75	1.80	1.84

Revenus résidentiels

Résidentiels	Nombre	Loyer mensuel	Loyer annuel
1 chambre à coucher	40	1 040 \$	496 080 \$
2 chambres à coucher	35	1 170 \$	494 910 \$
3 chambres à coucher	30	1 380 \$	496 800 \$
Stationnements	105	125 \$	157 500 \$
Rangements	105	20 \$	25 200 \$

Revenus totaux	1 670 490 \$

Dépenses

Frais d'exploitation et taxes	
Audit	15 000 \$
Surintendant d'immeuble	36 000 \$
Entretien	100 000 \$
Énergie (espaces communs)	52 500 \$
Assurances	52 500 \$
Réserve pour remplacement	35 000 \$
TPS-TVQ	38 336 \$
	329 336 \$